



LİDEBİR

Sektör Raporu

*Bu Rapor **NewBridge Government Affairs and Consulting Şirketi** tarafından **LideBİR'e** özel olarak hazırlanmıştır ve 31.08.2021 tarihine kadar olan verileri içermektedir.*

Copyright © NewBridge, 2017
Bestepe Mah. Yasam Cad. Adalet Sok. Neorama Is Merkezi 13A/83
06560 Yenimahalle-Ankara / Turkey

Phone: +90 (312) 284 6242
Fax: +90 (312) 284 6243

info@newbridgetr.com
www.newbridgetr.com



İÇİNDEKİLER

1 SEKTÖRÜN/HİZMETİN TANIMI VE KULLANILDIĞI ALANLAR	8
1.1 Tanım ve Sınıflandırma	8
1.2 Gayrimenkul Değerlemesinin Kullanıldığı Alanlar	9
2 SEKTÖRÜN MEVCUT YAPISI VE TEMEL ÖZELLİKLERİ	12
2.1 Düzenleyici Çerçeve	12
2.2 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	18
2.2.1 SPK Tarafından Yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	18
2.2.2 BDDK Tarafından Yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	19
2.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	19
2.4 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	20
2.5 Diğer Paydaşlar	21
3 SEKTÖRÜN ÖNEMİ VE ÜLKE EKONOMİSİNE KATKISI	22
3.1 Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Makro Büyüklükler	22
3.2 Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Gelişimi	26
3.3 Gayrimenkul Değerleme Sektörünün İstihdama Katkısı	30
4 DÜNYADA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	33
4.1 Uluslararası Değerleme Kuruluşları ve Standartları	33
4.2 İngiltere	34
4.3 ABD	36
4.4 Hollanda	37
4.5 Almanya	38
4.6 Değerlendirme	39
5 ANKET ÇALIŞMASI	41
6 SEKTÖRÜN TEMEL SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	47
6.1 Asgari Ücret Tarifesine İlişkin Sorunlar	47
6.1.1 Asgari Ücretin Değerleme Maliyetlerini Karşılammaması Sorunu	50
6.2 Asgari Ücret Tarifesine İlişkin Olası Çözüm Önerileri	58
6.2.1 Asgari Ücret Tarifesinin Maliyetlerin Üç Yılda Bir Güncellenerek ve Her Yıl Asgari Ücret Artış Oranında veya TÜFE+Yİ-ÜFE Artış Ortalaması Dikkate Alınarak Belirlenmesi	58
6.2.2 Asgari Ücret Tarifesinin TDUB Genel Kurulunca Belirlenmesi	59

6.2.3 Asgari Ücret Tarifesinde Yıllık Asgari Ücret Artış Oranının Baz Alınması	59
6.2.4 Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasının Baz Alınması	59
6.3 Asgari Ücret Tarifesinde Yer Alan Gruplandırmalara İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri	59
6.4 Gayrimenkul Değerlemede Teknoloji Kullanımı	61
6.5 Olası Rekabet Sorunları – Alıcı Gücünün Kötüye Kullanılması	62
6.6 Diğer Sorunlar	62
7 SORUNLARIN ÇÖZÜLMESİNE İLİŞKİN İLETİŞİM STRATEJİSİ ÖNERİSİ	63
7.1 Sorunların Çözülmesinde Kritik Kişi ve Kuruluşlar	63
7.2 İletişim Stratejisi Önerisi	63
SONUÇ	65
KAYNAKÇA	67
EK 1: Gayrimenkul Değerleme Sektör Raporu Çalışması Kapsamında Hazırlanan Anket Soruları	69
EK 2: Gayrimenkul Değerleme Sektörü SWOT Analizi	72
EK 3: Standart Bir Konut Değerleme Raporunun Hazırlanma Süreci ve Katlanılan Maliyet	74
EK 4: Standart Bir Adet Konut Değerleme Raporunun Süre ve Maliyet Hesabı	75

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1 Taşınmaz Nedir?	10
Şekil 2 Konut Değerleme Raporuna İlişkin Başa Baş Analizi	52
Şekil 3 Konut Değerleme Raporu Başına İşlem Süresinin ve Katlanılan Maliyetlerin Dağılımı	54
Şekil 4 Değerleme Uzmanlarının İl Bazında Dağılımı (2020)	56
Şekil 5 İl Bazında Uzman Başına Düşen Rapor Adetleri (2020)	57
Şekil 6 İl Bazında Değerleme Rapor Sayıları (2020)	57

TABLO DİZİNİ

Tablo 1 Birliğin Üye Yapısı (2016-2020)	20
Tablo 2 Bankaların Kredi Hacmi Gelişim (2016-2020)	23
Tablo 3 Bankaların İpotekli Konut (İhtiyaç/ Gayrimenkul) Kredileri (2016-2020)	23
Tablo 4 İnşaat Yapı Ruhsatı Başvuruları (2016-2020)	23
Tablo 5 Yapı Kullanım Ruhsatı (2016-2020)	24
Tablo 6 Türkiye Konut Satış İstatistikleri (2016-2020)	24
Tablo 7 İpotekli Konut Satışları ve Toplam Satışlar İçerindeki Payı (2016-2020)	25
Tablo 8 Yabancılara Konut Satışları	26
Tablo 9 Değerleme Rapor Sayıları	28
Tablo 10 Değerleme Rapor Sayıları	28
Tablo 11 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sayısı	31
Tablo 12 Öğrenim Durumu	31
Tablo 13 Lisansın Fakültelere Göre Dağılımı (%)	32
Tablo 14 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına İlişkin Çeşitli Veriler ve Rasyolar	48
Tablo 15 Yıllara Göre Ekonomik Göstergeler ve Değerleme Ücretleri Artışı Karşılaştırması	50
Tablo 16 Standart Bir Konut Değerleme Raporunun Hazırlanma Süreci ve Katlanılan Maliyetlerin Yüzde Analizi	51
Tablo 17 Standart Bir Adet Konut Değerleme Raporunun Süre ve Maliyet Analizi	53
Tablo 18 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşların Hazırladığı Raporlara Göre Sınıflandırılması (2020)	56
Tablo 19 Sektör Değerleme Raporlarının Çalışan Bazlı Süre ve Maliyet Analizi (2020)	58
Tablo 20 Sorunlu Alanlara İlişkin İletişim Stratejisi	64

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1 Gayrimenkul Değerleme Kuruluğu Sayısı	26
Grafik 2 Tek Nitelikli Taşınmazlardan Oluğu Raporların Taşınmaz Nitelik Dağılımı	27
Grafik 3 Aylık Bazda Değerleme Rapor Sayıları (2016-2020)	29
Grafik 4 Kuruluğu Bazında Gayrimenkul Değerleme Raporları Dağılımı (2020)	29
Grafik 5 Değerleme Hizmeti Verilen Sektörlerin Oransal Dağılımı (%)	30
Grafik 6 Aktif / Aktif Olmayan Gayrimenkul Değerleme Uzman Sayısı Dağılımı (%)	32
Grafik 7 Gayrimenkul Değerleme Birim İşlem Süreleri (min) ve İşlem Oranları	54
Grafik 8 Gayrimenkul Değerleme Birim İşlem Maliyet (TL) ve İşlem Oranları	55

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkul veya **taşınmaz** mal, birbirinin yerine kullanılan kavramlar olarak değeri ve niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere **nakli mümkün olmayan** mallardır. Gayrimenkul konusu, **Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde; arazi, tapu kütüğündeki bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı, kaynak hakkı) ve bir yapının kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri şeklinde üç kısımda incelenmekte ve sahiplerine kullanma, kiralama, satma, bağış, miras gibi çeşitli tasarruflarda bulunma hakkı vermektedir.**

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Tebliğine göre **değer**, mal veya hizmet için alıcıların ve satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları düşünülen, varsayıma dayalı ve düşünsel bir fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle değer, bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan **bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**

Gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme ise *bir gayrimenkulün, bir gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız takdiri* olarak tanımlanabilir.

Taşınmaz değerlendirme, kişilerin değil toplumun görüşünü yansıtan bir kavram olup belirli bir değer tanımına göre, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin SPK düzenlemeleri ve SPK tarafından kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen anonim şirkettir.

Bir gayrimenkulün, alıcı ve satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmaksızın, uygun bir pazarlama tekniği kullanımı sonrasında, değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım/satım/kiralama işleminde, el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutar olan pazar değeri ile özel şartlar altında belirlenen değerlerinin tespit edilmesi hizmetleri, **gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının** ana faaliyetlerini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının sayısı toplam 139'dur.

Gayrimenkul değerlendirme sektörü, düzelemeye tabi bir sektör olması nedeniyle, **en az lisans düzeyinde eğitilmiş insan kaynakları istihdamı sağlayan** bir yapıya sahiptir. Bu anlamda **üniversite mezunlarına istihdam ve gelir oluşturarak ekonomiye katkı sağlamaktadır.**

2020 yılı sonu itibarıyla, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), 'a üye **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı sayısı 6.008**'dir. Değerleme uzmanları 81 ile dağılmış durumdadır.

Taşınmaz değerlemesine; alım-satım değerinin tespiti, emlak vergisi başta olmak üzere vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankalarda ipotek veya kredilendirme, sigortacılık gibi uygulamalarda ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme genel anlamda; vergi hesaplamaları, kamulaştırma, hazine taşınmazlarının yönetimi, kentsel dönüşüm çalışmaları, toprak düzenlemeleri, imar planlama faaliyetleri, mal

varlığının tespiti, haciz işlemleri, mali sahtekârlığın önlenmesi gibi kamusal işlemler ile sermaye piyasası işlemleri, bankacılık, sigortacılık, yatırım kararı alınması, taşınmaz alım-satımı Vatandaşlık ve yabancıların alım-satım işlemleri, ortaklık anlaşmaları, evlilik-boşanma işlemleri, şirket yönetimi gibi özel sektöre yönelik alanlarda kullanılmaktadır. Ayrıca taşınmaz değerlemesinin konut finansman sistemi (ipotekli konut işlemleri, mortgage) içerisinde de önemli uygulama alanları mevcuttur. (varlığa dayalı yatırım araçları olarak veya borsa kayıtlı şirketlerin değerlemesinde)

Gerek yukarıda sıralanan ihtiyaçların karşılanabilmesi gerekse taşınmaz pazarlarının şeffaflığının sağlanabilmesi için ülkelerin **sağlıklı işleyen değerlendirme sistemlerini oluşturmaları** ve **bunu geliştirmeleri** gerekmektedir. Nitekim, günümüzde birçok ülkede, değerlendirme sistemlerinin tesis edilmesi veya iyileştirilmesi amacıyla hukuki, kurumsal ve teknik çalışmaların yürütüldüğü görülmektedir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB);

TDUB, gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olan gerçek kişi değerlendirme uzmanları ile SPK tarafından yetkilendirilen tüzel kişi kuruluşların üyeliği ile oluşturulmuştur.

TDUB, Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırma, eğitim ve sertifika verme, üyeler arası dayanışma, mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalar için meslek kuralları ve değerlendirme standartları oluşturma, kendi statüsünde öngörülen disiplin cezalarını verme ve ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak gibi konularda görev ve sorumlulukları bulunan kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici bir meslek birliğidir.

Düzenleyici çerçeve;

Gayrimenkul değerlemesi çalışmaları, **gelişmiş ülkelerde 1930'lu yıllardan sonra** önem kazanmış ve araştırma, eğitim, standartları oluşturma, örgütlenme ve mevzuat geliştirme konuları büyük oranda tamamlanmıştır. Türkiye'de ise, bu alandaki ilk kapsamlı düzenleme, **30.7.1981 tarihinde** Resmi Gazetede yayımlanan mülga **2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu** ile yapılmıştır. Zamanla mevzuatta yapılan değişikliklerle, gayrimenkul değerlendirme konusunda kurumsal altyapıya ilişkin düzenlemeler büyük oran da tamamlanmıştır. Ayrıca, değerlendirme uzmanlığı mesleği de yasal bir altyapıya kavuşturulmuştur. Ancak, ekonomik ve teknolojik gelişmeler, söz konusu düzenleyici çerçevenin zaman zaman gözden geçirilmesini ve sektörün ihtiyaçları çerçevesinde güncelleme yapılmasını gerektirmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörüne ilişkin düzenleyici çerçeve, **6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (Kanun)** ile belirlenmiş ve SPK tarafından çıkarılan ikincil düzenlemelerle detaylandırılmıştır. Bu kapsamda, sektöre yönelik yapılan önemli düzenlemelerden birisi de "**Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-62.3)**" dir.

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme konusunda faaliyet gösteren kuruluşlar, yetki aldıkları kurumlar ve yetkilendirilme düzeyleri bakımından 2 ana başlık altında toplanabilir.

- 1) Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Tarafından Yetkilendirilmiş Olanlar
- 2) Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) Tarafından Yetkilendirilmiş Olanlar

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bankalara gayrimenkul değerlendirme hizmeti verebilmek için tek başına SPK tarafından yetkilendirilmiş olmaları yeterli olmamakta, BDDK tarafından yayınlanan "**Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik**" çerçevesinde BDDK tarafından da

yetkilendirilmiş olmaları gerekmektedir. Dolayısıyla, *değerleme kuruluşlarının BDDK'dan yetki alabilmesi için öncelikle SPK tarafından yetkilendirilmiş olması gerekmektedir.* SPK'dan yetki almamış gayrimenkul değerlendirme kuruluşları BDDK tarafından yetkilendirilmemektedir.

SPK'nın son düzenlemeleri ile SPK'ca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşları için getirilen en önemli değişiklikler;

- ☑ En az ödenmiş sermayenin 1.000.000 TL'ye ve
- ☑ En az kadrolu değerlendirme uzmanı sayısının 10'a yükseltilmesi ve
- ☑ Kadrolu değerlendirme uzmanı sayısının yüzde 10'u kadar kadrolu değerlendirme uzman yardımcısı çalıştırılması

koşuludur.

Bu arada, değerlendirme kuruluşlarının bağımsızlığını ortadan kaldıran ve yetki iptaline yol açacak nedenler arasında; **"son beş takvim yılı içerisinde değerlendirme etkinliklerinden kaynaklanan gelirlerin yüzde 40'ından çoğunun tek bir gerçek ya da tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi"** durumu da eklenmiştir.

Sektörün önemi ve ülke ekonomisine katkısı;

Oluşturduğu katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için lokomotif görevi gören **inşaat sektörü sünger sektör** olarak adlandırılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren, öteki sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık **yüzde 30** düzeyinde olduğu görülmektedir.

Bu açıdan, *gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişimini inşaat sektöründeki gelişmelerden ayrı değerlendirmek doğru olmaz.* Son yıllarda **ekonomik büyüme, faiz oranlarındaki gelişmeler, satın alma gücündeki değişim, kişi başına düşen milli gelir** gibi gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen ekonomik parametreler de gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişimi açısından son derece önemli ve yakından takip edilmesi gereken gelişmelerdir. Gayrimenkulün, kullanım amacıyla bir ihtiyaçtan dolayı el değiştirmesi kadar, bir yatırım aracı niteliği taşıması da, alternatif yatırım araçlarındaki gelişmelerden sektördeki iş hacminin etkilenmesi de sektöre ilişkin yapılacak değerlendirmeler de önem arz etmektedir.

Gayrimenkul sektörünün gelişimi ve makro büyüklükler;

Özellikle Kovid-19 salgını döneminde, ekonominin canlandırılması amacıyla alınan ekonomik tedbirler kapsamında ekonomiye aktarılan avantajlı koşullardaki krediler sayesinde, 2020 yılında bankaların kredi hacimleri bir önceki yıla kıyasla **yüzde 35,3** oranında artış ile **3 trilyon 470 milyar TL** olmuştur.

Ayrıca aynı dönemde, konut kredileri ve ipotekli konut satışlarında kullanılan kredi tutarı, **yıllık enflasyon oranının** yaklaşık **beş katına** yakın artarak, bir önceki yıla göre **yüzde 70,6 artışla 13 milyar 727 milyon TL'ye** ulaşmıştır. **2016-2020 yılları arası** beş yıllık dönemde **bankaların kredi hacmindeki ortalama artış, yüzde 19,33** olmuştur.

Gayrimenkul değerlendirme sektörü açısından sektördeki arsa, arazi, iş yeri, dükkân, büro, alışveriş merkezi, hastane, akaryakıt istasyonu gibi taşınmaz satışları önemli olmakla birlikte, *iş hacminin büyük çoğunluğunu konut değerlendirme raporlarının oluşturmaktadır.*

2020 yılında konut satışlarının bir önceki yıla kıyasla **yüzde 11,17** oranındaki artış ile **1.499.316 adet (469.740 adedi ilk el olmak üzere)** olmuştur. 2020 itibariyle **ipotekli konut satışları 573.337 adet** olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkul kredilerinin toplam kredi hacmindeki payı ise 2016-2020 döneminde **on binde 25'ten on binde 40** seviyesine yükselmiştir.

Diğer taraftan, **2020 yılında** bir önceki yıla kıyasla **yüzde 70,6** olan gayrimenkul kredilerindeki büyümenin etkisi, aynı yılda **yüzde 72,43** oranında artan ipotekli konut satışlarına yansımıştır. Bu durum, kredi hacmindeki büyüme ve gayrimenkul kredilerindeki genişlemeler ile konut satışları arasındaki korelasyonu açıkça göstermektedir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, *kredi maliyetlerinin uygun olduğu dönemlerde, uzun vadeli konut satışlarının değerinin tespitinde, bankalar için mali yapının korunmasında ve uzun vadeli riski azaltmada önemli bir işlev görmektedir.* Söz konusu kuruluşlar, aynı zamanda *vatandaşların da olası mağduriyetinin önlenmesinde önemli görev üstlenmektedir.* **2013-2020 döneminde** ipotekli konut satışları ortalama **yüzde 32,1** olarak gerçekleşmiştir. Gelecek yıllarda mevcut şartlarda nakit ve/veya kısa/orta vadeli kredilerle *gayrimenkul sektörünün gelişiminin daha da güçleşeceğini öngörüyoruz.* Bu nedenle, ekonomik koşullarla doğrudan ilgili olmakla birlikte, önümüzdeki dönemde sektörün büyümesi için gayrimenkul sektöründe *kredi sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıkmasının* gerekli olduğu söylenebilir. Söz konusu durumun gerçekleşmesi halinde, gayrimenkul sektörüne *uzun vadeli yatırım yapacaklar ile krediyi sağlayacak kuruluşların krediye konu gayrimenkullerin gerçekçi bir şekilde değerlemesinin yapılmasına daha fazla ihtiyaç duyacakları* beklenmelidir.

Gayrimenkul sektörünün **uluslararası güvenirliliğinin** temel göstergelerinden birisi ise **yabancılara olan gayrimenkul satışlarıdır.** Yabancılara konut satışının önünü açan **Mütekabiliyet Yasası'nın** yürürlüğe girmesi sonrası ve **18 Eylül 2018 tarihinde** Resmî Gazetede yayınlanan düzenlemeye göre, **"en az 250.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tespit edilen"** yabancılar, T.C. Cumhurbaşkanı'nın Kararıyla Türk vatandaşlığını kazanabilmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörünün salgına rağmen 2020 yılında yabancıya taşınmaz satışının yükselmeye devam etmesi, yabancı yatırımcıların Türk inşaat ve gayrimenkul sektörüne olan güvenini göstermektedir. Bu açıdan bir döviz kazandırıcı faaliyet olan yabancılara gayrimenkul satışı düzenlemesi, *Türkiye inşaat ve gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından önemli bir rol oynamaktadır.*

2013-2020 döneminde yabancıların aldığı konut sayısı **220 bin 351 adede** ulaşmıştır. Yabancılara konut satışı karşılığında Türk vatandaşlığı verilmesi uygulaması öncesinde, **2017-2015 döneminde**, yabancılara yıllık **ortalama 21.084 konut** satılırken söz konusu düzenleme ile satılan konut sayısı **2018-2020 döneminde** yıllık **ortalama 41.986 adede** yükselmiştir. Bu durumda, söz konusu düzenleme ile yabancıya konut satışlarının yıllık ortalama **yüzde 100** oranında arttığı söylenebilir. **2020 yılında 40.812 adet konut** satışı yapılmıştır. **2021 ilk altı ayında** yabancılara konut satışından ülkeye **2,4 milyar dolar döviz girişi** olmuştur.

Yabancıya gayrimenkul satışı adeta bir döviz kazandırıcı işlem ve ihracat getirisi gibi değerlendirildiğinde, bu performansın ülke ekonomisine katkısının çok değerli olduğu görülecektir. Özellikle 2020 yılı ile başlayan Kovid-19 pandemisi nedeniyle, tarihinde ilk kez turizm gelirlerinin sıfırlandığı ve diğer seyahat gelirlerinin önemli oranda daraldığı bir dönemde, yabancıya konut satışları yoluyla ülke ekonomisine döviz kazandırılması, cari açık bakımından son derece önemli bir katkı olarak görülmelidir. Yabancıya konut satışlarından elde edilen ekonomik büyüklüğe ilişkin bir tahmin yapıldığında, örneğin **2020 yılında** bir konutun yabancıya yaklaşık 1 milyon Türk lirasına satıldığı varsayıldığında, söz konusu yılda yabancılardan **5,8 milyar dolarlık** döviz getirisi elde edilmiş olacağı görülecektir.

Sektörün temel sorunları ve çözüm önerileri;

Değerleme Sektörü Asgari Ücret Tarifesindeki artış oranı, uygulamaya geçildiği 2012 yılından itibaren benzer hizmete dayalı iş kollarının hizmet bedellerinin belirlenmesinde yaygın olarak başvurulan tüketici fiyat endeksi, yurt içi üretici fiyat endeksi, yeniden değerlendirme değer artışı gibi temel ekonomik parametrelerdeki artış oranlarının çok altında kalmıştır. Sektörün maliyet ve gider unsurları, en az söz konusu endekslerdeki artış oranı kadar artarken, gelir unsurunu oluşturan değerlendirme ücretlerindeki artışların geri kalması, sektörü finansal olarak zorlamaktadır.

2020 yılı sonu itibari ile standart **bir konut değerlendirme raporunun hazırlanma süresi ortalama olarak 572 dakika** olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı gayrimenkul asgari ücret tarifesinde **konut değerlendirme ücreti 738 TL** dikkate alındığında, sadece **personel ve operasyonel maliyetlerin (129.822 TL) karşılanması için (başa baş noktası) aylık 176 adet raporun düzenlenmesi** gerekmektedir. Değerleme kuruluşlarının verileri incelendiğinde, **aylık 176 adet ve altında rapor düzenleyen 41 değerlendirme kuruluşu** bulunmaktadır. Diğer bir ifade ile söz konusu **41 kuruluşun başa-baş noktasının altında faaliyet gösterdiği ve faaliyetlerinde iyileşme sağlayamamaları durumunda potansiyel olarak önümüzdeki dönemde sektörden çıkabilecekleri değerlendirilmektedir.**

2020 yılında sektör kuruluşlarının düzenlediği rapor adetleri incelendiğinde, 176 rapor düzenlemek için gerekli işgücü analizine göre, **asgari 6'sı değerlendirme uzmanı olmak üzere toplam 11 personel ihtiyacı** bulunmaktadır.

Merkezi Kayıt Kuruluşu Gayrimenkul Bilgi Merkezi Anonim Şirketi (MKK GABİM) raporuna göre, **2020 yılında** hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarının **yüzde 81'ini bir taşınmaz** için hazırlanmış raporlar, **yüzde 19'unu** ise **birden fazla taşınmazın** tek bir dosyada değerlemesinin yapıldığı raporlar oluşturmuştur. **Tek nitelikli taşınmazlardan** oluşan raporlar içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar **yüzde 73'lük** bir paya sahiptir. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlarda, konut nitelikli taşınmazlar dışında, en yüksek paya sahip taşınmaz niteliği **yüzde 7 ile dükkânlardır**. Dükkân nitelikli taşınmazı **yüzde 6 ile tarla, yüzde 5 ile arsa, yüzde 4 ile ofis, yüzde 1 ile fabrika ve yüzde 1 ile imalathane** nitelikli taşınmazlar takip etmektedir. Depo, iş merkezi, otel, çiftlik, akaryakıt istasyonu, okul ve diğer nitelikli taşınmazlar ise yüzde 1'in altında oranlarla geri kalan bölümü oluşturmaktadır.

2020 yılında toplam 1.288.862 raporda 1.654.983 bağımsız taşınmaz değerlendirme yapılmıştır. Bu taşınmazların **1.098.472 adedi konuttur**. Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı **yüzde 66'dır**. Diğer bir ifade ile bu oran, SPK tarafından her yıl belirlenen Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesini özellikle konut değerlendirme açısından çok daha önemli hale getirmektedir.

Pandemi yılı olmasına rağmen gayrimenkul değerlendirme sektörü, alınan tedbirler ve özellikle kamu bankaları aracılığıyla gayrimenkul sektörüne sağlanan krediler ve uygun kredi koşullarının da etkisiyle **2020 yılında gayrimenkul değerlendirme raporu sayısı yüzde 24'ün** üzerinden artış göstermiştir. 2020 yılında sektörün rapor başına değer ortalamasının 650.000 TL olduğu dikkate alındığında, **değerlenen varlık tutarının 837 milyar 760 milyon TL** civarında gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Türkiye ekonomisinin **2020 yılı gayri safi yurt içi hasıla değeri** olan **5 trilyon 46 milyar 883 milyon TL** dikkate alındığında, sektör tarafından değerlendirme yapılan raporlarının değerinin **ülke gayri safi yurt içi hasıla** içerisindeki **payının yüzde 16,6** düzeyinde olduğu görülecektir. Diğer bir ifade ile, **gayrimenkul değerlendirme sektörü 2020 yılı Türkiye ekonomisinin yaklaşık yüzde 17'sine doğrudan dokunmuştur.**

Sonuç ve Talepler;

Ülkemizde değerleme sektörü Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri sayesinde 2002’de faaliyete başlamış ve 2020 yılı sonu itibariyle 139 adet değerleme kuruluşu ile yıllık 1.288.862 adet rapor sayısına ulaşarak 10 bine yakın yetişmiş ve nitelikli uzman ve destek personeline istihdam sağlamıştır. Sektör, tamamı üniversite mezunu ve en az 3 yıl meslek tecrübesi olan bir insan kaynağı havuzuna sahiptir. Çarpan etkisi ile birlikte yaklaşık 50.000 kişi değerleme sektöründen gelir elde etmektedir.

Çalışma kapsamında, sektöre ilişkin literatür taraması yapılarak gerek sektör oyuncuları kamu kurum ve kuruluşlarında ve gerekse akademik çevrelerde sektöre ilişkin yapılmış çalışmalar incelenerek ikincil kaynaklar ve verilere sektörün sorunları ve çözüm önerinin nasıl yansıtıldığına ilişkin detaylı bir tarama yapılmıştır.

Ayrıca, gayrimenkul değerleme sektörünün sorunlarının ve olası çözüm önerilerinin belirlenmesine yönelik olarak doğrudan bilgi edinmek ve birincil veri türetebilmek amacıyla sektörde yer alan tüzel kişilere uygulanmak üzere ilk defa bir anket çalışması yapılmıştır. Böylece, sektörün sorunlarına ve çözüm önerilerine bütüncül bir bakış açısı kazandırılmak istenmiştir. Söz konusu ankette, gayrimenkul değerleme kuruluşlarına sekiz adet soru sorulmuştur. Anket TDUB üzerinden 143 değerleme kuruluşuna dağıtılmış ve 49 kuruluş tarafından cevaplanmıştır. Gelecekte sektöre ilişkin politika ve düzenlemelere ışık tutması beklenen söz konusu ankette yer alan her bir soruya verilen cevaplara ilişkin rapor kapsamında detaylı analizler yapılmıştır.

Bununla birlikte, çalışma kapsamında sektörün SWOT analizi yapılarak içsel faktörler olarak sektörün güçlü ve zayıf yönleri ve dışsal faktörler olarak da sektörün karşı karşıya olduğu fırsatlar ve tehditler irdelenmiştir.

Sektörün öncelikli sorunlarının ele alındığı çalışmada, her bir sorunun çözülmesinde kritik olabilecek kamu idaresi içerisindeki muhataplarının yer aldığı bir iletişim stratejisi önerisi de geliştirilmiştir.

Çalışma kapsamında yer alan bazı talep ve öneriler şunlardır;

- A. Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi belirlenmesi için Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasında veya Yıllık Asgari Ücret Artış Oranında Her Yıl Artırılması ve 3 yılda bir konut değerleme rapor maliyetindeki değişime göre düzeltme yapılması,
- B. Gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin sadece gayrimenkul olmaktan çıkarılması, değerleme yapılabilen kapsamı; şirketler, makineler, mücevher, antika, kitap ve sanat eseri gibi alanları da kapsayacak şekilde genişletilmesi ve değerleme kuruluşlarının proje geliştirmesi ve proje değerlendirmesi gibi konularda faaliyet yapmalarının önündeki engellerin kaldırılması,
- C. Gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimlerce (özellikle belediyeler) kendi bünyelerinde hazırlatılan gayrimenkul değerleme raporlarına ilişkin faaliyetlerin ve iş hacimlerinin gayrimenkul değerleme sektörü tarafından yapılması,
- D. NACE kodlarına göre gayrimenkul değerleme sektörünün ayrı bir başlıkta sınıflandırılmasının,
- E. Adli bilirkişilik işlemlerinin kurumsal değerleme şirketlerinden alınmasının zorunlu olması,
- F. Gayrimenkul alım-satımlarında değerleme raporu talep edilmesi,
- G. Değerleme kuruluşlarının yurtdışı faaliyetlerinin geliştirilmesine ilişkin düzenleme ve teşvik tedbirlerinin alınması,

H. Tapu ve Kadastro'nun almış olduğu harç bedelinin (TAKBİS) bankalara ve diğer finansal kuruluşlara göre değerleme kuruluşlarından daha düşük uygulanması,

I. Değerleme verilerinin işlenmesi ve ticarileştirilmesine ilişkin düzenleme yapılması.

Sonuç olarak, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının faaliyetlerini regülasyonlara, uluslararası standartlara ve en iyi uygulamalara uygun şekilde sunabilmesi, sektörün sağlıklı bir şekilde "büyüyebilmesi", "kurumsallaşabilmesi", "tarafsızlığını", "bağımsızlığını" ve "mesleki kalitenin" korunabilmesi ve geliştirilebilmesi, gayrimenkul değerleme sektörüne yurtiçinde ve bölgemizde itibar kazandırılması, kurumsallaşmasının/markalaşmasının yolunun açılması, sektörün gelişen teknolojik gelişmelere uyumunun sağlanması, uluslararası standartlarda kaliteli hizmet sunabilmesi, nitelikli çalışan düzeyinin korunabilmesi, olumsuz ekonomik konjunktürlere karşı dayanıklı bir finansman yapısına kavuşturulabilmesi gibi hususlar için bir kısmı yasal ve bir kısmı da ikincil düzenlemeler olmak üzere ilave tedbirlerin alınmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Saygıyla bilgilerinize arz olunur.

1 SEKTÖRÜN/HİZMETİN TANIMI VE KULLANILDIĞI ALANLAR

1.1 Tanım ve Sınıflandırma

Gayrimenkul veya **taşınmaz mal**, birbirinin yerine kullanılan kavramlar olarak değeri ve niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere **nakli mümkün olmayan** mallardır. Diğer bir ifade ile, özüne zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınamayan eşyalara, taşınmaz adı verilmektedir. Gayrimenkul konusu, **Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde; arazi, tapu kütüğündeki bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı, kaynak hakkı) ve bir yapının kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri şeklinde üç kısımda incelenmekte ve sahiplerine kullanma, kiralama, satma, bağış, miras gibi çeşitli tasarruflarda bulunma hakkı vermektedir.**

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Tebliğine göre **değer**, mal veya hizmet için alıcıların ve satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları düşünülen, varsayıma dayalı ve düşünsel bir fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle değer, bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme ise bir gayrimenkulün, bir gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız takdiri olarak tanımlanabilir. Diğer bir tanımda ise taşınmaz değerlendirme, taşınmazların sahip olduğu özelliklerin ekonomik gelişmeler karşısında analiz edilerek, piyasa koşullarındaki değişim değerinin bulunması işlemi olarak ifade edilmektedir. Taşınmaz değerlendirme, objektif ve tarafsız bir biçimde bir taşınmaza ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu taşınmazın değerinin tespit edilmesi veya bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçülere dayanarak kestirimidir.

Taşınmaz değerlendirme, kişilerin değil **toplumun görüşünü yansıtan bir kavram** olup belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki karşılığı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında *piyasanın görüşünü* yansıtmaktır. Mevzuatta gayrimenkul değerlendirme ile taşınmaz değerlendirme aynı anlamda ve birbirlerinin yerine kullanıldığı görülmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme faaliyeti ise gayrimenkullerin ve bunlara bağlı hak ve faydaların değerlerinin gerçeğe uygun olarak *raporlanması* faaliyeti olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkulün konumu, değeri belirleyen en önemli ölçütlerden birisidir. Bir gayrimenkulün, alıcı ve satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmaksızın, uygun bir pazarlama tekniği kullanımı sonrasında, değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım/satım/kiralama işleminde, el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutar olan pazar değeri ile özel şartlar altında belirlenen değerlerinin tespit edilmesi hizmetleri, **gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının** ana faaliyetlerini oluşturmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere değerlendirme; disiplinler arası bir eğitim, bilgi birikimi, tecrübe gerektiren bir alandır. Temel finans, ekonomi, iktisat, inşaat, mimarlık, harita, hukuk gibi disiplinlerle ilişkisi vardır. **Gayrimenkul değerlendirme raporu** yazılırken öncelikle durum tespitinin gerçekleştirilmesi gereklidir. Bunun için **tapu incelemesi, resmi kurum incelemesi** ve **yerinde inceleme** olmak üzere üç temel araştırma yapılmalıdır. Tapu incelemesi, gayrimenkule ilişkin tapu sicilinde bulunabilecek ipotek, beyan, şerh ve benzeri kısıtlamaların tespit edilmesidir. Resmi kurum incelemesi ise, ilgili gayrimenkulün bağlı bulunduğu belediye (belediye bağlı değil ise valilikler) ve tapu dairesinde araştırma yapılarak; yapı söz konusu ise, mevcut mimari projelerindeki konum ve büyüklüğü, imar koşulları, ruhsat, iskân belgeleri, var ise yıkım kararları, tutanaklar, mahkeme evrakları, imar iptalleri, cezalar gibi risk unsurlarının belirlenmesi ile sağlanır. Söz konusu gayrimenkul arsa ya da tarla nevinde ise, mevcut imar bilgileri incelenir. Son olarak da yerinde inceleme ile, gayrimenkul mahalline gidilerek fiziki inceleme yapılır ve resmi evraklar ile kıyaslanarak gayrimenkulün fiziki kullanımı ile yasal kullanımı arasında

bir fark olup olmadığı tespit edilir. Böylelikle, gayrimenkulün mahallindeki durumu, kullanımı, konumu ve büyüklüğünün, belediye veya tapu müdürlüklerinde mevcut mimari projelerle uyumlu olup olmadığı tespit edilmektedir. Bu incelemede aynı zamanda, alt yapı durumu, çevredeki yapılaşma ve demografik durumlar da incelenmesi gereken diğer hususlardır.

Faaliyet alanına ilişkin tehlike sınıfı hakkında bilgi veren bir sınıflandırma olan **NACE kodu** açısından gayrimenkul değerlendirme sektörü değerlendirildiğinde, gayrimenkul değerlendirme sektörünün gayrimenkul faaliyetleri içerisinde **68.31.02 NACE kodu** altında sınıflandırıldığı görülmektedir. Tüm ekonomik faaliyetlerin Uluslararası Standart Sanayi Sınıflaması (ISIC) ile ilişkisinden dolayı NACE kodu, ekonomik faaliyetlere ilişkin istatistik verileri dünya düzeyinde karşılaştırma açısından çok önemli bir araçtır.

L- GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ
68-Gayrimenkul faaliyetleri
68.3-Bir ücret ya da sözleşme temeline dayalı olan gayrimenkul faaliyetleri
68.31-Gayrimenkul acenteleri
68.31.01-Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri (gayrimenkul ücret veya sözleşme temeline dayalı olarak satın alınması, satılması ve kiralanmasına aracılık, vb.)
68.31.02-Bir ücret ya da sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri

Bu durumda, NACE kodlarına göre **gayrimenkul değerlendirme sektörünün ayrı bir başlıkta sınıflandırılmasının**, gayrimenkul sektörünün kayıtlı ve kurumsal yapıda olan işlem hacmi dikkate alındığında, önemli olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca, Kovid-19 tedbirleri kapsamında uygulanan kapanma tedbirleri dönemlerinde, NACE kodu kaynaklı olarak, sokağa çıkma kısıtlamalarından gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve çalışanları muaf tutulmamıştır. Bu nedenle, sektörün NACE kodu sorunu giderilerek benzer sorunların önüne geçilmesi beklenmektedir.

1.2 Gayrimenkul Değerlemesinin Kullanıldığı Alanlar

Taşınmaz değerlemesine; alım-satım değerinin tespiti, emlak vergisi başta olmak üzere vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, arsa ve arazi düzenlemesi, arazi toplulaştırması, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankalarda ipotek veya kredilendirme, sigortacılık gibi uygulamalarda ihtiyaç duyulmaktadır.

Şekil 1 Taşınmaz Nedir?



Gerek bu ihtiyacın karşılanabilmesi gerekse taşınmaz pazarlarının şeffaflığının sağlanabilmesi için ülkelerin sağlıklı işleyen değerlendirme sistemlerini oluşturmaları ve bunu geliştirmeleri gerekmektedir. Nitekim, günümüzde birçok ülkede, değerlendirme sistemlerinin tesis edilmesi veya iyileştirilmesi amacıyla hukuki, kurumsal ve teknik çalışmaların yürütüldüğü görülmektedir.

Taşınmaz değerlemesi, gelişmiş ülkelerde değerlendirme uzmanlığı mesleğinin kurumsallaşması sonucu geniş uygulama alanları bulmaktadır. Türkiye’de ise önemi sonradan anlaşılma ile birlikte, kullanım alanları her geçen gün artmaktadır. Türkiye’de taşınmaz değerlendirme genel anlamda; vergi hesaplamaları, kamulaştırma, hazine taşınmazlarının yönetimi, kentsel dönüşüm çalışmaları, toprak düzenlemeleri, imar planlama faaliyetleri, mal varlığının tespiti, haciz işlemleri, mali sahtekârlığın önlenmesi gibi kamusal işlemler ile sermaye piyasası işlemleri, bankacılık, sigortacılık, yatırım kararı alınması, taşınmaz alım-satımı, ortaklık anlaşmaları, evlilik-boşanma işlemleri, şirket yönetimi gibi özel sektöre yönelik alanlarda kullanılmaktadır. Ayrıca taşınmaz değerlemesinin konut finansman sistemi (ipotekli konut işlemleri) içerisinde de önemli uygulama alanları mevcuttur.

Taşınmaz değerlemesinden **faydalanacak kullanıcılar** ise; Valilikler, Belediyeler, İl Özel İdareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Gelir İdaresi Başkanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Adalet Bakanlığı ve Mahkemeler gibi kamu kurumları ile taşınmaz geliştirme işi yapanlar, bankalar, sigortacılar, taşınmaz yatırımı yapan işletmeler, emlak işleriyle uğraşanlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi özel sektör kuruluşları ile vatandaşlardır. Daha geniş anlamda değerlendirme işlemleri, günümüzde en fazla bankalarda kredi aşamalarında kullanılmakla beraber, her geçen gün kullanım alanları genişlemektedir. Değerleme raporlarının kullanıldığı alanları şu şekilde sıralanabilir:

- Bankaların kredi işlemleri
- Vatandaşlık ve yabancıların alım-satım işlemleri
- Kira bedeli tespiti
- Sigorta işlemleri
- Kentsel dönüşüm
- Makine ve ekipman değerlendirme
- Şirket aktiflerinin değerlendirme

- Gemi değerlemesi
- Danışmanlık, analizler ve pazar araştırmaları
- Gayrimenkul geliştirme projeleri
- İmar barışı
- İhale ve açık artırmalara yönelik değer analizleri
- Kamulaştırma
- Vergilendirme
- Gayrimenkul yönetimi ve geliştirme
- Özelleştirme
- Toplulaştırma
- Tapu ve kadastro işlemleri (tapu harcının belirlenmesinde)
- Miras paylaşımı
- Duran varlıkların değer tespiti
- Boşanma davaları
- Yurtdışında vergi mükellefiyetine konu değer tespitleri
- Geçmişe dönük değerin tespiti
- Kentsel dönüşümde mevcut ve yeniden yapılacak gayrimenkulün değer tespiti
- SGK ve vergi dairelerinde teminat vermede
- Alım-satım aşamasında değer tespiti
- Varlığa (gayrimenkule) dayalı menkul kıymet ihracı

2 SEKTÖRÜN MEVCUT YAPISI VE TEMEL ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkul değerlemesi çalışmaları, gelişmiş ülkelerde 1930'lu yıllardan sonra önem kazanmış ve araştırma, eğitim, standartları oluşturma, örgütlenme ve mevzuat geliştirme konuları büyük oranda tamamlanmıştır. Türkiye'de ise, bu alandaki ilk kapsamlı düzenleme, **30.7.1981 tarihinde** Resmi Gazetede yayımlanan mülga **2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu** ile yapılmıştır. Zamanla mevzuatta yapılan değişikliklerle gayrimenkul değerlendirme konusunda kurumsal altyapıya ilişkin düzenlemeler büyük oranda tamamlanmıştır. Ayrıca, değerlendirme uzmanlığı mesleği yasal bir altyapıya kavuşturulmuştur. Ancak, ekonomik ve teknolojik gelişmeler söz konusu düzenleyici çerçevenin zaman zaman gözden geçirilmesini ve sektörün ihtiyaçları çerçevesinde güncelleme yapılmasını gerektirmektedir. Bu bölümde, gayrimenkul değerlendirme sektörünün mevcut düzenleyici çerçevesi incelenecektir.

2.1 Düzenleyici Çerçeve

Gayrimenkul değerlendirme sektörüne ilişkin düzenleyici çerçeve, **6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (Kanun)** ile belirlenmiştir. Söz konusu Kanun'da, değerlendirme sektörüne ilişkin hususlar aşağıda yer almaktadır:

- ☑ Kanunun **35'inci maddesinde, değerlendirme kuruluşları**, sermaye piyasasında faaliyette bulunabilecek sermaye piyasası kurumları arasında sayılmıştır.
- ☑ Kanunun "**Bağımsız Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Kuruluşları**" başlıklı **Altıncı Bölümü**;
 - 62-(2) maddesinde; "**Kurul, bu Kanun hükümlerine tabi kuruluşların bilgi sistemleri denetimi, derecelendirme ve değerlendirme faaliyetlerinin güvenli ve bağımsız şekilde yürütülmesi ve bunu teminen kalite güvence sistemlerinin oluşturulması ile kamu yararını da gözetmek suretiyle uluslararası standartlara uyumunun sağlanması amacıyla düzenleme, gözetim ve denetim yapar. Bu kuruluşların yetkilendirilmesi, yönetici ve çalışanlarının lisanslanması ve bu kuruluşlar hakkındaki sicil bilgileri ile bu bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.**"
 - Kanunun 63-(1) maddesinde; "**Bağımsız denetim kuruluşları, görevlerinin kapsamıyla sınırlı olmak üzere, denetledikleri finansal tablo ve raporların mevzuata uygun olarak denetlenmemesi nedeniyle doğabilecek zararlardan raporu imzalayanlarla birlikte sorumludur. Bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları, faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler dolayısıyla neden oldukları zararlardan sorumludurlar.**"

☑ "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği" başlıklı 76'ncı maddesinde ise;

- "Madde 76-(1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine (TDUB) üye olmak için başvurmak zorundadırlar.
- (2) Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığı tarihten itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayanların lisansı Kurulca iptal edilir.
- (3) Değerleme kuruluşları, değerlendirme kuruluşu niteliğini kazandığı andan itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uyulmaması halinde, Kurul, bu kuruluşlar hakkında faaliyetlerinin durdurulması ve yetkilerinin iptali dâhil her türlü tedbiri almaya yetkilidir.
- (4) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla iş birliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.
- (5) Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine iletilmesi zorunludur.
- (6) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin görüşü alınarak her yıl Kurul tarafından belirlenir. Kurul tarafından belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmî Gazetede yayımlanır.
- (7) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, yapacağı düzenlemelerde ve alacağı kararlarda, bu Kanuna ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.
- (8) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin temsilcisi Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin yönetim kurulunda yer alır.
- (9) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, üyeleri, organları ve statüsü hakkında 75.nci maddedeki hükümler kıyasen uygulanır.
- (10) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyeleri, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsüne ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uymayan üyelere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından beş bin Türk lirasından elli bin Türk lirasına kadar idari para cezası verilir.
- (11) Birlik, Kurul tarafından her yıl denetlenir. Birliğin her türlü işlem ve hesaplarının denetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul tarafından bu kapsamda yapılan denetime ilişkin denetim raporunun bir örneği en geç izleyen yılın

altıncı ayı sonuna kadar ilgili Bakanlığa gönderilir. İlgili Bakan; Birliğin faaliyetinin kuruluş amacına uygunluğunun sağlanması için Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli tedbirlerin alınmasını isteyebileceği gibi Birliğin her türlü işlem ve hesaplarını denetlemeye de yetkilidir. Birliğin yetkili organlarınca alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir.”

hususları düzenlenmektedir.

- ☑ Sermaye Piyasası Kurulu'nun görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen **128'inci maddesinin 1-c fıkrasında** ise **“Bu Kanun kapsamına giren kurum ve ortaklıkların bağımsız denetim, derecelendirme, değerlendirme ve bilgi sistemleri denetimi faaliyetine ilişkin şartları ve çalışma esaslarını belirlemek ve bu şartları taşıyanları listeler halinde ilan etmek”**, hususları düzenlenerek sektörün denetlenmesine ilişkin Kurul'un görev ve yetkisi düzenlenmektedir.

Söz konusu Kanun hükümlerinin uygulanması, SPK tarafından çıkarılan ikincil düzenlemelerle detaylandırılmıştır. Bu kapsamda, sektöre yönelik yapılan önemli düzenlemelerden birisi de **“Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-62.3)”** dir. 31.08.2019 tarihinde yürürlüğe giren söz konusu Tebliğ ile **“Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35)”** yürürlükten kaldırılmıştır. Tebliğ'in Amaç ve kapsam başlıklı 1.ci maddesi 2nci fıkrasında; **“(2) Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.”** düzenlemesi ile SPK mevzuatına tabi değerlendirme faaliyetlerinin kapsamı belirlenirken 4.ncü fıkrasında ise 2nci fıkra kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerlendirme raporları hakkındaki şikayet başvurularının, münhasıran Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine yapılacağı ve Birliğin bu konudaki kararlarının kesin olacağı hüküm altına alınarak SPK mevzuatı ve onun kapsamı dışındaki hususlar belirlenmiştir.

Yeni Tebliğ ile SPK'ca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşları için getirilen en önemli değişiklikler şunlardır:

- ☑ En az ödenmiş sermayenin 1.000.000 TL'ye ve
- ☑ En az kadrolu değerlendirme uzmanı sayısının 10'a yükseltilmesi ve
- ☑ Kadrolu değerlendirme uzmanı sayısının yüzde 10'u kadar kadrolu değerlendirme uzman yardımcısı çalıştırılması

Ayrıca, Tebliğde asgari ödenmiş sermaye tutarının, her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirleneceği ve değerlendirme oranı uygulanmış asgari ödenmiş sermaye tutarının yetkilendirilme başvurusu aşamasında dikkate alınacağı hususu düzenlenmiştir. Bu kapsamda 2021 yılı için asgari ödenmiş sermaye tutarı 1.000.000 TL olarak uygulanmaktadır.

Bu arada, değerlendirme kuruluşlarında **“Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar”** başlıklı **17nci maddesinin 4. fıkrasının (ç) bendinde:** **“... son beş takvim yılı içerisinde tüm değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan gelirlerinin yüzde 40'ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi”** durumu bağımsızlığını ortadan kaldıran ve yetki iptaline yol açacak nedenler arasında sayılmıştır.

Ayrıca, söz konusu Tebliğin "**İlan ve reklamlar**" başlıklı **29'uncu maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde**; "**Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; elektronik ortam dahil her tür yazılı, sesli ve görüntülü ilan, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve duyurularda diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzeri sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere yer verilemez**" denilmektedir.

Buna göre, gayrimenkul değerlendirme firmaları her tür yazılı, sesli ve görüntülü ilan, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve duyurularında; "**Türkiye'nin en iyi değerlendirme kuruluşu**", "**Türkiye'nin en güvenilir değerlendirme kuruluşu**", "**Türkiye'nin en sağlam değerlendirme kuruluşu**", "**Türkiye'nin en büyük değerlendirme kuruluşu**", "**en iyi değerlendirme firması/şirketi**", "**en güvenilir değerlendirme firması/şirketi**", "**en sağlam değerlendirme firması/şirketi**", "**en büyük değerlendirme firması/şirketi**" gibi tanımlamaları kullanamazlar.

"Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)" ve "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.7.D)" ile de gayrimenkul değerlendirme ve konut uzmanlığı sınav ve lisanslamalarına ilişkin hususlar detaylı olarak düzenlenmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörüne ilişkin **5411 sayılı Bankacılık Kanunu** kapsamında da düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu kanunun "**Bağımsız denetim, değerlendirme ve derecelendirme kuruluşlarının yetkilendirme izni**" başlığı altında yer alan **15'inci maddesinde**; "**Bankaların bağımsız denetim faaliyetleri ile Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde, bankaların varlıklarının, hak ve yükümlülüklerinin ya da kredi müşterilerinden alınacak teminatların değerlemesi ve kendilerinin ya da kredi müşterilerinin derecelendirilmesi faaliyetlerini gerçekleştirecek olan kuruluşların yetkilendirilmesine, yetkilerinin geçici veya sürekli olarak kaldırılmasına Kurulca karar verilir**" denilmiştir. "**Değerleme ve derecelendirme kuruluşları**" başlığı altında yer alan **34'üncü maddede** de "**Bu Kanun ve bu Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen değerlemeler ve derecelendirmeler, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, değerlendirme ve derecelendirme kuruluşlarına yaptırılır.**" hükmü yer almaktadır. "**Sorumluluk sigortası**" başlığı altında yer alan **36'ncı maddesinde** "**Bağımsız denetim kuruluşları, verdikleri hizmetlerden doğabilecek zararları karşılamak amacıyla yurt içinde veya yurt dışında kurulu sigorta şirketlerine, Hazine Müsteşarlığı tarafından genel şartları belirlenecek ya da bu şartlara uygunluğu teyit edilecek sorumluluk sigortası yaptırmakla yükümlüdürler. Değerleme, derecelendirme ve destek hizmeti kuruluşları, hizmet verdikleri bankalarca talep edilmesi ya da Kurulca gerekli görülmesi halinde sorumluluk sigortası yaptırırlar.**" hükmü mevcuttur.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "**Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik**" ile **5411 sayılı Bankacılık Kanunu**'na istinaden çıkarılan düzenlemeler de, öngörülen değerlemeler kapsamında bankaların değerlendirme hizmeti almalarına, bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Ayrıca ilgili mevzuat ve BDDK kararı ile, bankaların değerlendirme hizmetlerini değerlendirme kuruluşlarından alma zorunluluğu getirilmiştir. Söz konusu Yönetmelik, büyük ölçüde SPK'nın çıkardığı **(III-62.3) sayılı Tebliğ**'e benzer düzenlemeler içermektedir. BDDK düzenlemesinde, değerlendirme kuruluşlarının SPK'nın listesine girmeden, yetkilendirilmek üzere BDDK'ya başvuramamaları ve değerlendirme uzmanlığına ilişkin tanımlarda SPK Tebliği'ne atıfta bulunulmuş olması öne çıkan hususlardır.

Gerek yasal gerekse yönetmelik ve tebliğ gibi ikincil düzenlemelerle gayrimenkul değerlendirme sektörü ve uzmanlığı, hukuki düzenleme ile güvence altına alınmış, değerlendirme uzmanlarının kurumsal bir yapıya ka-

vuşturulması için de meslek birliği koşulu getirilmiştir. Ayrıca, SPK'ya, sermaye piyasalarına yönelik değerlendirme mesleğine ilişkin düzenleme yapması, mesleğin standartları ve etik değerlerinin tespiti, mesleğe giriş ve meslekte kalma koşullarının belirlenmesi, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan lisanslı uzmanlara uygulanacak yaptırımların tespiti, raporlamanın usul ve yöntemlerinin belli standartlara bağlanması, değerlendirme uzmanlarının sınav ve eğitim konularına ilişkin düzenleme yapılması yetkisi verilmiştir.

Tarihsel olarak gayrimenkul değerlendirme sektörü için önem arz eden diğer düzenlemeler kısaca şunlardır:

- ☑ **17.12.2009 tarihinde**, SPK'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca, **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü** yürürlüğe konulmuştur. Statü'de, değerlendirme uzmanlarının lisans ve değerlendirme kuruluşlarının yetki aldıktan sonra üç ay içinde Birliğe üye olmaları zorunluluğu getirilmiştir. **26.05.2010 tarihinde**, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kuruluş genel kurulu yapılmış ve ilk yönetim kurulu seçilmiştir.
- ☑ **6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76.ıncı maddesinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)** ile ilgili düzenlemelerde bulunulmuştur. Söz konusu **76.ıncı maddenin 6.ıncı fıkrasında**; **"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin ilkeler, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin görüşleri alınarak her yıl SPK'ca belirlenir. SPK'ca belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmi Gazetede yayımlanır."** denilmiştir. Yine **76.ıncı maddenin 5.inci fıkrasında**; konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nce belirlenecek yöntem ve ilkelere göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine iletilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir.
- ☑ **09.03.2013 günlü** Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile taşınmaz değerlendirme işleri için ilk kez **asgari ücret tarifesi** getirilmiştir.
- ☑ **02.04.2014 tarihinde, TDUB'un yeni statüsü** yürürlüğe konulmuştur.
- ☑ **17.07.2014 gün** ve 22/735 sayılı SPK İlke Kararı'nda; taşınmaz değerlendirme ve konut değerlendirme lisansı bulunan kişilerin SPK tarafından listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarınca taşınmaz değerlendirme ya da konut değerlendirme uzmanı olarak tam zamanlı çalıştırılması ya da tam zamanlı çalıştırılmaksızın söz konusu değerlendirme kuruluşları ile sözleşme imzalamak yoluyla **değerleme hizmeti vermesi aşamasında deneyim koşulu** aranacağı belirlenmiştir.

Düzenleyici çerçeve ile hukuksal bir alt yapıya kavuşturulan **değerleme uzmanlığı** unvanı ve lisans belgesi, idari ve mali özerkliğe haiz bir üst kurul olan **SPL** (SPK bağlı kuruluşu olan **Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu AŞ**) tarafından verilebilmektedir. Bu niteliğiyle değerlendirme uzmanlığı, özel bilgi ve beceri gerektiren bir meslek niteliğine kavuşturulmuştur.

Diğer taraftan, değerlendirme uzmanlığı **emek yoğun bir meslek** olarak ortaya çıkmaktadır. SPK düzenlemesi çerçevesinde; değerlendirme kuruluşlarının ödenmiş sermayelerinin en az yüzde 51'nin ilgili sınavları kazanmış ve en az 5 yıl deneyimi bulunan sorumlu değerlendirme uzmanlarına ait olacak olması ve değerlendirme kuruluşlarının, ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere, en az beş değerlendirme uzmanını tüm zamanlı çalıştırmaları gerekliliği de değerlendirme mesleğinin emek yoğun meslek olduğunu göstermektedir.

Gerek SPK ve gerekse BDDK tarafından yapılan düzenlemeler ile *değerleme hizmetlerinin ancak tüzel kişiler olan değerlendirme kuruluşlarınca verilebileceği belirlenmiş; gerçek kişilere bireysel olarak değerlendirme hizmeti verme olanağı sağlanmamıştır. Öte yandan, uzmanlık belgesi alabilenler gerçek kişilerdir; tüzel kişi olarak değerlendirme kuruluşlarına uzmanlık belgesi verilmesi söz konusu değildir.*

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mevzuatı sadece yukarıda açıklanan SPK ve BDDK kanunlarından ibaret değildir. Diğer ilgili mevzuat aşağıda yer almaktadır:

- ☑ T.C. Anayasası
- ☑ 4721 sayılı Medeni Kanun
- ☑ 3194 sayılı İmar Kanunu
- ☑ 5543 sayılı İskân Kanunu
- ☑ 5393 sayılı Belediye Kanunu
- ☑ 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu
- ☑ 6102 Türk Ticaret Kanunu
- ☑ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- ☑ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu
- ☑ 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu
- ☑ 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
- ☑ 2644 sayılı Tapu Kanunu
- ☑ 6831 sayılı Orman Kanunu
- ☑ 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu
- ☑ 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu
- ☑ 4734 Kamu İhale Kanunu
- ☑ 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- ☑ 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu
- ☑ 2872 sayılı Çevre Kanunu
- ☑ 3621 sayılı Kıyı Kanunu
- ☑ 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- ☑ 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
- ☑ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- ☑ 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- ☑ 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- ☑ 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
- ☑ 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- ☑ 492 sayılı Harçlar Kanunu
- ☑ 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- ☑ 6098 sayılı Borçlar Kanunu

2.2 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılıp **31.08.2019 gün** ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "**Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)**" düzenlemeleri de göz önüne alınarak, Türkiye’de gayrimenkul değerleme konusunda faaliyet gösteren kuruluşlar, yetki aldıkları kurumlar ve yetkilendirilme düzeyleri bakımından 2 ana başlık altında toplanabilir.

- ☑ Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Tarafından Yetkilendirilmiş Olanlar
 - Ödenmiş Sermaye ve Kadrolu Uzman Sayısı Yüksek Olma Koşuluna Bağlı Olacaklar
 - Ödenmiş Sermaye ve Kadrolu Uzman Sayısı Yüksek Olma Koşuluna Bağlı Olmayacaklar
- ☑ Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) Tarafından Yetkilendirilmiş Olanlar

2.2.1 SPK Tarafından Yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunabilmek için SPK’dan yetki almak gerekmektedir. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti için; bir anonim şirketin sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin SPK düzenlemeleri ve SPK tarafından kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak faaliyet göstermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmesi gerekmektedir.

SPK’dan yetki alan değerlendirme kuruluşları, SPK’nın internet sitesinde "**Kurumlar**" başlığı altında gösterilmektedir. SPK’nın internet sitesinde gösterilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasında şimdilik bir farklılık bulunmamaktadır. Ancak 31.12.2020 gününden sonra, ödenmiş sermaye ve kadrolu uzman sayısı bakımından gayrimenkul değerlendirme kuruluşları aşağıda bölümde açıklandığı biçimde ayrıştırılması gerekmektedir. SPK’nın internet sitesinde gösterilen gayrimenkul değerlendirme firmaları; <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/EVeri/DeTay/gds>. 25 Mayıs 2021 itibarıyla söz konusu sitede 143 adet yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun Ticaret Sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlarının değerlendirme kuruluşunun resmi internet sitesinde yer alması gerekmektedir. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, *belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar*. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları *TDUB Statüsüne ve TDUB tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler*.

01.01.2021 tarihinden başlayarak, ödenmiş sermaye ve kadrolu uzman sayısı bakımından, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları aşağıdaki biçimde ayrışacaklardır.

- a) Ödenmiş Sermaye ve Kadrolu Uzman Sayısı Yüksek Olma Koşuluna Bağlı Olacaklar
- b) 01.01.2021 tarihine kadar ödenmiş sermayelerini 1.000.000 TL’ye yükseltecek, kadrolu değerlendirme uzmanı sayısını en az 10’a çıkaracak ve en az 1 değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edeceklerdir. Ağırlıklı olarak bankalara değerlendirme hizmeti vermeye devam etmek isteyen değerlendirme kuruluşları bu kapsama girmeleri beklenmektedir.
- c) Tebliğin "Geçici Madde 2" kapsamı; Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, "**değerleme faaliyetinden kay-**

naklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerlendirme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde” asgari 1.000.000 TL ödenmiş sermaye ve en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması hükümlerine uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Ayrıca, bu kuruluşlar; değerlendirme kadrosunun en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması zorunlu tutulmuşlardır. Dolayısıyla Tebliğ yayım tarihi olan 31.08.2019 itibarıyla değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerlendirme faaliyetlerinden elde ettiklerini belgeleyerek, 31.12.2020 tarihine kadar SPK’ya başvuruda bulunmuş olmaları gerekmektedir. Genel olarak bankalara verdikleri değerlendirme hizmetinden sağladıkları cironun toplam ciroları içindeki payı düşük olan değerlendirme kuruluşlarının bu kapsama girmeye çalışmaları beklenmektedir. Bu durumda söz konusu kuruluşların ödenmiş sermayeleri 1.000.000 TL’den az ve kadrolu değerlendirme uzmanı sayıları da 5 olarak kalabilecektir.

2.2.2 BDDK Tarafından Yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bankalara gayrimenkul değerlendirme hizmeti verebilmek için tek başına SPK tarafından yetkilendirilmiş olmaları yeterli olmamakta, BDDK tarafından yayınlanan **“Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik”** çerçevesinde BDDK tarafından da yetkilendirilmiş olmaları gerekmektedir. Dolayısıyla, değerlendirme kuruluşlarının BDDK’dan yetki alabilmesi için öncelikle SPK tarafından yetkilendirilmiş olması gerekmektedir. SPK’dan yetki almamış gayrimenkul değerlendirme kuruluşları BDDK tarafından yetkilendirilmemektedir. BDDK’dan yetki alan kuruluşlar BDDK’nın internet sitesinde <http://www.bddk.gov.tr/Kurulus/Liste/85> gösterilmektedir. 25 Mayıs 2021 itibarıyla söz konusu sitede 140 adet bankacılık sektöründe hizmet vermek üzere yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu bulunmaktadır.

SPK’nın **“Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-62.3)”** düzenleme sonrasında BDDK tarafından yeni bir düzenleme yapılmamıştır. Diğer bir ifade ile, BDDK tarafından SPK’nın düzenlemesi ile yapılan **“1.000.000 TL asgari ödenmiş sermaye tutarı ve en az 10 adet kadrolu uzman sayısı koşulu”** içeren sınıflandırmaya ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

2.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanları

Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek **Sorumlu Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı** ve **Uzman Yardımcılarının** Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu AŞ (SPL) tarafından verilen **Gayrimenkul Değerleme Lisansına** sahip olması gerekmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, bir gayrimenkulün, bir gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme kuruluşları ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurul’un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine **Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı** verilen kişileri ifade etmektedir. Değerleme kuruluşu, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere, **gayrimenkul değer-**

leme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. **Sorumlu değerlendirme uzmanı ise;** gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari yüzde 10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerlendirme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır. Ayrıca, **şube müdürlerinin** de Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmak yanında 5 yıllık tecrübeye sahip olması gerekmektedir. Tecrübe koşulunun sağlandığını gösterir belge TDUB tarafından inceleme sonucuna bağlı olarak verilmektedir.

Değerleme mesleğini öğrenme ve tecrübe kazanmanın kurumsal bir yapılanma içinde sürdürülmesi amacıyla SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, değerlendirme uzmanı kadrolarının en az yüzde 10'u oranında uzman yardımcısı istihdam etme zorunluluğu getirilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar. Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler. Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi konumunda olan ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar. Mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerlendirme hizmetlerini kabul edemezler. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları, kuruluşların yapabileceği belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, TDUB Statüsüne ve TDUB tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler.

2.4 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

TDUB, gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip olan gerçek kişi değerlendirme uzmanları ile SPK tarafından yetkilendirilen tüzel kişi kuruluşların üyeliği ile oluşturulmuştur.

TDUB, Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırma, eğitim ve sertifika verme, üyeler arası dayanışma, mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalar için meslek kuralları ve değerlendirme standartları oluşturma, kendi statüsünde öngörülen disiplin cezalarını verme ve ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak gibi konularda görev ve sorumlulukları bulunan kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici bir meslek birliğidir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları, TDUB'un Statüsüne ve aldığı kararlara uymakla yükümlüdürler. TDUB düzenlemelerine uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılmaması ve TDUB'a ödenecek aidatların ödenmemesi durumunda yetki ve lisans iptali mümkündür. Birliğin üye yapısı TDUB'un internet sitesinde <https://www.tdub.org.tr/Web/MyContents.aspx?MyContentID=129&LangID=1&UID=cef43399-defd-40f9-9dc8-19f3f0ccd571> gösterilmektedir. 25 Mayıs 2021 itibariyle söz konusu sitede 2021 verisi olarak 143 gayrimenkul değerlendirme şirketi bulunmaktadır.

Tablo 1 Birliğin Üye Yapısı (2016-2020)

	2016	2017	2018	2019	2020
Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	4,402	5,262	7,745	9,174	9,100
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları	132	133	134	136	135

Kaynak: TDUB web sayfası üye bilgileri

2.5 Diğer Paydaşlar

- ☑ Düzenleyici Kuruluşlar:
 - Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)
 - Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)
- ☑ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
- ☑ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- ☑ Belediyeler
- ☑ Türkiye Bankalar Birliği
- ☑ Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
- ☑ Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LideBir)
- ☑ Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ (GABİM)
 - MKK, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanmış bütün değerlendirme raporlarına ilişkin ihtiyaç duyduğu bilgileri, kendi belirlediği esas ve usullerle almaya kanunla yetkilendirilmiştir.
 - Değerleme faaliyetlerinin geliştirilmesini sağlamak üzere değerlendirme faaliyetleri, gayrimenkul değerleri ile gayrimenkul bilgilerinin tek bir noktada toplanmasını ve analiz edilmesini sağlamaya yönelik olarak değerlendirme kayıt sistemi ve veri tabanı oluşturur.
 - Gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri ve gayrimenkul değerleri ile gayrimenkul bilgilerine ilişkin bilgilerden yararlanılarak oluşturulacak analiz, veri, veri setleri ve çeşitli ürünleri Şirket tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde kamu kurumlarının, değerlendirme sektörünün ve diğer gayrimenkul sektörü paydaşlarının kullanımına sunar.
 - Gayrimenkul değerlendirme bilgi sisteminin kurulmasını sağlayarak yazılım algoritmalarıyla endeksler ve veri analiz raporlarını oluşturur. Gayrimenkul piyasasının mercek altına alınmasını sağlar. Sektör çalışanlarının profilinden gelişen bölgelere kadar her türlü gayrimenkul dinamiklerinin izlenmesini sağlar.

3 SEKTÖRÜN ÖNEMİ VE ÜLKE EKONOMİSİNE KATKISI

Sektörün öneminin ortaya konulabilmesi için öncelikle gayrimenkul sektörünün ülke ekonomisi içerisindeki yeri ve öneminin ortaya konulması gerekmektedir. Bu nedenle, bu bölümde öncelikle gayrimenkul sektörüne ilişkin temel büyüklükler ile söz konusu büyüklüklerin ülke ekonomisi içerisindeki yeri ve önemi ele alınacaktır.

Oluşturduğu katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için lokomotif görevi gören **inşaat sektörü**, hükümetler nezdinde ayrı bir öneme sahiptir. İnşaat sektörü, yüzlerce meslek dalını ve sektörü ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle **lokomotif sektör** ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de **sünger sektör** olarak adlandırılmaktadır. İnşaat sektörünün hemen hemen bütün üretimi, yatırım mali sayılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren, öteki sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık **yüzde 30** düzeyinde olduğu görülmektedir. Sektörün yoğun etkileşim içinde olduğu alt sektörler de şöyle sıralanabilir:

- ☑ Yurtiçi müteahhitlik hizmetleri ve belgelendirme,
- ☑ Yurtdışı müteahhitlik hizmetleri,
- ☑ Teknik müşavirlik hizmetleri,
- ☑ Gayrimenkul, finans,
- ☑ İş ve inşaat makineleri,
- ☑ İnşaat malzemeleri sanayisi.

Diğer yandan inşaat malzemeleri sanayii de şu başlıklarda incelenebilir: çimento, hazır beton, prefabrikasyon, seramik, tuğla ve kiremit, bims (ponza ve süngertaşı), alçı, kireç, gaz beton, cam, demir-çelik, boru, alüminyum, ahşap, plastik, boya, doğal taşlar, yalıtım, çatı kaplama malzemeleri, ısıtma-soğutma-havalandırma, asansör, aydınlatma, mutfak ve banyo, mobilya.

Bu açıdan, gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişimini inşaat sektöründeki gelişmelerden ayrı değerlendirmek doğru olmaz. Son yıllarda **ekonomik büyüme, faiz oranlarındaki gelişmeler, satın alma gücündeki değişim, kişi başına düşen milli gelir** gibi gayrimenkul sektörünü doğrudan etkileyen ekonomik parametreler de gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişimi açısından son derece önemli ve yakından takip edilmesi gereken gelişmelerdir. Gayrimenkul sektöründeki iş hacmine ilişkin değerlendirmeler ve analizlerde; gayrimenkulün ihtiyaca yönelik olarak edinilmesi, el değiştirmesi, yatırım aracı niteliği taşıması ve alternatif yatırım araçlarındaki gelişmelerde önem arz etmektedir.

3.1 Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Makro Büyüklükler

Tablo 2'de bankaların kredi hacmindeki gelişme ve yıllar itibariyle büyüme hızları yer almaktadır. Özellikle Covid-19 salgını döneminde, ekonominin canlandırılması amacıyla alınan ekonomik tedbirler kapsamında ekonomiye aktarılan avantajlı koşullardaki krediler sayesinde, 2020 yılında bankaların kredi hacimlerinde bir önceki yıla kıyasla **yüzde 35,3** oranındaki artış, dikkat çekmektedir.

Tablo 2 Bankaların Kredi Hacmi Gelişim (2016-2020)

Tarih	Bankaların Kredi Hacmi (Bin TL)	Yıllara Göre Değişim Oranı (%)
2020	3.470.055.835	35,29
2019	2.564.868.622	11,32
2018	2.304.027.778	12,65
2017	2.045.329.483	21,25
2016	1.686.908.873	16,17

Kaynak: TCMB (Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası)

Ayrıca, aynı dönemde konut kredileri ve ipotekli konut satışlarında kullanılan kredi tutarı (Tablo 3), **yıllık enflasyon oranının** yaklaşık **beş katına** yakın artarak, bir önceki yıla göre **yüzde 70,6 artışla 13 milyar 727 milyon TL'ye** ulaşmıştır. **2016-2020 yılları arası** beş yıllık dönemde **bankaların kredi hacmindeki ortalama artış, yüzde 19,33** olmuştur. 2020 yılındaki kredi hacmindeki artış, 2016 yılına göre **yüzde 239** olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 3 Bankaların İpotekli Konut (İhtiyaç/Gayrimenkul) Kredileri (2016-2020)

Tarih	İhtiyaç Kredileri/Gayrimenkul (Bin TL)	Yıllara Göre Değişim Oranı (%)
2020	13.727.309	70,59
2019	8.047.190	31,04
2018	6.141.169	34,33
2017	4.571.588	9,25
2016	4.184.508	28,82

Kaynak: TBB (Türkiye Bankalar Birliği)

Tablo 4'te inşaat **yapı ruhsatı başvuruları** yer almaktadır. 2020 yılı itibariyle inşaat yapı ruhsatı başvuruları bir önceki yıla göre **yüzde 69,44** oranında artarak **95.408 yapıya** ulaşmış ve aynı dönemdeki **ruhsatı verilen daire sayısı** ise **yüzde 68,46** oranında artarak **547.211** daireye ulaşmıştır.

Tablo 4 İnşaat Yapı Ruhsatı Başvuruları (2016-2020)

Tarih	Binalar (Yapı Sayısı)	Yapı Yıllara Göre Değişim Oranı (%)	Binalar (Daire Sayısı)	Daire Yıllara Göre Değişim Oranı (%)
2020	95.408	69,44	547.211	68,46
2019	56.308	-46,12	324.839	-51,46
2018	104.509	-35,46	669.165	-52,39
2017	161.921	20,75	1.405.447	39,62
2016	134.099	6,65	1.006.650	12,20

Kaynak: TÜİK

Tablo 5'te yer alan **yapı kullanım ruhsatlarına** göre ise, **2020 yılında** yapı kullanım ruhsatları sayısı bir önceki yıla göre **yüzde 17,42** oranında düşerek **77.679** yapıya ve daire sayısı da yüzde 18,99 azalarak **599.889** daire olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 5 Yapı Kullanım Ruhsatı (2016-2020)

Tarih	Toplam Binalar (Yapı Sayısı)	Yapı Yıllara Göre Değişim Oranı (%)	Toplam Binalar (Daire Sayısı)	Daire Yıllara Göre Değişim Oranı (%)
2020	77.679	-17,42	599.889	-18,99
2019	94.067	-26,00	740.470	-17,20
2018	127.117	7,00	894.240	7,29
2017	118.802	6,66	833.517	10,52
2016	111.383	1,07	754.174	2,90

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul değerlendirme sektörü açısından sektördeki arsa, arazi, iş yeri, dükkân, büro, alışveriş merkezi, hastane, akaryakıt istasyonu gibi taşınmaz satışları önemli olmakla birlikte, iş hacminin büyük çoğunluğunu konut değerlendirme raporlarının oluşturduğu görülmektedir.

Tablo 6'da yıllar itibariyle konut satış istatistikleri yer almaktadır. Son beş yılda, kur krizinin yaşandığı 2018-2019 yılları hariç konut satışlarının arttığı görülmektedir.

Tablo 6 Türkiye Konut Satış İstatistikleri (2016-2020)

Tarih	İlk El Satışlar (Adet)	İkinci El Satışlar (Adet)	Toplam Satışlar (Adet)	Toplam Satışların Yıllık Değişim Oranı (%)
2020	469.740	1.029.576	1.499.316	11,17
2019	511.682	837.047	1.348.729	-1,94
2018	651.572	723.826	1.375.398	-2,41
2017	659.698	749.616	1.409.314	5,06
2016	631.686	709.767	1.341.453	4,04

Kaynak: TÜİK

Tablo 7'de yıllar itibariyle ipotekli konut satışları ve söz konusu satışların toplam satışlar içerisindeki gelişimi yer almaktadır. 2016-2020 arasında **ipotekli konut satışları** toplam konut satışlarının **yüzde 30,01**'ni oluşturmaktadır. 2016-2020 arasında beş yıllık dönemde **gayrimenkul kredilerindeki ortalama artış, yüzde 34,81** olarak gerçekleşmiş ve gayrimenkul kredilerinin toplam kredi hacmindeki payı ise aynı dönemde **on binde 25'den on binde 40** seviyesine yükselmiştir.

Diğer taraftan, **2020 yılında** bir önceki yıla kıyasla **yüzde 70,59** olan gayrimenkul kredilerindeki büyümenin etkisinin aynı yılda **yüzde 72,43** oranında artan ipotekli konut satışlarına yansıdığı açıkça görülmektedir. Bu durum, kredi hacmindeki büyüme ile gayrimenkul kredilerindeki genişlemeler ile konut satışları arasındaki korelasyonu açıkça göstermektedir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, *kredi maliyetlerinin uygun olduğu dönemlerde, uzun vadeli konut satışlarının değerinin tespitinde, bankalar için mali yapının korunmasında, uzun vadeli riski azaltmada, önemli bir işlev görmektedir.* Söz konusu kuruluşlar, aynı zamanda vatandaşların da olası mağduriyetinin önlenmesinde önemli görev üstlenmektedir. **2013-2020 döneminde** ipotekli konut satışları ortalama **yüzde 32,1** olarak gerçekleşmiştir. Gelecek yıllarda mevcut şartlarda nakit ve/veya kısa/orta vadeli kredilerle gayrimenkul sektörünün gelişiminin daha da güçleşeceğini öngörüyoruz. Bu nedenle, ekonomik koşullarla doğrudan ilgili olmakla birlikte, önümüzdeki dönemde sektörün büyümesi için gayrimenkul sektöründe *kredi sürelerinin 20 yıl ve üzerine çıkmasının gerekli olduğunu düşünmekteyiz.* Söz konusu durumun gerçekleşmesi halinde, gayrimenkul sektörüne *uzun vadeli yatırım yapacaklar ile krediyi sağlayacak kuruluşların krediye konu gayrimenkullerin gerçekçi bir şekilde değerlemesinin yapılmasına daha fazla ihtiyaç duyacakları* beklenmelidir.

Tablo 7 İpotekli Konut Satışları ve Toplam Satışlar İçerindeki Payı (2016-2020)

Tarih	Toplam Satışlar (Adet)	Diğer Satışlar (Adet)	İpotekli Satışlar (Adet)	İpotekli Satışların Toplam Satışlara Oranı (%)
2020	1.499.316	925.979	573.337	38,24
2019	1.348.729	1.016.221	332.508	24,65
2018	1.375.398	1.098.578	276.820	20,13
2017	1.409.314	936.215	473.099	33,57
2016	1.341.453	891.945	449.508	33,51

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul sektörünün **uluslararası güvenirliliğinin** temel göstergelerinden birisi ise **yabancılara olan gayrimenkul satışlarıdır**. Yabancılara konut satışının önünü açan **Mütekabiliyet Yasası'nın** yürürlüğe girmesi sonrası ve **18 Eylül 2018 tarihinde** Resmî Gazetede yayınlanan düzenlemeye göre, **"en az 250.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tespit edilen"** yabancılar, T.C. Cumhurbaşkanı'nın Kararıyla Türk vatandaşlığını kazanabilmektedir. Gayrimenkul ve inşaat sektörünün salgına rağmen 2020 yılında yabancıya taşınmaz satışının yükselmeye devam etmesi, yabancı yatırımcıların Türk inşaat ve gayrimenkul sektörüne olan güvenini göstermektedir. Bu açıdan bir döviz kazandırıcı faaliyet olan yabancılara gayrimenkul satışı düzenlemesi, *Türkiye inşaat ve gayrimenkul sektörünün gelişimi açısından önemli bir rol oynamaktadır*. Tablo 8'den de görüleceği üzere, **2013-2020 döneminde** yabancılara aldığı konut sayısı **220 bin 351 adede** ulaşmıştır. Yabancılara konut satışı karşılığında Türk vatandaşlığı verilmesi uygulaması öncesinde, **2017-2015 döneminde**, yabancılara yıllık **ortalama 21.084 konut** satılırken söz konusu düzenleme ile satılan konut sayısı 2018-2020 döneminde yıllık **ortalama 41.986 adede** yükselmiştir. Bu durumda, söz konusu düzenleme ile yabancıya konut satışlarının yıllık ortalama **yüzde 100** oranında arttığı görülmüştür.

Yabancıya gayrimenkul satışı adeta bir döviz kazandırıcı işlem ve ihracat getirisi olarak değerlendirildiğinde, bu performansın ülke ekonomisine katkısının çok değerli olduğu görülecektir. Özellikle 2020 yılı ile başlayan Covid-19 pandemisi nedeniyle, tarihinde ilk kez turizm gelirlerinin sıfırlandığı ve diğer seyahat gelirlerinin önemli oranda daraldığı bir dönemde, yabancıya konut satışları yoluyla ülke ekonomisine döviz kazandırılması, cari açık bakımından son derece önemle dikkate alınması gereken bir konudur. Yabancıya konut satışlarından elde edilen ekonomik büyüklüğe ilişkin bir tahmin yapıldığında, örneğin **2020 yılında** bir konutun yabancıya yaklaşık 1 milyon Türk lirasına satıldığı varsayıldığında, söz konusu yılda yabancılardan **5,8 milyar dolarlık** döviz getirisi elde edilmiş olacağı görülecektir. Bu durum, Türk vatandaşlığını alabilmek amacıyla yapılan taşınmaz satışlarında gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme raporu düzenlemesi zorunluluğu, gerek ülke ekonomisine gayrimenkul değerlendirme sektörünün katkısı gerekse değerlendirme sektörünün gelişimi açısından son derece önemli bir düzenleme olduğunu göstermektedir. Küreselleşme ve ülkemizin izlediği dış politika tercihleri, önümüzdeki dönemde de yabancılara gayrimenkul satışını gerek gayrimenkul, inşaat sektörü ve gayrimenkul değerlendirme sektörü açısından ve gerekse döviz kazandırıcı mahiyeti itibarıyla ülke ekonomisi açısından önemli kılmaya devam edecek büyük bir potansiyelin mevcut olduğu söylenebilir.

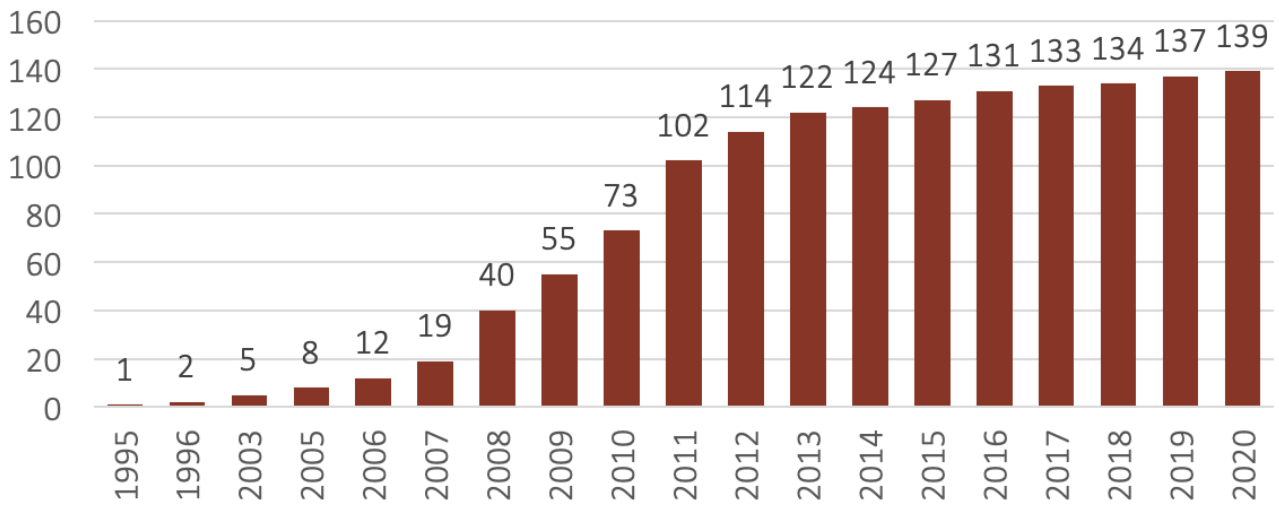
Tablo 8 Yabancılar Konut Satışları

Tarih	Toplam Satışlar (Adet)	Yıllara Göre Değişim Oranları (%)	2013 Yılına Göre Değişim Oranları (%)
2020	40.812	-10	235
2019	45.483	15	273
2018	39.663	78	226
2017	22.234	22	83
2016	18.189	-20	49
2015	22.830	20	87
2014	18.959	56	56
2013	12.181	-	0

Kaynak: TKGM (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)

3.2 Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Gelişimi

MKK GABİM “**2020 Yılı Gayrimenkul Değerleme Sektörü Analizi**” raporuna göre, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının sayısı toplam 139’dur. Yıllara göre gayrimenkul değerleme kuruluşu sayıları Grafik 1’de gösterilmiştir.

Grafik 1 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sayısı

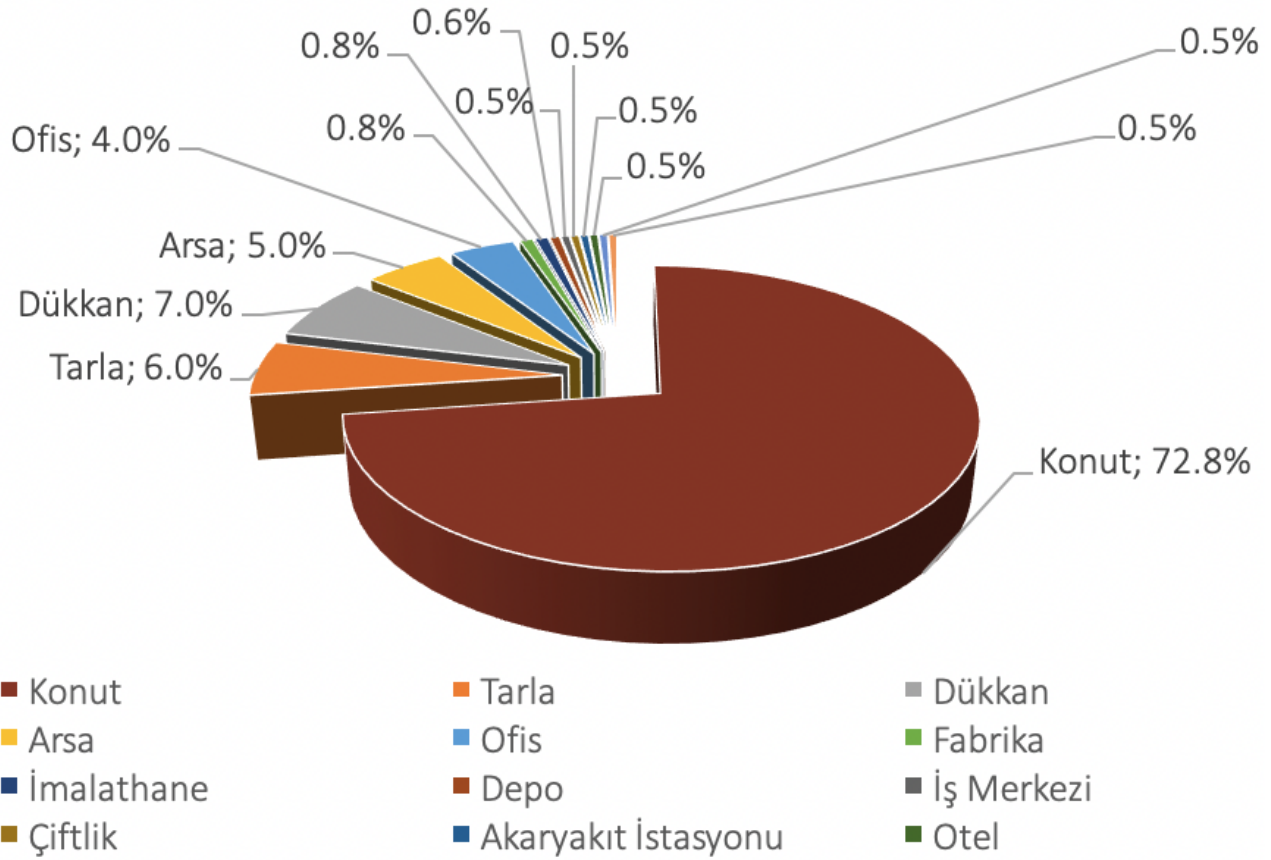
Kaynak: MKK GABİM (MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ) 2020 Değerleme Sektörü Analizi

Gayrimenkul değerleme kuruluşu sayısı yıllar itibarıyla artış göstermekle birlikte, sektörden çıkan ve sektöre yeni giren kuruluşların da olduğu bilinmektedir. Örneğin, 2019 yılı sonu itibarıyla SPK tarafından gayrimenkul değerleme hizmeti verilebilmesi konusunda yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşu sayısı 137 iken, 2020 yılında 5 gayrimenkul değerleme kuruluşu listeye alınmış, 3 gayrimenkul değerleme kuruluşu ise listeden çıkarılmıştır. 2020 yılında gayrimenkul satışlarındaki yüksek performansın kuruluş sayısının artmasında etkili olduğunu söyleyebiliriz.

MKK GABİM raporuna göre, **2020 yılında** hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarının **yüzde 81’ini bir taşınmaz** için hazırlanmış raporlar, **yüzde 19’unu ise birden fazla taşınmazın** tek bir dosyada değerlemesinin yapıldığı raporlar oluşturmuştur. **Tek nitelikli taşınmazlardan** oluşan raporlar içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar **yüzde 73’lük** bir paya sahiptir (Grafik 2). Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlarda, konut nitelikli taşınmazlar dışında, en yüksek paya sahip taşınmaz niteliği **yüzde 7 ile dükkândır**. Dükkân nitelikli taşınmazı **yüzde 6 ile tarla, yüzde 5 ile arsa, yüz-**

de 4 ile ofis, yüzde 1 ile fabrika ve yüzde 1 ile imalathane nitelikli taşınmazlar takip etmektedir. Depo, iş merkezi, otel, çiftlik, akaryakıt istasyonu, okul ve diğer nitelikli taşınmazlar ise yüzde 1'in altında oranlarla geri kalan bölümü oluşturmaktadır.

Grafik 2 Tek Nitelikli Taşınmazlardan Oluşan Raporların Taşınmaz Nitelik Dağılımı



Kaynak: MKK GABİM

Toplam 1.288.862 raporda 1.654.983 bağımsız taşınmaz değerlendirilmiştir. Bu taşınmazların **1.098.472 adedi konuttur.** Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı **yüzde 66'**dır. Diğer bir ifade ile bu oran, SPK tarafından her yıl belirlenen gayrimenkul değerlendirme asgari ücret seviyesini özellikle konut değerlendirme açısından çok daha önemli hale getirmektedir.

Pandemi yılı olmasına rağmen gayrimenkul değerlendirme sektörü, alınan tedbirler ve özellikle kamu bankaları aracılığıyla gayrimenkul sektörüne sağlanan krediler ve uygun kredi koşullarının da etkisiyle 2020 yılında **gayrimenkul değerlendirme raporu sayısı yüzde 24'**ün üzerinden artış göstermiş ve 1.288.862 adete ulaşmıştır (Tablo 9). 2020 yılında sektörün rapor başına değer ortalamasının 650.000 TL olduğu dikkate alındığında, **değerlenen varlık tutarının 837 milyar 760 milyon TL** civarında gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Türkiye ekonomisinin **2020 yılı gayri safi yurt içi hasıla değeri olan 5 trilyon 46 milyar 883 milyon TL** dikkate alındığında, sektör tarafından değerlendirme yapılan raporlarının değerinin **ülke gayri safi yurt içi hasıla içerisindeki payının yüzde 16,6** düzeyinde olduğu görülecektir. Diğer bir ifade ile, gayrimenkul değerlendirme sektörü **2020 yılı Türkiye ekonomisinin yaklaşık yüzde 17'sine dokunmuştur.**

Tablo 9 Değerleme Rapor Sayıları

Tarih	Değerleme Raporu Sayısı (Adet)	Yıllara Göre Değişim Oranı (%)
2020	1.288.862	24,05
2019	1.038.968	19,67
2018	868.158	-25,12
2017	1.159.418	-4,14
2016	1.209.438	-

Kaynak: MKK GABİM

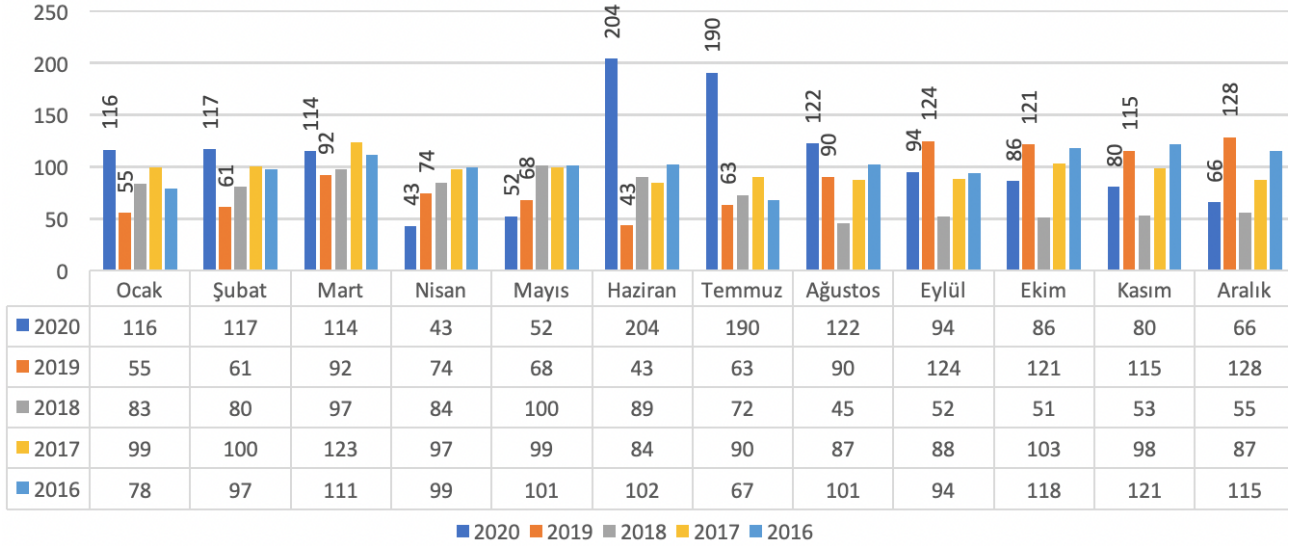
Tablo 10'da Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları (GMDK) bazında 2020 yılındaki rapor sayıları, Grafik 3'te ise 2016-2020 döneminde aylık bazda değerlendirme rapor sayıları yer almaktadır.

Tablo 10 Değerleme Rapor Sayıları

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları (GMDK) Bazında 2020 Yılı Rapor Sayısı (Adet)											
Kurum	Rapor	Kurum	Rapor	Kurum	Rapor	Kurum	Rapor	Kurum	Rapor	Kurum	Rapor
GMDK 1	49.919	GMDK 24	20.283	GMDK 47	9.291	GMDK 70	4.033	GMDK 93	2.277	GMDK 116	1.052
GMDK 2	49.192	GMDK 25	19.473	GMDK 48	8.622	GMDK 71	3.977	GMDK 94	2.224	GMDK 117	1.020
GMDK 3	47.980	GMDK 26	18.545	GMDK 49	8.429	GMDK 72	3.931	GMDK 95	2.207	GMDK 118	943
GMDK 4	43.506	GMDK 27	17.853	GMDK 50	7.946	GMDK 73	3.896	GMDK 96	2.144	GMDK 119	882
GMDK 5	42.775	GMDK 28	17.373	GMDK 51	7.858	GMDK 74	3.692	GMDK 97	2.131	GMDK 120	763
GMDK 6	36.282	GMDK 29	17.363	GMDK 52	7.360	GMDK 75	3.552	GMDK 98	2.110	GMDK 121	592
GMDK 7	33.928	GMDK 30	17.103	GMDK 53	7.150	GMDK 76	3.337	GMDK 99	2.054	GMDK 122	587
GMDK 8	33.129	GMDK 31	16.107	GMDK 54	6.674	GMDK 77	3.202	GMDK 100	1.966	GMDK 123	527
GMDK 9	32.068	GMDK 32	14.584	GMDK 55	6.371	GMDK 78	3.174	GMDK 101	1.928	GMDK 124	475
GMDK 10	30.866	GMDK 33	14.155	GMDK 56	6.231	GMDK 79	2.998	GMDK 102	1.918	GMDK 125	454
GMDK 11	29.850	GMDK 34	13.992	GMDK 57	6.226	GMDK 80	2.967	GMDK 103	1.904	GMDK 126	430
GMDK 12	27.198	GMDK 35	12.958	GMDK 58	5.996	GMDK 81	2.844	GMDK 104	1.891	GMDK 127	389
GMDK 13	26.539	GMDK 36	12.938	GMDK 59	5.936	GMDK 82	2.792	GMDK 105	1.866	GMDK 128	384
GMDK 14	24.121	GMDK 37	12.781	GMDK 60	5.908	GMDK 83	2.697	GMDK 106	1.844	GMDK 129	330
GMDK 15	23.651	GMDK 38	12.315	GMDK 61	5.764	GMDK 84	2.657	GMDK 107	1.646	GMDK 130	258
GMDK 16	22.984	GMDK 39	11.774	GMDK 62	5.331	GMDK 85	2.603	GMDK 108	1.547	GMDK 131	249
GMDK 17	22.197	GMDK 40	11.726	GMDK 63	5.193	GMDK 86	2.558	GMDK 109	1.487	GMDK 132	246
GMDK 18	22.089	GMDK 41	11.122	GMDK 64	5.114	GMDK 87	2.467	GMDK 110	1.485	GMDK 133	206
GMDK 19	21.550	GMDK 42	10.564	GMDK 65	4.894	GMDK 88	2.409	GMDK 111	1.200	GMDK 134	129
GMDK 20	21.240	GMDK 43	9.868	GMDK 66	4.650	GMDK 89	2.380	GMDK 112	1.178	GMDK 135	63
GMDK 21	21.174	GMDK 44	9.758	GMDK 67	4.608	GMDK 90	2.341	GMDK 113	1.086	GMDK 136	50
GMDK 22	21.055	GMDK 45	9.519	GMDK 68	4.529	GMDK 91	2.305	GMDK 114	1.085	GMDK 137	0
GMDK 23	20.415	GMDK 46	9.449	GMDK 69	4.090	GMDK 92	2.285	GMDK 115	1.063	GMDK 138	6

Kaynak: MKK GABİM

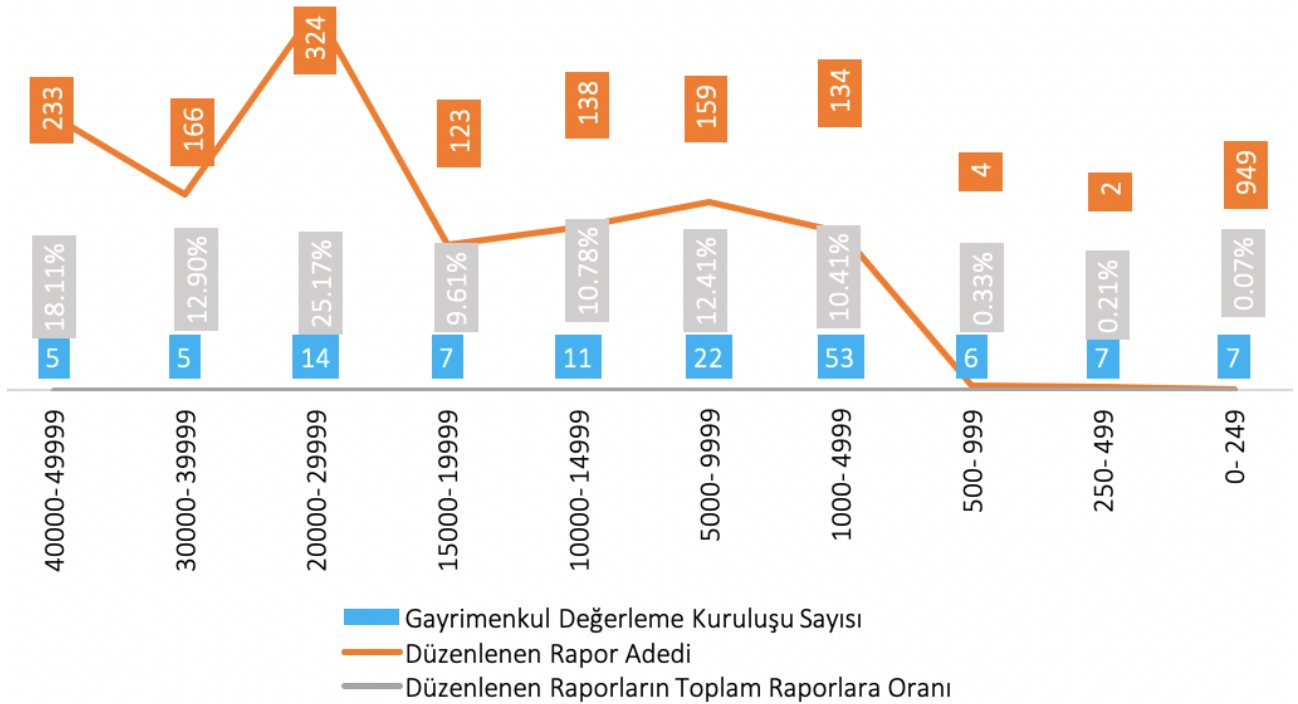
Grafik 3 Aylık Bazda Değerleme Rapor Sayıları (2016-2020)



Kaynak: MKK GABİM

Grafik 4'te 2020 yılı itibariyle gayrimenkul değerlendirme kuruluşu bazında gayrimenkul değerlendirme raporlarının gelişimi yer almaktadır. **5 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu**, toplam raporların **yüzde 18,11**'ini, **10 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu** toplam raporların **yüzde 31,01**'ini ve **24 değerlendirme kuruluşu** ise toplam raporların **yüzde 56,15**'ni hazırlamaktadır.

Grafik 4 Kuruluş Bazında Gayrimenkul Değerleme Raporları Dağılımı (2020)



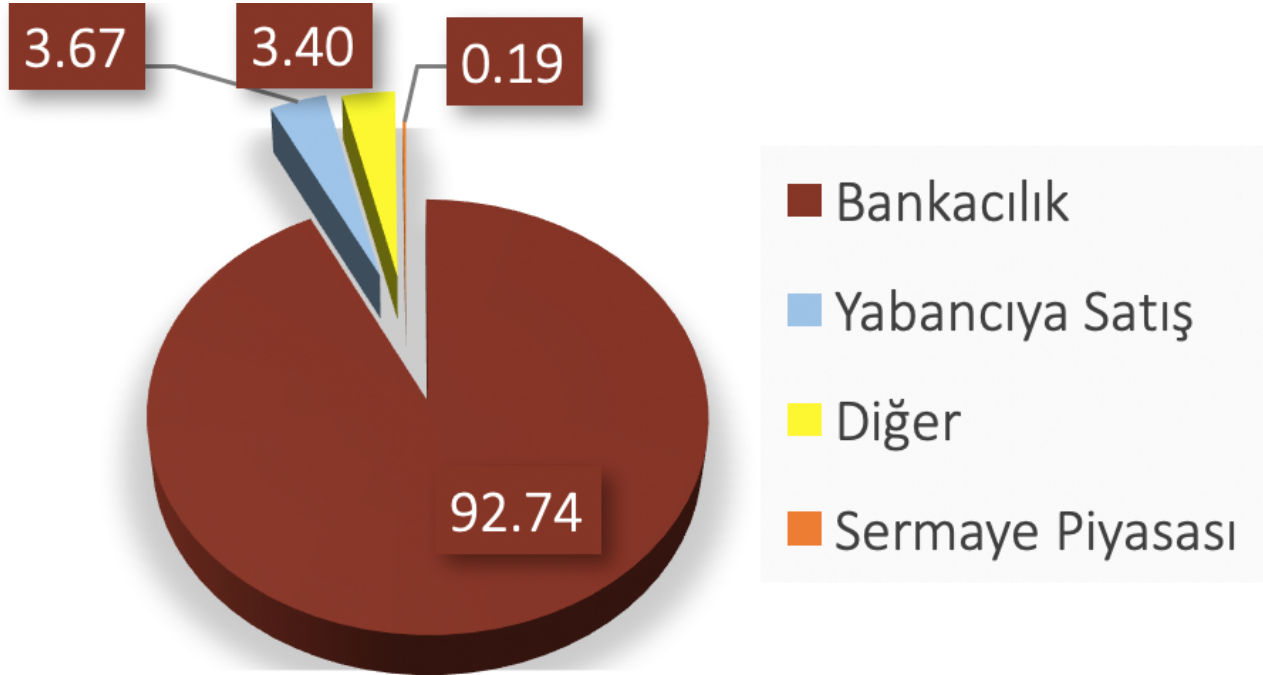
Kaynak: NewBridge

Diğer taraftan, 2020 yılı gayrimenkul değerlendirme rapor verileri ve sektörün konut değerlendirme rapor süre ve maliyetlerine ilişkin Tablo 14 ve Tablo 15'te yer alan veriler analiz edildiğinde; **bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun** gerekli minimum kadro şartına bakarak aylık operasyonel giderleri karşılayabilmesi için diğer bir ifade ile başa baş noktasına gelebilmesi için **aylık asgari 176 adet konut değerlendirme raporu düzenlemesi gerektiği görülecektir**. Bu durumda Tablo 10'daki verilere göre aylık 176 adet ve altında rapor düzenleyen **değerleme kuruluşu sayısının 41 adet** olduğu görülmektedir. **41 kuruluşun aylık rapor ortalaması ise 80'dir**. Diğer bir ifade ile 41 adet gayrimenkul değerlendirme

kuruluşu başa baş noktasının altında yani operasyonel giderlerini dahi karşılamaksızın faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu durumda söz konusu kuruluşların faaliyetlerine son vermelerinin her an mümkün olduğu ve bu yönde karar almalarının ticari hayatın olağan akışına uygun olacağı değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul değerlendirme hizmeti verilen sektörler incelendiğinde, 2020 yılında gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının sayısı olarak **yüzde 92,74**'lük kısmını **bankacılık**, **yüzde 3,67**'lik kısmını **yabancıya satış**, **yüzde 0,19**'lük kısmını **sermaye piyasası** ve **yüzde 3,40**'lük kısmını ise **diğer** raporlar almaktadır. 2020 yılı makro ekonomi politikaları dikkate alındığında, faiz oranları dahil ekonomik koşulların gayrimenkul satışlarında etkili olduğu, satışların büyük oranda kredi kullanılarak gerçekleştiği ve dolayısıyla bankacılık sektörünün gayrimenkul değerlendirme sektörünün en önemli müşteri grubunu oluşturduğu açıkça görülmektedir. Sektöre yönelik yapılacak rekabet düzeyi analizlerinde, bankaların değerlendirme sektörünün ağırlıklı müşterileri olması nedeniyle alıcı gücüne sahip olduğu, bunun değerlendirme kuruluşları üzerinde çalışan sayısı, şube sayısı, bulunulacak yerleşim yeri ve sayısı, sermaye düzeyi gibi koşullar ileri sürerek rekabet düzeyini fiyat dışı koşullarla olumsuz etkileyebileceği ihtimalini oluşturduğu görülmektedir. Gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesinin SPK düzenlemesine tabi olduğu dikkate alındığında, bankacılık kesiminin söz konusu ilave koşullarının değerlendirme kuruluşlarının faaliyetlerinde maliyetlerini artırıcı ve dolayısıyla fiyat sıkıştırmasına ve kar marjlarının daralmasına neden olacağı açıktır. Gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlandığı alanların dağılımı Grafik 5'te gösterilmiştir.

Grafik 5 Değerleme Hizmeti Verilen Sektörlerin Oransal Dağılımı (%)



Kaynak: MKK GABİM

3.3 Gayrimenkul Değerleme Sektörünün İstihdama Katkısı

Gayrimenkul değerlendirme sektörü, düzelemeye tabi bir sektör olması nedeniyle en az lisans düzeyinde eğitilmiş insan kaynakları istihdamı sağlayan bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla tamamı üniversite mezunu ve en az 3 yıllık meslek tecrübesine sahip bir insan kaynağı havuzuna sahiptir. Bu nedenle, farklı lisans mezunlarına çalışma imkânı sunmaktadır. Bu anlamda üniversite mezunlarına istihdam ve gelir oluşturarak ekonomiye katkı sağlamaktadır. Sektörde belli başlı çalışan meslek grupları şunlardır:

- Harita Mühendisi
- Hukukçu

- İnşaat Mühendisi
- İstatistikçi
- İşletmeci
- Jeoloji Mühendisi
- Kamu Yönetimi
- Makine Mühendisi
- Mali Müşavir
- Maliyeci
- Mimar
- Orman Mühendisi
- Peyzaj Mimarı
- Şehir ve Bölge Planlamacısı

Diğer taraftan sektör, ülke genelindeki yaygın yapısı nedeniyle tüm ülke düzeyinde istihdam sağlamaktadır. 2020 yılı sonu itibarıyla, TDUB'a **üye Gayrimenkul Değerleme Uzmanı sayısı 6.008**'dir (Tablo 11, 12 ve 13). Sektör, destek personeliyle birlikte 10 bine yakın yetişmiş ve nitelikli personele istihdam imkânı sunmaktadır. Çarpan etkisi ile birlikte yaklaşık 50.000 kişi değerlendirme sektöründen gelir elde etmektedir.

Tablo 11 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sayısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ortak (*)	Toplam
Sektördeki (denetmenler dahil)	5.201	807	6.008
Kadrolu	1.848	807	5.408
Sözleşmeli	2.753		
Toplam (denetmenler hariç)	4.601	807	5.408

(*) Ortak: 2020 yılında bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak görev almış çalışanlardır.

Kaynak: MKK GABİM

Tablo 12 Öğrenim Durumu

	% Dağılım
Lisans	87,64
Yüksek Lisans	9,54
Doktora	0,82

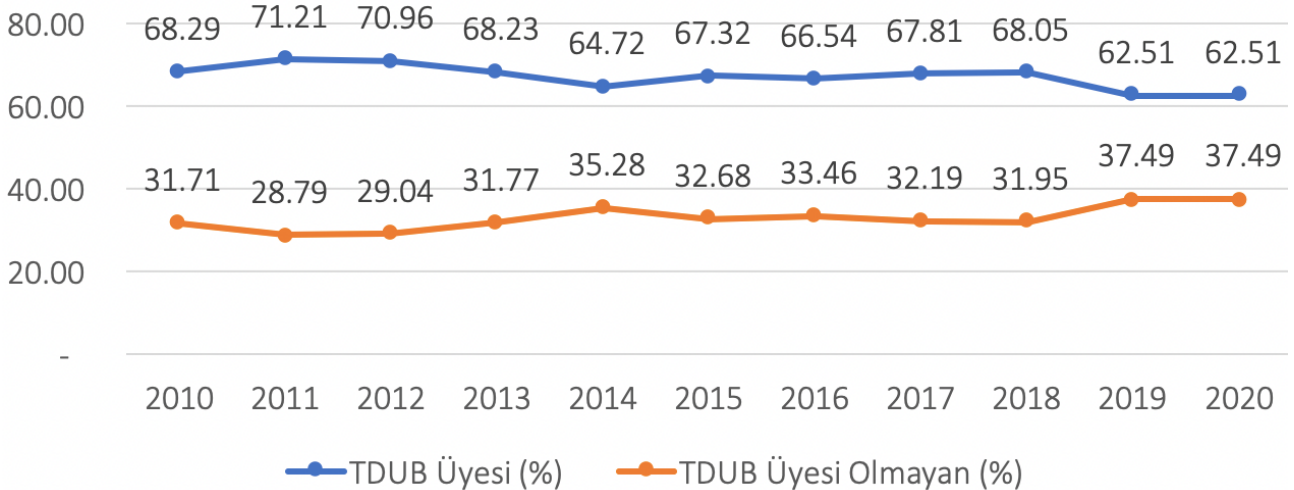
Kaynak: TDUB

Tablo 13 Lisansın Fakülteleere Göre Dağılımı (%)

	% Dağılım
Mühendislik Fakültesi	37,64
İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi	35,12
Mimarlık Fakültesi	11,87
Diğer	7,11
Fen edebiyat Fakültesi	2,43
Siyasal Bilgiler Fakültesi	2,03
Ziraat Fakültesi	1,64
Eğitim Fakültesi	1,10
Hukuk Fakültesi	1,06

Kaynak: TDUB

Grafik 6'dan da görüleceği üzere, TDUB üyesi olarak aktif bir şekilde görev yapan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının toplam lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları içerisindeki payı yıllar itibarıyla azalmaktadır. **2011 yılında aktif gayrimenkul uzmanlarının** toplam uzmanlar içindeki payı **yüzde 71,21'e** kadar yükselmişken son yıllarda bu oranın azalarak **yüzde 62,51'e** kadar gerilemiştir. 2020 yılında 1,5 milyona yaklaşan konut satışı ve 1.288.862 adet gayrimenkul değerlendirme rapor sayısı performansına rağmen sektörde aktif olarak çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yüzdesindeki düşüş, sektörün son yıllarda gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından cazip olmaktan çıktığını açıkça göstermektedir. Bu durumun nedenleri arasında sektörün istenilen düzeyde itibara kavuşturulamamış olması önemli olmakla birlikte, en temel nedenin sektörün çalışanlarına sunabildiği ekonomik koşulların her geçen gün ekonomik gerçeklerden bağıntının kopması olduğu değerlendirilmektedir. Diğer bir ifade ile sektörün gelir oluşturabilmekteki belirsizlikleri, çalışanları sektörden ayrılmaya itmektir. Sektördeki iş hacminin makro ekonomik, siyasi ve jeopolitik unsurlardan doğrudan etkilenmesi aynı zamanda yoğun iş gücü istihdamına dayalı sektörde değerlendirme asgari ücret tarifesinin ne oranda ve hangi kritere göre artırılacağına da önceden bilinmemesi ve tahmin edilememesi, sektörde ilave belirsizlikler oluşturmaktadır. Söz konusu belirsizlikler, sektörde çalışanlar kadar iş yapanlar açısından da sektörün cazibesini azaltan unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Diğer taraftan, söz konusu belirsizlikler aynı zamanda istihdam niteliğinin de değişmesine ve sektörde kadrolu değerlendirme uzmanı istihdamı yerine esneklik sağlama nedeniyle sözleşmeli değerlendirme uzmanı istihdamının tercih edilmesine neden olmuştur. 2020 yılında hazırlanan raporların **yüzde 40'ı kadrolu gayrimenkul değerlendirme uzmanları** tarafından hazırlanırken, **yüzde 60'ında sözleşmeli gayrimenkul değerlendirme uzmanlarınca** hazırlanmıştır.

Grafik 6 Aktif / Aktif Olmayan Gayrimenkul Değerleme Uzman Sayısı Dağılımı (%)

Kaynak: MKK GABİM-NewBridge Tasarım

4 DÜNYADA TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Dünyada taşınmaz değerlemesine başlangıçta tarım arazilerinin vergilendirilmesinde ihtiyaç duyulmuş, bu ihtiyaç zamanla; alım-satım, kiralama, sermaye piyasası, kredilendirme, sigortacılık, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme amaçlı değerlemelerle genişlemiştir. Artan değerlendirme ihtiyacının karşılanabilmesi için ise ulusal taşınmaz değerlendirme sistemleri tesis edilmiştir. Değerleme alanındaki ulusal sistemlere, küreselleşmeyle birlikte, uluslararası kuruluş ve düzenlemeler de eklenmiştir. Bu bağlamda, dünyanın ve Avrupa Birliği (AB)'nin taşınmaz değerlemesine bakışı, uluslararası perspektif ve ulusal sistemler açısından değerlendirilebilir.

4.1 Uluslararası Değerleme Kuruluşları ve Standartları

Uluslararası değerlendirme standartlarını tesis etmek ve yaygınlaştırmak, değerlendirme faaliyetlerinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak, ulusal sınırları aşan taşınmaz yatırımları için uluslararası değerlendirme standartlarını belirlemek, meslek örgütlerini tek bir çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak gibi amaçlarla uluslararası alanda çok sayıda mesleki değerlendirme örgütü kurulmuştur. Bunların en kapsamlıları; **Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council; IVSC)** ile **Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu (The European Group of Valuers' Associations; TEGoVA)**'dir.

IVSC; 1981 yılında, İngiliz ve Amerikan değerlemecileri tarafından "Uluslararası Varlıkların Değerleme Standartları Komitesi" adı altında kurulmuştur. 1994 yılında Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi adını alan IVSC, 2003 yılına kadar farklı ülkelerdeki mesleki değerlendirme birliklerinden oluşan ve tüzel kişiliğe sahip olmayan bir şirket olarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Bu tarihten itibaren ise kâr amacı gütmeyen bir organizasyon haline getirilmiştir. Konsey, uluslararası değerlendirme ve raporlama standartlarının oluşturulması, sürdürülmesi ve yorumlanmasında bir standart koyucu haline gelebilmek ve hizmet verdiği kitleyi genişletebilmek için 2007 yılında yeniden yapılandırılarak bugünkü adını almıştır. Bu kapsamda Konseye; kullanıcılar, hizmet sağlayıcılar, mesleki kurumlar, eğitimciler veya düzenleyicilerin üye olabilmesi sağlanmıştır. Tam veya gözlemci statüsünde üye olunabilen IVSC'nin bugün 67 ülkeden 143 üyesi bulunmaktadır. Merkezi İngiltere'de bulunan Konsey'in temel amaçları (IVSC, 2020);

- Pratik, anlaşılması kolay, kamu yararını koruyan, yüksek standartlarda ve son derece etkin ve kapsamlı uluslararası değerlendirme standartlarını geliştirmek ve sürdürmek,
- Yerel veya bölgesel standartların mevcut olduğu yerleri belirleyerek, bu standartlarla Uluslararası Değerleme Standartlarının daha fazla uyumunu sağlamak,
- Değerleme mesleğinin küresel bazda gelişimine katkı sağlamak ve en iyi uygulamaları cesaretlendirerek kamu yararını korumak ve
- Değerleme mesleğinin uluslararası sesi olmaktır.

Bu amaçlar kapsamında IVSC, değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar yanında değerlendirme yöntemlerini de içeren **Uluslararası Değerleme Standartları (International Valuation Standards; IVS)**'yi oluşturmuştur. İlki 1985 yılında yayınlanan ve süreç içerisinde geliştirilen bu standartlarla, değerlemenin uluslararası çerçevesi oluşturulmuştur. Bütün dünyada değerlendirme standartları üzerinde büyük bir etkiye sahip olan IVS, bazı ülkelerde yasalara veya ilgili mevzuata dahil edilmişken, diğer bazı ülkelerde ise ulusal değerlendirme kurumları ve toplulukları tarafından mevzuata dahil edilmeden benimsenmiş ve uygulanmaktadır.

TEGoVA ise; Avrupa'daki ulusal değerlendirme birliklerini ortak bir çatı altında toplamak üzere 1997 yılında Belçika'da kurulmuş, kâr amacı gütmeyen bir gruptur. Dolayısıyla, ulusal değerlendirme birliklerinin Avrupa şemsiye örgütüdür. Temel amacı; değerlendirme uygulaması, eğitim ve yeterlilik ile değerlendirme uzmanları için kurumsal yönetim ve etik için uyumlaştırılmış standartların oluşturulması ve yaygınlaştırılmasıdır. Üye der-

neklerini bu standartların tanıtılması ve uygulanması hususunda desteklemektedir. Bu nedenle, Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde nitelikli ve birbiriyle uyumlu değerlemelerin yapılabilmesi, bütünleşik değerlendirme uygulamaları, eğitimi ve yeterliliği için ortak standartların oluşturulması ve yaygınlaştırılması hedefi çerçevesinde örneğin, AB ülkelerindeki yatırımcıların farklı bir ülkede yatırım yaparken değerlemelerin güvenli bir şekilde gerçekleştiriliyor olması ve değerlemecilerin Avrupa standartlarında bir niteliğe sahip olması gibi beklentilerinin karşılanabileceği düşünülmüştür. TEGoVA, toplam 70.000'den fazla üyesi olan 37 ülkeden 69 profesyonel birliğin çıkarlarını temsil etmektedir.

TEGoVA, belirtilen hedefler çerçevesinde, **Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards; EVS)**'nin halen yürürlükte olan dokuzuncu baskısını 2020 yılında yayınlamıştır. EVS'de; gayrimenkul değerlemesi ile ilgili kavram, yöntem ve standartlar, değerlendirme uzmanlarında bulunması gereken nitelikler, değerlendirme süreci, güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporlarının karakteristikleri, farklı amaçlı değerlendirme uygulamaları vb. tanımlamalar yer almaktadır. Standartlar yeniliklere açık olup, zaman içinde gözden geçirilebilmekte, hatta değiştirilebilmektedir. EVS, TEGoVA'ya üye kuruluşlar için tavsiye niteliğinde bir doküman olup, bu dokümanın uygulanması ile ilgili herhangi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Çalışma kapsamında yapılan anket sonuçlarına göre, değerlendirme kuruluşları gayrimenkul değerlendirme sektörüne ilişkin düzenlemeler dikkate alındığında en iyi ülke uygulaması olarak **İngiltere, ABD, Hollanda ve Almanya**'yı değerlendiklerinden dolayı aşağıda bu ülkelerdeki taşınmaz değerlendirme konusu incelenmiştir.

4.2 İngiltere

İngiltere'de taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, bina ve taşınmazlarla ilgili tüm faaliyetlerden sorumlu olan **Yeminli Uzmanlar Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors; RICS)** tarafından düzenlenmektedir. RICS; içeriğinde zorunlu kuralları, en iyi uygulama rehberliğini ve ilişkili değerlendirmeleri içeren **Değerleme Standartları**'nı ve paralelinde de değerlendirme uzmanlarının meslek ilkelerini içeren **Kırmızı Kitap (Red Book)**'i yayınlanmaktadır. RICS İngiltere'de bulunmasına rağmen küresel bir organizasyondur.

İngiltere'de gayrimenkul değerlendirme hem kamu hem de özel sektörden değerlendirme kurumları tarafından yapılmaktadır. Kamu tarafından vergi, kamulaştırma ve özelleştirmeye esas teşkil eden değerlendirme çalışmaları, **Kamu Değerleme Kurumu (Valuation Office Agency)** tarafından yapılmaktadır. Bu kurumun merkez teşkilatı dışında diğer yerleşim yerlerinde de taşra birimleri bulunmaktadır. Bankacılık sistemi ile özel kesimin taşınmaz geliştirme projelerinin değerlendirme ise lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. İngiltere'de değerlendirme uzmanları başka bir ticari faaliyette bulunamazlar.

İngiltere'de değerlendirme sektörünü düzenleyen bir kanun bulunmamakla birlikte, değerlendirme faaliyetleri profesyonel mesleki örgütler eliyle sürdürülmektedir. Değerleme yöntemleri ile değerlemeye ilişkin genel esaslar ve değerlendirme uzmanlarının sahip olması gereken vasıflar RICS tarafından yayımlanan Red Book'ta tanımlanmıştır. RICS, aynı zamanda İngiltere'de gayrimenkul değerlendirme alanında sertifika veren kuruluştur. RICS tarafından düzenlenen eğitim ve iş deneyimi aşamalarını tamamlayan adaylara sertifika verilmekte, değerlendirme uzmanları bu sertifika ile imza yetkisi kazanmaktadır. RICS, taşınmaz değerlendirme alanında dünya genelinde kabul görmüş en önemli uluslararası kurumlardan biri olduğundan, sadece İngiltere'den değil diğer ülkelerden uzmanlar da RICS'in sertifikasına başvurmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin lisans ve yetkiler konusunda yapılan araştırmalara göre, lisansların gayrimenkul niteliğinden ziyade, uzmanların eğitim düzeyi, iş tecrübesi ve lisanslama sınavlarındaki başarı kriterlerine göre farklılaştığı gözlemlenmiştir. Gayrimenkul taşınmaz değerlendirme alanında farklı lisanslara ilişkin verilebilecek en bilinen örneklerden biri, İngiltere merkezli RICS'in lisanslama/üyelik sınıflandırmasıdır. RICS'ten lisans alınabilmesi için bir takım eğitim ve sınavlardan geçmek gereklidir. Buna ilave olarak her farklı lisans için iş tecrübesi ve mezuniyet gibi kriterler de getirilmiştir. RICS'in lisans/üye

sınıflandırması, en kıdemsizden en kıdemliye doğru; **standart üye (associate member)**, **yeminli üye (chartered member)** ve **yüksek üye (fellow member)** şeklindedir. Standart üyelik lisansına sahip olabilmek için lisansa aday uzmanın alanında 1 yıllık tecrübeye ve üniversite lisans diplomasına sahip olması veya alanında 4 yıl tecrübeye sahip olması gereklidir. Yeminli üye olabilmek için adayın 5 yıllık tecrübeye ve üniversite lisans diplomasına sahip olması veya 10 yıllık üst düzey tecrübeye sahip olması gereklidir. Yüksek üye lisansına sahip olabilmek için ise şu kriterlerden en az 3 tanesinin bulunması gereklidir: 1) en az 5 yıl yeminli üyelik yapmış olmak, 2) ulusal veya yerel düzeyde yüksek profilli bir projeye liderlik etmek, 3) başka bir mesleki kuruluşta bu seviyede bir pozisyona atanmış olmak, 4) belirli bir alanda inovasyon yapmış olmak, 5) akademik veya profesyonel bir dergide makale yayımlamış olmak, 6) bir şirketin üst yönetiminde bulunmak.

Yapılan araştırmalarda, İngiltere’de gayrimenkul değerlendirme lisanslarının geçerlilik süresine ilişkin bir bilgiye erişilememiştir.

İngiltere’de değerlendirme süreci sonunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları, **Varlık Değerleme Meslek Standartları Yönetmeliğine** göre hazırlanmaktadır. Yönetmeliğe göre, değerlendirme raporunda piyasa değeri ve maliyet değeri gibi hesaplamalarda kullanılan değerlendirme yöntemleri ayrıntılı bir şekilde açıklanmalıdır. Süregelen yapım işleri için planların onaylanıp onaylanmadığı, şartnameler, lisanslar, yapının tahmini bitiş süresi, binaya girişi ve kiralanabilirlik tarihleri belirtilmelidir. Ayrıca yaklaşık proje bedelleri, inşaatı teslim alana kadar gerçekleştirilecek tüm masraflar ve yapının tamamlanmasından sonraki yaklaşık değeri de raporda yer almalıdır. Buna ilave olarak değerlendirme uzmanlarının; belediye, il, ilçe veya diğer yetkili kuruluşlardan ilgili taşınmazın değerini etkileyebilecek çevresel faktörlere ilişkin yazılı ve sözlü olarak aldığı bilgileri ayrıntılı olarak yazması gerekmektedir. Değerleme sonrasında gayrimenkulün değerini etkileyebilecek önemli değişikliklerin gerçekleşmesi halinde, bunun ilgili tarafından değerlendirme uzmanına hemen bildirilmesi ve buna yönelik olarak bir ara rapor düzenlenmesi gerekmektedir. İngiltere’de değerlendirme uzmanları, hazırladıkları raporun içinde yer alan her türlü ifadeden, belge ve bilgiden sorumlu tutulmaktadır.

İngiltere’de RICS dışında, tarımsal gayrimenkullere yönelik olarak **CAAV**, vergi amaçlı değerlemeler ve kredi derecelendirmesi konularına yönelik olarak **IRRV** gibi kuruluşlar bulunmaktadır.

Sonuç olarak, İngiltere’de değerlendirme sektörünü düzenleyen bir yasa olmamakla birlikte, mesleki profesyonel örgütler sayesinde değerlendirme sektörü kontrol edilmektedir. Değerleme metodları, metodların nasıl kullanılacağı, değerlemeye ilişkin genel esaslar ve değerlendirme uzmanının sahip olması gereken nitelikler RICS tarafından yayınlanan Red Book’ta açıklanmaktadır. Red Book, ülkemizdeki SPK mevzuatında yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına benzer, genel ve geniş anlamda tanımlamalar içerir bir metindir.

İngiltere’de kredi veren kuruluşlar, dahili ve harici değerlendirme uzmanları ile çalışmaktadırlar. Ne var ki bu uzmanların tamamı RICS üyesi olmak zorundadır. Değerleme hizmet bedeli, değerlemesi yapılan varlığın değerine göre değişmektedir.

Mesleki sorumluluk sigortası zorunludur. Değerleme talebinde bulunan müşteriler, bu sigortanın varlığını mutlaka kontrol etmektedirler. Sigortanın garanti ettiği tazminat bedeli, değerlendirme uzmanının/kuruluşunun cirouyla orantılı olmak durumundadır ve bu tazminat bedeli de işverenler tarafından kontrol edilmektedir.

Yasal olarak herhangi bir kişinin değerlendirme yapmasının önünde bir engel olmasa da bankalar RICS üyeleriyle çalışmayı tercih ettikleri için dolaylı olarak RICS üyeleri dışında bir kimsenin değerlendirme yapması engellenmiş durumdadır. RICS tarafından değerlendirme raporlarının biçim ve içeriği Red Book’ta yayınlanmaktadır.

4.3 ABD

ABD’de federal ve eyalet düzeyinde arazi, arsa ve binaların **vergiye esas teşkil eden taşınmaz değerlerinin saptanması, ABD Gelir İdaresi Başkanlığı’na bağlı Değerleme Komitesi** tarafından yapılmaktadır. **Vergi dışındaki** amaçlara yönelik değerlendirme faaliyetleri ise yetkili **bağımsız taşınmaz değerlemesi uzmanları** tarafından yapılmaktadır.

ABD’de değerlendirme mesleğine yönelik düzenlemeleri, **ABD Senatosu** tarafından kurulan ve faaliyetlerini Senato’nun izniyle yürüten **Değerleme Kurumu (The Appraisal Foundation)** adlı kurum yapmaktadır. Taşınmaz değerlemesine ilişkin düzenlemeleri yapan kurum ise Değerleme Kurumu’na bağlı olarak çalışan **Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute)**’dür. Enstitü’nün temel görevleri hem bu alandaki düzenlemeleri yapmak hem de değerlendirme uzmanlarını denetlemektir. Değerleme Enstitüsü, değerlendirme kuruluşlarına lisans vermemekte, sadece gerçek kişileri lisanslayıp üye yapmaktadır. Değerlemeye ilişkin kuralları belirleyen ve standartları koyan hukuki düzenleme, Değerleme Enstitüsü tarafından hazırlanan ve Değerleme Kurumu tarafından onaylanan **Mesleki Değerleme Uygulamaları Standartları (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USDAP)**’tır. Ayrıca Enstitü tarafından hazırlanan ve etik kuralları belirleyen **Mesleki Etik ve Değerleme Uygulamaları Standartları (Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice)** adlı bir düzenleme mevcuttur. Değerleme uzmanları bu standartlara ve etik kurallara uymakla yükümlüdür. Enstitü, değerlemeye ilişkin yapılan işleri ve düzenlenen raporları izlemekte ve denetlemektedir. Bir değerlendirme uzmanının yetkisini kötüye kullanması durumunda lisansı, Enstitü tarafından iptal edilmektedir.

ABD’de gayrimenkul taşınmaz değerlendirme lisansını Değerleme Enstitüsü vermektedir. Enstitüye başvuruda bulunabilmek için adaylardan 3 kriter istenmektedir. Bunlar; adaylığa kabulden sonra 1 yıl içinde **Mesleki Uygulama Standartları Kursu’na** katılıp sınava girileceğine ilişkin imzalı bildirim, temyiz kâğıdı ve mesleki etik ve kurallara uyulacağına dair imzalı bildirimdir. Değerleme Enstitüsü’ne üye olarak (lisans alarak) taşınmaz değerlendirme yapabilmek için Enstitü tarafından belirlenmiş koşulları sağlamak gerekmektedir. Bunlar; en az 4 yıllık ekonomi, finans, işletme, mimarlık veya mühendislik eğitimi almak, üzerine yüksek lisans eşdeğeri olan Enstitü eğitim programına katılmak ve bir değerlendirme uzmanının yanında 4.500 saat doğrudan değerlendirme yapmış olmaktadır. İngiltere’de olduğu gibi ABD’de de değerlendirme uzmanları başka bir ticari faaliyette bulunamazlar. Enstitü tarafından verilen eğitim programı içinde iki farklı seviyede kurs programı vardır. Birinci seviye kurstaki dersler; değerlendirme yöntemleri, gelir kapitalizasyonu ve genel uygulama kurallarıdır. İkinci seviye kurstaki dersler ise; ileri düzeyde gelir kapitalizasyonu, pazar analizi, ileri düzeyde karşılaştırmalı satış ve maliyet analizleri ve ileri düzeyde uygulama standartlarıdır. Birinci seviye kurstan sonra ikinci seviye kursa katılıp sınavlardan başarılı olmak gerekmektedir. Ekonomi, finans ve inşaat mühendisliği bölümlerinde yüksek lisans yapanlar, birinci seviye kurs programından muafdir. İkinci seviye kurstan sonra ise rapor yazma, değerlendirme ve analiz derslerine katılıp başarılı olmak gerekmektedir. Enstitü bünyesinde kurulan araştırma ekibi, sayılan kursları başarıyla geçen ve 4.500 saatlik iş deneyimi kriterini sağlayan adaylarla ilgili ahlaki durum araştırması yapmaktadır. Bu araştırma neticesinde başarılı görülenler Enstitüye üye olmaya, yani taşınmaz değerlendirme lisansı almaya hakkı kazanmaktadır.

Amerikan Değerleme Uzmanları Topluluğu (The American Society of Appraisers-ASA) değerlendirme alanında yetki belgeleri düzenlemektedir. Ancak bu yetki belgeleri, sadece gayrimenkul alanı ile sınırlı değildir. Topluluğa; gayrimenkul, şirketler, makineler, mücevher, antika, kitap, vb. gibi bütün değerlendirme konularında uzmanlaşan profesyoneller üye olabilmektedir. **Lisanslı Üye, Ehliyetli Üye** ve **Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı** şeklinde farklı üyelik tipleri bulunmaktadır. Lisanslı Üye (**Designated Member**) olabilmek için öncelikle üye adayı olmak gereklidir. Aday olabilmek için bir görüşme yapılmaktadır. Aday üyeler, belli bir süre içerisinde ASA’nın Etik Standartlar ve 15 saatlik kurs olarak verilen USPAP Standartları sınavlarında başarılı olmalıdır. Lisanslı Üye olduktan sonra **Ehliyetli Üye (Accredited Member)** ya da **Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı (Accredited Senior Appraiser)** statüsü yolları açılmaktadır. Ehliyetli Üyelik için en az iki yıl deneyim ve yükseköğretim mezunu

şartları aranmaktadır. Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanlığı için ise; yüksekokul mezuniyeti, en az 5 yıllık iş tecrübesi ve bu 5 yılın 3 yılında uzmanlaştırmak istenen konuda çalışılmış olması gereklidir. Adayların geçmişi ve eğitim seviyeleri ASA yetkilileri tarafından araştırılmaktadır. *Lisans alan uzmanlar, devamlı olarak belli aralıklarla mesleki eğitim almak zorundadır.*

4.4 Hollanda

Hollanda'da taşınmaz değerlemesi faaliyetleri **Taşınmaz Değerleme Yasası** ile düzenlenmiş, bu düzenleme, değerlendirme çalışmalarının gerçekleştirilmesinde yol gösterici niteliğe sahip rehber dokümanlarla da desteklenmiştir.

Ülkedeki taşınmaz değerlendirme sisteminin mevcut kurumsal yapısı, 1993 yılında gerçekleştirilen yeniden yapılanmayla oluşturulmuştur. Bu bağlamda, Hollanda'da vergilendirme amaçlı yürütülen değerlendirme çalışmaları, belediyelerin sorumluluğundadır. 20 civarında büyük belediye değerlendirme çalışmalarını değerlendirme modelleri çerçevesinde tamamen kendi bünyesindeki uzmanlarla ve kendi imkanlarıyla gerçekleştirirken, küçük belediyeler altyapıları yeterli olmadığından bu çalışmaları daha çok özel değerlendirme kuruluşlarına ihale etmektedir. Değerlendirme çalışmaları özel sektörde gerçekleştirilen belediyelerde; taşınmazlarda meydana gelen değişikliklerin takibi, kadastrodan veri temini, değerlendirme sonuçlarının tebliği ve vergilerin toplanması gibi çalışmaları yürüten bir görevli bulunmaktadır. Büyük bölümü deniz seviyesinin altında olan ülkede, su seviyesinin yönetiminden sorumlu yerel idareler olan **Kurullar (Polderboard)** da belediyeler gibi vergi toplama yetkisine sahip olduğundan, değerlendirme faaliyeti yürütmektedir.

Belediye ve Kurulların değerlendirme ile ilgili temel görevleri şunlardır:

- Yeniden değerlendirme dönemlerinde, sorumluluk alanlarında bulunan taşınmazların değerlerinin belirlenmesi,
- Taşınmaz malikleri ve kullanıcılarına değerlendirme sonuçlarının resmi olarak tebliğ edilmesi,
- Değerlemelere yapılan itirazların incelenip karara bağlanması,
- Değerlendirme sonuçları ile bazı gerekli verilerin ulusal gelir ofisine gönderilmesi.

Hollanda'da belediyeler tarafından yürütülen taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin denetimi, merkezi bir Konsey olan **Taşınmaz Değerlendirme Konseyi**'nce gerçekleştirilmektedir. 20 çalışanı bulunan Konsey, çalışmalarını, değerlendirme faaliyetlerinden sorumlu bakanlık olan **Maliye Bakanlığı** bünyesinde yürütmektedir. Konsey'in ilk görevi, 1993 yılında yeniden yapılandırılan taşınmaz değerlendirme sisteminin yasal mevzuatının hazırlanması ve belediyelerdeki gerekli yapılanmaların oluşturulması iken, bu görev zamanla, belediyelerin değerlendirme çalışmalarında yaşadıkları sorunların çözümüne yardımcı olma ve deneyimlerini paylaşmalarını sağlama şekline dönüşmüştür. Bugün ise, Konsey, belediyeler değerlendirme çalışmalarında daha uzman bir hale geldiğinden, düzenleme yapan ve değerlendirme sonuçlarını kontrol eden bir birim yapısına bürünmüştür. Bu bağlamda, Konsey'in üç çalışanı, sorumluluk alanlarına giren bölgelerdeki belediyeleri her yıl ziyaret etmekte ve haftanın bir günü de bir araya gelerek sorumluluk alanlarındaki belediyelerin deneyimlerini paylaşmaktadırlar. Konsey'de ayrıca, belediyelerin veri tabanı bağlamında yaşadıkları sorunların çözümüne yardımcı olan ve belediyelerden gelen bilgilerin analizini gerçekleştiren çalışanlar da bulunmaktadır.

Hollanda'da tarım arazileri, kamu yolları ve kırlar hariç bütün taşınmazların (yaklaşık 8 milyon) değeri belirlenmektedir. *Ülkede tarım taşınmazlarından vergi alınmadığından, bu gayrimenkuller değerlendirme kapsamı dışında bırakılmıştır.*

Ülkede taşınmaz değerlendirme; **kitlesel değerlendirme modelleri (mass appraisal systems)** çerçevesinde, yani, *emsal taşınmazların alım-satım fiyatları ve karakteristikleri ile değeri belirlenecek taşın-*

mazların karakteristiklerinin bilgisayar ortamında bütüncül olarak işlenmesi ve gayrimenkul değerlerinin tespit edilmesi şeklinde gerçekleştirilmektedir. Özetle sistemin; 1) taşınmazların **alım-satım fiyatları**, 2) taşınmaz **karakteristikleri** ve 3) **değerleme modeli** olmak üzere üç ana unsuru bulunmaktadır.

Ülkede, emsal nitelikteki taşınmazların alım-satım fiyatları, diğer birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi, noterler tarafından hazırlanan sözleşmelerden elde edilmektedir. Değerleme çalışmalarında, alım-satım fiyatları kadar taşınmazların doğru ve güncel karakteristik bilgilerine erişmek de büyük önem taşıdığından, taşınmaz veri tabanları düzenli olarak güncellenmektedir. Değerleme çalışmalarının üçüncü temel bileşeni olan değerlendirme modelleri ise özel firmalar tarafından hazırlanmış yazılımlarla sağlanmaktadır. İlk yıllarda son derece sınırlı sayıda olan bu yazılımlar bugün yaygınlaşmış, hatta farklı şehirlere uygun yazılımlar bile geliştirilmiştir. Diğer taraftan Taşınmaz Değerleme Konseyi, uygulamalarda birlikteliği sağlamak ve değerlendirme modellerinin başarısını ölçmede belediyelere yardımcı olmak amacıyla, **Uluslararası Değerleme Standartları**'yla uyumlu standart, protokol ve kriterler geliştirmektedir.

Hollanda'nın model tabanlı değerlemelerinin nihai ürünü ise, değerlemenin nasıl yapıldığını gösteren ve vergi mükellefleri tarafından kolay anlaşılabilir şekilde hazırlanan değerlendirme raporlarıdır. Bir sayfadan oluşan değerlendirme raporları, her bir taşınmaz için üç emsal alım-satım fiyatı içermektedir. Bu sayı, mükellefin talebi üzerine dokuza kadar da çıkabilmektedir. Vergi faturasıyla birlikte ilgililerine gönderilen değerlendirme raporlarına ve ilave bilgilere internetten de erişilebilmektedir. Ülkede yeniden değerlemenin dört yılda bir yapılması, vergilendirme amaçlı gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarından farklı amaçlar için yararlanamama sonucunu doğurmuştur. Bu sebeple, 2005'te iki yılda bir, 2007'de de yıllık yeniden değerlemeye geçilmiştir. Böylece, yapılan çalışmalardan sadece vergilendirmede ve **ipotekli satış (mortgage)** kredilendirmesinde değil, bütün uygulamalarda yararlanılmasının önü açılmıştır. Hollanda'da yürütülen değerlendirme çalışmalarının bir diğer dikkat çekici özelliği ise; zaman içinde detaylarda meydana gelen değişikliklerin tespiti, emsal satışlardaki uyumsuzlukların belirlenmesi ve takdir edilen değerlerin kalite kontrolünün gerçekleştirilmesi gibi aşamalarda harita ve Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknolojilerinden de yararlanılmasıdır.

4.5 Almanya

Almanya'da taşınmaz değerlemesi ile ilgili düzenlemeler; **İmar Kanunu** ve **Değerleme Tüzüğü**'nde yer almaktadır. Ülkede bu düzenlemelere ilave olarak bir de değerlendirme çalışmalarında uygulayıcılara yol gösterici niteliğe sahip **Değerleme İlkeleri** dokümanı bulunmaktadır. Almanya'da **emlak vergisi** amaçlı taşınmaz değerlendirme çalışmaları **federal seviyede Maliye Bakanlığı** bünyesinde yürütülürken, diğer bütün değerlendirme çalışmaları **değerleme uzmanları kurulları/komiteleri** ve **lisanslı değerlendirme uzmanları** tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu değerlendirme kurulları; özel kişiler, ticari şirketler ve mahkemeler tarafından gereksinim duyulan değerlendirme faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Almanya'da taşınmaz değerlemesi yapan uzmanlar, faaliyetlerinin kapsamına ve işverenle arasındaki hukuki ilişki durumuna göre sınıflandırılabilir. **Değerleme uzmanları faaliyet kapsamına göre, temel işi** ve **yan işi** değerlendirme yapmak olanlar şeklinde ikiye ayrılırlar. İşverenle ilişki bakımından ise **bağımsız** ve **bağımsız olmayan** değerlendirme uzmanları şeklinde ikiye ayrılırlar. Bağımsız uzmanlar kendi adlarına ve hesaplarına faaliyet gösterirler. Bağımsız olmayan uzmanlar ise; banka, sigorta şirketi veya uzman kuruluşlar için çalışan kişilerdir.

Almanya'da taşınmaz değerlemesi yapan lisanslı değerlendirme uzmanları; mimarlar birliği, taşınmaz birlikleri ve ticaret odası gibi birlik ve odalar tarafından yetkilendirilmektedir. Almanya'da taşınmaz değerlemesi uzmanları sertifikasyon durumlarına göre; serbest çalışan uzmanlar, **resmi olarak tanınan** uzmanlar, **mahkemelerce tanınan** uzmanlar, **yükümlü uzmanlar** ve **kamu adına yetkilendirilmiş** lisanslı uzmanlar şeklinde sınıflandırılabilirler. Almanya'da taşınmaz değerlendirme uzmanı olarak nitelenebilmek için hangi eğitimin alınması gerektiğini düzenleyen bir kanun olmadığından, gerekli uzmanlık bilgisine sahip olup da bunu resmi olarak belgelendiremeyenler serbest çalışan taşınmaz değerlendirme uzmanı olarak adlandırılmaktadır. Resmi olarak tanınan uzmanlar, uzmanlıklarını resmi olarak belgeleye-

bilen uzmanlardır. Bunlar, önleyici risk koruma ve denetim organizasyonları alanında çalışan uzmanlar olup, mahkemelerde bilirkişilik de yapabilirler. Mahkemece tanınan uzmanlar, savcılık tarafından başvuru ve bir idari davada bilirkişilik yapan uzmanlardır. Yükümlü uzmanlar, kamu kurumlarında çalışan ve değerlendirme işiyle görevlendirilen memurlardır. Kamu adına yetkilendirilmiş lisanslı uzman ifadesi ise; mahkemelerin, şirketlerin, kamu kurumlarının ve özel kişilerin nitelikli uzmanlık bilgisi ihtiyacını karşılamak için oluşturulmuş bir kavramdır. Esasen buradaki lisanslama ifadesi, bir mesleki lisansı veya bu alanda bir egemen otorite olmayı ifade etmemektedir. Dolayısıyla bu lisanslama resmi bir sözleşme gibi de görülmemektedir. Ancak resmi veya yarı resmi kurumlarca yapılan denetimlere dayanılarak verilen bir unvan olduğu için, diğer değerlendirme uzmanlarına kıyasla tarafsızlıkları ve güvenilirlikleri daha yüksek seviyede kabul edilmektedir.

Almanya'da taşınmaz değerlendirme uzmanı olarak faaliyette bulunmak için kanunla düzenlenmiş bir eğitim şartı bulunmamaktadır. Ancak, kamu adına yetkilendirilmiş lisanslı uzman olabilmek için bazı sorumluluk ve kriterler belirlenmiştir. Bunlar; meslek odasına verilen lisansa sahip olmak, sürekli meslek içi eğitime katılmak, 68 yaşın altında olmak, bilgi saklama ve bilgi verme yükümlülüklerini yerine getirmek ve değerlendirme raporlarını tarafsız ve bağımsız hazırlamak gibi kriterlerdir.

Almanya, gayrimenkul değerlendirme raporları açısından standartların açıkça belirlendiği ülkelerden biridir. Almanya'da her bir değerlendirme işi için 30-50 sayfayı bulan ayrıntılı raporlar hazırlanmaktadır. Raporlar nesnel doğruluk ve anlaşılabilirlik ilkelerine göre hazırlanmakta; mahkemelerin, avukatların, yatırımcıların, emlakçıların, sigorta şirketlerinin ve bankaların kullanabileceği şekilde yazılmaktadır. Almanya'da raporların içermesi gereken temel hususlardan bazıları şu şekildedir: Tapu kütüğü verileri, kadastro haritaları, ifraz bilgileri, yapı harçlarına ilişkin bilgiler, çevre sorunlarına ilişkin bilgiler, üst hakkı sözleşmeleri, yapı projeleri, yapı türlerinin tanımları, yapı ruhsatları, brüt ve net yapı alanları ile kullanım alanları, son teslim alma belgesi, kira sözleşmeleri, kiralık alanların dökümü ve ölünceye kadar bakma sözleşmesi bilgileri/ intifa hakkı. Avrupa Birliği özelinde ise gayrimenkul değerlendirme raporlarının standartlarına yönelik bir düzenleme veya direktif bulunmamaktadır.

Almanya'da değerlendirme kurullarının yaptığı çalışmaları denetleyen organ, **Değerleme Üst Kurulu**'dur. Kurul değerlendirme raporlarına yapılan itirazlarda hakemlik görevi de görmektedir. Ayrıca Kurul, mahkemelerin başvuruları üzerine de raporlar hazırlamaktadır.

Almanya'da, gayrimenkul değerlendirme raporları için gayrimenkulün niteliğine göre belirlenmiş asgari ücret tarifelerine yönelik bir bilgiye erişilememiştir.

Özet olarak, Almanya'da değerlendirme sektörünü düzenleyen çok sayıda yasa bulunmaktadır. Bu yasalar da değerlendirme işleminin çeşitli metotlara göre nasıl yapılacağı açıklanmaktadır. Ayrıca değerlendirme raporlarının formatı ve içeriği de yasalarda tarif edilmektedir. *Bilgisayar destekli otomatik değerlendirme modellerinin kalite kontrol amacıyla kullanıldığı görülmektedir. Değerleme uzmanlığı mesleği ve unvanı, yasal koruma altında değil ancak kredi kurumları DIN EN45013/ISO17024 ile sertifikalandırılmış veya RICS üyesi uzmanlarla çalışmayı tercih etmektedirler. Böylece, dolaylı bir denetim mekanizmasının çalıştırıldığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan, mesleki sorumluluk sigortası için yasal zorunluluğun olmadığı ancak uygulamada sigortası olmayan bir uzmanın sektörde iş yapma şansının bulunmadığı görülmektedir.*

4.6 Değerlendirme

Taşınmaz değerlendirme alanında dünyada yaşanan gelişmelere bakıldığında, özellikle gelişmiş ülkeler başta olmak üzere birçok ülkede değerlendirmeyle ilgili mesleki standart ve altyapıların tesis edildiği, küreselleşmeyle birlikte de bu girişimlerin uluslararası boyuta taşınarak uluslararası değerlendirme standartlarının oluşturulduğu görülmektedir. Bugün taşınmaz değerlendirmede iyi uygulamaya sahip birçok ülkede değerlendirme faaliyetleri genellikle;

- ☑ Bir **Değerleme Kanunu** ile düzenlenmekte ve bu düzenlemeler yönetmelik veya rehber dokümanlarla desteklenmektedir.
- ☑ Devletin taşınmaz pazarının şeffaflığını sağlayabilmesi ve değerlemelerin etkin bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için **merkezi bir değerlendirme idaresince** yönetilmekte ve/veya gerçekleştirilmektedir.
- ☑ Tesis edilen lisanslama veya sertifikasyon sistemleriyle, **mesleki yeterliliğe sahip kişilerce** gerçekleştirilmektedir.
- ☑ **Uluslararası Değerleme Standartları (IVS)** veya **Avrupa Değerleme Standartları (EVS)** gibi değerlendirme alanında kabul görmüş uluslararası standartlar çerçevesinde yürütülmektedir.
- ☑ **Emsal alım-satım fiyatları** ve **taşınmaz karakteristikleri veri tabanlarından** yararlanılarak, **bilgisayar destekli kitlesel değerlendirme sistemleriyle** gerçekleştirilmektedir.
- ☑ Değerleme sonuçlarının kontrolü, **Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS)** destekli olarak yürütülmektedir.
- ☑ Değer haritalarının üretimi ve değerlendirme sonuçlarının **internet ortamından kullanıcılara sunulmasıyla** tamamlanmaktadır.

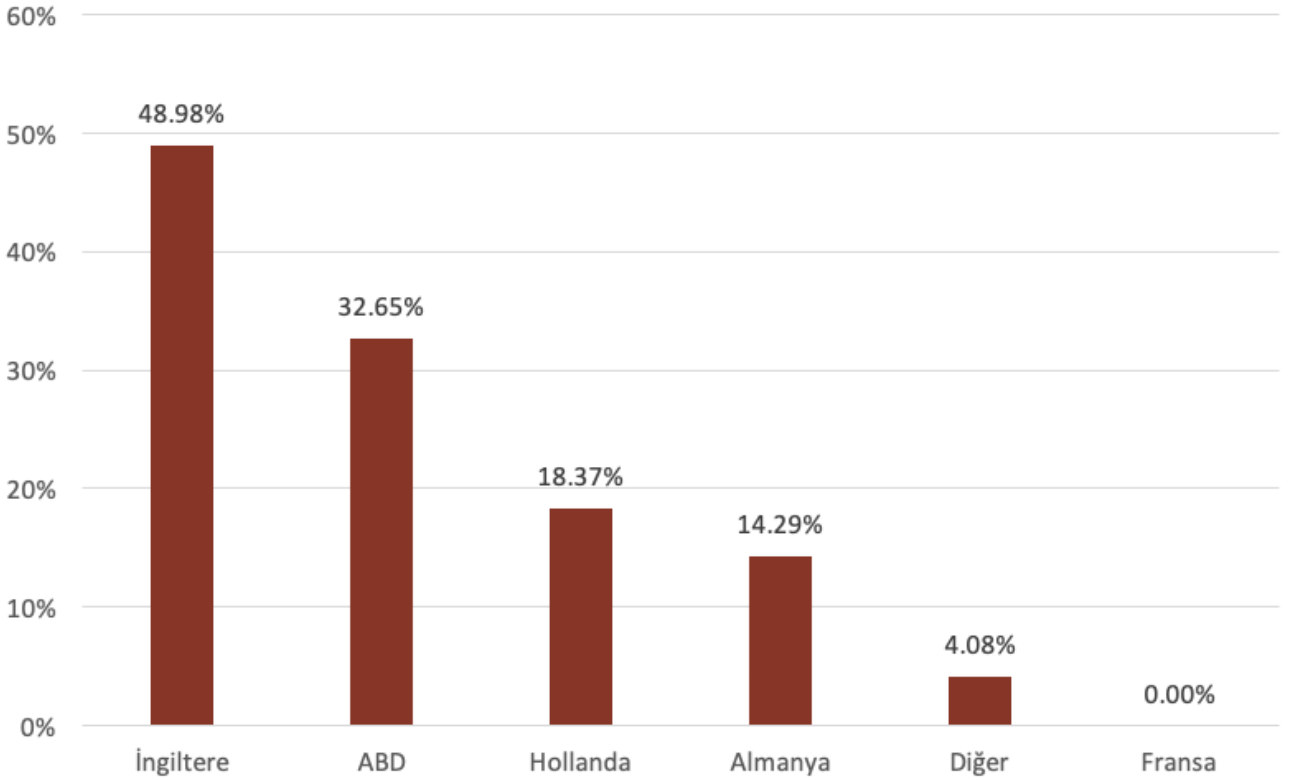
5 ANKET ÇALIŞMASI

Gayrimenkul değerlendirme sektörünün sorunlarının ve olası çözüm önerilerinin belirlenmesine yönelik olarak doğrudan bilgi edinmek amacıyla sektörde yer alan **tüzel kişilere uygulanmak üzere** ilk defa bir anket çalışması yapılmıştır. Böylece, sektörün sorunlarına ve çözüm önerilerine bütüncül bir bakış açısı kazandırılmak istenmiştir. EK 1’de yer alan ankette, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına **sekiz adet soru** sorulmuştur. Ankette hiçbir şekilde şirket ismi istenmemiş olup veri gizliliğine ilişkin hususlara uyulacağı da ayrıca belirtilmiştir.

Anket TDUB üzerinden **143 değerlendirme kuruluşuna** dağıtılmıştır. Anket **49 kuruluş** tarafından cevaplanmıştır. Ankette yer alan her bir soruya verilen cevaplara ilişkin analizler, aşağıda yer almaktadır.

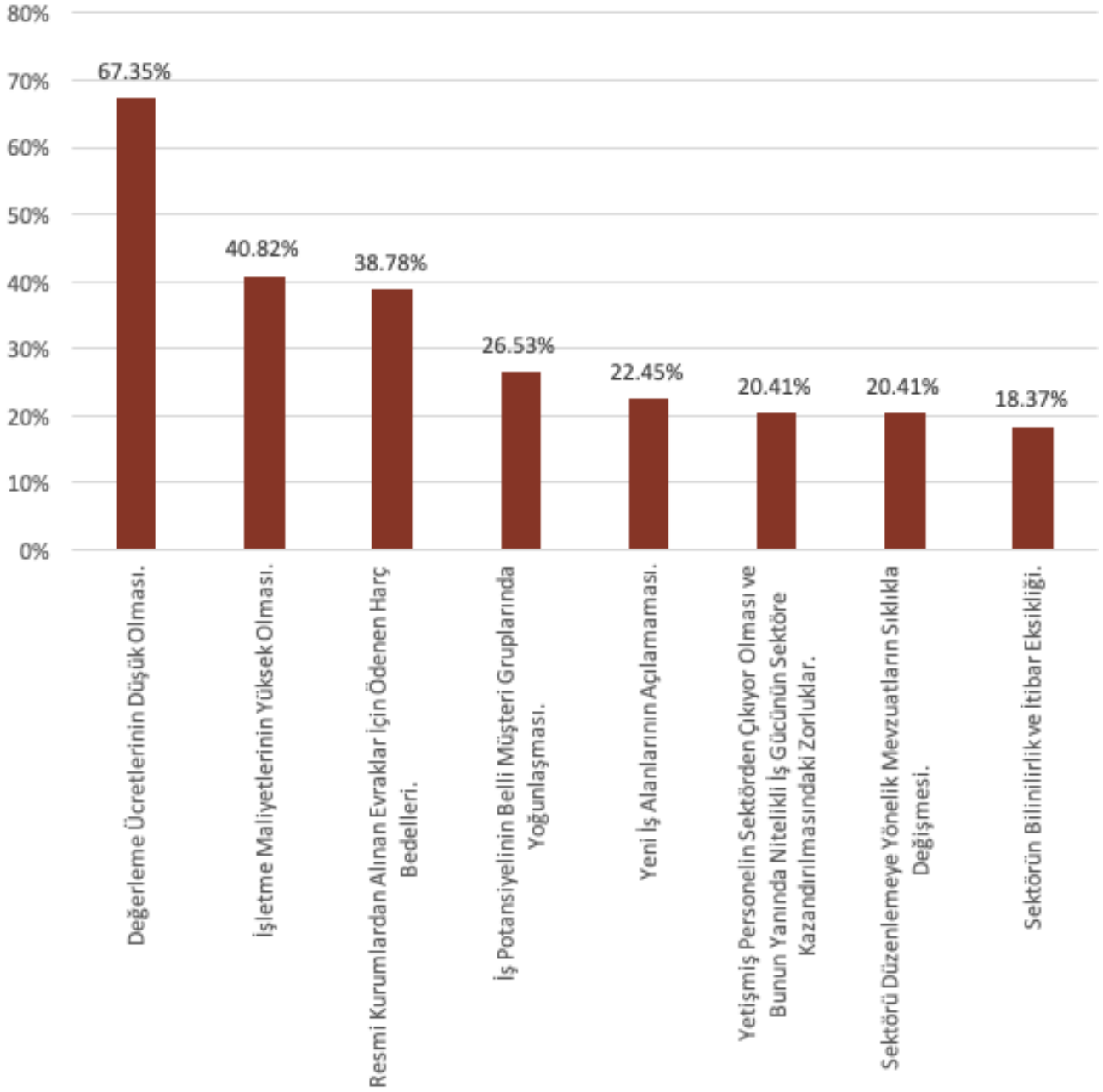
Anket metodolojisi olarak, her bir soruda sunulan tercihlere ilişkin her bir seçenek için kendi içerisinde değerlendirme yapılmıştır. Örneğin **birinci soruda** “Gayrimenkul değerlendirme sektörüne ilişkin düzenlemeler dikkate alındığında En İyi Ülke Uygulaması Sizce Hangisidir?” sorusuna sunulan seçenekler; “İngiltere, ABD, Hollanda, Almanya, Fransa ve Diğer” olmak üzere seçeneklerin her biri için tercihler oranlanmıştır.

Soru 1: Gayrimenkul Değerleme Sektörüne İlişkin Düzenlemeler Dikkate Alındığında En İyi Ülke Uygulaması Sizce Hangisidir?



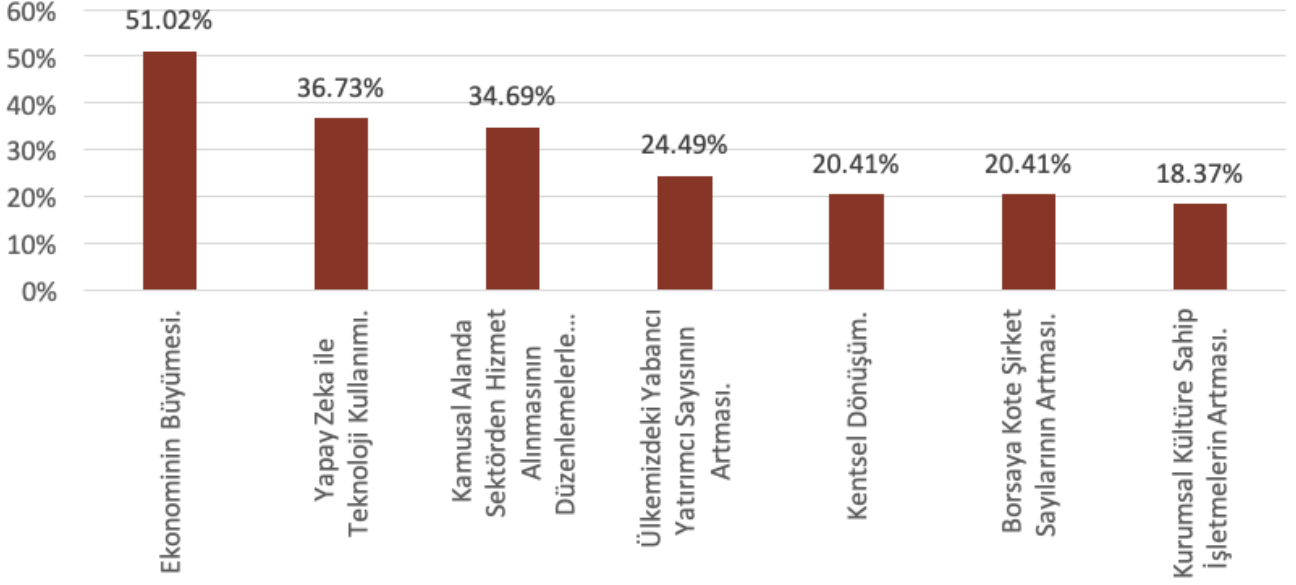
Ankete katılanların en çok beğenilen ülke uygulamaları olarak ilk üç sırada; İngiltere, ABD ve Hollanda uygulamalarını tercih ettikleri görülmüştür.

Soru 2: Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Sorunlarını Önem Sırasına Göre 1 ile 8 Arasında Sıralayınız.



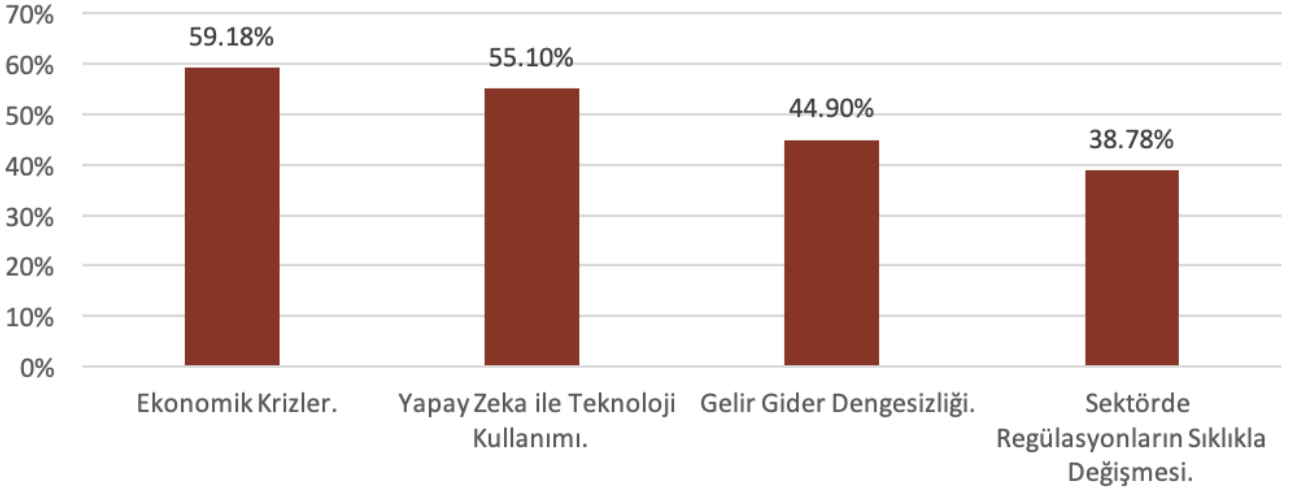
İkinci soruda, gayrimenkul değerleme kuruluşlarından sektörün sorunlarını önem sırasına göre sıralamaları istenmiştir. Söz konusu soruya verilen cevaplar incelendiğinde; birinci sırada **yüzde 67,35 ile değerlendirme ücretlerinin düşüklüğü**, ikinci sırada yüzde 40,82 ile işletme maliyetlerinin yüksekliği ve üçüncü sırada yüzde 38,78 ile resmi kurumlardan alınan evraklar için ödenen harç bedelleri görülmektedir. Bu durumda **değerleme ücretlerinin düşük olması** sektörün açık ara **en önemli sorunu** olduğu anlaşılmaktadır. Son dönemde, özellikle belediyelerin harç bedellerini yeni bir gelir kapısı olarak görerek söz konusu bedellerde orantısız ve öngörülemez artışlara gitmeleri, sektörün önemli sorunu haline almıştır.

Soru 3: Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyüme Potansiyelini (Fırsat Alanlarını) Önem Sırasına Göre 1 ile 7 Arasında Sıralayınız.



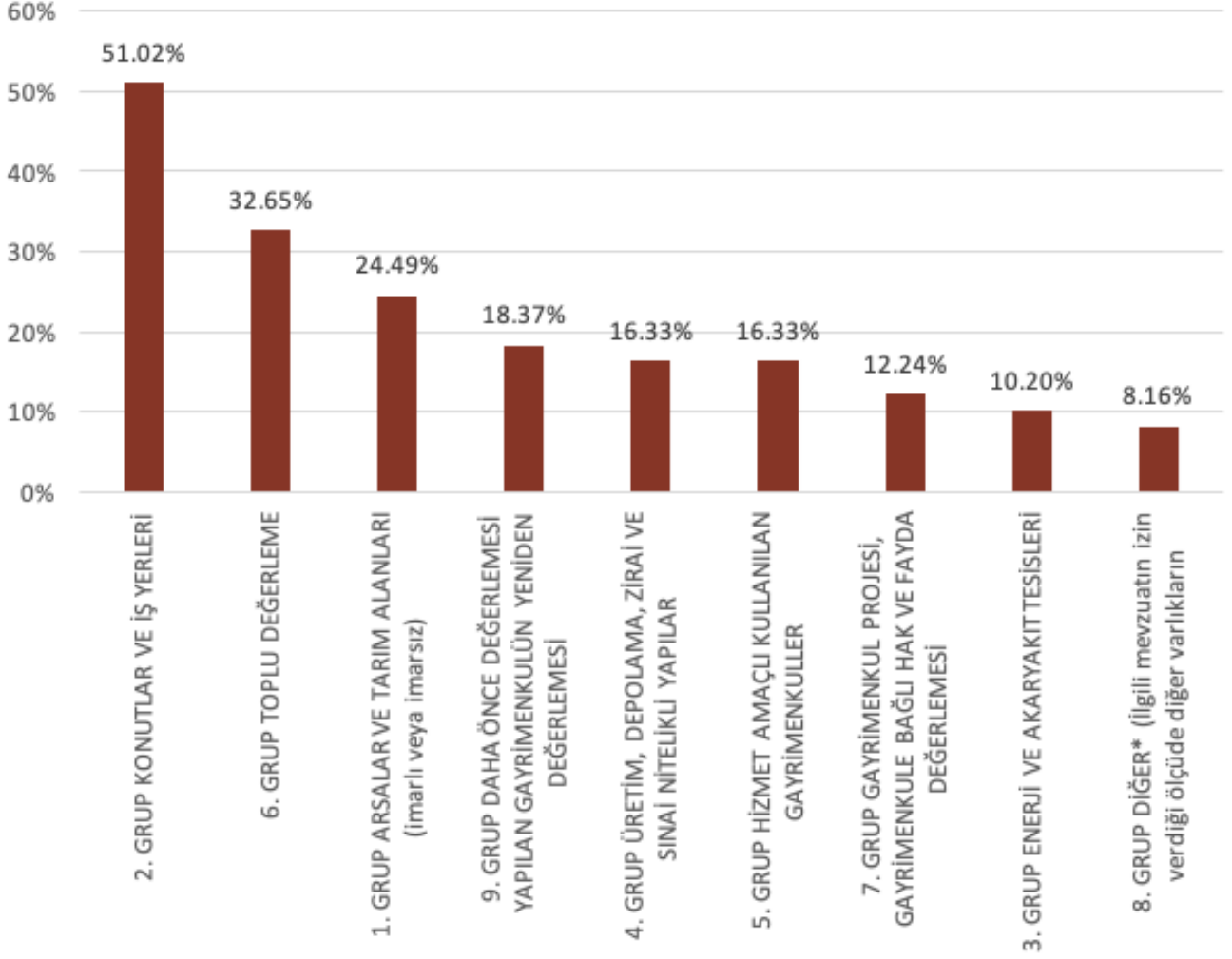
Anketin **üçüncü sorusunda**, gayrimenkul değerleme kuruluşlarından sektörün büyümesi için önündeki fırsat alanları sorulmuştur. Verilen cevaplardan **yüzde 51,02 ile ekonominin büyümesi** birinci sıradaki fırsat alanı olarak görülürken, bunu yüzde 36,73 ile yapay zekâ ve teknoloji kullanımı takip etmiş, üçüncü sırada ise yüzde 34,69 ile kamusal alanda sektörden hizmet alınması gelmiştir.

Soru 4: Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyümesinin Önündeki Engelleri (Tehditleri) Önem Sırasına Göre 1 ile 4 Arasında Sıralayınız.



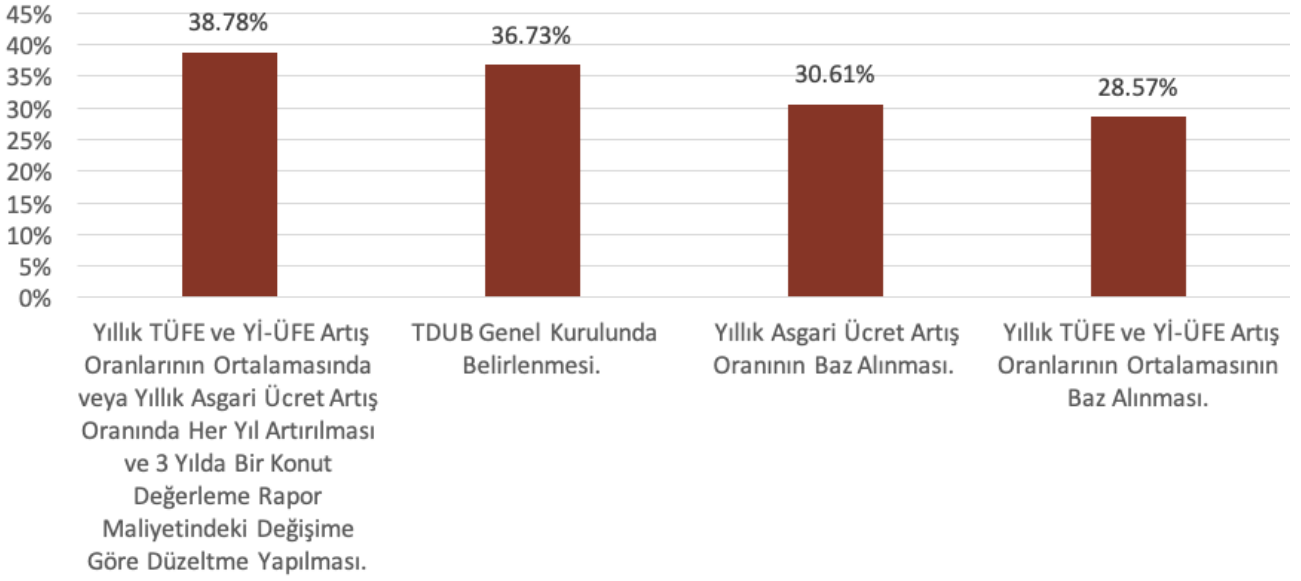
Araştırma kapsamında **dördüncü soruda** sektörün büyümesi önündeki engeller sorulmuş, verilen cevaplardan **yüzde 59,18 ile ekonomik krizlerin** sektörün büyümesi önündeki en önemli engel olduğu, bunu yüzde 55,10 ile yapay zekâ ile teknoloji kullanımı ve yüzde 44,90 ile gelir gider dengesizliğinin takip ettiği tespit edilmiştir. Sektörün potansiyeli ile ilgili soru ile birlikte değerlendirildiğinde, araştırma sonuçlarının kendi içerisinde tutarlı olduğu görülmüştür. Bu anlamda sektörün büyümesinin ekonomik büyüme ile yüksek korelasyon içerisinde olduğu, bu nedenle, özellikle ekonomik durgunluk yaşanan dönemlerde sektörde büyüme istikrarının sağlanması için kamunun gerek regülasyonlarla gerekse sektörden hizmet alımı yolu ile desteklenmesine ihtiyaç olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, yapay zekâ ve teknoloji kullanımı, değerlendirme kuruluşları tarafından hem sektörün büyümesi için bir fırsat ve hem de aynı zamanda bir engel olarak değerlendirilmiştir.

Soru 5: Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde Sorunlu
Gördüğünüz Gruplandırma Var mı?
Varsa Kendinize Göre En Sorunlu 3 Grubu Seçiniz.



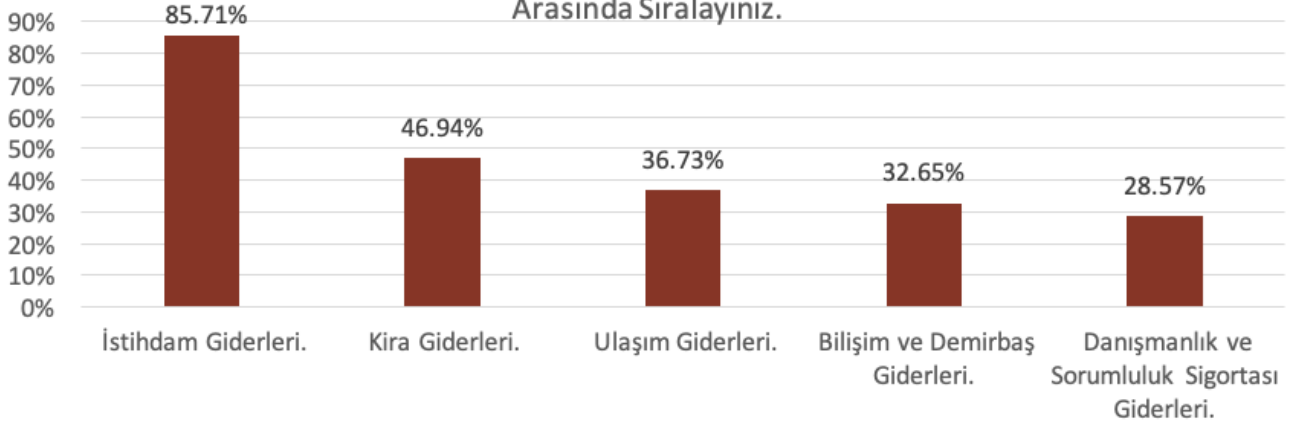
Araştırma kapsamında **beşinci soru** olarak gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesindeki sorunlu gruplar sorulmuştur. Verilen cevaplardan asgari değerlendirme tarifesinde yer alan ve sektörün en büyük iş hacmini oluşturan **konut ve işyerleri grubunun yüzde 51,02** ile sektör tarafından en sorunlu grup olarak görüldüğü tespit edilmiştir. Bu grubu yüzde 32,65 ile toplu değerlendirme ve yüzde 24,49 ile arsalar ve tarım alanları grubu izlemiştir.

Soru 6: Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde Artış Oranlarının Belirlenmesine İlişkin Önerileri Önem Sırasına Göre 1 ile 4 Arasında Sıralayınız.



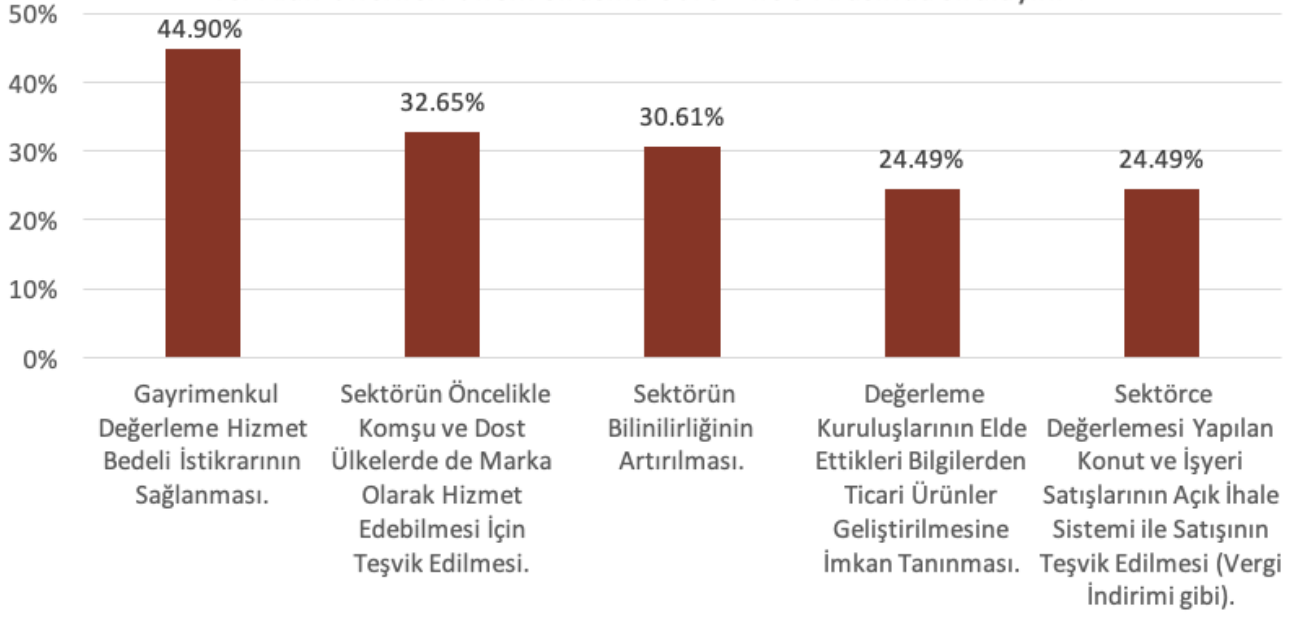
Çalışma kapsamında **altıncı soruda** gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesinin ne şekilde belirlenmesi gerektiği sorulmuş, alınan cevaplardan maliyetlerin **üç yılda bir güncellenerek ve her yıl asgari ücret artış oranında veya TÜFE+Yİ-ÜFE artış ortalaması ile artırılmasının** öncelikle tercih edildiği anlaşılmıştır.

Soru 7: Gayrimenkul Değerleme Süreci Dikkate Alındığında En Önemli Maliyet Unsurlarını Firmanız Gider Kalemi Sıralamasına Göre 1 ile 5 Arasında Sıralayınız.



Ankette yer alan **yedinci soruda** sektörün katlandığı en önemli maliyet unsurları sorulmuş, verilen cevaplar incelendiğinde **istihdam giderlerinin yüzde 85,71** ile açık ara sektörün en önemli gider unsuru olduğu anlaşılmıştır. Bunu yüzde 46,94 ile kira giderleri ve yüzde 36,73 ile ulaşım giderleri takip etmiştir.

Soru 8 : Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyümesine Yönelik Aşağıda Yer Alan Önerileri Önem Sırasına Göre 1 ile 5 Arasında Sıralayınız.



Çalışma kapsamında **sekizinci yani son soruya** verilen cevaplardan, gayrimenkul değerlendirme **hizmet bedeli istikrarının sağlanması yüzde 44,90** oranla sektörün büyümesinde en önemli konu olarak değerlendirilmiştir. Yüzde 32,65 ile sektörün markalaşarak yurt dışında hizmet verebilmesi için teşvik edilmesi ve yüzde 30,61 ile sektörün bilinilirliğinin artırılması, diğer önemli konular olarak ön plana çıktığı görülmüştür.

6 SEKTÖRÜN TEMEL SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Anket çalışması ile elde edilen sonuçlara ek olarak, yapılan değerlendirmelerden ve izlenimlerden gayrimenkul değerlemesinde, gayrimenkul değerine etki eden kesin bir değerlendirme modelinin belirlenememesinin zaman zaman sektörü zor durumda bıraktığı anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan, emlak vergisi matrah değerinin tespiti ya da kamulaştırma gibi resmi kuruluşlar için yapılan değerlendirmelerde, idari baskı altında kalındığına dair durumlarla karşılaşılma olasılığı yüksektir. Özellikle belediyeler için yapılan ve emlak vergisine esas olacak gayrimenkul değerlendirme sonuçlarının, kamuoyu baskısı ya da idari kaygılarla belirlendiğine ilişkin hususlar kamuoyuna da taşınmaktadır. Gerçek değerlendirme bedellerinin düşürülmesi sadece emlak vergisi gelirlerinin düşmesine neden olmamakta, aynı zamanda taşınmazların satış işleminde tahsil edilen tapu harcından elde edilen tutarların da düşmesine, dolayısıyla kamu zararına neden olmaktadır. Benzer durum, kentsel dönüşüm uygulamalarında da görülebilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme mesleğine ilişkin de mevzuat kaynaklı sorunlardan bahsedilebilir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve kuruluşları ile ilgili olarak, birden fazla düzenleyici kurumun, SPK ve BDDK'nın düzenlemeleri mevcuttur. Her iki kurumun düzenlemeleri arasında genel olarak paralellikler olmasına rağmen bazı durumlarda farklı uygulamalarla da karşılaşılmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlamaya yetkili değerlendirme uzmanlarının niteliklerinin SPK ve BDDK tarafından farklı olarak belirlenmesinden dolayı, farklı iki ayrı uygulama söz konusudur. SPK, lisans mezunu olup, değerlendirme uzmanlığı lisans sınavını başararak en az üç yıl deneyim sahibi olanları değerlendirme uzmanı olarak kabul edip rapor hazırlama yetkisi vermesine karşın, BDDK, lisans mezunu olmanın yanı sıra değerlendirme mesleğinde üç yıl hizmeti olanları değerlendirme uzmanı olarak kabul etmektedir. SPK, ayrıca lisanslama sınavında başarılı olup da deneyimi süre olarak eksik olanlara değerlendirme uzman yardımcısı unvanı vererek sektörde çalışmalarına izin vermektedir.

Diğer taraftan, değerlendirme sektörünün en büyük hizmet alıcısı konumundaki bankaların, değerlendirme hizmetleri için kendi teknik şartnamesine uyma şartı istemeleri ve zaman zaman ilave koşullar ileri sürmeleri, değerlemenin objektifliği açısından sorun oluşturabilmektedir. Bankaların kendi teknik şartnamelerinden kaynaklı hususlar nedeniyle, zaman zaman değerlendirme verileri aynı olan bir gayrimenkule, farklı bankalar için düzenlenen değerlendirme raporlarında birbirinden farklı sonuçlarla karşılaşılmaktadır. Bu durum, değerlendirme kuruluşlarının güvenilirliklerini zedelemesi yanında, değerlemeden kaynaklanacak tüm maddi sorumluluk da değerlendirme kuruluşlarına yüklenmiş olmaktadır. Ayrıca ulaşım giderlerinin ödenmemesi gibi bazı maliyet unsurları konusunda bankaların farklı ücret politikalarının da olduğu gözlemlenmektedir.

6.1 Asgari Ücret Tarifesine İlişkin Sorunlar

Anket sonuçlarından da görüleceği üzere, gayrimenkul değerlendirme sektörünün en önemli sorunlarının başında her yıl SPK tarafından açıklanan değerlendirme asgari ücret tarifesindeki artışa ilişkin husus gelmektedir. Burada temel sorun, değerlendirme asgari değer tarife ücretinin düzeyi kadar artış oranlarının hangi kriter/kriterlere göre belirleneceğine ilişkin belirsizliktir. Halbuki bir kamu müdahale biçimi olan sektör regülasyonlarındaki temel amaç, regülasyona tabi sektörde faaliyet gösteren kuruluşlar ve kuruluşların hizmet aldığı gerçek ve/veya tüzel kişiler açısından mümkün olduğu kadar belirsizliği azaltmaktır. Böylece sektörde kalıcı yatırımların ve istihdamın önü açılacak ve sürekliliği sağlanmış olacaktır.

Sektörel regülasyonlar temel olarak; piyasaya giriş (lisanslama), faaliyetlere ilişkin düzenlemeler (standartların belirlenmesi, ücret düzenlemeleri) ve faaliyetlerin regülasyonlara uygun yürütülüp yürütülmediğinin izlenmesi (denetim) gibi asli fonksiyonları kapsadığı görülmektedir. Ayrıca, literatürde regülasyonların en temel amacının, piyasada etkin rekabetin sağlanması, tüketicilerin korunması (kaliteli hizmet sunumunun sağlanması), aşırı ya da yıkıcı fiyat gibi olası rekabet ihlallerinin önlenerek yetkilendirilen kuruluşların yaşatılması gibi hususlar olduğu açıklanmaktadır. Regülasyona tabi kuruluşların aşırı kar elde etmelerinin önlenmesi kadar faaliyetlerini sürdüremez duruma düşmemeleri de son derecede önemli bir husustur.

Bu açıdan, **6362 sayılı Kanun'un 76'ncı maddesi** gereğince SPK tarafından belirlenen "**Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi**", gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyetlerini regülasyonlara ve uluslararası en iyi uygulamalara uygun şekilde sunabilmesi açısından son derece hayati öneme sahiptir. Bu açıdan Değerleme Asgari Ücret Tarifesi, sadece değerlendirme ücretlerinin alt sınırının belirlenmesi olarak değil, sektörün sağlıklı bir şekilde **büyüyebilmesi, kurumsallaşabilmesi, bağımsızlığı, mesleki kalitenin ve sektörel itibarın korunabilmesi, geliştirilebilmesi** ve **belirsizliğin en aza indirilebilmesi** açısından da değerlendirmek gerekir.

Ayrıca, düzenleyici kurumların regülasyonları ile mesleki yeterlilikleri belirlenen; tecrübe, eğitim ve nitelik aranarak olunabilen değerlendirme uzmanlarının sektörde kalabilmeleri açısından da sürdürülebilir ücret düzeyi son derece önem arz etmektedir. Sektörde yıllar alan söz konusu birikimi oluşturma süreci sonunda yeterli ücret verilememesi halinde, değerlendirme uzmanlarının sektörden ayrılmak durumunda kalmaları sektör için son derece önemli ve geri döndürülmesi zaman ve ilave çaba gerektirecek bir sorun sarmalına dönüşme riskini barındırmaktadır. Dolayısıyla değerlendirme sektörü, insan kaynağının korunması ve geliştirilmesi, ücretlerin genel seviyesinin ve çalışma koşullarının iyileştirilebilmesi ile doğru orantılıdır. Bu nedenle, Değerleme Asgari Ücret Tarifesi düzeyinin artış oranlarını sadece bir ücret artışı olarak değerlendirmek gerekmektedir. Bu durumda, gerek tarife çizelgesinde yer alan tarife gruplandırmaları ve gerekse tarife artış oranlarında öncelik, sadece değerlendirme kuruluşlarının karlılıklarını artırmak değil, gayrimenkul değerlendirme mesleğinde bağımsızlığın korunması, sunulan hizmet kalitesinin artırılması, sektörde rekabetin tesisi, sektörün sürdürülebilir nitelikli bir insan kaynağını koruyabilmesi ve sektörden hizmet alan paydaşların beklentilerinin karşılanması gibi hususlar olduğunu vurgulamakta yarar görülmektedir.

Genel olarak fiyat regülasyonuna tabi sektörlerde kuruluşların istenilen kalite ve standartlarla faaliyetlerine devam edebilmeleri, ancak maliyetlerini kontrol edebilmeleri ile mümkün olacaktır. Bu durumda, maliyetler üzerinde kuruluşların ne oranda kontrol yetkisine sahip olduğu ya da maliyetlerindeki artışları ne oranda sunulan hizmetlerin fiyatlarına yansıtılabilme imkanı olduğu hususu önem arz etmektedir.

Sektörün maliyet unsurlarını oransal tespit edebilmek için sektör kuruluşlarından yüzde 4,2 oranında (6 adet kuruluş) örneklem yolu ile finansal veriler toplanarak yapılan analizler Tablo 14'te yer almaktadır.

Tablo 14 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına İlişkin Çeşitli Veriler ve Rasyolar

Örneklem Alınan Kuruluşların 2020 Verileri	Örneklem Ortalaması
Birim Rapor Geliri (KDV ve harçlar hariç, TL)	934
Birim Rapor Geliri (KDV hariç ve harçlar dahil, TL)	1.072
Ödenen Belediye Harcı Toplamı (TL)	1.587.967
Ödenen Tapu Harcı Toplamı (TL)	1.052.047
İstihdam Maliyet / Toplam Gider (%)	53,2
İstihdam Maliyet / Toplam Ciro (%)	48,9
Kira Gideri / Toplam Gider (%)	2,8
Ulaşım Giderleri / Toplam Gider (%)	2,6
Toplam Bilişim Gideri / Toplam Gider (%)	1,7
Net Dönem Karı / Toplam Ciro (%)	9,8
İdari Personel Sayısı / Toplam Çalışan Sayısı (%)	21,6

Kaynak: NewBridge

Sektör kuruluşlarından alınan veriler incelendiğinde, sektörün değerlendirme raporu başına gelir ortalamasının **2020 yılında 934,23 TL** olduğu görülmüştür. **Belediye harçlarının toplam rapor gelirine oranı yüzde 8,83, tapu harçlarının toplam rapor gelirine oranının ise yüzde 5,35** olduğu görülmüştür. **Cironun yüzde 48,9'unun ve toplam giderlerin yüzde 53,2'sinin sadece istihdam gideri** için harcandığı sektörde yüzde 2,8 ile kira giderlerinin ikinci önemli gider unsuru olduğu onu yüzde 2,6 ile ulaşım ve yüzde 1,7 ile bilişim giderlerinin izlediği görülmüştür.

Sektör kuruluşlarının kâr-zarar tabloları incelendiğinde, **maliyetin, satışların yüzde 90'ını** aştığı ve sektördeki **net kâr marjının yüzde 9,8'de** kaldığı görülmektedir. Türkiye ekonomisindeki yüksek enflasyon sorunu dikkate alındığında, **yüzde 9,8'lik net kâr marjının, değerlendirme kuruluşlarının sermayelerinin enflasyon karşısında korunmasını sağlamaktan uzak olduğu** açıkça görülecektir.

Değerleme Asgari Ücret Tarifesinin belirlenmesine esas teşkil etmesi gereken ve bir değerlendirme raporunun hazırlanması aşamasında katılan maliyet unsurları ile maliyetlerin temel özellikleri aşağıda detaylı olarak açıklanmaktadır:

- İşgücü maliyeti:** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının katlandıkları maliyet artışlarının objektif kriterlerle ortaya konulması, Değerleme Asgari Ücret Tarifesi artışının en temel ve rasyonel gerekçesini oluşturacaktır. Gayrimenkul değerlendirme sektörünün nitelikli iş gücü istihdamını zorunlu kılan yapısı dikkate alındığında, en temel maliyetin işgücü maliyeti olacağı açıktır. Tablo 14'ten de görüleceği üzere, sektörün katlandığı **toplam maliyetin yüzde 53,2 iş gücü maliyetinden** oluşmaktadır. **Toplam cironun ise yüzde 48,9'u istihdam giderlerinin** karşılanması amacı ile kullanılmaktadır. Bu durum, *sektörün istihdam ücretlerindeki artışa çok duyarlı olduğunu* göstermektedir. Diğer bir ifade ile *gayrimenkul asgari ücret tarifesindeki artış oranının bir şekilde en azından asgari ücret artış oranı ile ilişkilendirilmesi gerektiğini* göstermektedir.
- Dosya inceleme hizmet giderleri (harç giderleri):** Gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin görünmez maliyet kalemlerinden birisi de değerlendirme faaliyetleri sürecinde, belediye nezdinde ödenen dosya inceleme hizmet bedelleridir. Tablo 14'ten görüleceği üzere **toplam cironun yüzde 14,18'i** harç gideri olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına ödenmektedir. *Kamu kurumları, bilgi toplumu olmanın gereği olarak ilgili paydaşlara bedelsiz veya maliyetine bilgileri temin etmesi gerekirken, son dönemde özellikle belediyelerin söz konusu hizmet bedellerini yeni bir gelir kapısı olarak gördükleri anlaşılmaktadır.* Belediyelerde 5-6 yıl öncesine kadar harç bedeli ödemesi yok denecek kadar azdı. 2014 yılında ortalama 30 TL/adet olan dosya inceleme bedelinin 2015 yılında 60 TL/adet, 2016 yılında ise 90 TL/adet olarak gerçekleştiği görülmektedir. 2017 ve 2018 yıllarında daha da radikal artan bu bedeller günümüzde neredeyse **dosya başına 150-200 TL**'ler düzeyine yükselmiştir. Günümüzde bir konut raporu için 1.000 TL'ye kadar harç ödemesi isteyen belediyeler bulunmaktadır. Örneğin son dönemde Türkiye'de en çok konutun el değiştirdiği İstanbul Esenyurt'ta harç bedeli 200 TL olarak uygulanmaktadır. Sadece Esenyurt'ta el değiştiren gayrimenkul sayısının 100.000 adet olduğu düşünülüğünde, $200 \times 100.000 = 20.000.000$ TL'lik bir harcın belediyeye aktarıldığından bahsedebilir.

Dosya inceleme ücretleri, değerlendirme kuruluşları tarafından ödenmekte olup, değerlendirme hizmeti alanlardan ancak belirli bir süre sonra tahsil edilebilmektedir. Bu tür ücretlerin değerlendirme kuruluşları tarafından finanse edilmesi, *değerleme sektörünün bir de finansman maliyetlerini üstlenmesini gerektirmekte*, bu durum ise faaliyetlerin sürdürülebilirliğini zorlaştırmaktadır. Ayrıca, tahsil edilemeyen, yanlış bildirilen veya kurumlarca iptal edilen işlemler, değerlendirme kuruluşlarına ek maliyetler getirmektedir.

Diğer taraftan, **Tapu ve Kadastro**nun almış olduğu **harç bedelinin de 35 TL'ye** çıktığı görülmektedir. Diğer taraftan, bankalara ve diğer finansal kuruluşlara da TAKBİS açılmış olup aynı hizmet bankalara **1,5 TL'ye** verilirken, değerlendirme kuruluşlarına 35 TL'ye verilmesi, sektörde haksızlık olarak algılanmaktadır.

3. **Kiralama giderleri:** Tablo 14'ten de görüleceği üzere, sektörün üçüncü önemli gider kalemini ofis kiralama giderleri oluşturmaktadır. 2020 yılı verilerine göre kiralama giderleri, toplam giderlerin **yüzde 2,8**'ni oluşturmaktadır.
4. **Ulaşım giderleri:** Gayrimenkul sektörün önemli maliyet kalemlerinden birisi de ulaşım giderleri olup, bu kapsamda araç kiralama giderleri önemli bir paya sahiptir. Son 2 yıl içerisinde araç kiralama bedelleri iki katından fazla artmıştır. 2020 yılı verilerine göre ulaşım giderleri, toplam giderlerin **yüzde 2,6**'sını oluşturmaktadır.
5. **Bilişim giderleri:** 2020 yılı verilerine göre bilişim giderleri, toplam giderlerin **yüzde 1,7** gibi küçümsenmeyecek kısmını oluşturmaktadır.
6. **Gayrimenkul Değerleme Mesleki Sorumluluk Sigortası:** 2020 yılı itibariyle gayrimenkul değerlendirme kuruluşu başına gayrimenkul değerlendirme mesleki sorumluluk sigortası bedeli 25.000 TL olduğu varsayımı ile rapor başına ortalama 3 TL civarında ilave maliyet gelmektedir. Mesleki sorumluluk sigortasının sabit gider niteliği göz önüne alındığında, değerlendirme rapor sayısı fazla olan firmalar açısından rapor başına maliyet ihmal edilebilir derecede düşük olabilirken, rapor sayısı az olan firmalarda rapor başına katlanılan maliyet ortalamasının çok daha üzerinde olacaktır.
7. **KDV tevkifatı kaynaklı katlanılan maliyet:** Faturalandırma aşamasında alınan tüm hizmetler %18 KDV'ye tabii iken, bankalara hizmet tevkifatlı (9/10) olarak faturalandırıldığı için her işlemde ortalama %5-9 arasında bir KDV alacağı doğmaktadır. Bu tutarların devletten tahsili hem oldukça yoğun bir işlem süreci gerektirmekte hem de çok uzun bir zaman dilimi sonrası iade şeklinde bir soruna dönüşebilmektedir. Bu da kuruluşların ek bir finansman giderine katlanmasına neden olmaktadır.

6.1.1 Asgari Ücretin Değerleme Maliyetlerini Karşılama Sorunu

Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'ndeki artış oranı, uygulamaya geçildiği 2012 yılından itibaren benzer hizmete dayalı iş kollarının hizmet bedellerinin belirlenmesinde yaygın olarak başvuru tüketici fiyat endeksi, yurt içi üretici fiyat endeksi, yeniden değerlendirme değer artışı gibi temel ekonomik parametrelerdeki artış oranlarının çok altında kalmıştır. Tablo 15'te yıllara göre temel ekonomik parametrelerdeki artış ile değerlendirme ücret artışları karşılaştırılmaktadır. Görüleceği üzere gayrimenkul değerlendirme ücret artışı; tüketici fiyat endeksi, yurt içi üretici fiyat endeksi, her iki endeksin ortalaması ve her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan ve vergi ve yasal yükümlülüklerdeki artış oranı baz olarak kullanılan yeniden değerlendirme artış oranındaki artışların altında kalmıştır. Sektörün maliyet ve gider unsurları, en az söz konusu endekslerdeki artış oranı kadar artarken, gelir unsurunu oluşturan değerlendirme ücretlerindeki artışların geri kalması, sektörü finansal olarak zorlamaktadır.

Tablo 15 Yıllara Göre Ekonomik Göstergeler ve Değerleme Ücretleri Artışı Karşılaştırması (2012 yılı=100 birim olarak kabul edilmiştir.)

Yıl Sonu İtibariyle					
Tarih	TÜFE Endeksi	ÜFE Endeksi	(TÜFE+ÜFE)/2 Endeksi	Yeniden Değerleme Oranları Endeksi	Değerleme Ücretleri Yıllık Artış Endeksi
2021	258,89	287,41	273,39	286,44	246,00
2020	231,15	258,93	245,20	234,79	219,67
2019	206,59	219,06	213,13	191,54	191,00
2018	184,72	204,04	194,46	154,80	166,00
2017	153,55	152,68	153,16	135,24	148,33
2016	137,19	132,22	134,71	130,25	138,33
2015	126,41	120,27	123,32	123,36	120,00
2014	116,17	113,77	114,97	112,04	108,33
2013	107,40	106,97	107,19	107,80	100,00

Kaynak: NewBridge

Tablo 16'da 2020 yılı sonu itibari ile değerlendirme kuruluşlarının standart bir konut değerlendirme raporu hazırlayabilmesi için katlanması gereken ortalama personel maliyeti dahil bir adet standart konut raporunun hazırlanmasında geçirilen süre ve katlanılan maliyet hesapları gösterilmiştir. 2020 yılı sonu itibari ile standart **bir konut değerlendirme raporunun hazırlanma süresi ortalama olarak 572 dakika** olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 16 Standart Bir Konut Değerleme Raporunun Hazırlanma Süreci ve Katlanılan Maliyetlerin Yüzde Analizi

2021 Aylık Ücret Maliyetleri	Ekspert (4-5 yıllık LDU)	Operasyon Elemanı (2-3 yıllık)	Operasyon Yönetici (2-3 yıllık)	Kontrol & Denetmen (5-6 yıllık)	Kıdemli Müdür/ Kıdemli Denetmen (5-10 yıllık)	Sorumlu Değerleme Uzmanı (SDU) (5-10 yıllık)	Muhasebe & İK & Sekreteryaya	Muhasebe Müdür (Tecrübeli)	Ortalama
	%								
Net Ücret Ödemeleri	33,1	45,7	45,0	45,0	46,0	45,8	46,1	49,7	44,5
Prim	4,1	0,0	2,2	4,2	3,6	0,0	0,0	0,0	1,8
SGK Primleri İşveren Payları & Ücret Stopajı (Net Kazancın %75 fazlası)	27,9	34,3	35,4	36,9	37,3	34,4	34,6	37,3	34,7
İhbar ve Kıdem Tazminatı Gideri	5,7	7,4	7,4	7,5	7,5	0,0	4,6	4,6	5,6
Yemek ve İçecek Giderleri	2,7	5,6	4,4	2,8	2,4	1,5	6,5	3,8	3,7
Yol Bedeli	0,0	2,7	2,1	1,3	1,1	0,0	3,1	1,8	1,5
Araç Bakım & Onarım & Kasko	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,2
Araç Kiralama	17,1	0,0	0,0	0,0	0,0	13,8	0,0	0,0	3,9
Araçlar ile İlgili Diğer Giderler - OGS, HGS	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1
Otopark Gideri	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2
Akaryakıt Gideri	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,8
Telefon & Mobil imza giderleri	0,5	1,0	0,8	0,5	0,4	0,3	1,1	0,6	0,6
E-İmza bedeli	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilgisayar Yazılım (Ofis, Virüs) Aylık	0,3	0,7	0,5	0,3	0,3	0,2	0,8	0,5	0,5
Amortismanların Aylık Maliyeti	1,5	2,7	2,1	1,4	1,2	0,8	3,1	1,8	1,8
Toplam Aylık Brüt Maliyet TL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bilgisayar (Windows Programlı)	63,0	64,7	64,7	67,1	67,1	67,1	64,7	64,7	65,4
Lazer Metre	6,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Telefon	30,8	35,3	35,3	32,9	32,9	32,9	35,3	35,3	33,8
Toplam Makine Ekipman (3 yıllık KDV hariç)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Eleman Başına Düşen Dakika Maliyeti (TL/min)	1,64	0,79	1,01	1,61	1,87	2,97	0,69	1,19	1,47

Not: Bir aydaki çalışma saati ortalama 11.025 dakika olarak hesaplanmıştır.

Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Şekil 2 Konut Değerleme Raporuna İlişkin Başa Baş Analizi



Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Tablo 17 Standart Bir Adet Konut Değerleme Raporunun Süre ve Maliyet Analizi

2. Grup 1. Derece (Mevcut Tarifede 1-250 m ² Konut)	3 Yıl Tecrübe Belgeli Değerleme Uzmanı Tarafından Hazırlanabilecek Nitelikte İşlemler	
	Temel Maliyetler	
Operasyon Elemanı	Süre (%)	TL/min Maliyeti ve (%)
İşin Atanması	50,0	0,79
İşin Takibi	25,0	
Arşivleme	16,7	
TAKBİS Alımı	8,3	
Toplam Operasyon Süresi	10,8	5,5
Eksper Hizmet Süresi		TL/min Maliyeti
Ön Çalışma	3,7	1,64
Yer Görme	9,9	
Belediye İmar Durumu ve Dosya İncelemesi	11,1	
Yer Görme ve Belediye Ziyareti için Yolda Geçen ve Müşteri ile Buluşma Süresi	22,3	
Enerji Kimlik Belgesinin Sorgulanması	2,5	
TAKBİS Ekrandan İnceleme Süresi	8,7	
Sahada Çevre Araştırma	11,1	
Info Kalemleri (UAVT Kodu, Taşınmaz ID, Posta Kodu, Enlem-Boylam, vb.)	1,2	
Değer Harici Kira Değeri vb. Değer Kalemlerinin de Ayrı Ayrı Hesaplanıp Sisteme Girilmesi	2,0	
Masa Başı Çalışması/Rapor Yazımı	22,3	
Raporu Kapama	1,2	
Mobil İmza	1,2	
İade için Geri Çalışma %7 (Koyu Başlıkların Toplamı)	2,7	
Toplam Ekspertiz Süresi	73,1	
Kontrol & Denetim Süresi		TL/min Maliyeti
Denetmen Kontrolü	75,8	1,61
İtirazları Tekrar Değerlendirilmesi (%10)	7,6	
TCMB Ticari Bilgi Endeksleri Banka Sistemlerine Girilmesi-Manuel	3,0	
Değer Harici Kira Değeri, vb. Değer Kalemlerinin de Ayrı Ayrı Hesaplanıp Sisteme Girilmesinin Denetimi	6,1	
Mobil İmza	7,6	
Toplam Denetim Süresi	11,9	12,2
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SDU)		TL/min Maliyeti
SDU 2. Denetim (%20)	62,5	2,97
İadenin Denetimi (%10)	6,3	
Mobil İmza	31,3	
Toplam Onay Süresi	2,9	5,4
Muhasebe Operasyonu		TL/min Maliyeti
Mutabakat Yapılması	57,1	0,79
Fatura Kesilmesi & Takip & İade	42,9	
Toplam Onay Süresi	1,3	0,6
Toplam Rapor Üretim Süresi ve Maliyeti	100,0	100,0
	min/adet	TL/adet
Toplam Değerleme Raporu Üretim Süresi ve Maliyeti	553	871,6

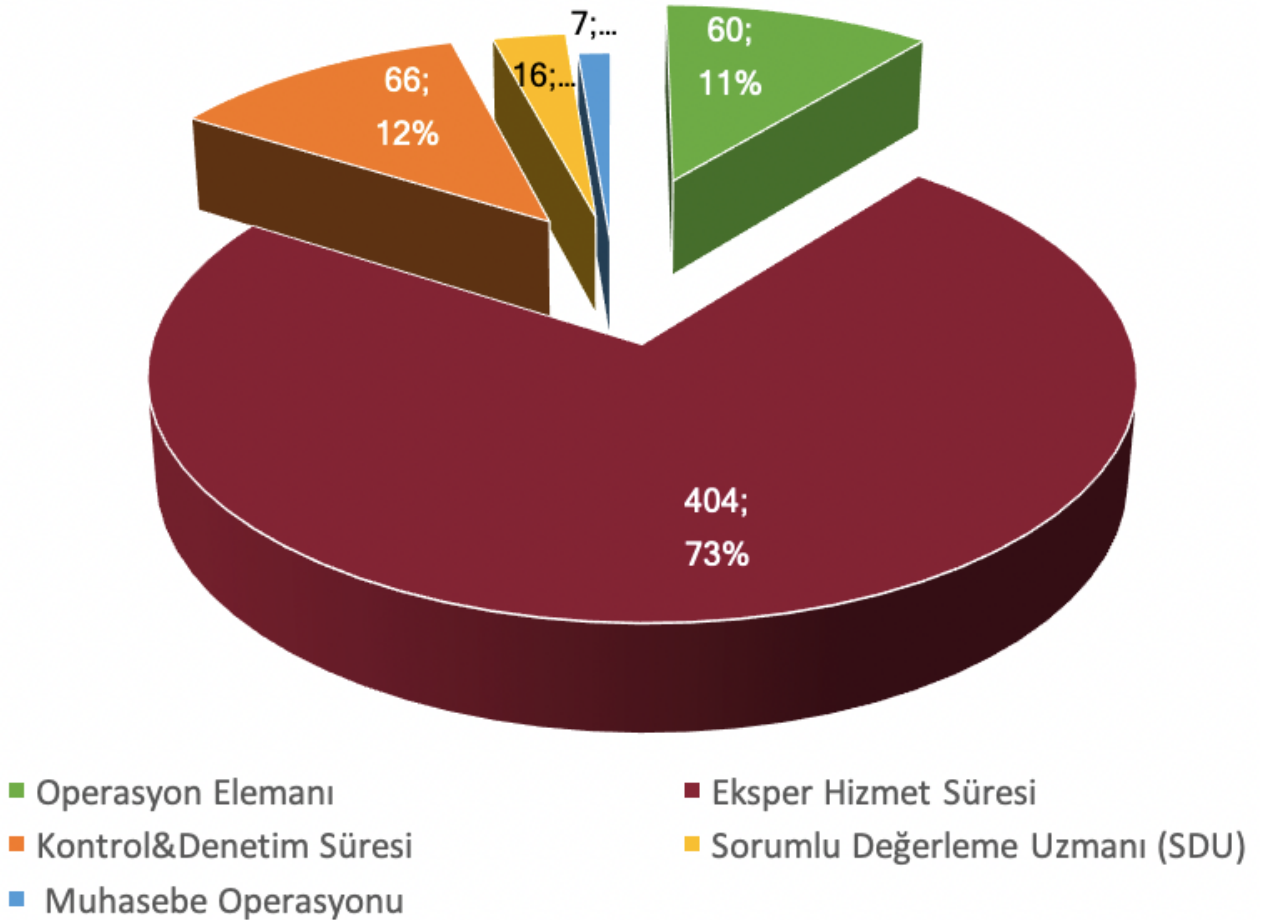
Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Şekil 3 Konut Değerleme Raporu Başına İşlem Süresinin ve Katlanılan Maliyetlerin Dağılımı



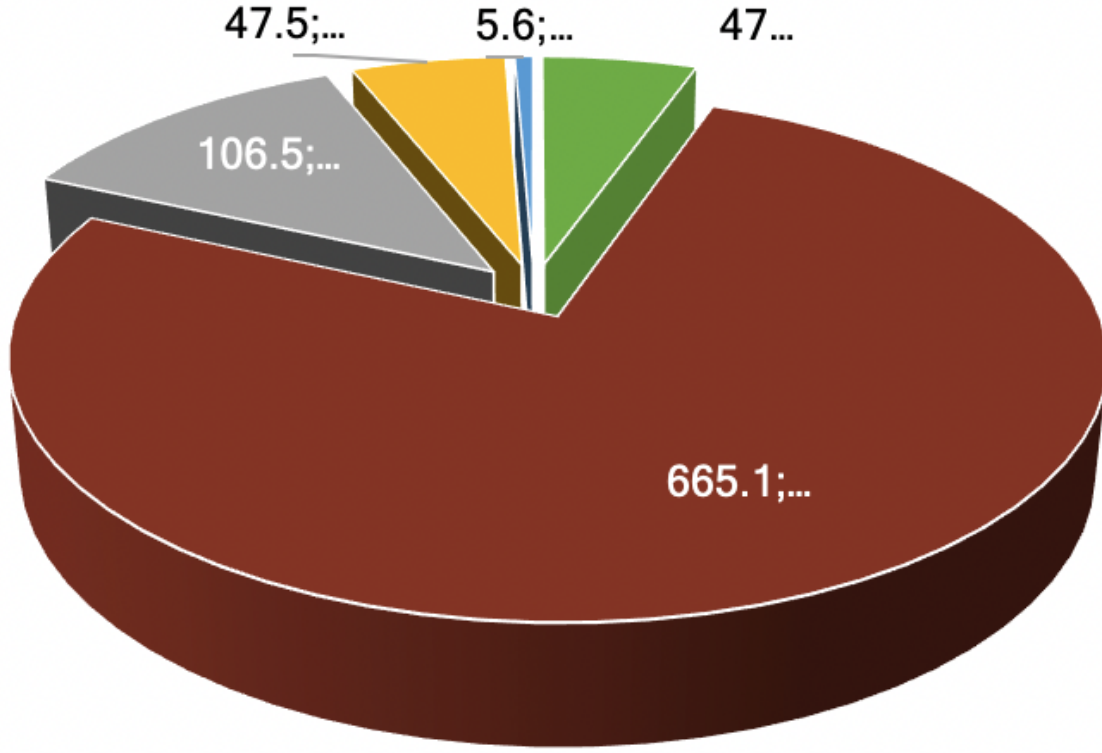
Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Grafik 7 Gayrimenkul Değerleme Birim İşlem Süreleri (min) ve İşlem Oranları



Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Grafik 8 Gayrimenkul Değerleme Birim İşlem Maliyet (TL) ve İşlem Oranları



- Operasyon Elemanı
- Kontrol&Denetim Süresi
- Muhasebe Operasyonu
- Eksper Hizmet Süresi
- Sorumlu Değerleme Uzmanı (SDU)

Kaynak: LideBir Paylaşım-NewBridge Tasarım

Sektör verileri incelendiğinde, 2020 yılı için gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanması sürecinde emek veren (ekspert, operasyon elemanı, kontrol/denetmen, kıdemli müdür/kıdemli denetmen, sorumlu değerlendirme uzmanı, muhasebe/insan kaynakları/sekretarya ve Müdür) asgari 8 personelin iş gücü giderleri incelendiğinde **2021 yılı başı itibariyle 8 personelin istihdam ve operasyon maliyeti 129.822 TL** olarak hesaplanmıştır. Bir adet gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlamak için **gerekli süre 553 dakikadır**. Bir adet gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlamak için gerekli **maliyetin 872 TL** olarak hesaplanmıştır. (Personel başına 1 aylık çalışma süresinin 11.025 dakika olduğu kabul edilmiştir.) **2021 yılı** gayrimenkul asgari ücret tarifesinde **konut değerlendirme ücreti 738 TL** dikkate alındığında sadece **personel operasyonel aylık maliyetinin (129.822 TL) karşılanması için (başa baş noktası) aylık 176 adet rapor düzenlenmesi** gerekmektedir. Değerleme kuruluşlarının verileri incelendiğinde, **aylık 176 adet ve altında rapor düzenleyen 41 değerlendirme kuruluşu** bulunmaktadır.

2020 yılında sektör kuruluşlarının düzenlediği rapor adetleri, değerlendirme kuruluşu bazında değerlendirme rapor tablosu birlikte incelendiğinde 176 rapor düzenlemek için gerekli işgücü analizine göre, **asgari 6'sı değerlendirme uzmanı olmak üzere toplam 11 personel ihtiyacı** bulunmaktadır.

Tablo 18 Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Hazırladığı Raporlara Göre Sınıflandırılması (2020)

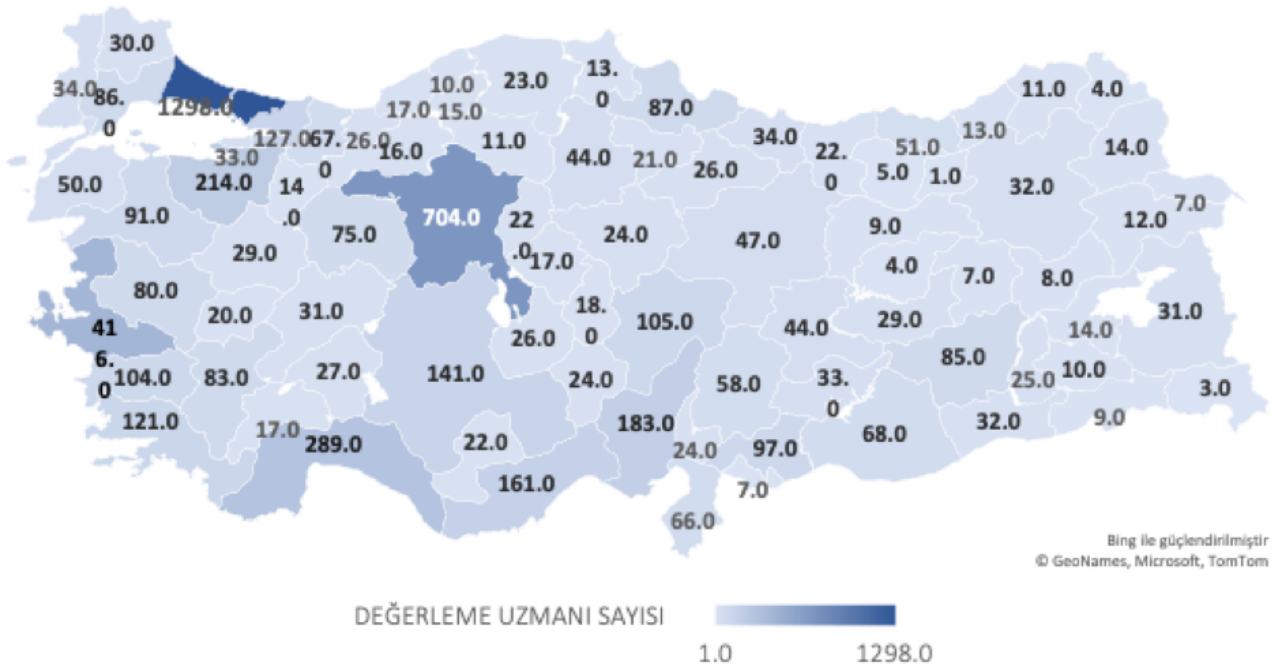
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Rapor Sayısı (Adet)	Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sayısı (Adet)	Düzenlenen Yıllık Rapor Sayısı (Adet)	Düzenlenen Raporların Toplam Raporlara Oranı (%)	Aylık Rapor Ortalaması (Adet)	Günlük Rapor Ortalaması (Adet)
40.000- 49.999	5	233.372	18,11	19.448	648
30.000- 39.999	5	166.273	12,90	13.856	462
20.000- 29.999	14	324.346	25,17	27.029	901
15.000- 19.999	7	123.817	9,61	10.318	344
10.000- 14.999	11	138.909	10,78	11.576	386
5.000- 9.999	22	159.994	12,41	13.333	444
1.000- 4.999	53	134.181	10,41	11.182	373
500- 999	6	4.294	0,33	358	12
250- 499	7	2.720	0,21	227	8
0- 249	7	949	0,07	79	3

Kaynak: MKK GABİM-NewBridge Tasarım

Değerleme kuruluşlarının **yüzde 17,52'sini** oluşturan **ilk 14 kuruluş**, toplam rapor sayısının **yüzde 56,17'sini** düzenlemektedir. Son sıralarda yer alan ve değerlendirme kuruluşlarının **yüzde 14,60'sını** oluşturan **20 değerlendirme kuruluşu** ise günlük 1,15/adet ile toplam rapor sayısının sadece **yüzde 0,62'sini** düzenlemektedir.

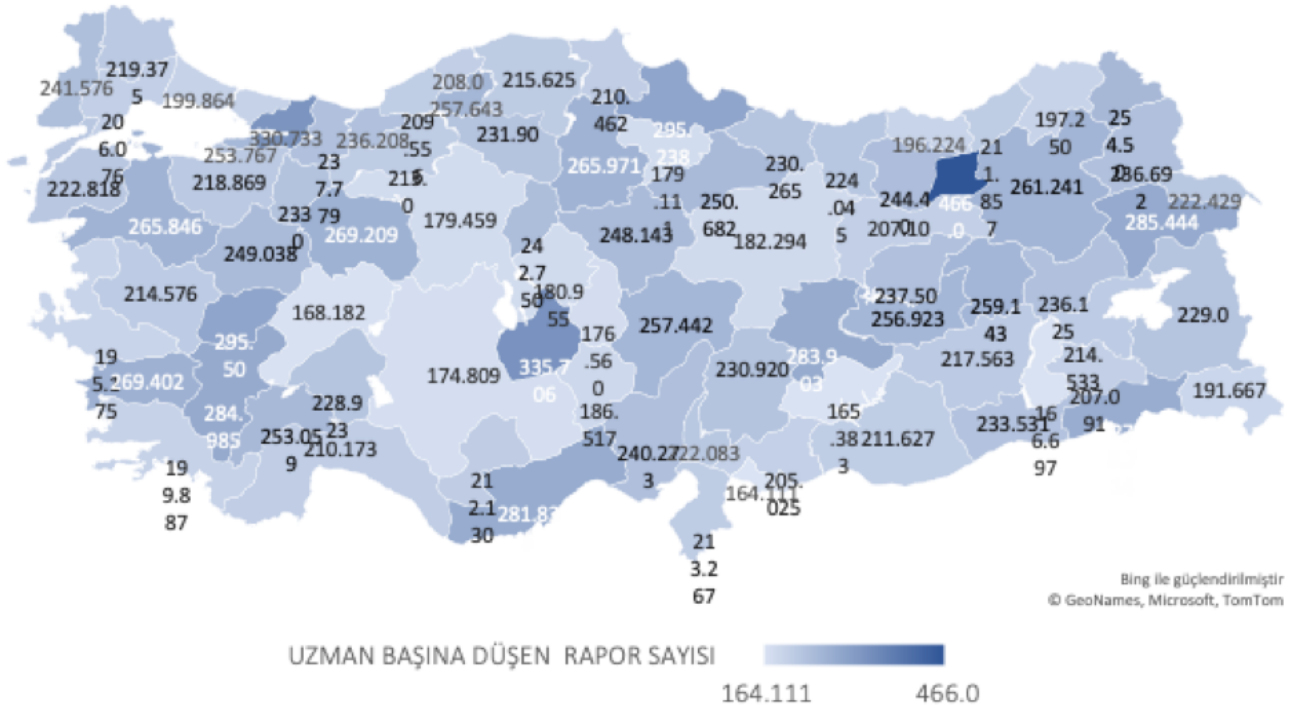
Şekil 4'de görüleceği üzere, gayrimenkul değerlendirme uzmanları 81 ile dağılmış bulunmaktadır. Ülke geneline yayılmış olmakla birlikte, büyük şehirlerde uzman sayısı doğal olarak fazladır. 2020 yılı il bazında değerlendirme uzman sayısının 1 – 1.298 aralığında olduğu görülmektedir. Ülke genelinde hizmet vermeye çalışan değerlendirme kuruluşlarının yaygın bir ağ kurarak değerlendirme hizmeti vermeleri için gelir istikrarının korunması önem arz etmektedir.

Şekil 4 Değerleme Uzmanlarının İl Bazında Dağılımı (2020)



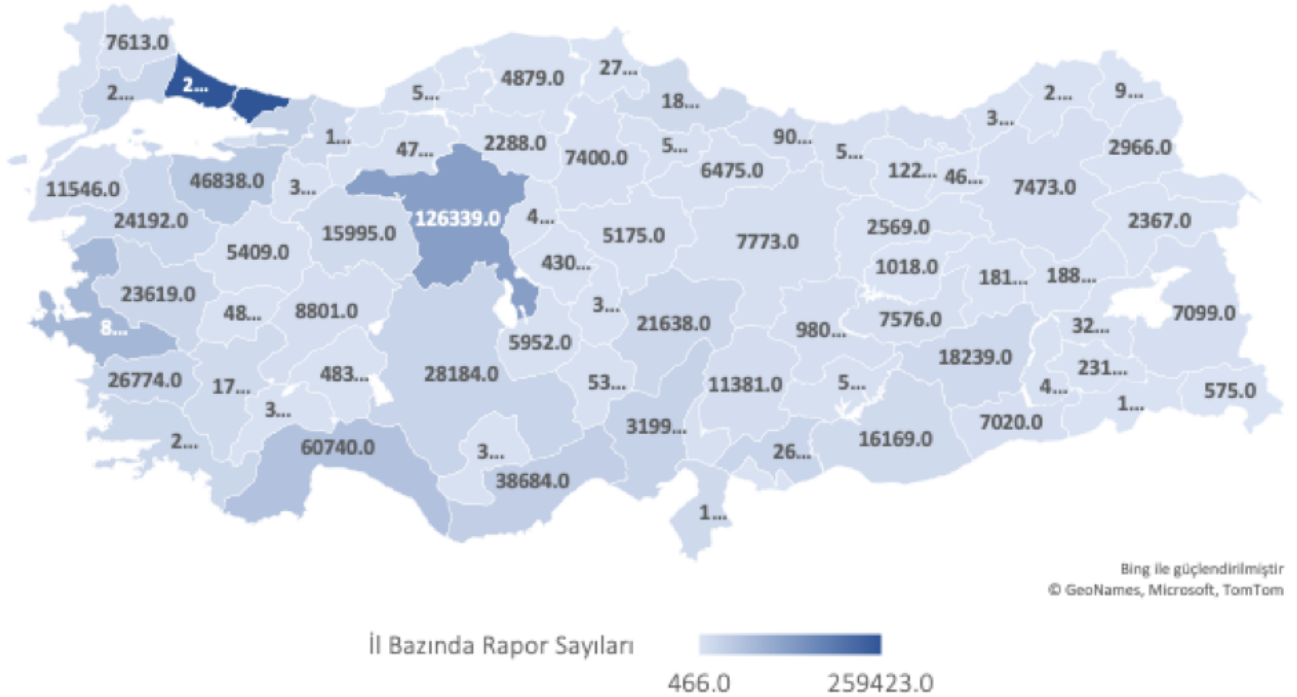
Şekil 5 incelendiğinde, 2020 yılı uzman başına rapor dağılımının 164 - 466 rapor aralığında olduğu görülmektedir.

Şekil 5 İl Bazında Uzman Başına Düşen Rapor Adetleri (2020)



Şekil 6 incelendiğinde, 2020 yılı il bazında düzenlenen rapor sayısının 466- 259.423 arasında değişmekte olduğu, doğal olarak büyükşehirlerimizde daha fazla rapor düzenlendiği görülmektedir.

Şekil 6 İl Bazında Değerleme Rapor Sayıları (2020)



2021 yılı Şubat itibarıyla, SPK'ya kayıtlı gayrimenkul **değerleme kuruluşlarının sermaye toplamı 164 milyon TL** civarında olup, değerlendirme kuruluşu başına **ortalama sermaye 1.206.000 TL**, ortalama **ortak sayısı** ise **4**'tür. 2020 yılında hazırlanan 1.288.855 adet rapor için gerekli iş gücü, maksimum verimlilikle çalıştığı takdirde 653 operasyon elemanı, 3.982 eksper, 694 kontrol ve denetim, 233 sorumlu değerlendirme uzmanı ve 168 muhasebe birim çalışan ve yönetici olmak üzere asgari 5.730 kişidir. Raporların üretimi için gerekli dakika ve maliyet analizi ile incelendiğinde toplam 712.736.815 dakika karşılığında 1.123.342.690 TL maliyet oluşmaktadır.

Tablo 19 Sektör Değerleme Raporlarının Çalışan Bazlı Süre ve Maliyet Analizi (2020)

	Operasyon	Eksper	Kontrol-Denetim	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Muhasebe	Toplam
Süre (min)	77.331.300	520.697.420	85.064.430	20.621.680	9.021.985	712.736.815
Oran (%)	10,85	73,06	11,93	2,89	1,27	100,00
Süre Maliyeti (TL/min)	0,7939	1,6446	1,6133	2,9684	0,7939	
Toplam Maliyet (TL)	61.393.319	856.338.977	137.234.445	61.213.395	7.162.554	1.123.342.690

6.2 Asgari Ücret Tarifesine İlişkin Olası Çözüm Önerileri

Çalışma kapsamında yapılan incelemelerden sektörün en önemli sorununun asgari ücret tarifesindeki artışların, sektörün katlandığı maliyetlerdeki artışların gerisinde kalması ve en önemlisi de *asgari ücret tarifesindeki artışın hangi kriterlere göre belirlenmesi gerektiğinin bilinmemesinden kaynaklı belirsizlik* olduğu görülmüştür.

6.2.1 Asgari Ücret Tarifesinin Maliyetlerin Üç Yılda Bir Güncellenerek ve Her Yıl Asgari Ücret Artış Oranında veya TÜFE+Yİ-ÜFE Artış Ortalaması Dikkate Alınarak Belirlenmesi

Sektör kuruluşlarından alınan bilgi ve değerlendirmelere göre, değerlendirme kuruluşlarının net karlılık oranının yaklaşık yüzde 8-10 seviyelerinde olduğu anlaşılmaktadır. Yıllık tüketici enflasyonunun yüzde 20'ye yaklaşması, yurtiçi üretici enflasyonunun yüzde 40'ları aştığı dikkate alındığında, asgari ücret tarifesinin bunlardan bağımsız belirlenmesi, **sektörün finansal sürdürülebilir riskini** artırmaktadır. Dolayısıyla, orta ve uzun vadede mevcut karlılık oranının dahi korunabilmesi ciddi tehdit altındadır. Ayrıca personel kıdem, ihbar ve diğer tazminatlar ile benzeri karşılıkların da ayrılması durumunda ve sermaye maliyeti gibi unsurlar da dikkate alındığında, faaliyetlerin sürdürülebilirliği gittikçe zorlaşmaktadır. Ayrıca bu durum, değerlendirme kuruluşlarının iş hacimlerindeki küçük dalgalanmalarda dahi finansal zorluklarla karşı karşıya bırakabilmektedir.

Ankete verilen cevaplardan değerlendirme kuruluşlarının "**Asgari Ücret Tarifesinin Maliyetlerin Üç Yılda Bir Güncellenerek ve Her Yıl Asgari Ücret Artış Oranında veya TÜFE+Yİ-ÜFE Artış Ortalaması Dikkate Alınarak Belirlenmesi**" ni tercih ettikleri görülmektedir. Bu tercih, asgari ücret tarifesinin sektör kuruluşlarının katlandıkları maliyetleri karşılayamamış olduklarına ilişkin tespitimiz ile de uyumludur. Bu tercihin SPK tarafından benimsenmesi durumunda, asgari ücretin nasıl belirleneceğine ilişkin belirsizlik ortadan kalkacağı gibi sektörün maliyetlerin gerisinde kalan bir asgari ücrete katlanmasının önüne geçilmiş olacak ve değerlendirme kuruluşları için sürdürülebilir bir faaliyet ortamının hazırlanmış olması sağlanmış olacak ve böylece finansal yapıları güçlenecektir.

Her sektörde olduğu gibi gayrimenkul değerlendirme sektöründe de ekonomik koşullara bağlı olarak maliyet ve ciro gelişimlerinde genel ekonomik parametrelerden zaman zaman ayrışmalar olabilmektedir. Sektörde hizmet veren değerlendirme kuruluşlarının ya da sektörden hizmet satın alan müşterilerin bu tür durumlardaki gelişmelere uyumunun sağlanması amacıyla gayrimenkul *değerleme rapor maliyetlerinin her*

üç yılda bir TDUB tarafından güncellenerek SPK onayına sunulması ve söz konusu onaydan sonraki üç yıl boyunca tarife artışlarının yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE ortalaması ya da yıllık asgari ücret artış oranında SPK tarafından yeni bir karar alınmasına gerek kalmaksızın otomatik olarak artırılması, sektörün bu sorununu çözecektir.

6.2.2 Asgari Ücret Tarifesinin TDUB Genel Kurulunca Belirlenmesi

Asgari ücret tarifesinin TDUB genel kurulunca belirlenmesi, anket sonuçlarında en yüksek ikinci tercih edilen seçenek olmuştur. Diğer meslek örgütlerinin de kendi sektörlerinde bu tür tarife belirleme yetkilerinin olduğu göz önüne alındığında, seçenek makul olarak gözükmekle birlikte, yasal düzenleme gereksinimi de dikkate alındığında kısa vadede gerçekleştirilmesi zor bir seçenek olarak değerlendirilmektedir.

6.2.3 Asgari Ücret Tarifesinde Yıllık Asgari Ücret Artış Oranının Baz Alınması

Sektörün işgücü yoğun yapısı, yapılan analizlerle de ortaya konulmuştur. Sektörün katlandığı toplam maliyetin yüzde 53,2, cironun ise yüzde 48,9'u istihdam giderlerinin karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Bu durum, çalışanların ücretlerinin belirlenmesinde baz alınan asgari ücreti ve asgari ücretteki artış oranını sektör açısından son derece önemli hale getirmektedir. Her ne kadar sektördeki istihdam yapısı ve niteliği dikkate alındığında asgari ücretle istihdam imkânı çok kısıtlı olsa da asgari ücret dışındaki ücretlerin de belirlenmesinde bir çıpa işlevi göreceğinden asgari ücret artışına endeksli bir gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesi belirlenmesi, sektörün tercih edeceği bir seçenek olarak ortaya çıkmıştır. Bu tercihin kamu otoritesi tarafından benimsenmesi durumunda sektör, katlandığı maliyetle uyumlu objektif bir gelir politikasına kavuşmuş olacaktır.

Diğer taraftan, sektörün istihdam dışındaki giderlerindeki artış oranının asgari ücret tarifesine yansıtılabilmesi için bu öneri şu şekilde de değiştirilebilir:

Asgari Değerleme Ücreti Artış Oranı = Asgari Ücret Artışı x Yüzde 50 + Enflasyon Artışı x Yüzde 50

Söz konusu model önerisinin her yıl başında otomatik olarak belirleneceği hususunun SPK tarafından benimsenmesi durumunda, sektörün asgari ücret tarife artışına ilişkin belirsizlik ortadan kalkmış olacaktır. Böylece, sektör değerlendirme ücret artışının hangi kritere göre belirleneceğini önceden bilecek ve ortadan kalkan belirsizlik nedeniyle sektörün orta ve uzun vadeli büyüme planları yapmaları, istihdamı artırmaları gibi hususlarda sadece işlerine odaklanmış olacaklardır.

6.2.4 Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasının Baz Alınması

Anket çalışması kapsamında en son tercih edilen seçenek, asgari ücret tarifesindeki artışın yıllık TÜFE ve yurt içi ÜFE artış oranlarının ortalaması kadar her yıl artırılmasıdır. Bu tercih de objektif olması ve öngörülebilir bir gelir politikası sunması açısından sektörün tercih ettiği bir seçenek olarak son sırada yer almaktadır.

6.3 Asgari Ücret Tarifesinde Yer Alan Gruplandırmalara İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesindeki grupların tarifesinin belirlenmesinde en önemli sorunun tarife değişikliğinin hangi objektif kriterlere bağlı olarak yapıldığının bilinmemesi olduğu görülmektedir. Diğer bir ifade ile objektif kriter eksikliği, tarife değişikliğini öngörülemez kılmakta bu husus da sektörde belirsizlik oluşturmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesindeki grupların ve alt başlıklarında değişiklik gereken hususlardan kaynaklı bazı sorunlar şunlardır:

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi	Mevcut Durum	Önerilen
2. GRUP Konutlar ve İşyerleri	Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut, Ofis veya Büro	Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut / Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina veya konut amaçlı müstakil binalar
	Dükkan, Plaza, İş Merkezi, vb.	Dükkan, Plaza ve Ofis / İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış)
	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı Kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar Tarihi eser statüsünde olan ve bu statüsü tapu ve/veya belediye kayıtlarında tescillenmiş tüm mülklerde girdiği ücret skalasının yüzde 50'si esas ücretine skaladaki ücrete ilaveten eklenir
5. GRUP Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller	Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama Tesisleri, Kültür Tesisleri, Sinema, Tiyatro vs. Düğün Salonları, Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini Tesisler, Askeri Tesisler	Kültür Tesisleri, Sinema, Tiyatro vb. Düğün Salonları, Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler
		Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama Tesisleri (otopark dahil brüt alan) (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)
Mevcut Durumda Bu Başlık Yok 10. Grup diğer katsayı uygulaması ile bedeli hesaplanacak değerlendirme raporları başlık olarak önerilmektedir.	İmar Planı değişikliğine dair değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 4Ç maddesindeki değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin belirli bir misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin belirli bir misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	T.C. Vatandaşlık Edinimi ve Yabancı Uyruklu Vatandaşların Gayrimenkul Alım-Satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin belirli bir misli, üst limit sınırlaması olmaksızın

Mevcut tarifede **Özel Tescilli Mülkler** başlığı altında yer alan gayrimenkuller mevcut tarifede tam olarak tanımlanmamış olup, vatandaşlarca anlaşılması zor bir durumdadır. Değerleme sektörü açısından bakılacak olursa da bu gruba giren gayrimenkullerin değerlendirilmesi know-how gerektirmekte ve daha fazla zaman almaktadır. Mevcut tarifede bu başlık altında sadece **2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (tes-**

cilli) yer almaktadır. Ancak tarihi yüzyıllar öncesine dayanan ve derin kültürel mirasa sahip ülkemizde tarihi eser statüsüne haiz çok sayıda yapı bulunmaktadır. Bu yapıların değerlendirilmesinde farklı resmî kurumlarda araştırma yapılması gerektiği gibi değerlerin belirlenmesi aşamasında da özellikle gayrimenkuller olmasından dolayı çok daha detaylı ve kapsamlı pazar araştırması yapılması gerekmektedir. Bu görüşler ışığında bu başlık altındaki gayrimenkul türlerinin tanımının yeniden yapılması önerilmektedir.

SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları: SPK tarafından lisanslandırılan her bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve kuruluşu, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde yer alan tüm gayrimenkulleri değerlemek için yetkin kabul edilmelidir. Bununla birlikte, SPK mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme çalışmaları daha fazla özen ve know-how gerektiren bir husustur. Bu gruba giren raporlar direkt olarak sektörün regülatörü konumundaki SPK tarafından incelenmektedir. Ayrıca bu mevzuat kapsamındaki raporlar özellikle TCMB’de yatırımlarını değerlendiren vatandaşların da baş vurduğu önemli bir kaynak konumundadırlar. Bu raporların hazırlanmasında sektörün genel teamülü, teklif alınması yönündedir. Maalesef ülke ekonomisi için son derece yüksek öneme sahip olan bu raporlamalar iş sahipleri tarafından zaman zaman sadece bir formalite olarak görülmekte ve hak edilen ücretler temin edilememektedir.

Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık edinimi ve yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım-satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları: Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı edinimi yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım-satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları devletin vergi kazancı açısından son derece önem arz etmektedir. Mevcut piyasa koşullarında yabancı uyruklu vatandaşlar, değerlendirme hizmeti alımında değerlendirme kuruluşları dışındaki işletmelerden danışmanlık almakta ve değerlendirme kuruluşlarına ödenen ücretten çok daha fazlasını bu işletmelere ödemektedirler. Bu bilgiler ışığında, bu raporların hazırlanmasında değerlendirme sektörü ile yabancı uyruklu vatandaş arasındaki aracılardan ortadan kaldırılabilmesi ve devletin vergi kaybına uğramaması adına daha detaylı ve kapsamlı incelemeler yapılmasından ortaya çıkan ek iş yükünün rapor ücretlerine yansıtılması gerektiği düşünülmektedir.

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

6.4 Gayrimenkul Değerlemede Teknoloji Kullanımı

Günümüzde değer tespiti için yeni yaklaşım arayışları, devam eden çalışma alanları içinde önemli yer almaktadır. Bilgisayar teknolojilerinin, mesleki uygulamalardan başlayıp alışverişe kadar uzanan geniş bir yelpazede kullanımına her gün yeni bir halka ilave olmaktadır. Bu geniş yelpazede bilgisayar teknolojilerinin son çalışma ürünü yapay zekâ teknikleri, sonuca gitmekte bir araç olarak kullanılmaktadır. *Yapay zekâ teknikleri, insan düşüncesini taklit etmeye yönelik oluşturulan yöntemler grubudur*. Bu yöntemlerin her birinin çalışma şeklinin farklı olmasına rağmen her birindeki amaç, mantık kavramını bilgisayara tanıtabilmektir.

Otomatik Değerleme Modeli (ODM), büyük miktardaki gayrimenkul verilerini işlemek suretiyle bir istatistik model aracılığı ile gayrimenkulün piyasa değerini hesaplayan bir bilgisayar programıdır. Gayrimenkuller için doğru bir değerlendirme yapılabilmesi, kredi politikasını belirleyebilmek açısından da çok önemlidir. Genel olarak, ODM’ler çoklu regresyon analizi veya coğrafi bilgi sistemleri gibi istatistiksel modellere dayanırlar. Otomatik Değerlemenin en güçlü yönlerinden biri hızıdır. *ODM’lerin milyonlarca değerlemeyi dakikalar içinde işleyerek bir sonuç üretmesi mümkün olsa da şu aşamada değerlendirme sektörü açısından ancak çapraz kontrol imkânı sağlayan bir tamamlayıcı ürün olarak görülmekte, kısa vadede sektöre yönelik bir risk olmadığı düşünülmektedir*. Ancak teknolojiadaki hızlı gelişmeler, büyük veri, veri

madenciliği, yapay zekâ, bulut teknolojisi gibi gelişmelerde yaşanacak yeni süreçlerin orta ve uzun vade değerlendirme sektörü açısından da bir risk oluşturabileceğini düşünüyoruz.

Değerleme kuruluşlarınca yapılan değerlemelerin, sadece büyük verinin analizine dayanan Otomatik Değerleme Modeli benzeri sistemlere kıyasla bu sistemlerin dikkate alamayacağı, konuya özel insanların sübjektif algıları ve özel durumlarını da dikkate alabilen bir üstünlüğü bulunmaktadır.

6.5 Olası Rekabet Sorunları – Alıcı Gücünün Kötüye Kullanılması

Değerleme sektöründe ağırlık olarak tek tip müşteri tipi ile çalışılmasından dolayı müşterinin taleplerinin (bankalar) göz ardı edilemediği görülmektedir. Müşteri tarafından değerlendirme kuruluşlarının bölgelerde uzman sayısının artırılması, kadrolu uzman istihdam edilmesi konusundaki talep ve ısrarları ve yeni bölge açılması konusundaki baskılar gibi istekler, bağımsızlık ilkesini zedelemektedir. Bu tarz "**alıcı gücünün**" kullanılmasına dayalı isteklerin yerine getirilememesi sonucunda iş hacminde düşüş yaşanmakta, değerlendirme kuruluşlarını da faaliyetlerini sürdürebilmek amacıyla işten çıkarmalara ve zaman zaman da faaliyetlerine son vermek durumunda kalmaktadırlar. Bu durum, değerlendirme kuruluşlarının faaliyetlerini yürütürken bağımsız hareket edemediklerini göstermektedir. Mevcut yapıda ağırlıklı olarak bankaların bir işveren gibi oldukları gerçeğinden hareketle, değerlendirme kuruluşlarına yönelik sanki iştirakleri gibi davranmalarının önüne geçecek mekanizmalar ve tedbirler alınmalıdır.

6.6 Diğer Sorunlar

Sektörün diğer sorunları içerisinde sektöre özel bir kanununun olmamasından kaynaklı mevzuat sorunu ve mesleki saygınlık sorunu sayılabilir. Ayrıca, sektörle ilgili mevzuatların değişmesi nedeniyle sektörün güncel bilgilerin takibi ve değişen mevzuata uyumla ilgili sorunlarla karşılaştıkları da bilinmektedir.

7 SORUNLARIN ÇÖZÜLMESİNE İLİŞKİN İLETİŞİM STRATEJİSİ ÖNERİSİ

7.1 Sorunların Çözülmesinde Kritik Kişi ve Kuruluşlar

Sorunların çözülmesinde kritik kişi ve kuruluşları şu şekilde sıralayabiliriz.

- ☑ Cumhurbaşkanlığı Külliyesi ve Sayın Cumhurbaşkanımız
- ☑ TBMM
- ☑ Hazine ve Maliye Bakanlığı
 - SPK
 - BDDK
- ☑ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
 - Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- ☑ Ticaret Bakanlığı
- ☑ Kişisel Verileri Koruma Kurumu
- ☑ Adalet Bakanlığı
 - Adalet Akademisi
 - Bilirkişilik Daire Başkanlığı

SPK ve BDDK ile bu kurumların ilişkili olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve bağlı bakanlık olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, sektördeki sorunların çözülmesinde en önemli kamu kurum ve kuruluşları ile bakanlıklardır. Başkanlık sisteminin gereği olarak, Cumhurbaşkanlığı Külliyesinin ve Sayın Cumhurbaşkanımızın sorunların çözüme kavuşturulmasındaki önemi ve kudreti şüphesizdir. Diğer taraftan, sektörün yurtdışı faaliyetlerinin geliştirilmesi açısından, Ticaret Bakanlığı ve yeni atanan bakan olması nedeniyle Sayın Bakan da sorunların Külliyeye ulaştırılabilmesi açısından kritik öneme sahiptir. Değerleme kuruluşlarının değerlendirme faaliyetleri süresinde elde ettikleri verilerin ticarileştirilmesi ve buradan sektöre katma değer oluşturulması açısından Kişisel Verileri Koruma Kurulu ile de iletişimi halinde olmak da yine önem arz etmektedir. Ayrıca, özellikle mahkemelerin bilirkişilik açısından kurumsal yapıları (denetim kuruluşları) tercih etmesini temin etmek amacıyla Adalet Bakanlığı ve Bilirkişilik Daire Başkanlığı ile denetim kuruluşlarının görev ve fonksiyonlarının hakim ve savcı adaylarına anlatılabilmesi açısından Adalet Akademisinin de önemli olduğunu düşünüyoruz.

7.2 İletişim Stratejisi Önerisi

Yukarıda anlatılan her bir soruna yönelik olarak farklı iletişim stratejisinin geliştirilmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Bu açıdan, aşağıda ana başlıkları yer alan çözüm bekleyen konular ile karşısında öncelikle iletişime geçilmesi gereken kamu kurum ve kuruluşlarına yer verilmektedir. İletişim stratejisi ile ilgili bakanlık ve kamu kurum ve kuruluşları ile yapılacak girişimler sonucunda yasal düzenleme gerektiği tespit edilen ya da önerilen konulara ilişkin olarak TBMM için ayrıca bir iletişim stratejisi çalışması yapılması gerekebilecektir.

Tablo 20 Sorunlu Alanlara İlişkin İletişim Stratejisi

Konu	Bakanlık	Kamu Kurum ve Kuruluşu	STK
Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Artış Orandaki Belirsizliğin Ortadan Kaldırılmasına İlişkin Düzenleme	Hazine ve Maliye Bakanlığı	SPK BDDK	Bankalar Birliği
Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin (özellikle belediyeler) kendi bünyelerinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarına ilişkin faaliyetlerin gayrimenkul değerlendirme sektörü tarafından yapılması	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı		
Adli bilirkişilik işlemlerinin değerlendirme kuruluşlarından alınmasının zorunlu tutulması	Adalet Bakanlığı		
Gayrimenkul alım-satımlarında değerlendirme raporu istenmesi	TBMM Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü	
Değerleme verilerinin işlenmesi ve ticarileştirilmesine ilişkin düzenleme yapılması	TBMM Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Kişisel Verileri Koruma Kurumu	
Tapu ve Kadastro alımı olduğu harç bedelinin (TAKBİS) bankalara ve diğer finansal kuruluşlara göre değerlendirme kuruluşlarından daha düşük uygulanması	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü	
Belediyelerin harç bedelini gelir kapısı olarak görmeleri nedeniyle harç bedellerine ilişkin düzenleme yapılması	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı		
Değerleme kuruluşlarının yurtdışı faaliyetlerinin geliştirilmesine ilişkin düzenleme ve teşvik tedbirleri	Ticaret Bakanlığı		Müteahhitler Birliği
Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin sadece gayrimenkul olmaktan çıkarılması, değerlendirme yapılabilen kapsamın; şirketler, makineler, mücevher, antika, kitap ve sanat eseri gibi alanları da kapsayacak şekilde genişletilmesi hususu	TBMM Hazine ve Maliye Bakanlığı	SPK BDDK	

SONUÇ

Ülkemizde değerlendirme sektörü Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri sayesinde 2002'de faaliyete başlamış ve 2020 yılı sonu itibariyle 139 adet değerlendirme kuruluşu ile yıllık 1.288.862 adet rapor sayısına ulaşarak 10 bine yakın yetmiş ve nitelikli uzman ve destek personeline istihdam sağlamıştır. Sektör, tamamı üniversite mezunu ve en az 3 yıl meslek tecrübesine olan bir insan kaynağı havuzuna sahiptir. Çarpan etkisi ile birlikte yaklaşık 50.000 kişi değerlendirme sektöründen gelir elde etmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının 2020 yılında (1.288.862 adet rapor sayısı x 934,23 TL/adet) **1 milyar 204 milyon TL** civarında ciro yaptıkları ve karlılık oranlarının yüzde 9,8 civarında olduğu tahmin edilmektedir. İş hacminin dağılımına bakıldığında, bu kuruluşların yüzde 80'e yakını bankalara teminat amaçlı bankalarda kullanılan değerlendirme raporları hazırladığı görülmektedir. Geriye kalan yüzde 20'sinin ise kentsel dönüşüm, sermaye piyasası için değerlendirme işlemleri, özel değerlendirme olarak çok çeşitli dağılım göstermektedir.

Değerlendirme sektörü, özellikle finans sektörünün güvencesi olarak hizmet vermekte olup, ekonominin sağlıklı gelişimi için kilit bir rol oynamaktadır. Dünya örneklerinde yer yer bankacılık sektörünün düzenlenmesinde bile etkin rol oynayan değerlendirme mesleği, maalesef ülkemizde hak ettiği değer ve saygınlığı bir türlü görememektedir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörün en önemli sorunlarından birisi, müşteri portföyünün kısıtlı olması ya da iş alanlarının yeterli olmaması olarak ortaya çıkmaktadır. Dünya örneklerinde genellikle herhangi bir değerlendirme konusu sanat eserinin değerlemesinden, makina parkı değerlemesine kadar geniş bir yelpazede değerlendirme işi değerlendirme uzmanları tarafından yapılırken, ülkemizde gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çalışma alanı sadece gayrimenkul değerlemesi ile kısıtlanmıştır. Bu durum, iş alanının gelişimini engellediği kadar, sektörün en temel gelir unsuru olan konut değerlemesinde düzenleyici kurum tarafından belirlenen asgari ücret artışını da daha önemli hale getirmektedir. Bu tespit çerçevesinde sektörün iş hacminin geliştirilmesine yönelik olarak geliştirilen öneriler şunlardır:

- ☑ Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile kuruluşlarının faaliyetlerinin sadece gayrimenkul olmaktan çıkarılması, değerlendirme yapılabilen kapsamın; şirketler, makineler, mücevher, antika, kitap ve sanat eseri gibi alanları da kapsayacak şekilde genişletilmesi hususunda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından başlamak üzere girişimlerde bulunulması,
- ☑ Gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimlerce (özellikle belediyeler) kendi bünyelerinde hazırlatılan gayrimenkul değerlendirme raporlarına ilişkin faaliyetlerin ve iş hacimlerinin gayrimenkul değerlendirme sektörü tarafından yapılmasına yönelik çalışmaların yapılması,
- ☑ Adli bilirkişilik işlemlerinin değerlendirme kuruluşlarından alınmasının zorunlu tutulmasına yönelik mevcut çalışmaların hızlandırılmasına ilişkin girişimlerde bulunulması,
- ☑ Daha önce başlatılan ancak kamuoyuna anlatılmasında yaşanan iletişim sorunları nedeniyle sonuçlandırılmayan gayrimenkul alım-satımlarında değerlendirme raporu talep edilmesi konusuna yönelik ayrı bir çalışma başlatılması,
- Gayrimenkul alım-satımlarında kamunun vergi kayıpları ve merkezi yönetim bütçe açıkları ile kamunun gelir oluşturma ihtiyacı göz önüne alındığında, konjonktürel olarak bu dönemin gayrimenkul alım-satımlarında değerlendirme raporu istenmesi düzenlemesi açısından uygun olduğu düşünülmektedir. Benzer bir şekilde, taşıt alım-satımlarında bilgisayarlı oto-test raporu zorunluluğu düzenlemesi, bu uygulama önerisi için iyi bir emsal teşkil edebilecektir. Böylece, hem kamunun alım-satımda vergi kaybı önlenecek, hem vatandaşın daha sağlıklı ve doğru karar vermesi sağlanacak ve aynı zamanda gayrimenkul değerlendirme sektörü de istikrarlı bir iş hacmine kavuşarak daha kurumsal bir yapıya dönüşmesi hızlanacaktır.

Harç Sorunu: Tapu ve Kadastro almış olduğu harç bedeli başlangıçta 5 TL iken 35 TL'ye yükseltilmiştir. Diğer taraftan, bankalara ve diğer finansal kuruluşlara da TAKBİS açılmış olup aynı hizmeti bankalara 1,5 TL'ye verirken değerlendirme kuruluşlarına 35 TL'ye verilmektedir. Ayrıca, belediyelere 5-6 sene öncesine kadar harç ödemesi yok denecek düzeydi, hatta yoktu. Günümüzde bir konut raporu için 500 TL, 1.000 TL harç ödemesi isteyen belediyeler bulunmaktadır. Örneğin son dönemde Türkiye'nin en çok konutun el değiştirdiği İstanbul Esenyurt'ta harç bedeli 200 TL olarak uygulanmaktadır. Sadece Esenyurt'ta el değiştiren gayrimenkul sayısının 100.000 adet olduğu düşünüldüğünde, $200 \times 100.000 = 20.000.000$ TL'lik bir harcın belediyeye aktarıldığından bahsedilebilir. Belediyelerin bu konuyu bir gelir kaynağı olarak gördükleri ve zamanla bunu artırma eğilimleri olduğu dikkate alındığında, bu hususta da bir düzenleme yapılması konusu gündeme getirilmelidir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörü, regülasyona tabi bir sektördür. Piyasada faaliyet göstermek için SPK'dan lisans almak gerekmektedir. Lisans sürecinden sonra kuruluşların faaliyetleri de düzenlemeye (fiyat, hizmet kalitesi gibi) tabidir. Bu düzenlemeler içerisinde şüphesiz en önemli olanı fiyat/asgari ücret düzenlemesidir. Sektörün büyüklüğünü ve kuruluşların gelirlerini doğrudan etkileyen bu düzenlemede ise en önemli unsur, ücret düzeyinin; lisans alarak faaliyetlerini yürüten işletmelerin, ne aşırı gelir elde ederek müşterilerini (bankalar ya da yatırımcılar gibi gözüksün de nihai olarak müşteri vatandaş olmakta) sömürmesi ne de çok düşük belirlenerek lisanslı kuruluşların piyasadaki çıkarmasının (iflas gibi) sağlanmasıdır.

Aşırı yüksek ücretler, düzenleyici perspektifinden hizmet alanın sömürülmesi sonucunu doğurma riski barındırırsa da maliyetlerini karşılamayan aşırı düşük ücretler de kuruluşların faaliyetlerini sürdürmeden piyasadaki çıkmasına ve sektörün adeta oligopol veya tekeli bir hal almasına ve sonuçta ücretlerin yeniden aşırı şekilde yükselmesine ve hizmet alan kesimlerin sömürülmesi sonucuna götürecektir.

Bu açıdan belirlenecek ücret, kuruluş faaliyetlerini yürütebilmesini sağlayacak düzeyde yüksek, hizmet alanların sömürülmesini önleyecek düzeyde de makul olmalıdır. Bunu sağlayacak kurum SPK ve tek sihirli formül de kuruluşların hizmetlerin sunulması için katlandıkları maliyetlerin bilinmesinden/hesaplanmasından ve bu hesaplamaların değerlendirme asgari ücret tarifesinin belirlenmesi sürecinde dikkate alınmasından geçmektedir.

Son dönemde sektörde faaliyet gösteren kuruluş sayısında bir durağanlaşma ve hatta sektörden çıkış olduğu gözlemlenmektedir. Bunun en önemli nedeninin iş hacminde ve karlılıkta daralma olduğu bilinmektedir. Diğer taraftan, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının faaliyetlerini regülasyonlara, uluslararası standartlara ve en iyi uygulamalara uygun şekilde sunabilmesi önemli olmakla birlikte, ücret düzenlemesi, sektörün sağlıklı bir şekilde "büyüyebilmesi", "kurumsallaşabilmesi", "bağımsızlığı" ve "mesleki kalitenin" korunabilmesi ve geliştirilebilmesi açısından son derece öneme sahiptir. Bu açıdan Değerleme Asgari Ücret Tarifesini, salt ücret artışı olarak değerlendirmemek gerekmektedir. Dolayısıyla ücret artış talebinin, değerlendirme kuruluşlarının sadece karlılık oranlarını artırmak olmadığı, meslekteki bağımsızlığın ve itibarın sağlanması ve korunabilmesi, sektörde rekabetin sağlanabilmesi, sektördeki nitelikli insan kaynağının korunması, nitelik artışının sürekli hale getirilmesi ve paydaşların sektörden beklentilerinin yerine getirilebilmesi olduğu bilinmelidir.

Sonuç olarak, sektörün sürdürülebilir finansman ve pazar yapısına kavuşması, daha kaliteli hizmet sunması, kurumsallaşması, uluslararası alanda faaliyet gösterebilmesi ve değer yaratabilmesi ancak söz konusu asgari ücret tarifesinin ekonominin dayattığı dinamikleri yansıtmaması ile mümkün olacaktır. Bu durumda, "Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasında veya Yıllık Asgari Ücret Artış Oranında Her Yıl Artırılması ve 3 Yılda Bir Konut Değerleme Rapor Maliyetindeki Değişime Göre Düzeltme Yapılması" seçeneği tüm paydaşlar açısından en makul öneri olarak ortaya çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu, Bildiriler Kitabı, Ankara / 22-23 Mayıs 2012.

Gayrimenkul Değerleme Çalıştayı, (<https://www.tkgm.gov.tr/gayrimenkul-degerleme-calistayi-0>).

Büyükkaracıoğlu, Naci, Altınışik İsa, Uzun Hasan, Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi Sayı: 14, 2017.

Ceyda Ulvi, Gülgün Özkan, Taşınmaz Değerlemede Yapay Zekâ Tekniklerinin Kullanılabilirliği ve Yöntemlerin Karşılaştırılması, Geomatik Dergisi Journal of Geomatics Araştırma Makalesi, 2019; 4(2); 134-140.

Çağatay Uluç, Tecim Vahap, Avrupa Birliği Sürecinde Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Cilt: 15, Sayı: 3, Yıl: 2013, Sayfa: 375-393.

Erdem, Nuri, Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımının Geliştirilmesi, Uluslararası Hakemli Mühendislik ve Fen Bilimleri Dergisi, Eylül / Ekim / Kasım / Aralık Sonbahar Dönemi Sayı: 11, 2017.

Erdem, Nuri, Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı, Geometrik Dergisi, 2017; 2(1); 18-36.

MKK GABİM “2020 Yılı Gayrimenkul Değerleme Sektörü Analizi.

Uğur, Latif Onur, Yıldırım, H. Handan Yücel, Dinç, Kamuran, Kızıltepe, Musa, Ulusal Kalkınma Planları Işığında, SWOT Analizi Yöntemi Kullanarak Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Sektörünün Risk Analizi, İleri Teknoloji Bilimleri Dergisi, Cilt 1, No 1, 47-56, 2012.

Türer, Akın, Karaer, Abdullah, “Çeşitli Ülkelerde Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Düzenlemeler” TBMM Araştırma Hizmetleri Başkanlığı Ekonomi Maliye Bolumü, 15 Eylül 2020.

Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi, 14/ 2017, s. 77-91).

Ulvi, Ceyda, Özkan, Gülgün, Taşınmaz Değerlemede Yapay Zekâ Tekniklerinin Kullanılabilirliği ve Yöntemlerin Karşılaştırılması, Geomatik Dergisi Journal of Geomatics Araştırma Makalesi, 4, 2019.

Yomralıoğlu, Tahsin, Nişancı, Recep, Çete Mehmet, Candaş, Ezgi, “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

Yomralıoğlu, Tahsin, Nişancı, Recep, Çete Mehmet, Candaş, Ezgi, “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”, Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, 21-22 Mayıs 2012, İTÜ, İstanbul.

<https://www.dunya.com/sectorler/emlak/yabanciya-fahis-fiyatli-ev-satisinin-onu-kapandi-haber-616448>.

<https://www.haberturk.com/tasarruf-finansman-sirketlerine-400-bin-basvuru-3022001-ekonomi>.

<https://www.emektd.com.tr/tr/turkiyede-gayrimenkul-degerlemesi-ve-gayrimenkul-degerleme-firmalari>.

<http://www.goldyapi.com.tr/insaat-sektorunun-turkiye39deki-gelisimi.html#:~:text=Sekt%C3%B6r%C3%BCn%20yo%C4%9Fun%20etkile%C5%9Fim%20i%C3%A7inde%20oldu%C4%9Fu,in%C5%9Fat%20makinaleri%2C%20in%C5%9Faat%20malzemeleri%20sanayisi>.

<http://www.goldyapi.com.tr/insaat-sektorunun-turkiye39deki-gelisimi.html>.

EK 1: Gayrimenkul Değerleme Sektör Raporu Çalışması Kapsamında Hazırlanan Anket Soruları

Bu Form Gayrimenkul Değerleme Sektör Raporu İçin Hazırlanmıştır.

*KVKK Kapsamında Firma veya Şahıs İsimleriniz Talep Edilmemektedir.

Not:

** Maddeler "1" En Önemli Olacak Şekilde Sıralanacak.

*** Her soruda madde sıra numarası "Bir defa" kullanılmalıdır.

SORU: 1

Gayrimenkul Değerleme Sektörüne İlişkin Düzenlemeler Dikkate Alındığında En İyi Ülke Uygulaması Sizce Hangisidir?

1. İngiltere
2. Almanya
3. Hollanda
4. Fransa
5. ABD
6. Diğer:

SORU 2:

Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Sorunlarını Önem Sırasına Göre 1 ile 8 Arasında Sıralayınız.

1. Değerleme Ücretlerinin Düşük Olması.
2. İşletme Maliyetlerinin Yüksek Olması.
3. Yetişmiş Personelin Sektörden Çıkıyor Olması ve Bunun Yanında Nitelikli İş Gücünün Sektöre Kazandırılmasındaki Zorluklar.
4. Sektörü Düzenlemeye Yönelik Mevzuatların Sıklıkla Değişmesi.
5. Yeni İş Alanlarının Açılmaması.
6. İş Potansiyelinin Belli Müşteri Gruplarında Yoğunlaşması.
7. Sektörün Bilinirlik ve İtibar Eksikliği.
8. Resmi Kurumlardan Alınan Evraklar İçin Ödenen Harç Bedelleri.

SORU 3:

Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyüme Potansiyelini (Fırsat Alanlarını) Önem Sırasına Göre 1 ile 7 Arasında Sıralayınız.

1. Ülkemizdeki Yabancı Yatırımcı Sayısının Artması.
2. Ekonominin Büyümesi.
3. Kurumsal Kültüre Sahip İşletmelerin Artması.
4. Borsaya Kote Şirket Sayılarının Artması.
5. Kentsel Dönüşüm.
6. Kamusal Alanda Sektörden Hizmet Alınmasının Düzenlemelerle Teşvik Edilmesi.
7. Yapay Zekâ ile Teknoloji Kullanımı.

SORU 4:

Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyümesinin Önündeki Engelleri (Tehditleri) Önem Sırasına Göre 1 ile 4 Arasında Sıralayınız.

1. Yapay Zekâ ile Teknoloji Kullanımı.
2. Ekonomik Krizler.
3. Gelir Gider Dengesizliği.
4. Sektörde Regülasyonların Sıklıkla Değişmesi.

SORU 5:

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde Sorunlu Gördüğünüz Gruplandırma Var mı? Varsa Kendinize Göre En Sorunlu 3 Grubu Seçiniz.

1. Grup arsalar ve tarım alanları (imarlı veya imarsız).
2. Grup konutlar ve iş yerleri.
3. Grup enerji ve akaryakıt tesisleri.
4. Grup üretim, depolama, zirai ve sınai nitelikli yapılar.
5. Grup hizmet amaçlı kullanılan gayrimenkuller.
6. Grup toplu değerlendirme.
7. Grup gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirme.
8. Grup diğer* (ilgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirme).
9. Grup daha önce değerlendirme yapılan gayrimenkulün yeniden değerlendirme.

SORU 6:

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde Artış Oranlarının Belirlenmesine İlişkin Önerileri Önem Sırasına Göre 1 ile 4 Arasında Sıralayınız.

1. Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasının Baz Alınması.
2. Yıllık Asgari Ücret Artış Oranının Baz Alınması.
3. Yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE Artış Oranlarının Ortalamasında veya Yıllık Asgari Ücret Artış Oranında Her Yıl Artırılması ve 3 Yılda Bir Konut Değerleme Rapor Maliyetindeki Değişime Göre Düzeltme Yapılması.
4. TDUB Genel Kurulunda Belirlenmesi.

SORU 7:

Gayrimenkul Değerleme Süreci Dikkate Alındığında En Önemli Maliyet Unsurlarını Firmanız Gider Kalemi Sıralamasına Göre 1 ile 5 Arasında Sıralayınız.

10. İstihdam Giderleri.
11. Ulaşım Giderleri.
12. Kira Giderleri.
13. Bilişim ve Demirbaş Giderleri.
14. Danışmanlık ve Sorumluluk Sigortası Giderleri.

SORU 8:

Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Büyümesine Yönelik Aşağıda Yer Alan Önerileri Önem Sırasına Göre 1 ile 5 Arasında Sıralayınız.

1. Gayrimenkul Değerleme Hizmet Bedeli İstikrarının Sağlanması.
2. Sektörün Bilinirliğinin Artırılması.
3. Sektörün Öncelikle Komşu ve Dost Ülkelerde de Marka Olarak Hizmet Edebilmesi İçin Teşvik Edilmesi.
4. Sektörce Değerlemesi Yapılan Konut ve İşyeri Satışlarının Açık İhale Sistemi ile Satışının Teşvik Edilmesi (Vergi İndirimi gibi).
5. Değerleme Kuruluşlarının Elde Ettikleri Bilgilerden Ticari Ürünler Geliştirilmesine İmkân Tanınması.

İletmek İsteddiğiniz Düşünceleriniz Var İse İlgili Soru Numaralarını Belirterek Kısaca Yazınız.

EK 2: Gayrimenkul Değerleme Sektörü SWOT Analizi

Güçlü Yanlar

- ☑ Eğitimli, yeniliklere açık ve dünyayı takip edebilen nitelikte yetişmiş insan gücünün varlığı,
- ☑ Düzenlemeye tabi bir sektör olması,
- ☑ Değerleme sektöründe en büyük hizmet alıcıları bankalar olup, hizmet temininin kurumsallaşmış şirketlere yapılıyor olması,
- ☑ Sağlam bankacılık sistemi ve ipotekli konut kredisi sisteminin varlığı.

Zayıf Yanlar

- ☑ Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerini düzenleyen çerçeve bir yasanın bulunmaması,
 - Bunun yerine, değerlendirmeyle ilgili düzenlemeler; Kamulaştırma Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu gibi farklı kanunlar içerisinde dağınık bir şekilde tanımlanması,
- ☑ Değerleme çalışmalarının etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak standartların, veri altyapılarının ve değer haritalarının bulunmaması nedeniyle değerlendirme faaliyetlerinin standart bir yapıda yürütülememesi,
 - Bunun yanında, taşınmaz karakteristikleri ve emsal satışlara ait veri tabanlarının bulunmaması, değerlendirme uzmanlarının çalışmaları sırasında ihtiyaç duydukları verileri her taşınmaz için yeniden sahadan ve kurumlardan toplamak zorunda kalmaları ve bu işlemler sırasında da özellikle tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi resmi kurumlarda çeşitli zorluklarla karşılaşılması, bu nedenle, sahadan veri toplama süresinin uzaması, çalışmaların zorlaşması ve değerlendirme sonuçlarının kalitesinin de düşmesi,
- ☑ Değerleme taleplerinin önceden bilinmemesi, bu nedenle haftalık, aylık ve yıllık iş planlamalarının yapılamaması ve işgücü planlamasının zorlaşması,
 - Bu durumun, nitelikli personel istihdam etmek zorunda olan sektörün belirli bir düzeyde sürekli maliyete katlanması sonucuna neden olması,
- ☑ Değerleme sektörünün ve uzmanlığının bilinirlik ve itibar sorunu, değerlendirme mesleğinin hak ettiği değeri görememesi,
- ☑ Sektörde gelir -gider dengesizliği ve asgari bedele ilişkin belirsizliklerin varlığı,
 - Bu nedenle, gelire yönelik belirsizlikler ve çalışan ücretlerinin düşük düzeyde oluşması, bu durumun orta ve uzun vadede kalite sorunu oluşturma riski barındırması,
- ☑ Değerleme kuruluşlarının, bünyesinde kadrolu personel çalıştırmaktan ziyade değerlendirme uzmanları ile sözleşme yaparak (taşeronlaşma) sözleşmeli personel ile çalışması,
 - Bu durumun, işgücünün devamlılığı ve kalite standartlarının tutturulması açısından problem oluşturabilmesi,
- ☑ Değerleme uzmanlığı lisansı almaya hak kazanan kişiler için değerlendirme sektörüne geçiş yapmanın cazip görünmemesi, nitekim sektörde doğrudan çalışan lisanslı kişilerin (2020 yılında yüzde 62,51'i) oranının son yıllarda azalması, diğerlerinin ise başka işlerde çalışmaları,
- ☑ Değerlemenin piyasalar üzerindeki önem ve etkisinin henüz toplumda layıkıyla idrak edilmemesi nedeniyle meslekte ve sektörde itibar sorununun bulunması,

Tehditler

- ☑ Değerleme taleplerinin siyasi ve ekonomik gelişmelerin (özellikle son zamanlarda gayrimenkul sektöründe görülen talebin daralması, maliyet artışlarının fiyatlar üzerinde oluşturduğu baskı ve yüksek faiz oranları ve faiz oranlarındaki ve kurdaki dalgalanmalar gibi nedenler, değerlendirme sektöründe iş hacimlerinin de dalgalanmasına neden olmakta) etkisine açık olması nedeniyle sektörel kırılmanın artırılması,
- ☑ Asgari değerlendirme ücret tarifesinden kaynaklanan daralan marjların sürdürülebilir bir sektör yapısına tehdit oluşturması,
- ☑ Asgari ücret tarifesinin hangi kriterlere göre belirlendiğinin bilinmemesinden kaynaklı olarak yüksek belirsizliğin geleceğe yönelik planlama ve öngörülere engel olması,
- ☑ Bankaların alıcı gücünü kullanma imkanları ile kendilerine özgü koşullar ileri sürmelerinin sektörde oluşturdukları baskı ile maliyetlerin artması sonucu sektörel bağımsızlığın zedelenmesi,
- ☑ Bankaların pazarda oligopol yapı oluşturmayı teşvik eden işgücü/ofis gibi şartlar getirmeleri sonucu rekabetin gelişiminin olumsuz etkilenmesi,
- ☑ Ekonomik krizlerin yaşanması,
- ☑ Mesleki sorumluluk sigortası mevzuat gereği zorunlu olmakla birlikte ve kullanılmasına ilişkin muhtelif sorunlar (sabit gider oluşturması, itibar zedelenmesi nedeniyle kaçınma, prim maliyetlerinin yüksekliği ve sigorta şirketlerinin sayısının azlığı).

Fırsatlar

- ☑ Yabancıya konut satışı; 184 ülkeye gayrimenkul satışı yapan Türkiye, pandemi ortamında dahi yabancılarla 2020 yılında 40.812 adet konut satmayı başarmıştır. Dolayısıyla pandemiye rağmen yabancıya konut satışında 2020 yılı, son 10 yılın en iyi yılı olmuştur. Türkiye; Fas, Tunus, Libya gibi Arap ülke orijinli Avrupa'da yaşayan Arapların çok uygun koşullarda ev alabilecekleri nadir ülkelerden birisidir. Ayrıca, Türkiye, ABD'de dahil gelişmiş ülkelerdeki emekli kitle için de cazip koşullara sahip bir ülkedir. Bu nedenle, yabancıya konut satışında potansiyelin büyük olduğunu söyleyebiliriz.
- ☑ Emlak alım-satımında değerlendirme raporu şartı getirilmesi; Tapu satışlarında (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulacak sistem ile) değerlendirme raporu düzenlemesi konusu, daha önce gündeme gelmesine ve kanun tasarısında yer verilmesine rağmen son anda Kanun kapsamından çıkarılmıştır. İkinci el araç satışlarında ekspertiz raporunun zorunlu tutulması ile benzer bir konu olan konut satışlarında değerlendirme raporu istenmesi hususu, sektörün gelişimi açısından son derece önemli bir fırsat oluşturmaktadır.
- ☑ Deprem sigortası için değerlendirme şartı getirilmesi, yine aynı şekilde sektörü büyütme potansiyeline sahiptir.
- ☑ Değerleme sektörü halihazırda ağırlıklı olarak, para ve sermaye piyasası kuruluşlarına hizmet vermekte olup, profesyonel değerlemeye ihtiyaç duyulan diğer alanlar (icra dairelerinin işlemleri, hazine mallarının değer tespiti, tapuda kayıtlı değer tespiti, serbest bölgelerde değerlendirme, vergiye esas emlak değerinin tespiti, vb.) iş hacminin büyümesi ve gelişmesi için büyük fırsat oluşturabilecektir.
- ☑ Binalarda enerji verimliliği, kentsel dönüşüm ve kamu yatırımlarında artış ve çeşitlenme konularına ilişkin yeni projelerde ekonomik analiz ve tespitlerin yapılması yeni fırsatlar oluşturabilir.
- ☑ Kanal İstanbul Projesi kapsamında İstanbul üçe ayrılacak yeni iş alanları değerlendirme sektörü için büyük bir potansiyel oluşturacak
- ☑ Değerleme kapsamının gayrimenkul dışında makine, gemi, sanat eseri, antika, kitap gibi diğer alanları kapsayacak şekilde genişletilmesi sektörü büyütecek diğer konulardır.

EK 3: Standart Bir Konut Değerleme Raporunun Hazırlanma Süreci ve Katlanılan Maliyet

2021 Aylık Ücret Maliyetleri	Eksper (4-5 Yıllık LDU)	Operasyon Elemanı (2-3 Yıllık)	Operasyon Yönetici (2-3 Yıllık)	Kontrol & Denetmen (5-6 Yıllık)	Kıdemli Müdür/ Kıdemli Denetmen (5-10 Yıllık)	SDU (5-10 Yıllık)	Muhasebe & İK & Sekreteryaya	Muhasebe Müdür (Tecrübeli)
Net Ücret Ödemeleri	6.000	4.000	5.000	8.000	9.500	15.000	3.500	6.500
Prim	750	0	250	750	750	0	0	0
SGK Primleri İşveren Payları & Ücret Stopajı (Net Kazancın %75 fazlası)	5.063	3.000	3.938	6.563	7.688	11.250	2.625	4.875
İhbar ve Kıdem Tazminatı Gideri	1.025	644	826	1.337	1.555	0	352	602
Yemek ve İçecek Giderleri	491	491	491	491	491	491	491	491
Yol Bedeli	-	236	236	236	236	-	236	236
Araç Bakım & Onarım & Kasko	150	-	-	-	-	250	-	-
Araç Kiralama	3.100	-	-	-	-	4.500	-	-
Araçlar ile İlgili Diğer Giderler-OGS, HGS	50	-	-	-	-	50	-	-
Otopark Gideri	175	-	-	-	-	175	-	-
Akaryakıt Gideri	900	-	-	-	0	600	-	-
Telefon & Mobil imza giderleri	85	85	85	85	85	85	85	85
E-İmza Bedeli	11	0	-	11	11	11	-	-
Bilgisayar Yazılım-(Ofis, Virüs) Aylık	61	61	61	61	61	61	61	61
Amortismanların Aylık Maliyeti	270	236	236	253	253	253	236	236
Toplam Aylık Brüt Maliyet TL	18.131	8.753	11.123	17.787	20.631	32.727	7.587	13.087
Amortisman Yönelik Harcamalar (TL/ KDV hariç)								
Bilgisayar (Windows Programlı)	6.125	5.500	5.500	6.125	6.125	6.125	5.500	5.500
Lazer Metre	600	0	0	0	0	0	0	0
Telefon	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Toplam Makine Ekipman (3 yıllık KDV hariç)	9.725	8.500	8.500	9.125	9.125	9.125	8.500	8.500
Eleman Başına Düşen Dakika Maliyeti (TL/min)	1,644568	0,793940	1,008887	1,613311	1,871248	2,968424	0,688120	1,186986

Bir aydaki çalışma saati ortalama 11.025 dakika olarak hesaplanmıştır.

EK 4: Standart Bir Adet Konut Değerleme Raporunun Süre ve Maliyet Hesabı

NİTELİK		SENARYO	
2. Grup 1. Derece (Mevcut Tarifede 1-250 m2 Konut)		3 Yıl Tecrübe Belgeli Değerleme Uzmanı Tarafından Hazırlanabilecek Nitelikte İşlemler	
Temel Maliyetler			
Operasyon Elemanı	Süre (min)	TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
İşin atanması	30	0,7939	23,8
İşin takibi	15	0,7939	11,9
Arşivleme	10	0,7939	7,9
TAKBİS Alımı	5	0,7939	4,0
Toplam Operasyon Süresi	60		47,6
Eksper Hizmet Süresi		TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
Ön çalışma	15	1,6446	24,7
Yer görme	40	1,6446	65,8
Belediye imar durumu ve dosya incelemesi	45	1,6446	74,0
Yer görme ve belediye ziyareti için yolda geçen ve müşteri ile buluşma süresi	90	1,6446	148,0
Enerji kimlik belgesinin sorgulanması	10	1,6446	16,4
TAKBİS ekrandan inceleme süresi	35	1,6446	57,6
Sahada çevre araştırma	45	1,6446	74,0
Info kalemleri (UAVT kodu, taşınmaz ID, posta kodu, enlem-boylam, vb.)	5	1,6446	8,2
Değer harici kira değeri, vb. değer kalemlerinin de ayrı ayrı hesaplanıp sisteme girilmesi	8	1,6446	13,2
Masa başı çalışması/rapor yazımı	90	1,6446	148,0
Raporu kapama	5	1,6446	8,2
Mobil imza	5	1,6446	8,2
İade için geri çalışma %7 (Koyu başlıkların toplamı)	11	1,6446	18,8
Toplam Ekspertiz Süresi	404		665,1
Kontrol & Denetim Süresi		TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
Denetmen kontrolü	50	1,6133	80,7
İtirazları tekrar değerlendirilmesi (%10)	5	1,6133	8,1
TCMB Ticari Bilgi endeksleri banka sistemlerine girilmesi-manuel	2	1,6133	3,2
Değer harici kira değeri, vb. değer kalemlerinin de ayrı ayrı hesaplanıp sisteme girilmesinin denetimi	4	1,6133	6,5
Mobil imza	5	1,6133	8,1

NİTELİK		SENARYO	
2. Grup 1. Derece (Mevcut Tarifede 1-250 m2 Konut)		3 Yıl Tecrübe Belgeli Değerleme Uzmanı Tarafından Hazırlanabilecek Nitelikte İşlemler	
Temel Maliyetler			
Toplam Denetim Süresi	66		106,5
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SDU)		TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
SDU 2. denetim (%20)	10	2,9684	29,7
İadenin denetimi (%10)	1	2,9684	3,0
Mobil imza	5	2,9684	14,8
Toplam Onay Süresi	16		47,5
Muhasebe Operasyonu		TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
Mutabakat yapılması	4	0,7939	3,2
Fatura Kesilmesi & Takip & İade	3	0,7939	2,4
Toplam Onay Süresi (min)	7		5,6
Toplam Değerleme Raporu Üretim Süresi	553 min/adet		872 TL/adet
Gayrimenkul Adedine ve Niteliğine Bağlı Değişkenler			
		Ağırlık Oranı (%)	Süre (min)
Kentsel dönüşüm bölgesinde kalan taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gidilerek dosya sorgulaması yapılmaktadır.		2,5%	60
Çoklu değerlendirme talepleri için tek tek sisteme girilmesi, (beher işlem için yük 5 Dk.)		13%	70
Tahsisli, yönetim planı ile belirlenmiş alanlar gibi taşınmaza dahil edilen alanlar için ayrı ayrı değer kalemleri tespiti		13,0%	5
Rapor Sistemi Kullanmayan Bankaların yarattığı vakit kaybı		13,8%	15
Başka Resmi Kurum İncelemeleri		5,0%	90
Tüketici Hakem Heyetine fatura çıkartılması		1,0%	2
SPK BDDK UVAP KVKK Bildirimleri		15,0%	7
Diğer Ek Değişkenlerin Süreye Ortalama Etkisi 2021	Süre (min)	TL/min Maliyeti	TL Maliyeti
	18,89	1,6446	31,1
Toplam Maliyet	572 min/adet		903 TL/adet
Sektörel ve bölgesel bazlı minimum karlılık beklentisi		15%	135
2021 Yılı Asgari Ücret Tarifesi 1-149 m² Konut için olması gereken minimum hizmet bedeli			1.038 TL/adet
2020 yılı 1 adet konut fiyatına göre oransal artış		%57	

