TDUB | Bülten

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Aylık Bülteni

Ekim 2020 - Sayı: 9



ARSA PAYI KAVRAMI UYGULAMASI VE ARSA PAYI DÜZELTME DAVASI BÖLÜM 2

PROJELERİN FİNANSMANINDA KULLANILABİLECEK GAYRİMENKULE DAYALI DIŞSAL KAYNAK ÇÖZÜMLERİ

MÜLKİYET HAKKININ TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLİŞKİSİ

TDUB BÜLTEN

İÇİNDEKİLER

2 BAŞKAN YAZISI
Yarınlar Bizim

3 GÜNDEM
Uzay Keskin görevine başladı

4 MAKALE
Projelerin Finansmanında Kullanılabilecek Gayrimenkule Dayalı Dışsal Kaynak Çözümleri

8 MAKALE
Çalışmalarımıza devam ediyoruz

10 GÜNDEM
Eğitim Akademisi'nde yeni dönem

11 MAKALE
Arsa Payı Kavramı Uygulaması ve Arsa Payı Düzeltme Davası

14 MAKALE
Mülkiyet Hakkının Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile ilişkisi

16 MAKALE
Değerlemede Değişim

KÜNYE

TDUB Adına İmtiyaz Sahibi
Doruk Karşı
Genel Sekreter

Genel Yayın Yönetmeni
Doruk Karşı
Genel Sekreter

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü
Uzay KESKİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Editör
Berrak Güngör
Uluslararası İlişkiler / Kurumsal İletişim

Mizanpaj
Berrak Güngör

Yayın Türü
Süreli

Bu bültene www.tdub.org.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Yayımlanan yazılardaki düşünceler yazarlarına ait olup, TDUB BÜLTEN dergisini bağlamaz. Kaynak gösterilerek yazılardan alıntı yapılabilir. Reklamlar, reklam verenin sorumluluğundadır. TDUB BÜLTEN reklamlarda verilen bilgilerden dolayı sorumlu tutulamaz. Yayınlanan projelerdeki bilgiler, künyedeki isimlerin sorumluluğundadır.

YARINLAR BİZİM



Encan AYDOĞDU
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

Göreve geldiğimiz günden bu yana üyelerimizin hayatını kolaylaştıracak ve daha iyi yaşamalarını sağlayacak birçok hayalimizi farklı toplantılarda size anlattık. Bunların bir kısmını gerçekleştirdik, bir kısmını da gerçekleştirmek için hala çalışmaktayız.

Santraldeki iletişim kopukluklarının giderilmesi ardından sizlere sunmaya hazırlandığımız ve büyük bir heyecan içerisinde geri sayımına başladığımız uygulamamız çok yakında tüm avantajlarıyla birlikte cebinizde olacak. Bu avantajları bültenimiz aracılığıyla sizlere özetlemek isterim. Değerleme Uzmanı olarak yaşadığımız en büyük sıkıntılardan biri pek tabii ki akaryakıta yapılan harcamaların altında ezilmekti. Çok kısa bir süre içerisinde duyurusunu paylaşarak aktif hale getireceğimiz mobil uygulamamız sayesinde birçok alanda olduğu gibi akaryakıtta da sağlanacak indirimlerden faydalanabilecek ve Birlik olmanın gücünü cebinizde taşıyacaksınız. Belki de en ciddi sabit maliyetimiz olan, akaryakıt kullanımı için güzel bir çalışma yaptık. Vergi levhası sahibi üyelerimiz için %8,5 bireysel kullanıcılar için de % 5 e varan avantajlar bu app içinde olacak. Sektörümüzün kullanmış olduğu yakıt gideri hesaplandığında 2 milyon TL ye yakın tasarruf sağlamış olacağız. Yine en önemli sabit maliyetlerimizden olan kargo gönderimleri için de, güzel bir çalışma yapıldı. Bu uygulama içerisinde çalışmaların tüm ayrıntılarını göreceksiniz.

Birlik olarak üyelerimizin ihtiyaçlarını karşılayan bir kurum olmanın ötesinde sektörümüzün profesyonel ihtiyaçlarına da cevap verebilmek adına yoğun çalışmalarımız devam ediyor. TDUB Bünyesinde çalışmalarını yürüten Mesleki Çalışma Komitelerimiz, tüm üyeleriyle sektöre yön verecek çalışma ve araştırmalarına pandemiye rağmen hız verdi. Online platformlarda haftalık toplantılarını gerçekleştiren ve sektöre katkı sağlamak amacıyla canla başla çalışan tüm komite üyelerimize de buradan teşekkürlerimi iletmek istiyorum. Pandemi ardından yapacağımız çalıştaylarda tekrar bir araya gelmeyi dört gözle bekliyoruz.

Tüm sektör şunu bilmeli ki, biz yılmıyoruz. Unutmayın, yarınlar bizim.

UZAY KESKİN GÖREVİNE BAŞLADI



TDUB'un Genel Sekreter Yardımcısı Uzay Keskin, görevine başladı. Keskin, TDUB'a ve yeni görevine ilişkin açıklamalarda bulundu.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nde Genel Sekreter Yardımcısı olarak görevine başlayan Uzay Keskin bir dizi açıklamalarda bulundu. Keskin, "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği olarak ilk hedefimiz sektörün bilinirliğini artırmak ve değerleme faaliyetlerinin öneminin kamu tarafından anlaşılmasını sağlamaktır. Bu amaçlar doğrultusunda başlatılan çalışmaların yürütülmesine devam edilmekle birlikte ben de yeni projelerin başlamasına vesile olacağım" dedi.

TDUB'un işleyişine değinen Keskin, "TDUB dinamik ve genç ekibiyle üyelere hizmet etmeye ve sorunlarına çözüm aramaya devam ediyor. Benim gördüğüm içerinin kesinlikle çok yoğun bir şekilde çalıştığıdır. Bu zamana kadar sıkıntı yaratmış bazı işleyiş sıkıntılarının yeni dönemde hızlıca önüne geçilmişti. Bundan sonra da sorunlara karşı aynı hızda aksiyon almaya devam edeceğimizi sizlere temin ederim" ifadelerini kullandı. Genel Sekreter Yardımcısı olarak göreve başlayan Keskin, TDUB'da gerçekleştirilen yeniliklere de değindi. Keskin, "İşlerin aksamadan ilerleyebilmesi için her türlü iletişim kanalını 360 derece kullanmaya ve bu yönde gelişmeye çalışıyoruz. Teknolojiyle adaptasyonun Birlik ve üyeler arasında sıkıntısız bir işleyişe sahip sağlam bir iletişim köprüsünün kurulduğuna inanıyorum.Her ay düzenli olarak çıkan TDUB Bülten de sektör açısından büyük önem taşımakta. Sektör dergileri mesleğin bir nevi görünür yüzüdür. Bu sebeple biz de dergimizi daha da geliştirerek yayınlamaya devam edeceğiz. Emeği geçen herkese teşekkür ederim" diye konuştu.

Son olarak üyelere seslenen Keskin, "Bu mesleği ileri taşımak hepimizin görevi. Tüm sektör olarak el ele, birlik bilinciyle hareket ederek tüm sorunları yeneceğimize ve sektörümüzü geleceğe güvenle taşıyacağımıza inanıyorum. Bizler de bu yolda çalışmalarımıza devam edeceğiz"dedi.

PROJELERİN FİNANSMANINDA KULLANILABİLECEK GAYRİMENKULE DAYALI DIŞSAL KAYNAK ÇÖZÜMLERİ

Yerel yönetimler tarafından ya da özel sektör iş birliği ile geliştirilecek projelerin kaynak planlamasında, dışsal kaynak çözümleri kapsamında menkul kıymetleştirmeyi esas alan sermaye piyasası araçları kullanılacağı gibi portföy yönetim şirketi üzerinden kaynak sağlamak da düşünülebilir. Bu doğrultuda değerlendirilebilecek "dışsal kaynak çözümleri" ise;

• Tahvil gibi uzun vadeli temel borçlanma araçlarının ihracı,
• Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şeklinde kurumsallaşıp halka arz yoluyla yatırımcılardan kaynak ihtiyacının sağlanması,
• Gayrimenkul Yatırım Fonu katılma belgesi ihracı,
• Gayrimenkul sertifikası ihracı yoluyla finansman sağlanması,
• Portföy Yönetim Şirketi üzerinden fon temin edilmesi şeklinde ifade edilebilir.

Tahvil İhracı

Dışsal kaynak sağlanması hususunda mevcut hukuksal uygulamalar ve deneyimler de ele alındığında, sermaye piyasası uygulamaları kapsamında, öncelikle belediyenin tahvil ihraç ederek proje finansmanı sağlaması düşünülebilir.

Tahvil finansmanının, uzun vadeli bir yabancı kaynak temini olması nedeniyle, genellikle yıllara yaygın ve büyük ölçekli yatırım harcamaları bulunan kurumlar tarafından kullanılması daha uygun görülmektedir.

Bu duruma ise daha çok mali güç ve itibari nispeten daha fazla olan büyükşehir belediyeleri uygundur.

Ülkemizde her ne kadar bugüne kadar mahalli idarelerce tercih edilmemiş de olsa tahvil yoluyla borçlanmaya ilişkin yeterli hukuki altyapı mevcut bulunmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun borçlanmaya ilişkin 68'inci maddesi, belediyelerin görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla; tahvil ihraç edebilecekleri ve tahvil ihracının yatırım programında yer alan projelerin finansmanı için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılacağı belirtilmiştir. Ülkemizde, 1990'lı yılların başında, Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde bu yöntem kullanılmıştır.

Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Dışsal finansman modeli olarak özellikle, altyapı projelerinin finansmanına uygun olabilecek bir diğer sermaye piyasası alternatifi, yasal altyapıya sahip şekliyle "Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" modelidir. Burada ifade edilen ve altyapı hizmet ve yatırımlarının finansmanı için kullanılabilecek araçlardan olan Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, hisse senetlerini halka arz edip borsada işlem görerek veya hisse senetlerini yatırımcılara doğrudan satarak fon temin eden ve altyapı projelerine yatırım yapan bir anonim şirkettir. Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları yapı olarak gayrimenkul yatırım or-

taklıklarının bir alt türü olup, sadece "altyapı hizmetlerine" yönelik yatırımlarda bulunabilmektedirler.

Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) kuruluş ve faaliyet iznine tabidir. SPK'nın 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile altyapı yatırım ve hizmetlerine envestisman yapan özel gayrimenkul yatırım ortaklığı türü olarak, Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, yeni Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde yeniden düzenlenmiştir.

Mahalli idareler, kamu idareleri, Kamu İktisadi Teşebbüsleri ve Sosyal Güvenlik Kurumları tarafından yürütülen "yatırım ve hizmetler" ile bu "yatırım ve hizmetlere ilişkin projeleri" veya "bunlara dayalı haklara" yatırım yapabilecek olan Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kentsel dönüşüm yatırımları başta olmak üzere, ilgili yönetmelikle tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri altyapı yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projelere yatırım yapabilecekleri belirtilmiştir.



Prof. Dr. Ali HEPŞEN

Gayrimenkul Yatırım Fonu

Gayrimenkul Yatırım Fonu, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Mevcut durumda, Gayrimenkul Yatırım Fonuna yalnızca kat mülkiyeti kurulmuş (İskan ruhsatı alınmış) gayrimenkuller dahil edilebilir. İnşaat ruhsatı almamış, henüz hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projelerinde muhtemel getiriler yüksek olsa da bu projeler fona dahil edilemez. Ancak 30 Kasım 2016 tarihli ve 29904 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ uyarınca özellikle kentsel



dönüşüm projelerinin finansmanına yönelik şeklinde yorumlanacak önemli bir düzenlemeye de gidilmiştir.

Gayrimenkul Sertifikası

Gayrimenkul sertifikası ihraç eden veya ihraç etmek üzere Kurula başvuruda bulunan anonim ortaklıklar ile kendi mevzuatları uyarınca sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlar ihraççı olarak nitelendirilmektedir. Gayrimenkul sertifikası ise, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını ifade etmektedir.

Belirtildiği üzere sertifikalar, bir veya birden fazla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlere ilişkin olarak ihraç edilebilir. Gayrimenkul sertifikaları yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebilir. İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ise zorunludur.

Portföy Yönetim Şirketi

Yatırım genel olarak sermaye ve/veya servet birikimine ilave yapmak amacıyla gerçekleştirilen her türlü faaliyet olarak tanımlanabilir. Portföy ise servetin oluşturulma şekli olup, geniş anlamıyla bir kişinin ya da kuruluşun sahip olduğu varlıkların tümünü ifade eder. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında, portföy yöneticiliği faaliyeti ise sermaye piyasası araçları, para piyasası araç ve işlemleri, vadeli işlemler ve opsiyonlar, nakit, döviz, mevduat ile Kurulca uygun görülen diğer varlık ve işlemlerden oluşan portföylerin yatırımcının veya portföy yöneticisinin belirleyeceği risk-getiri tercihi doğrultusunda, müşteri diğer varlık ve işlemlerden oluşan portföylerin yatırımcının veya portföy yöneticisinin belirleyeceği risk-getiri tercihi doğrultusunda, müşterilerle yapılacak portföy yönetim sözleşmesi çerçevesinde vekil sıfatıyla yönetilmesidir. Portföy yöneticiliği faaliyeti bireysel ve kolektif portföy yöneticiliği faaliyetlerini kapsamaktadır.

Portföy yönetim şirketi, ana faaliyet konusu fonların kurulması ve yönetimi olan ve anonim ortaklık şeklinde kurulan sermaye piyasası kurumudur.



Portföy yönetim şirketleri ana faaliyet konuları olan fon kurulması ve yönetimine ek olarak Kurul'dan yetki belgesi almak koşuluyla yatırım danışmanlığı faaliyetinde de bulunabilmektedirler. Bunun yanı sıra gerekli özsermaye şartına sahip olan portföy yönetim şirketleri Kurul'a bildirimde bulunarak sermaye piyasaları ile ilgili danışmanlık hizmetleri sunabilir, yatırım hizmetleri ve faaliyetleri ile sınırlı olarak kredi ya da ödünç verebilir ve döviz hizmetleri sunabilir, sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemlerle ilgili yatırım araştırması ve finansal analiz yapılabilir veya genel tavsiyede bulunabilir. Ayrıca, portföy yönetim şirketlerinin,

• Münhasıran payları yurt dışında yerleşik kişilere pazarlanacak yabancı kolektif yatırım kuruluşu kurmak ve yönetmek ile yurt dışında yerleşik kişilere portföy yönetim hizmeti vermek,

• Münhasıran girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek,

• Münhasıran gayrimenkul yatırım fonu kurmak ve yönetmek,



• Gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonu kurmak ve yönetmek

üzere kurulması da mümkündür. Faaliyetleri sınırlı olan bu tür portföy yönetim şirketleri için ilgili mevzuatta sermaye ve organizasyon yapıları ile ilgili birtakım istisnalar tanınmış olup, portföy yönetim şirketlerinin girişim sermayesi yatırım fonlarını veya gayrimenkul yatırım fonlarını kurmak ve yönetmek üzere kurulması halinde faaliyet alanlarına göre ticaret unvanlarında "girişim sermayesi portföy yönetim şirketi", "gayrimenkul portföy yönetim şirketi" veya "gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketi" ibaresi yer almaktadır.



Ali HEPŞEN KİMDİR?

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü'nden 2002 yılında mezun oldu. Mezuniyetini takiben İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Finans Yüksek Lisans Programına başlamış ve 2004 yılında mezun olarak finans uzmanı unvanını almıştır. 2010 yılında aynı enstitüde doktora çalışmasını tamamlamış olup, doktor unvanını almıştır. 2012 yılında ise doçent olmuş, 2018 yılında ise profesör unvanına hak kazanmıştır. 2002 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi Finans Anabilim Dalında göreve başlamıştır. Prof. Dr. Ali Hepşen, Finans ve Gayrimenkul kategorilerinde eserler yazmıştır.

ÇALIŞMALARIMIZA DEVAM EDİYORUZ

Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi olarak Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve sektörümüz adına çalışmalarımıza devam etmekteyiz.

Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Çalışma Komitelerinin Kuruluş, Çalışma ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik uyarınca oluşturulmuştur. Görevlendirildiğimiz tarihten bu yana yönetmelik uyarınca tarafımıza verilen görevler doğrultusunda gündemi de takip etmek koşuluyla aktif olarak çalışmalarımızı sürdürmekteyiz.

Mesleğimizin, kamuda sektör paydaşları tarafından bilinilirliğinin artması yönünde çalışmalarımızdan ilki sektör ve meslekte meydana gelen gelişmelerin aktarılması ve geleceğin tartışılması içerikli, üyelerimizin, konu uzmanlarının, akademisyenlerin, kamu kurumu temsilcilerinin katılım sağlayacağı ulusal/uluslararası ölçekte Kongre organizasyonun gerçekleştirilmesiydi. Ancak, 2020 Kongre ile ilgili oturum başlıkları ve öneri isimler belirlenmiş olmasına rağmen günümüz koşullarında yaşanan pandemi sebebiyle planlanan kongre çalışmaları şimdilik askıya alınmakla birlikte pandemi sonrasında tekrar gündeme alınacaktır.

Üyelerin mesleki gelişimi konusunda eğitimler düzenlenmesinin sağlanabilmesi amacıyla kurallar, prosedürler ve yöntemler belirlemek, değerleme mesleğinin ilgi alanına giren tüm konularda araştırma yapmak komite görevlerimizden biridir. Bu doğrultuda eğitim akademisi tarafından düzenlenen eğitimlerin uzmanlarımız için daha etkin ve faydalı olması amacıyla tüm bireysel ve tüzel üyelere anket düzenlenmiş ve anket sonuçları analiz edilmiştir.

Anket sonuçlarına istinaden mesleki gelişimi konusunda eğitimler düzenlenmesinin sağlanabilmesi amacıyla, her üyenin yılda bir kez istediği eğitimi alması yönünde çalışmalarımız devam etmektedir. Aynı zamanda komite çalışmalarımız arasında, sektördeki üyelerimiz için bilgiye erişimin kolaylaşması ve sektöre katkı sağlayan yazarlarımıza destek olmak amacıyla, TDUB bünyesinde değerleme sektörüyle alakalı kitapların yer alacağı fiziki ve online kütüphane kurulması yönünde çalışmaları sürdürmektedir.

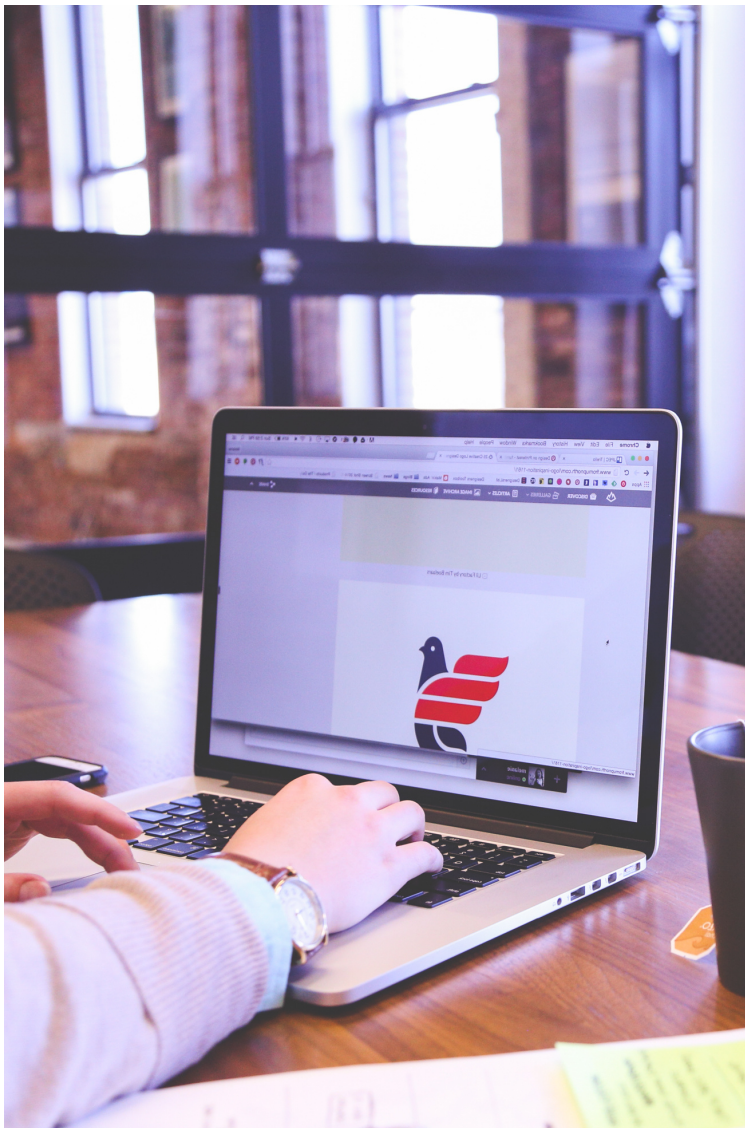
Komitemizin görevlerinden bir diğeri ise, Birlik bünyesinde yer alan Eğitim Akademisi tarafından düzenlenen eğitim çalışmalarını organize etmek, sektörün ihtiyaç duyacağı konularda yazılı ve görsel yayınlar hazırlamaktır. Bu doğrultuda tüm komite üyeleri olarak yoğunlaştırılmış bir eğitim programı düzenlemeye çalışılıyoruz aynı zamanda eğitimlerle ilgili olarak üyelere yönelik 5 yıllık projeksiyon düzenlenmesi ve Çalıştay hazırlığı çalışmalarımız devam etmektedir.

Şu anda “online” ortamda düzenleyebileceğimiz ilk “Çalıştay” konusunun ‘’İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” ile ilgili olması yönündedir. Sektörde, özellikle gelir getiren mülklerdeki finansal tablolarda bazı verilerin ve varsayımların farklı şekilde kabul edilmesinden dolayı sektör paydaşları tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında değer farklılıkların oluştuğu bilinmektedir.

Bu değer farklılığının kabul edilebilir aralıkta kalması amacıyla Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi olarak kurumlardan gelen görüşleri ve birlik üyelerine düzenlenen anket sonuçlarını da dikkate alarak gelir getiren mülklere yönelik çalışmalara öncelik verilmesi gerektiği anlaşıldığından sektör birlikteliğini sağlamak, eğitimlere katkıda bulunmak, iyi uygulamalar kılavuzuna altlık oluşturmak için daha sonra ki etapta "gelir getiren gayrimenkuller" için sektör paydaşlarının katılımının olacağı bir "Çalıştay" düzenlenmesi planlanmaktadır. Tüm komite üyeleri olarak değerleme mesleğinin ilgi alanına giren tüm konularda araştırma yapmak, araştırmanın sonuçlarını Yönetim Kurulu tarafından belirlenen çerçevede ve şekilde, üyelere, ilgili kurum ve kuruluşlara ya da kamuya duyurmak, Birlik tarafından verilecek eğitim çalışmalarını organize etmek, Birlik Üyesi gerçek kişilerin mesleki gelişimini belli bir sistematik çerçevesinde sağlamak şeklinde çalışmalarımıza devam etmekteyiz. Aynı zamanda aylık olarak yayınlanan TDUB Bülten serilerine sektörün ihtiyaç duyacağı konularda yazılı ve görsel yayınlar yayınlanması konusunda teknik destek komitemiz tarafından sağlanmaktadır. Sonuç olarak gönüllülük esasıyla tüm komite üyeleri olarak Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Sektörümüz adına çalışmalarımıza durmadan devam ediyoruz.



Selcen PAYLI
Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Başkanı



SELCEN PAYLI KİMDİR?

1984 yılı Kırklareli doğumludur. Lise eğitimini, İncesu Anadolu Lisesi'nde 2002 yılında tamamlamıştır. 2007 yılı Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü lisans eğitimini tamamlamasıyla birlikte "Şehir Plancısı" meslek unvanını kazanmıştır. 2007 yılında planlama şirketinde şehir plancısı olarak iş deneyimini kazandıktan sonra gayrimenkule olan ilgisinden dolayı kariyerine 2008 yılından itibaren "gayrimenkul değerleme uzmanı" olarak devam etmiştir. 2017 yılında Temel Bilirkişilik Eğimini, 2019 yılında Konkordato Komiserliği Temel Eğitimini tamamlamış olup bilirkişilik ünvanı ve konkordato komiseri ünvanı ile çalışmalar yürütmektedir. Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Bölümü yüksek lisans düzeyinde ve Adalet Yüksek Okulunda eğitimine devam etmektedir. Eşya hukuku alanında kişisel gelişimini arttırmak için araştırma ve geliştirme çalışmaları yapmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak; konut, ticari gayrimenkul, hayvan çiftliği, fabrika, otel, arsa-arazi, hastane, alışveriş merkezi gibi alanlarda değerleme, kira tespitleri, proje geliştirme, kentsel dönüşüm alanlarında hak sahipliği tespiti, kentsel dönüşüm alanlarında değerleme çalışmaları, arazi yönetimi, bilirkişilik kapsamında kıymet takdiri konularında hizmet vermektedir. 2011 yılında Selcen Paylı Gayrimenkul Değerleme şahıs şirketini kurmuş olup halen hizmetlerine devam etmektedir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nde (TDUB) Mesleki Eğitim Araştırma Komitesi başkanlığını yürütmektedir. Evli ve iki çocuk annesidir.

EĞİTİM AKADEMİSİ'NDE YENİ DÖNEM



TDUB Eğitim Akademisi'nde Eğitim Müdürü olarak görevine başlayan sektörün önde gelen isimlerinden Üstün Hatipoğlu Akademi'de yapılacaklara dair açıklamalarda bulundu.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Eğitim Akademisi'nde 5 Eylül 2020 tarihinde Eğitim Müdürü olarak göreve başlayan Üstün Hatipoğlu, Akademi'nin yeni dönemine ve üyeleri bekleyen yeniliklere dair konuştu. Hatipoğlu, "TDUB bünyesinde 5 Eylül 2020 tarihinde Eğitim Akademisi Eğitim Müdürü olarak göreve başlamış bulunmaktayım. TDUB çatısı altında değerleme uzmanlarımızın meslekte ilerlemesine fayda sağlayabilecek kurallar, prosedürler ve yöntemler belirlemek ile birlikte, meslektaşlarımızın; bilgi, beceri, kişisel gelişimlerinin artırılması için kişisel yetkinlik eğitimleri de planlamayı düşünüyoruz" dedi.

Pandemi sürecinden ve salgın hastalık döneminin mesleki etkilerinden bahseden Hatipoğlu şöyle konuştu: "Dünyayı etkileyen ve bizim de etkileri ile mücadelede zorlandığımız Pandemi süreci içerisinde, ilk etapta uzaktan eğitim programlarına ağırlık verilerek benim de içinde bulunduğum Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi'nin katkıları ile online çalıştaylarla sürece destek verilmeye ve bu süreç aşılmaya çalışılacaktır."

Yapılacak eğitimlerle birlikte, sektörün tanınırlığının artırılmasını hedeflediklerini belirten Hatipoğlu, "Disiplinlerarası olan mesleğimizin toplumun ve kurumların gözünde bilinirliğini sağlamak ve uluslararası düzeye eriştirmek amacı ile TDUB Eğitim Akademisinin amaçları, görevleri, sorumlulukları, genel usul ve esasları çerçevesinde eğitimler düzenleyerek değerleme sektörüne katkıda bulunmaya devam edilecektir" ifadelerini kullandı. Yapılacak işleri maddeler halinde sıralayan Hatipoğlu, "Bu çerçevede yapılacak işler; değerleme uzmanlarının eğitim ihtiyaç analizlerini yapmak, analiz sonuçlarına göre eğitim programları hazırlamak, verilecek olan eğitimlerin yöntemlerini belirlemek, eğitimde verimliliği ve kişisel gelişimi artırmak, eğitimlerde aktarılan bilgilerin güncel olmasını sağlamak, verilen eğitimlerin takibini yaparak eğitmen ve eğitim içeriği hakkında geri bildirimleri takip etmek, mesleğe yeni girecek olanlar için, eğitim içerik ve modelleri geliştirmeye yönelik eğitimler düzenlemek şeklinde sıralanabilir" dedi.

ARSA PAYI KAVRAMI UYGULAMASI VE ARSA PAYI DÜZELTME DAVASI

TDUB Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi Üyesi Taha Hüseyin Çebi, Arsa payı kavramı, uygulaması, beraberinde getirdiği sorunlar ve arsa payı düzeltme davasını anlattığı yazı dizisine bu ay yazısının ikinci bölümü ile devam ediyor.



Arsa payı düzeltme davasında yıkımı önlemek amacıyla ihtiyati tedbir olarak mahkemeden yıkımın durdurulması kararı verilmesi istenebilir mi?

Hukuk Muhakemeleri Kanun'u İhtiyati Tedbirin Şartları başlıklı 389'uncu maddesi;

"(1) Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir. (2) Birinci fıkra hükmü niteliğine uygun düştüğü ölçüde çekişmesiz yargı işlerinde de uygulanır"şeklindedir.

Arsa payının düzeltilmesi davasının anayapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu süre içerisinde açılabileceğini belirtmiştik. Anayapının yıkılması halinde arsa payı düzeltme davası açılamayacağı ve bu sebeple hakkın elde edilmesi tamamen imkânsız hâle geleceğinden, yapının yıkımının tedbiren durdurulmasına karar verilebilir.

Benzer bir durum 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un kapsamına girmiş yapılarda da ihtiyati tedbir kararı verilip verilemeyeceği konusunda tartışılabilir. Nitekim söz konusu kanun ilk metninde tesis edilen idari işlemlere karşı açılacak davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceği belirtilmişti. Ancak bu hüküm, Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli 2012/87 E. ve 2014/41 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Buradan da anlaşılmaktadır ki yürütmenin durdurulması kararı ile aynı sonuçları doğuran ihtiyati tedbir kararı yapının 6306 sayılı kanun kapsamına girip girmediğine bakılmaksızın verilebilecektir

İKİNCİ KISIM: ÖNERİLER

Arsa payının belirlenmesindeki usulün tarihsel gelişim süreci nedir, arsa payının belirlenmesi

sürecinde ileride oluşabilecek adli ihtilafların önlenmesi amacıyla hayata geçirilebilecek uygulamalar nelerdir?

Tarihi gelişim olarak arsa payının düzenlenmesinde üç farklı süreç yaşanmıştır.

1. Arsa payı, irade özgürlüğüne dayalı olarak kat maliklerince belirlenmekte ve paylı mülkiyete dayalı değişmezlik sonucuna tabi olmakta idi.
2. 1983-2007 yılları arasında KMK m. 3/2 hükmüne tabi olarak yine kat maliklerinin irade özgürlüğüne ve fakat hâkimin müdahalesine tabi olduğu belirtilmiştir.
3. 2007 yılı sonrasında ise KMK m. 3/2 hükmüne tabi olarak proje müellifi tarafından irade özgürlüğüne bağlı olmadan kurulduğu fakat hâkimin müdahalesine tabi olduğu dönem başlamıştır.

2007 yılında Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinde yapılan değişiklikle birlikte, kat irtifakı/mülkiyeti projesinde arsa payının bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüğüne bağlı olarak saptanacağı belirtilmiştir. Maddenin eski metni bağımsız bölüm değeri ile oranlı belirlemeden söz ediyordu.

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği (Madde 3): "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur.

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır."

Arsa payının; tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan TDUB'a tevdi edilmek suretiyle lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı tarafından hazırlanan rapora göre belirlenmesi yerinde olacaktır.



Taha Hüseyin ÇEBİ
Mevzuat İzleme ve Gelliştirme Komitei Üyesi

Unutulmamalıdır ki; arsa payı sadece bağımsız bölümlerin metrekaresine dayalı nicelikle orantılı olarak değil, Kanun ve Yargıtay kararları beraber incelendiğinde- bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi bir çok hususun dikkate alınması suretiyle toplam değere göre belirlenmektedir. Bu bilgiler ise proje müellifi mimar ve mühendislerin uzmanlığına dayalı hususlar değildir.

Arsa payının belirlenmesinde belirsizlik ve teknik yetersizlik, belirleme işinin lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanına devredilmesi suretiyle önlenebilecektir. Bu yolla mahkemelere yansıyan arsa payı düzeltme davalarında azalma olacağı şüphesizdir. Salt mimari bilgiye dayandırılan belirlemenin gerçek oranı yansıtmadığı ve mahkemelerin iş yükünü arttırdığı açık bir gerçektir.

Bu kapsamda; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi 1. fıkrasından sonra gelmek üzere Kanuna aşağıdaki hükmün eklemesini öneriyoruz:

"Bu Kanun hükümlerine göre belirlenecek olan arsa paylarını belirlemeye Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği yetkilidir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin belirlediği heyet tarafından hazırlanan ve kat mülkiyetini kuran malik veya maliklerin tümü tarafından imzalanmış arsa payı dağılımı tablosu ilgilisi veya proje müellifi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur."

Arsa payı düzeltme davalarının yargıda iş yoğunluğunun azaltması kapsamında mahkemelerin görev alanından çıkarılması mümkün müdür?

2019 yılı mayıs ayı içerisinde yayımlanan "Yargı Reformu Stratejisi" kapsamında "Hukuk Yargılaması İle İdari Yargılamanın Sadeleştirilmesi Ve Etkinliğinin Artırılması" amaç olarak belirlenmiştir. Bu hedefi gerçekleştirmek amacıyla yargının iş yükünü azaltacak şekilde bazı çekişmesiz yargı işlerinin mahkemelerin görev alanından çıkarılmasına yönelik çalışmaların yapılmasına karar verilmiştir.

Kanunlarımızda düzenlendiği şekliyle, arsa payı düzeltme taleplerinin tümünün mahkemelerde ileri sürülmesi gerekmektedir. Yargılamanın sadeleştirilmesi ve etkinliğinin artırılması amacı, arsa payının düzeltilmesi konusunda tüm bağımsız bölüm maliklerinin anlaştığı ve anlaşamadığı durumlar arasında bir ayrıma girilmesini zorunlu kılmaktadır.

Arsa payının düzeltilmesine ilişkin nihai anlaşmanın:

Açığa arsa payı bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın, yalnızca tüm bağımsız bölüm maliklerinin anlaştığı çekişmesiz olan işlerde geçerli olmak üzere, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü koordinasyonunda Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından gerçekleştirilebileceğini düşünüyoruz. Bununla birlikte anlaşmanın sağlanamadığı çekişmeli konularda mahkeme yolunun açık bırakılması yerinde olacaktır.

Bu kapsamda; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesi 3. fıkrasından sonra gelmek üzere Kanuna aşağıdaki hükmün eklenmesini öneriyoruz:

"Açığa arsa payı bırakılıp bırakılmadığına bakılmaksızın arsa payının düzeltilmesi kararı anagayrimenkulde bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin oybirliği ile alınmış ise; mahkemeye başvurmadan önce Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne başvurulabilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin belirleyeceği heyet tarafından hazırlanan yeni arsa payı dağılımı tablosu ilgilisi tarafından tapu müdürlüğüne sunulur. Bu fıkra kapsamında yapılan düzeltmelerde ayni ve şahsi hak lehtarlarının da muvafakati aranır.

Teklif edilen arsa payı dağılımı tablosu, Tapu Müdürlüğünce ilgililerine tebliğ edilir. Tebliğden itibaren 1 (bir) ay içerisinde hak sahipleri ve menfaatinin ihlâl edildiğini iddia edenler tarafından, 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre, yetkili sulh hukuk mahkemesine itirazda bulunulabilir. İtirazda bulunulmaması halinde veya itiraz üzerine sulh hukuk mahkemesinin vereceği karar ile arsa payı dağılımı kesinleşir. İtiraz üzerine Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından verilen kararın bir örneği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine ve ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir."

Tüm bu süreçlerde hak kaybına uğramamak adına bir avukattan hukuki destek alınması tarafların menfaatine olacaktır.





MÜLKİYET HAKKININ TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLİŞKİSİ

Mülkiyet, bir menkul veya taşınmaz üzerinde tasarruf sahibi olma, faydalanma ve kullanma hakkı olarak tanımlanmaktadır. "Mülkiyet Hakkı" Anayasamızla güvence altına alınan bireysel haklardan olup 35'inci maddesinde ise herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Mülkiyet hakkı insanoğlunun yaşamında taşınmaz ile olan ilişkileri anlatılamayacak kadar geniş ve önemli bir yer tutmaktadır. Bu sebeple insanların mülkiyet hakkına sahip olabilme istekleri her zaman önemini korumuştur.

Küreselleşen dünyada mal, hizmet ve paranın serbest dolaşımı ile birlikte, taşınmaz yerli ve yabancı girişimcilerin ilgisi çekerek zamanla büyüyen bir sektör haline gelmiştir. Bu sebeple insanların yatırımlarını yaparken doğru karar almalarına neden olan mali tablolardaki bilgilerin piyasa değerini yansıtan rakamlarla ifade edilmesi önem arz etmektedir.

Aynı zamanda taşınmaz değerleme çalışmaları ve uzmanlığına başlangıç niteliğinde; taşınmaz ilkeleri, arazi ve proje geliştirme ve danışmanlık hizmetleri, taşınmaz yatırımları ve finansmanı, taşınmaz satış danışmanlığı ve yönetimi, taşınmaz bilgi sistemleri, değer haritaları ve altlıkların hazırlanması, taşınmaz yönetimi, kamu işletmeleri özelleştirmesi ve kamu taşınmazlarının satışı gibi konular önem kazandı. Bütün bunların yanında küreselleşmenin; şirket evlilikleri ile devirlerinin hızlanması, mortgage kredilendirme sürecinin Türkiye'de uygulamaya alınmış olması ve ilgili yasal düzenlemeler gibi konular da sektör gündeminde giderek büyük bir yer tutmaya başladı.

Türkiye'de taşınmaz malikinin tespiti (Kadastro), tespit edilen taşınmazın sicillerinin tutulması, muhafazası ve güncellenmesi görevi 173 yıldır büyük özveri, ciddiyet ve güven verici anlayışla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Bu sebeple, "Tapu gibi sağlam" kavramının halk diline yerleşmesini sağlamıştır.

Son yıllarda görülen taşınmaz sektöründeki hareketlenmeler, gelişmeler, değişiklikler Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin de iş yükünü ağırlaştırmıştır. Yılda yaklaşık 20 milyon vatandaş doğrudan veya dolaylı olarak Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerine iş ve işlem yaptırmak için başvurmaktadır. Günümüz teknolojik gelişmeleri ışığında bilgi teknolojilerini en iyi kullanan kurum ödülüne sahip Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Web-Tapu, Tapu Takas, E-Haciz, E-terkin, Parsel Sorgulama, E-Randevu, 3 Boyutlu Kadastro gibi projelerle iş ve işlem yaptırmak için başvuran vatandaşlarımıza en iyi şekilde hizmet sunmak için altyapısını geliştirmeye devam etmektedir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü mülkiyet hakkının kimde olduğunu kayıt altına alırken Taşınmaz değerleme uzmanları bu mülkiyete sahip olacak kişilerin ne kadar bir maliyetle karşı karşıya kalacaklarını tespit etmektedir. Bu iki yapı aslında ortak bir girişimin farklı parçalarıdır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Kamu Kurumlarından Bankalar, Kültür Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Ulaştırma Bakanlığı, Tarım Bakanlığı, Su ve Kanalizasyon İdareleri, Doğalgaz İdareleri, Adalet Bakanlığı, Doğalgaz İdareleri, Adalet

Bakanlığı, BOTAŞ, Orman Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı, TELEKOM, TEDAŞ, İçişleri Bakanlığı (MERNİS) ve Belediyeler vs. gibi birçok Kamu Kurumuna da doğrudan hizmet vermektedir.

Bu nedenle personelinin niteliğini artırıcı bir birliktelik yapmak adına, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün girişimleri ile Tapu Kadastro Yüksekokulumuz Bakanlar kurulunun, 2010/1369 sayılı kararı 13 Şubat 2011 tarih ve 27845 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak kurulmuş ve akabinde 11.05.2011 tarihinde Yükseköğretim Yürütme Kurulu toplantısında 2547 sayılı Kanunu'nun 2880 sayılı Kanunla değişik 71d-2 maddesi uyarınca Tapu Kadastro Bölümü açılmıştır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tapu Kadastro Yüksekokulu lisans düzeyinde nitelikli eleman yetiştirilmesi ve yetişen bu nitelikli elemanların Genel Müdürlük bünyesinde istihdam edilmesi konusunda işbirliğini artarak sürdürmektedir.

Akabinde Emlak ve Emlak Yönetimi Bölümü'mü de açılmış ve lisans düzeyinde öğrenci alımı hususunda da gerekli çalışmalara başlanmıştır.



Doç. Dr. Ender GÜLER

Taşınmaz alanında nitelikli eleman yetiştirmek adına yola çıkan okulumuz 2017 yılında yapmış olduğu girişimlerle Lisansüstü Eğitim Enstitüsü bünyesinde Taşınmaz Geliştirme Anabilim dalı adıyla içerisinde Taşınma Hakları ve Yönetimi ve Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi bölümlerini içeren iki adet programı hem Tezli hem de Tezsiz olmak üzere lisansüstü eğitime kapılarını açmıştır. Taşınmaz Hakları ve Yönetimi programı daha çok Tapu Kadastro alanında çalışan adaylara yönelikken, Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi programı ise taşınmaz değerlemesi ve finansmanı alanında çalışan adaylara yönelik bir programdır. Lisansüstü programımızda özellikle Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanlarına da öncelik vermekteyiz. Bu alanda görülen gelişmelerde dikkate alınarak nitelik-li elaman ve akademik elaman kazandırılmasına yönelik doktora programının da açılması adına çalışmalara başlanmıştır.



Ender GÜLER KİMDİR?

1974 yılı Beypazarı doğumludur. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi'nde Taşınmaz Geliştirme Anabilim dalı Başkanı olarak bölüm kurucular arasında yer almaktadır. Aynı zamanda lisans düzeyinde eğitim veren Tapu Kadastro Yüksekokulu Müdürü ve Emlak ve Emlak Yönetimi Bölüm Başkanıdır. Lisans düzeyinde Genel Muhasebe, Maliyet Muhasebesi, Dönem Sonu Muhasebe İşlemleri, Muhasebe Denetimi, İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Gayrimenkul Değerleme Analizi alanlarında, lisansüstü bölümlerde ise İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, İnşaat Sözleşmeleri, Gayrimenkul Değerleme alanlarında dersler vermektedir. Aynı zamanda TÜRKAK denetçisidir. Evli ve iki çocuk babasıdır.

DEĞERLEMEDE DEĞİŞİM



Her işin başı değer vermek demiştik; her güzel şey, değer vermekle başlar. Değer verdiğimizde, değeri oluşturduğumuzda bazen değişim başlar, bazen de dönüşüm. Bazen değer artışı olmuştur, bazen de kentsel dönüşüme zemin olabilir. Değer artışında ya arsası değerlenmiştir ya da üzerindeki yapı tadilat görmüş, yenilenmiş olabilir ya da ikisi bir arada olmuştur. Tarla, bağ-bahçe, arsa ekspertizlerinde, yeri gösteren kişinin fotoğraf karesine girme çabası ve girerken de "ben olduğumda değeri artar mı?" esprisi neredeyse sahadaki tüm değerleme uzmanı arkadaşlarımızın yaşanmışlıkları arasındadır.

Elbette yeri gösteren kişi kareye girdiğinde gayrimenkulün değeri artmaz. Ancak yeri gören değerleme uzmanı gayrimenkulün içerisine girdiğinde gayrimenkulün değeri artabilir. Peki bunun oranı nedir? Bu oran üzerine düşündüğümüzde; değer, gayrimenkulün değeri üzerinden %... değişebilir şeklinde bir öngörüde bulunabiliriz. Uzmanlığımız ile öngörünün de ötesinde, bu oranı içeriyi görmeden de değere yansıtabiliriz. Son dönemde hayatımızdaki en büyük değişimin nedeni ise bir virüs oldu. Hâlen tüm dünyayı olumsuz etkileyen ve yaşam şeklimizi büyük ölçüde değiştiren Covid 19 dolayısıyla, sahadaki uzmanlarımızın işleri daha da zor bir hâl aldı. Bu dönemde gayrimenkulün içerisine girmeden, dışarıdan ekspertiz yapılamaz mı? Bu yönde alınacak bir karar herkes için alınmış çok yerinde bir önlem olmaz mı? Hem değerleme açısından büyük bir olumsuzluk oluşturmaz hem de herkes için güvenli bir ortam oluşmasına vesile olur.

Hem değerleme uzmanının hem de ekspertiz esnasında gayrimenkulde bulunan kişilerin sağlığı için, bir kez daha ve her zaman #SağlıkİçinTemassızİşlem demiş oluruz böylece. Pandemiye kadar her sektörün kendine has kişisel koruyucu donanımları var iken şu anda her bireyin en temel kişisel koruyucu donanımı; maske, siperlik, dezenfektan, önceliği ise mesafe ve hijyen oldu. Pandemi ile birlikte ekspertizin her aşamasında işimizi en az sayıda kişiyle, mesafeli ve uzaktan nasıl yapabiliriz derdine düştü sahadaki her uzman. Bu dert hepimizin derdi aslında ve biliyoruz ki derdini söylemeyen derman bulamaz ve komiteler sessiz çoğunluğun sesi olmak için var.

Yeri gelmişken, Değerleme Uzmanları Komitesi adına buradan karar mercilerine seslenmekte fayda var. Diyelim ve dileyelim ki; bu süreçte istisnai durumlar dışında değerlemeleri dışarıdan gerçekleştirelim. Böylesi bir değişiklik, kısmen de olsa değerli değerleme uzmanlarımız için sağlıklı bir çalışma imkânı oluşturacak, uzmanlarımızın hassas çalışmasıyla değerler de bu uygulamadan olumsuz yönde etkilenmeyecektir.

Çoğu zaman pozitif anlam yüklediğimiz sözcüklerden biridir "değer". Değişim de enerjisi yüksek, pozitif bir sözcük müdür yoksa öyle arzu ettiğimiz için mi kulağa hoş gelir. Ama isteriz ki işimizdeki, hayatımızdaki her değişim olumlu olsun, etkileri pozitif olsun. Böylesi değişimler; küçük veya büyük sürprizler, hep güzeldir ve mutlu eder hem değişimi gerçekleştireni hem de değişimden etkileneni...Sektörümüz için de hep güzel değişimler olsa, büyük olmasa bile küçük sürprizler olsa... Meselâ; ekonominin lokomotiflerinden biri olan sektörümüzün kahramanlarına pandemi döneminde motivasyonlarını arttırıcı hoş sürprizler olsa, küçük de olsa güzel jestler…

Pandemi bir yana, pandemi olmadan da sektör için iyileştirmeler, güzel gelişmeler olsa. Elbette çoban kulübesinde padişah rüyası görülmez ama başımızın tubaya ermeyeceği güzel değişimler olabilir. Zira emeği ve zahmeti çok olan sektörümüzde, kalitenin ve sürekliliğin sağlanması için, "değer" kavramının öncelikle sektörümüz için işler halde olması gerekli. Bu alan, kısa veya uzun süreli, geçici bir sektör olmaktan çıkmalı, uzmanlarımız için kalıcı ve ilerisini görebildikleri bir uzmanlık alanı olmalıdır. İşin bir bölümünde ne zaman, nerede, kimlerle olunacağı, nelerle karşılaşılacağı bu kadar belirsiz bir alan bana göre çok tehlikeli sınıfta yer alan bir uzmanlık alanıdır. Hani "risk aldığımıza değdi" ya da "risk almaya değer" deriz ya bazen. Sektörümüzdeki her uzman da bu cümleleri kurabilmeli, bu sözcükleri sarf edebilmeli. Değerleme Uzmanları önünü görebilmeli, sektörün geleceğini öngörebilmelidir. Umutlarla ve yeni doğan güne kötü sürprizler, köklü ve olumsuz değişiklikler ile başlanmamalı. Değişim olmalı ama sektörün tüm aktörlerinin sahnedeki yerlerinin korunduğu iyileştirmeler, olumlu değişimler olmalı. Acaba bunun için de bir değişim mi gerek? Hiç değilse bir günlüğüne roller mi değişse? Yetkili mercilerdeki karar veren aktörler ile karardan etkilenen aktörler rollerini değişip, aynı yere farklı bir noktadan bakarak mı değerlendirme yapsalar acaba Değerlemede değişim olsa ama bu değişim güzel bir değişim olsa... Yeniden değerlemeyle, değer verenin daha değerli olması dileğiyle, değer verenleriniz çok, sevdikleriniz yanı başınızda olsun.



Fisun KUMBARACI
TDUB Değerleme Uzmanları Komitesi Başkanı



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
MASLAK MAHALLESİ ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ
SÜMER SOKAK NO:3 AYAZAĞA TİCARET MERKEZİ
KAT: 14/B 34485 SARIYER/İSTANBUL

TEL : 0 212 276 20 21
FAX : 0 212 276 13 10

info@tdub.org.tr
www.tdub.org.tr

TDUB GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ

TEL : 0 212 285 49 60
FAX : 0 212 276 13 10

info@tgbm.com.tr
www.tgbm.com.tr

TDUB İKTİSADİ İŞLETMESİ - EĞİTİM AKADEMİSİ

TEL : 0 212 276 20 21
FAX : 0 212 276 13 10

egitim@tdub.org.tr
www.tdub.org.tr