TDUB | Bülten

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Aylık Bülteni

Eylül 2020 - Sayı: 8

Yeni Üye Yazılım Sistemi Hizmete Açıldı

ARSA PAYI KAVRAMI UYGULAMASI VE ARSA PAYI DÜZELTME DAVASI

BİLİRKİŞİLİKTE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI

PANDEMİ SÜRECİNDE KONAKLAMA SEKTÖRÜ VE DEĞERLEME

TDUB BÜLTEN

İÇİNDEKİLER

2 **BAŞKAN YAZISI**
Geleceğimiz için Çalışmaya Devam

3 **GÜNDEM**
Üye Yazılım Sistemi

4 **MAKALE**
Arsa Payı Kavramı Uygulaması ve Arsa Payı Düzeltme Davası

9 **MAKALE**
Bilirkişilikte Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

15 **MAKALE**
Pandemi Döneminde Konaklama Sektörü ve Değerleme

19 **TGBM**
Değerleme Sektör Analizi - 2'nci Çeyrek

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.

GELECEĞİMİZ İÇİN ÇALIŞMAYA DEVAM

Encan Aydoğdu
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

Birlik Yönetim Kurulu olarak göreve başladığımız günden bu yana, birçok çalışma yaptık ve bu çalışmalar neticesinde güçlü ya da zayıf birçok karşılık aldık. Karşılıkları ne olursa olsun bizler, sektörümüzün yarınlarına başı dik bir şekilde çıkması için çalışıyor ve çalışmaya da devam ediyoruz. Mesleğimizin ve meslektaşlarımızın hak ettikleri değeri görmeleri için bazen ailemizden bazen de uykumuzdan fedakârlık ederek, eksilmeyen bir motivasyonla ilerliyoruz. Bazı gelişmeler yüzümüzü güldürüyor, bazıları ise bizi pek tabii yıpratıyor. Ama sonuç ne olursa olsun bizler, asla vazgeçmiyor ya da inancımızı yitirmiyoruz.

Değerli meslektaşlarım, gerek pandemi gerekse sektörün gündemi gereği geçirdiğimiz zor günlerin, geride kalmasına çok az kaldığına sizleri temin ederim. Tüm sektör olarak; gece gündüz, hastalık demeden çok yoğun çalıştığımız bir dönem geçirdik ve bu çalışmalarımızın karşılığını, sektörümüzü daha da kurumsallaştırarak vermeye çalışıyor; amacımıza da ulaşacağımızı çekinmeden söylüyorum. Yaşadığımız tüm sıkıntıların geride kalacağı, teknolojiye daha fazla ayak uydurduğumuz ve siz değerli meslektaşlarımın profesyonelliğine yaraşır yeni bir döneme, yeni Üye Yazılım Sistemi'yle merhaba diyoruz. Gerekli testlerin yapıldığı ve artık yavaş yavaş kullanıcıların hizmetine açılacak Yeni Üye Yazılım Sistemi, siz değerli meslektaşlarımızın işlerini hızlandıracağı gibi teknolojiyle iç içe yeni bir hizmet sağlayacak. Yeni Üye Yazılım Sistemi ile artık tek tıkla tüm lisans bilgilerinize ulaşabilecek ve mobil imza ile tüm işlemlerinizi kolayca tamamlayabileceksiniz. Geleceğe değer katan sektörümüzün hak ettiği değeri görmesi için hem kurumsallaşma hem de inovatif adımları atmaya devam edeceğiz. Umuyoruz ki yeni Üye Yazılım Sistemi, tüm sektörümüze hayırlı olur.

Sonucu ne olursa olsun bizler, asla vazgeçmiyor ve inancımızı yitirmiyoruz. Siz değerli üyelerimize, hayatınızı kolaylaştıracak veya en azından mesleğinizi yaparken oluşan zaruri maliyetlerinizi azaltacak projeleri tek tek hayata geçiriyoruz. Ayrıca yeni çalışma alanları oluşturabilmek adına da atılan adımların meyvelerini toplamaya devam ediyoruz. Bu hususla ilgili önümüzdeki aylarda sektörümüzle beraber geniş çalıştaylar planlayıp Birliğimizin kısa-orta-uzun vadeli planlarını sizinle paylaşıyor olacağız.

YENİ ÜYE YAZILIM SİSTEMİ HİZMETE AÇILDI

TDUB tarafından daha evvel duyurusu yapılan ÜYS, (Üye Yazılım Sistemi) üyelerin kullanımına açıldı. Sisteme dair merak edilenleri, sizler için haberimizde derledik.

Yazılımı, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Gayrimenkul Bilgi Merkezi tarafından geliştirilerek, üyelerin kullanımına açılan ÜYS (Üye Yazılım Sistemi) kullanıcılar için birçok kolaylık sağlıyor. ÜYS, Birliğin Bireysel ve Kurumsal Üyelerinin, tadebis.com.tr/uys linki üzerinden veya TDUB'un internet sitesi üzerinde yer alan Üye Yazılım Sistemi - Giriş Ekranı üzerinden kullanıcı adı ve kullanıcı şifreleri ile giriş yaparak; üyelik bilgileri, nüfus bilgileri, ev ve iş ikametgah bilgileri, eğitim bilgileri, mesleki tecrübe bilgileri, çalışma durum bilgileri, borç ve ödeme bilgileri, kurumsal üyelerin sicil bilgileri, kurumsal üyelere ait yerleşim yeri ve iletişim bilgileri, yetkilendirme bilgileri, kurum çalışanı bilgileri, borç ve ödeme bilgileri ve birçok bilgilerin üyeler tarafından mobil imza ile sisteme ekleneceği ve güncellenebileceği üye yazılım sistemidir.

Kullanıcıların kullanımına açılan Üye Yazılım Sistemi, sektörel dataların daha detaylı kategorize edilmesini sağlamasının yanında, SPL ile entegre çalışması gibi bir çok kolaylık sunuyor. Söz konusu yazılım sisteminin SPL ile entegre çalışması kullanıcılara, sistem üzerinden tek tıkla tüm lisans bilgilerine ulaşabilme imkânı veriyor.

Yeni sistem sayesinde üyeler artık, TAKBİS ve çalışan bildirimleri sistem üzerinden mobil imza ile yapabilecekler. Kullanıcılar, destek ve talep için de artık birliğin info maili yerine, yine sistem üzerinden anlık olarak sorunlarını, sorularını ve önerilerini yetkili kişilere iletebilecekler.

Kılavuzlar YouTube'da

Üye Yazılım Sistemi'ne tam geçiş tamamlanmadan evvel üyeler, merak ettikleri her bir ayrıntı için, Türkiye Değerleme Uzmanları'nın YouTube kanalında yer alan kılavuz videolarından faydalanabilirler. Her kullanıcı için detaylı bir şekilde anlatılan kullanım kılavuzu videolarına link üzerinden ulaşabilirsiniz.

ARSA PAYI KAVRAMI UYGULAMASI VE ARSA PAYI DÜZELTME DAVASI

Bu yazıda, arsa payı kavramı ve arsa payı sebebiyle gündeme gelebilecek hukuki meseleler değerlendirilmiştir.

Arsa payı belirlemekte yetkili kimselerin, arsa paylarını objektif, hakkaniyete ve yasalara uygun paylaştırması gerekmektedir. Bununla birlikte uygulamada proje müelliflerinden ve/veya yapımcı müteahhitlerden bazılarının ticari endişelerle veya konunun uzmanı olmadıkları için arsa payını objektiflikten uzak bir şekilde ve kanunda belirtilen kriterleri dikkate almadan tespit ettiği herkesçe bilinmektedir. Birçok uygulamada arsa paylarının gelişigüzel olarak arsa alanının ana gayrimenkulde bulunan toplam bağımsız bölümlerin sayısına bölünmek suretiyle, eşit pay verilerek ya da bağımsız bölümlerin sadece büyüklükleri yani metrekareleri esas alınarak belirlendiği yanlış uygulamalar görülmektedir.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde tam uzlaşma sağlanamadığı durumlarda, maliklerin hisseleri oranında (arsa payı oranında) karara katılabilecekleri ve hisseleri oranında hak sahibi olabilecekleri belirtildiği için, arsa paylarının doğru belirlenmesi meselesi özellikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile daha önemli bir mesele haline geldi.

Ülkemizde 2007 yılına kadar tamamen bilinçsizce ve keyfi olarak tesis edilen arsa payları mevcut yapıların önemli bir çoğunun arsa paylarının hatalı tesis edilmesine neden olmuştur. Bağımsız bölüm hak sahiplerinin mevcut yapılarda fiilen sahip oldukları haklarını hukuken de güvence altına almaları, bu amaçla arsa payını düzeltme davası açmalarını şiddetle tavsiye ediyoruz.

Örnek vermek gerekirse; kat irtifakı/mülkiyeti kurulurken binanın üst kattaki geniş dairesini satın alan kimsenin arsa payı, zemindeki küçük daireyi satın alan kimsenin arsa payından kesinlikle yüksek olacaktır. Çünkü kat mülkiyeti kurulduğu sırada, objektif ölçüler uyarınca üst katta yer alan geniş bir daire, zemin katta yer alan güneş görmeyen bir daireden çok daha değerli olacaktır. Arsa payına ilişkin muhtemel bir ihtilafta, daire sahibinin daireyi somut olayda hangi fiyata aldığının ise hiçbir önemi yoktur. Bağımsız bölüm malikleri ancak bağımsız bölümlerine özgülenen arsa payları oranında hak ve yükümlülüklere sahip olacaklardır.

Bu yazı kapsamında, arsa payı kavramı ve arsa payı sebebiyle gündeme gelebilecek hukuki meseleler “Arsa Payı Kavramı, Uygulaması, Beraberinde Getirdiği Sorunlar ve Arsa Payı Düzeltme Davası” başlığı altında soru-cevap şeklinde değerlendirilecektir.

Arsa Payı nedir, nasıl kurulur?

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Tarifler başlıklı 2. mad-

desi arsa payının tanımını yapmıştır. Buna göre "Arsanın, bu Kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payı" arsa payı olarak ifade edilmiştir. Yine aynı kanunun Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği başlıklı 3. maddesi arsa payının nasıl kurulacağını açıklamaktadır;

"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 Payı bağımsız bölümden ayrı olarak devredilebilir mi?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı başlıklı 5. maddesi "Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi halinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz." demek suretiyle arsa payının bağımsız bölümden ayrılamayacağı, yine aynı maddede "Kat mülkiyetini kayıtlayan haklar, kendiliğinden arsa payını da kayıtlar" denilmek suretiyle ayrı bir hakka veya borca konu olamayacağı belirtilmiştir. Arsa payı bağımsız bölüm ile birlikte hareket etmekte, bağımsız bölümün kendisinden ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Arsa payının bağımsız bölümden ayrı devredilmesi mümkün değildir.

Bağımsız bölüme arsa payı verilmesi gerekir mi, bağımsız bölüme bağlanmamış arsa payı bırakılabilir mi?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Bağımsız Bölümlerle Arsa Payı Arasındaki Bağlantı başlıklı 5. maddesi "Anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz" demek suretiyle kat irtifakı kurulmuş devredilebilir hak niteliğine kavuşmuş her bir bağımsız bölüme arsa payı bağlanması gerektiği

belirtilmiştir. Bağımsız bölüm kavramının oluşması için arsa payı kavramı kurucu unsur niteliğindedir. Bu nedenlerle arsa payı verilmeyen bağımsız bölüm düşünülemeyeceği gibi açığa bırakılmış arsa payı da düşünülemez. Ancak uygulamada kanun hükmü aksine, hesaplamadan kaynaklı veya bağımsız bölüm niteliği olmayan yerlere arsa payı verilmesi suretiyle açığa pay bırakıldığına şahit olunmaktadır.

Arsa payına bağlanan ortak yerlerden yararlanmaya veya ortak gidere katılmaya ilişkin haklar ve borçlar nelerdir?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ortak Yerler Üzerinde başlıklı 16. maddesinde "Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır."

"Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma" başlıklı 20. maddesi; "Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;
b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür."

Buradan da anlaşılmaktadır ki; arsa payı çok olan gayrimenkul sahibi ortak alanlardan daha çok yararlanma hakkına sahiptir. Bununla birlikte genel genel giderlere de daha çok katılacaktır.

Anagayrimenkule bağımsız bölüm ilave edilebilir mi, ilave durumunda arsa paylarının dağılımı nasıl belirlenecektir?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Bağımsız Bölüm İlavesi" başlıklı 44. maddesi anagayrimenkule yapılacak ilavelerin oybirliği ile yapılması gerektiğini karara bağlamıştır. Anılan kanun, aynı şekilde anagayrimenkulde bütün bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa paylarının belirlenmesini de oybirliği ile alınacak karara bağlamıştır.
"Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:
a) Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
b) Anagayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tesbit edilmesi şarttır."

"Davanın konusu, çatı katın tam kata çevrilmesi ve hasıl olacak yeni duruma göre tapudaki arsa paylarının düzeltilmesi isteminden ibarettir. Çekme katın tam kata çevrilebilmesi için ilk iki koşuldan biri, kat malikleri Kurulunun buna oybirliği ile karar vermesi ve ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre yapılan yeni ilavelerde dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesidir." (YARGITAY HUKUK GENEL KURULU, E. 1976/5-1992, K. 1977/374, T. 13.4.1977)

Arsa payının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı yahut doğru tahsis edilmediği durumlarda hakkı ihlal edilenlerin başvurabileceği yollar nelerdir?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Niteliği" başlıklı 3. maddesi "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." demek suretiyle hakkının ihlal edildiğini düşünen her bir kat maliki ve kat irtifakı sahibine mahkemelerde dava açmak suretiyle arsa payını düzenleme hakkı, yetkisi verilmiştir.

Arsa payı düzeltme davasını kim, kimlere karşı açabilir?

Arsa payı düzeltme davasını anagayrimenkulde bağımsız bölüm sahibi olan herkes açabilir. Burada dikkat edilmesi gereken arsa paylarının tescili sırasında anagayrimenkulde malik olan ve tescilden haberdar olan kişinin bu davayı açamayacağıdır. Bu kişinin bağımsız bölümünü devri halinde yeni malikin dava açma hakkı saklıdır. Kiracı veya irtifak hakkı sahibinin dava açma hakkı yoktur. "...Davacının arsa payının düzeltilmesini istediği 13 numaralı bağımsız bölümün tescili esnasında anataşınmazda kat maliki olup verilen arsa payından haberdar olduğu anlaşılmakla yerinde olmayan bütün temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun hükmün HMK 370/1. maddesi gereğince ONANMASINA…" (YARGITAY 20. HD E. 2019/2849, K. 2019/5582, T. 7.10.2019) Arsa payı düzeltme davalarında, davacı dışında kalan tüm bağımsız bölüm maliklerinin davalı konumunda gösterilmesi zorunludur. Aksi halde ta-raf teşkili sağlanamadığından davanın reddi gerekecektir. Burada zorunlu dava arkadaşlığından bahsedilecektir.

Arsa payının düzeltilmesi istemli davada mahkemece hangi tarihteki arsa yapı değeri dikkate alınacaktır?

Taha Hüseyin ÇEBİ
Mevzuat İzleme ve Gelliştirme Komitei Üyesi

Arsa payı düzeltme davalarında Kat irtifakı kurulduğu tarihteki değerin esas alınması yerinde olmakla birlikte, eğer kat irtifakı kurulmadan kat mülkiyetine geçilmiş ise kat mülkiyetine geçiş tarihindeki bağımsız bölüm arsa payı değeri dikkate alınacaktır.

"Somut olayda arsa paylarının tekrar düzenlenmesi için haklı nedenler var ise bu incelemenin kat irtifakı yahut kat irtifakı kurulmaksızın kat mülkiyetine geçilmiş ise kat mülkiyeti tarihine göre yapılması gerekmektedir. Bu nedenle dava konusu taşınmazın öncelikle kat irtifakı yahut kat mülkiyetine geçiş tarihi tespit edilmelidir." (YARGITAY 20. HD E. 2019/2005, K. 2019/3843, T. 10.6.2019)

Arsa payı düzeltme davalarında mahkemece dikkate alınacak husus kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulduğu zamandaki söz konusu bağımsız bölümün bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi bir çok husus değerlendirmeye esas alınır. Bununla birlikte iddia sahibi iddiasını şahit dahil her türlü delil ile ispat edebilir.

"Arsa payı düzenlemesinin yeniden yapılabilmesinin ilk şartı, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oransız olarak belirlenmiş olmasıdır. Bu hususa dayalı istemlerde mahkeme tüm kanıtları değerlendirerek bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payını karşılaştırıp denklik sağlamaya çalışmalıdır. Söz konusu işlem yapılırken de, bağımsız bölümlerin cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar değerlendirme için esas alınır; değerlendirmeye esas alınacak tarihten sonraki imar durumu ile cins ve manzara değişiklikleri, bakım ve onarım çalışmaları sebebiyle meydana gelen değer artış ve eksilmeleri dikkate alınmaz." (YARGITAY 20. HD, E. 2019/5696, K. 2019/7038, T. 2.12.2019)

"...deniz manzarası konusunda gerekirse şahit de dinlenerek hasıl olacak sonuca göre karar verilmelidir." (YARGITAY 18. HD, E. 1998/5277, K. 1998/8427, T. 7.7.1998)

Arsa payı düzeltme davası ne zamana kadar açılabilir?

Arsa payının düzeltilmesi davası anayapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu süre içerisinde açılabilir. Bu süre zarfında zamanaşımı/hak düşürücü sürelerin işlediğinden bahsedilemez. Özellikle kentsel dönüşüm sürecinde gündeme gelen arsa payı sorunlarının ana yapının yıkılmasına karar verilmeden önce açılması gerekmektedir, aksi halde dava açılamayacağı için paylı mülkiyete dönüşen tapuda her bir hak sahibi sadece arsa payı kadar hakka sahip olacaktır.

"Dava konusu anataşınmaz yıkıldığına göre, kat mülkiyetli veya kat irtifaklı bağımsız bölümlerden bahsedilemeyeceğinden, uyuşmazlığa Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. maddesini uygulamak mümkün değildir. Arsa paylarının yeniden belirlenmesine ilişkin davalar, anayapının kat irtifakı veya kat mülkiyeti statüsünü koruduğu sürece açılabilir." (YARGITAY 18. HD E. 2007/9977, K. 2008/2372, T. 3.3.2008)

Kat irtifakının veya kat mülkiyetinin ortadan kalkması için yapının yıkılması zorunlu olmayıp, yapının fiilen mevcudiyetini koruyor olmasına rağmen anayapının harap olması, kamulaştırılması, imar planlarının iptal olması gibi nedenlerle de kat irtifakının veya kat mülkiyetinin ortadan kalkması mümkündür. Bu durumlarda da artık arsa payının düzeltilmesi davası açılamayacaktır.

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. 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 belirtilmiştir. 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.

Taha Hüseyin ÇEBİ

KİMDİR?

Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde hukuk eğitimi aldı. Meslek hayatına Türkiye'nin önde gelen İnşaat firmalarından biri olan Sur Yapı A.Ş'de Avukat olarak başladı. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı sınavlarında başarılı olarak gayrimenkul değerleme uzmanlığı sertifikası almaya hak kazandı (Sertifika No: 406267). Türkiye Kızılay Derneği Genel Başkanlık Yönetim Ofisinde Müşavir Avukat ve Yönetici olarak çalıştı. Taha Hüseyin ÇEBİ ayrıca Universidad Inca Garcilaso de la Vega Hukuk Fakültesi mezunudur. Taha Hüseyin ÇEBİ iyi derecede İngilizce, İspanyolca ve orta düzeyde Çince bilmektedir.

BİLİRKİŞİLİKTE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI

Bilirkişilikte en önemli husus kişilerin uzmanlıkları hakkındaki teknik bilgilerinin yeterli olmasıdır. Bölgesel olarak hazırlanan bilirkişi listelerinde her bilirkişinin uzmanlık ve alt uzmanlık alanları yayınlanmaktadır.

Bir uyuşmazlığın dava yoluyla giderilmesinde, hâkimin teknik bilgiye ihtiyacı olabilir. Hâkimin bilgisi olan hukuk bilgisi kapsamı dışındaki bu teknik bilgileri sunan kişilere de bilirkişi denilmektedir. Söz konusu görev icra edilirken bilirkişi, Türk Ceza Kanunu anlamında bir kamu görevlisi niteliğindedir.

Bilirkişilikte en önemli husus, kişilerin uzmanlıkları hakkındaki teknik bilgilerinin yeterli olmasıdır. Bölgesel olarak hazırlanan bilirkişi listelerinde her bilirkişinin uzmanlık ve alt uzmanlık alanları yayınlanmaktadır.

Bilirkişilik başvuruları alınmaya başladığında başvuruda bulunmak isteyen uzman arkadaşlar Bilirkişilik Daire Başkanlığı internet sitesinde yer alan “Bilirkişilik Başvuru Klavuzu” ndan faydalanabilirler.

Bilirkişilik Kanunu’na göre bilirkişiler, uzmanlık alanında en az beş yıl fiilen çalışmış olmak zorundadır. Kamulaştırma Kanununun 15’inci maddesi gereğince, sadece kamulaştırma alt uzmanlık alanında görev yapmak kaydıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları aranmaz. Lisans sahibi olmak ve 3 yıllık tecrübe şartına haiz olmak yeterlidir. Buradaki 3 yıllık tecrübe “uzman” unvanı alabilmek için gereken şarttır.

Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma konulu bu davalarda taşınmazın cins ve niteliğine göre en az üç kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur. Bilirkişilerden birinin; taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerleme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur.

Gayrimenkul ile ilgili davalara özel hukuk davalarına bakan mahkemelerde sıkça rastlanmaktadır. Bu mahkemeler; Asliye Hukuk Mahkemesi, Sulh Hukuk Mahkemesi, Özel Mahkemeler (Asliye Ticaret Mahkemesi, Tüketici Mahkemesi, Fikri ve Sınai Haklar Hukuk Mahkemesi, Aile Mahkemesi, Kadastro Mahkemesi, İş Mahkemesi vb. gibi) olarak üçe ayrılır.

Taşınmaz değerlemesi ile ilgili sık karşılaşılan davalarda değerleme türleri ise:

a) Çeşitli mahkemeler, satış ve icra müdürlükleri için değer tespiti,
b) Muvazaalı satış, tapu iptali ve tescili vb. konulu davalarda özellikle geçmiş tarihe yönelik değerlemeler
c) Taşınmazın haksız işgalinden doğan tazminat-ecrimisil davalarında Yargıtay uygulamaları doğrultusunda yapılan tazminat hesapları,
d) Resmi yolu olmayan parsellerin yola ulaşabilmesi için açılan geçit hakkı davalarında geçit bedeli hesapları,
e) Vesayet davalarında kısıtlının lehine yapılan gayrimenkul işlemlerinde değer tespiti,
f) İntifa, irtifak hakları ile ilgili olarak ilgili kanunlar tarafından belirlenen usul ve formüllerle yapılan değer tespitleri,
g) Birden çok kimsenin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ortaklığının sona erdirilmesi için açılan davalarda değer tespiti,
h) Kamulaştırma veya kamunun taraf olduğu davalarda Kamulaştırma Kanunu 11'inci Maddesi doğrultusunda yapılan değer tespitleri ve benzeridir.

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ
Bilirkişi / TDUB Eğitim Akademisi Eğitmeni

Bilirkişi raporunun hazırlanmasında mahkemece bilirkişi heyetine dahil edilmiş olan her bilirkişi kendi uzmanlık alanı ile ilgili bilgi vermelidir. Örneğin ortaklığın giderilmesi davasında bir arsanın bölünüp bölünemeyeceği hakkında fen bilirkişisi/harita mühendisi, taşınmaz üzerinde yer alan ağaç bedelleri ile ilgili ziraat mühendisi, arsanın zemin değeri ile ilgili gayrimenkul değerleme uzmanı bilgi verebilecektir.

Uygulamada rapor yükünün her bilirkişi raporunda farklı bilirkişilerde olduğunu görmekteyiz. Örneğin bir geçit hakkı davası raporu hazırlarken ağırlıklı yük harita mühendisinde, bir kıymet takdirinde yük değerleme uzmanında olabilir. Bilirkişi, mahkeme ve bilirkişi heyeti ile taşınmazı mahallinde gördükten sonra rapor aşamasına geçtiğinde dava dosyası içeriğindeki dava dilekçesi, tapu kaydı, imar durumu belgesi vb. belgelerden faydalanarak raporunu hazırlayacak, ihtiyacı olan belgeleri mahkemeden talep edecek, netleşmeyen hususlarda hakim ile irtibat halinde olacaktır.

Berrin GÜRSOY İPLİKÇİ
KİMDİR?

1976 yılında İstanbul'da doğdu. Bursa Anadolu Lisesi ve İstanbul Üniversitesi-İşletme Fakültesi-İşletme Bölümü 'nden mezun oldu. Yönetici adayı olarak girdiği bankacılık sektöründe Oyakbank ve HSBC Bank'ta toplam 9 sene pazarlama uzmanı ve yöneticisi olarak çalıştı. 5 senesi bankada olmak üzere toplam 15 senelik taşınmaz değerlemesi tecrübesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzey1-Düzey3 ve Bireysel Emeklilik Lisansları ile M.E.B. onaylı Mortgage Brokerlığı ve Eğitimcinin Eğitimi sertifikalarına sahiptir. Kent Konseyi ve Sivil Toplum Kuruluşlarında proje yönetimi, iletişim, stratejik planlama vb. eğitimleri vermekte, sektörel değerlendirmeleri çeşitli gazete ve radyo kanallarında yayınlanmaktadır. Şu an İzmir'de gayrimenkul değerleme uzmanı olarak serbest çalışmakta, 10 yıldır aktif olarak Hukuk-Ceza Mahkemelerinde bilirkişilik ve kamulaştırma bilirkişiliği yapmaktadır. TDUB Eğitim Akademisi eğitmeni olup Hukuk Mahkemeleri ve Kamulaştırma konulu sınıf eğitimleri ile uzaktan eğitimleri vermektedir.

Bilirkişilik Yönetmeliği'ne göre bilirkişi raporunda aşağıdaki hususlar yer alır:

- Görevlendirmeyi yapan merci,
- Dosya numarası,
- Yargılamanın taraflarına ait bilgiler,
- Görevlendirme tarihi ve süresi,
- İncelemenin konusu,
- Kendisinden gözlemlenmesi ve incelenmesi istenen maddi unsurlar,
- İnceleme yöntemi,
- Bilimsel ve teknik dayanaklar,
- Gerekçeli sonuç,
- Raporun düzenlenme tarihi,
- Bilirkişi gerçek kişi ise adı ve soyadı, unvanı, sicil numarası ve imzası

Birden fazla bilirkişi görevlendirilen durumlarda, farklı görüşler varsa raporda ayrı ayrı açıklanır. Farklı görüşler ayrı bir rapor halinde de mahkemeye sunulabilir. Bilirkişi raporuna, incelemeye esas maddi unsurları belgeleyen ve sonuçların açıklanmasına yardımcı olan şema, harita, kroki, fotoğraf, tablo ile diğer kayıt ve belgeler de eklenir.
Buraya kadar kıymet takdiri amaçlı bilirkişi raporlarında bankalar için hazırlanan değerleme raporlarından farklı olarak eski tarihler için de değer istenebileceğini gördük. Örneğin miras kaçırma amacı ile yapılan bir taşınmaz satışına karşı açılan bir davada taşınmazın keşif, dava, satış, vefat tarihi değerleri istenebilir. Taşınmazın bir kısmının değeri istenebilir. Örneğin satışı yapılan hissenin değeri, miras payının değeri, kullanılan bir alanının değeri gibi. Bu tür davalarda uygulamada bilirkişilerin piyasa araştırması, TCMB Konut Fiyat Endeksi, Üretici Fiyat Endeksi vb. veriler ile geçmiş değerlere ulaştıkları görülmekte olup önemli olan o günkü piyasa şartları ile uyumlu gerçek değerin tespit edilmesidir.

Bilirkişilerin rapor hazırlarken Yargıtay uygulamaları hakkında da bilgi sahibi olmaları gerekmektedir. Genellikle bilirkişilerin ilgili kanunları ve Yargıtay kararlarını takip ederek, eğitimler ile kendilerini geliştirerek ve sahada edindikleri tecrübeler sayesinde bu uygulamalara hakim olduğunu görmekteyiz.

Örneğin bir kamulaştırma raporunda değere emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılması gerekiyorsa gayrimenkul değerleme uzmanının alanına girmektedir ve Kamulaştırma Kanunu 11. Maddesi doğrultusunda raporunu hazırlaması gerekmektedir. Tapu alım satımında gerçek değerin yansıtılmış olduğu ve değer tespiti yapılacak tarihten önce satış görmüş olan en az bir resmi emsal ile kıyaslama yapmak durumunda olduğunu bilmek zorundadır.

Sıkça bahsettiğimiz kamulaştırma konusu ile açılan veya kamunun taraf olduğu davalarda Kamulaştırma Kanunu Madde 11 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/6 md.)'e göre de bilirkişi raporunda bulunması gerekli hususlar ise;

- Taşınmazın cins ve nevi.
- Yüzölçümü.
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri.
- Varsa vergi beyanı.
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri.
- Arazi kriterinde hazırlanan raporlarda taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir.
- Arsa kriterinde emsal karşılaştırma yöntemi ile hazırlanan raporlarda kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri.
- Yapılarda resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı.
- Her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerdir.

Hakim, bilirkişi raporundaki eksiklikler ve ya belirsiz hususların açıklığa kavuşturulması için ek rapor isteyebilir. Son olarak bilirkişinin raporlarında sadece kendi uzmanlık alanı ile ilgili yorum yapması ve özellikle hukuki konularda yorum yapmaması gerektiğini vurgulayarak tüm meslektaşlarıma başarılı ve sağlıklı günler dilerim.

"DEĞER" VERMEK

Güzel ülkemizde çok güzel zenginliklere sahibiz. En büyük zenginliklerimizin başında güzel dilimiz geliyor. O kadar zengin, o kadar güzel ki bazen bir sözcüğün şaşırtacak sayıda anlamı olabiliyor.

Örneğin;

- Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet
- Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör
- Üstün nitelik, meziyet, kıymet
- Üstün, yararlı nitelikleri olan kimse
- Kişinin isteyen, gereksinim duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısında beliren şey
- Bir değişkenin veya bilinmeyenin sayı ile anlatımı
- Bir ulusun sahip olduğu sosyal, kültürel, ekonomik ve bilimsel değerlerini kapsayan maddi ve manevi ögelerin bütünü

Tüm bu anlamlar öyle bir kelimeyi işaret ediyor ki; bizler o güzel kelimeyi gün içerisinde çokça kullanıyoruz. Bu güzel kelime ‘’Değer’’, işimiz ise; ‘‘Değer’’ sözcüğünden türeyen Değerleme… Kimilerine göre ‘’Değer biçiyoruz’’, kimilerine göre ise ‘‘Değer veriyoruz." Bana göre ise, hem değer veriyoruz hem de gerçekten değer veriyoruz; hem gayrimenkullere hem de işimize…

Ruhla yapılan her işin bir başka güzel olduğuna dair sanırım hepimiz hemfikirizdir. Öyle bir uzmanlık alanı ki hem sözcükler değerli hem de rakamlar. Yapılan işin hem niteliği hem de niceliği önemli. Hem edebiyat kısmı var hem de matematiksel tarafı. Kapsama alanı çok geniş olan, bazen detaylarında boğulduğumuz bir deniz. Peki onca şeyle boğuşurken, değer verirken, değerli olmaz mı hiç değer veren?

Pandemiyle beraber ne denli önemli bir iş yaptıklarını ve ne kadar değerli olduklarını görmüş olduk değerleme uzmanlarımızın… Bu süreçte gönüllerimizde taht kuran kahramanlarımız oldu; kimileri görünür kimileri görünmez. Değerleme uzmanlarımız bu süreçte görünmez kahramanlarımızdı; balkonlardan alkışlayamasak da gönülden alkışladık ve destekledik onları, hem dualarla hem de onlar içinden elimizden geleni yapmaya çalışarak.

Fisun KUMBARACI
TDUB Değerleme Uzmanları Komitesi Başkanı

Şubat 2020 itibariyle oluşturulan ‘‘Değerleme Uzmanları Komitesi’’nin çiçeği burnunda neferleriydik. Mart ayında koronavirüs ile karşı karşıya kaldık ve uzman arkadaşlarımız için ne yapabiliriz diye ivedilikle düşünmeye başladık, birbirimizden uzak ve mesafeli bir şekilde.

Bol temaslı işlemleri olan değerleme uzmanı arkadaşlarımız için gerekli kurumlar ile temaslar kurmamız gerekliydi. Hemen bir sesli video hazırlayarak, *#SağlıkİçinTemassızİşlem* etiketiyle, gücü yadsınamaz sosyal medya kanallarında videomuzu paylaşıp sesimizi duyurmaya çalıştık. Pandemiyle birlikte ekonomiyi canlı tutmak amacıyla bankalar kredi çalışmalarına ağırlık verirken, değerleme uzmanlarımız çalışmalarına hız verdi.

Hız verdi vermesine ancak, tüm dünyayı olduğu gibi bizim sektörümüzü de kaygılar sardı.

Kadrolu değerleme uzmanı arkadaşlarımız için durum stabil iken sözleşmeli değerleme uzmanı arkadaşlarımız için; tercih yapması, karar vermesi gereken zor bir durum oluşmuştu. Öncelikleri kendilerinin ve ailelerinin sağlığını korumak mı olmalıydı yoksa çalışmaya devam etmek mi?

‘‘Sağlıklıyız, çalışalım’’ da, ‘‘Kendimizin ve sevdiklerimizin sağlığını korumak için evde kalıp çalışmayalım’’ da bir fikirdi. Peki ya doğru olan hangisiydi? Aslında doğru ya da yanlış diye bir şey yoktu, sorunun cevabı herkes için farklı ve kişiye özeldi. İdeal olan çalışmak ama güvenli bir şekilde çalışmak; tüm tedbirleri alarak, riski minimum seviyeye indirerek çalışmaktı yani evde kalıp, evden çalışmaktı. Elbette yer görme işlemi için dışarıda olunacaktı ama bu işlem de dışarıdan görülerek yapılabilir, pandemiye özel çözümler üretilebilirdi.

Normal şartlarda 6331 sayılı İş Sağlığı ve İş Güvenliği Yasasına göre; çalışan kişinin sağlığı ve güvenliği için öncelikle çalıştığı yerin tehlike sınıfı belirlenir, sonra tehlikelere göre risk analizi yapılır ve risklere göre tedbirler alınır iken ne zaman nereye gideceği ve ne ile karşılaşacağı hiç de belli olmayan değerleme uzmanları için önlem alınması mümkün olmuyordu. Şartlar normal iken durum böyle iken, günlük hayatımızın, alışkanlıklarımızın, çalışma şartlarımızın, tüm dünyayı etkisine alan bir virüsle değiştiği bu süreçte değerleme uzmanlarımızın sağlığı ve güvenliği için neler yapılabilirdi ki… Sesimizi duyurmak üzere yaptığımız çalışmalarda; resmî kurum incelemelerinde, belediyelerimizden ve tapu müdürlüklerinden, dijitalleşmeleri için aksiyon almalarını ve verileri tarafımıza elektronik ortamda iletmelerini rica ettik. Çağrımıza kulak vererek dönüş yapan; Belediyelerimize; Başkanlarımıza ve ekiplerine teşekkürümüzü bir de buradan iletmek isterim.

Dönüşleri, ilgileri ve destekleri sektörümüz ve uzmanlarımız için çok değerliydi ve her şeyde olduğu gibi bu noktada da değer vermekle başlamıştı güzel gelişmeler. Bu girişimimiz esnasında güzel hikâyecikler de oluştu. *#SağlıkİçinTemassızİşlem* talebimiz ve ricamız; dosya inceleme işlemi öncesinde ödenen harcın, kredi kartıyla ve temassız şekilde ödenmesi isteği şeklinde algılandı. Bu süreçte gördük ki; sektörü bilir diye düşündüğümüz çoğu kişi için dahi değerleme uzmanı eksper (hatta ekspres), yaptığı iş ise; yeri görmek ve değer biçmek idi.

Çoğu işte sonuç odaklı olmak güzeldir belki ama sonuca bu kadar odaklanıp da süreci ve pek çok şeyi görmezden gelmek, bir nevi körlük gibiydi. Çalışma alanı oldukça geniş olan Değerleme Uzmanları Komitesinin üyeleri olarak bizlere düşen ise; görmeyene göz, duymayana kulak, temas etmeyene uzanan el, hissedip değer vermeyene kalp olmaktı âdeta… Bunların hepsi bir arada kamu spotunu işaret ediyordu.

Kamu spotunun gerekliliğini, ilk ve tek yüz yüze toplantımızda -pandemiden dolayı- ve Komiteler toplantısında yapmak istediklerimiz arasında göstermiştik. Sektörümüz için gerekli olduğuna inandığımız kamu spotunun, içinde bulunduğumuz bu süreçte de gerekliliğini ve aciliyetini görmüş olduk.

Bu çalışma ile ilgili; yazımı okuyan değerleme uzmanı arkadaşlarımızdan varsa; yaşanmış ilgi çekici hikâyelerini bizimle, paylaşmalarını rica ediyorum.

Kamu spotu için yazdığınız hikayeleri bizlere, degerlemeuzmanlarikomitesi@tdub.org.tr adresi üzerinden iletebilirsiniz. Pandemiydi, iş sağlığı ve güvenliğiydi, kamu spotuydu derken; belirlediğimiz ve üzerinde çalıştığımız diğer konulara değinemedim. Biliyoruz ki; henüz yolun başındayız ve sektörümüz için yapılması gereken çok şey olduğunun da farkındayız. Eski bir Çin atasözü ‘‘Bir kuşağın diktiği ağacın gölgesinde, gelecek kuşaklar serinler’’ der. Bu düşünceyle Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nin dikeceği ağaca, Değerleme Uzmanları Komitesi olarak elimizden gelen katkıyı sunacağımızı belirtmek isteriz. Çünkü; yaprağa sormuşlar, "Kendi kendince tamam mısın?" Yaprak cevap vermiş; "Hayır, benim hayatım dallardadır." Dala sormuşlar ve dal da demiş ki, "Hayır, benim hayatım köktekidir." Köke sormuşlar, kök cevap vermiş, "Benim hayatım gövdede, dallarda ve yapraklardadır, dallardaki yaprakları koparırsanız ben ölürüm."

Birlik ve beraberlikte kuvvet vardır ve birleşip büyümek, büyüyüp birleşmekten çok daha iyidir. Değerleme sektörünün tüm paydaşları ve aktörleri; her biri ayrı bir değerdir ve yapılacak her sektörel iyileştirmeye DEĞER…

Değer vermeniz ve değer görmeniz dileğiyle, sevgi ve saygılarımla…

Fisun KUMBARACI KİMDİR?

Fisun Kumbaracı, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Değerleme Uzmanları Komite Başkanıdır. Gayrimenkul Değerleme alanındaki çalışmalarına 2005 yılında, bankaların sözleşmeli eksperliği ile başlayan Kumbaracı, sözleşmeli değerleme uzmanı sıfatıyla lisanslı gayrimenkul değerleme şirketleri ile çalışmalarına devam etmiştir. 2014 yılında Konut Değerleme Lisansını, 2015 yılında Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır. Adalet Bakanlığında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak Bilirkişilik yapmaktadır. Kumbaracı, Manisalı olup, Manisa ve İzmir’de faaliyet göstermektedir.

Değerleme sektöründe 15 yıllık tecrübesi bulunan Kumbaracı; lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü’nde, yüksek lisans eğitimini İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı’nda tamamlamıştır.

PANDEMİ SÜRECİNDE KONAKLAMA SEKTÖRÜ VE DEĞERLEME

Toplumsal ve bireysel anlamda zorunlu olarak değişim ve yeni bakış açıları geliştirmemiz gereken bir döneme girmiş bulunuyoruz. Bu dönem ne zaman geçecek? Tam normalleşme ne zaman başlayacak?

Hepimizin bildiği üzere pandemi süreci ile birlikte modern dünyada insanoğlunun karşılaştığı en zorlu zaman dilimi içine girdik diyebiliriz. Toplumsal ve bireysel anlamda zorunlu olarak değişim ve yeni bakış açıları geliştirmemiz gereken bir döneme girmiş bulunuyoruz. Tüm sektörleri derinden etkileyen pandemi başta turizm sektörü olmak üzere havayolları, oteller ve restoranları içeren alt sektörlerde büyük belirsizlikler yaratmış, bu sektörler için bazı konularda geriye dönüşü olmayan değişiklikler yarattığı ve önümüzdeki dönemlerde de yaratacağı görülmektedir.

Yeni dönemde, turizm sektöründe neler değişecek? Misafirlerin beklentisi ne olacak? Her şey dahil sistem başta olmak üzere konaklama sektörü nasıl dönüşecek? Benzeri soruların cevaplarını arıyor olacağız. Pandemi nedeniyle dünyanın dört bir yanında insanlar seyahat planlarını iptal etmek zorunda kaldı. Devletler sınırlarını kapatarak uzun süreli sokağa çıkma yasakları dahil bir dizi önlemler aldı. Olimpiyat oyunları, fuarlar, toplantılar gibi etkinlikler ile turizm faaliyetlerinin neredeyse tamamı ertelendi ya da iptal edildi. Pandeminin yayılmasını önleme amaçlı alınan tedbirler kapsamında getirilen kısıtlamalar sonucunda dünya çapındaki turist sayısında Mayıs ayında %98'lik bir düşüş gözlendi. Bu rakam bir önceki Ocak-Mayıs dönemine göre ise yaklaşık 300 milyon kişi düşüş göstererek %50 seviyesinde gerçekleşti.

Sonuç olarak, küresel ölçekte seyahat ve turizm endüstrisinde daha önce benzeri görülmemiş bir dönem başladı. Bu dönemi geçmiş dönemlerden ayrıştıran en önemli özellik ise ne kadar süreceği konusundaki belirsizliktir.

Şu anda pandeminin, ne kadar süreceğini bilmeden gerek devletler üzerindeki gerekse sektörel bazdaki ekonomik etkilerini tahmin etmek oldukça güçtür. Ancak şurası bir gerçek ki, pandeminin her sektöre etkisinin olacağı, en olumsuz etkisinin ise konaklama sektöründe hissedileceği kendini belli etmiş durumdadır.

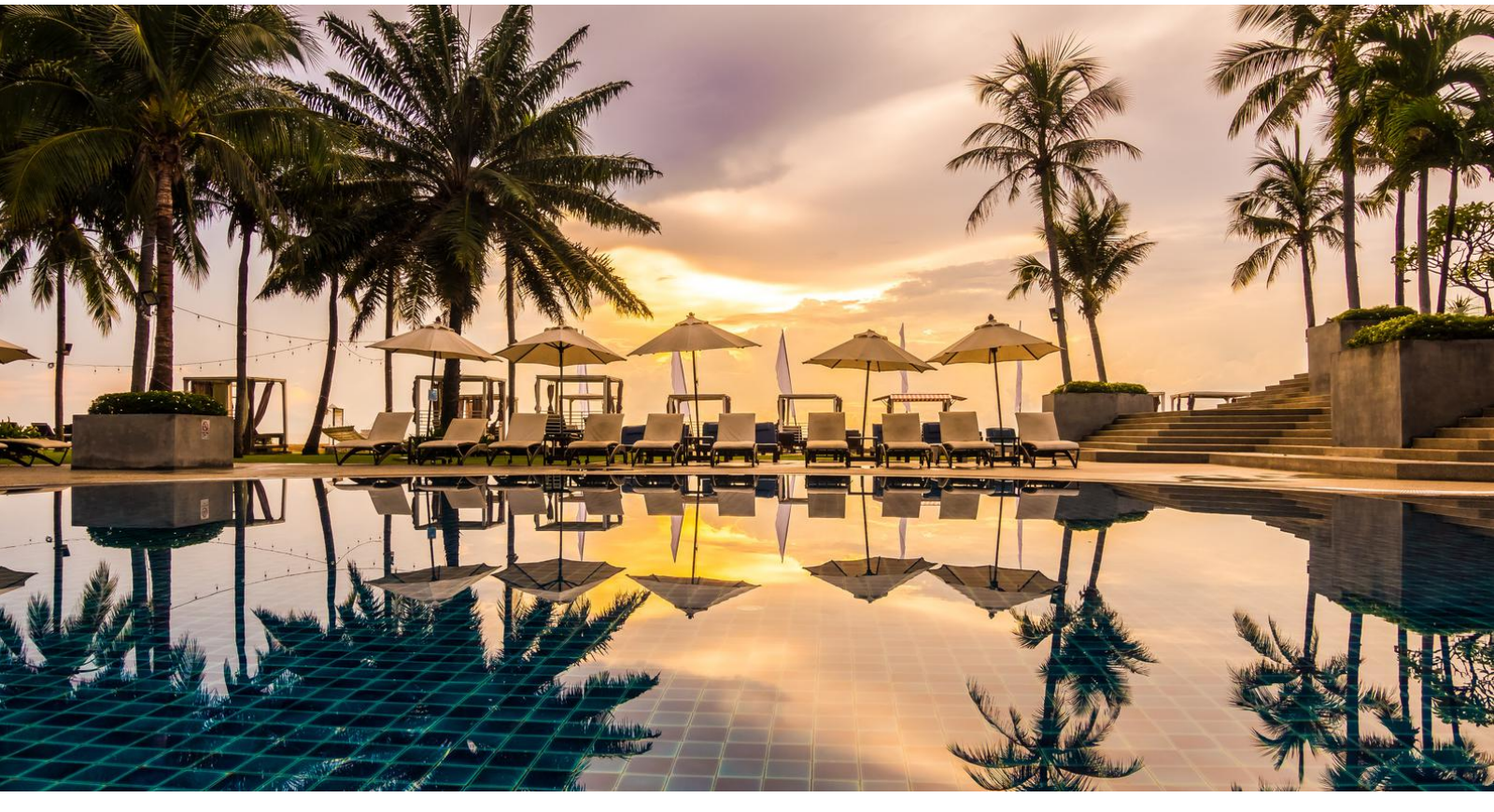
Ayrıca pandeminin ekonomik etkileri önemli

olsa da insanların sosyo-kültürel davranışları üzerindeki etkisinin muhtemelen önümüzdeki yıllarda daha derinden hissedileceği aşikardır. Aslında ülkemizde turizm sektörü daha önce Körfez krizi, Rus uçağının düşürülmesi, terör bağlantılı olaylar sonucunda değişik boyutlarda krizler yaşamış ve hepsinde de esnek ve hızlı davranışlar sergileyerek çözüm ve çıkış yollarını bulmuş, her geçen gün artan yatak kapasitesi ile 2019 rakamlarına göre 51.2 milyon turist ile dünyada en çok turist ağırlayan 6. ülke olmayı başarmıştır. Konunun uzmanlarının çoğu, uluslararası turizm faaliyetlerinde köklü değişimlerin olacağını, bundan sonra insanların eve yakın seyahatleri veya özel araba ile seyahat edilerek ulaşılabilecek lokasyonları, daha az misafir ağırlayan butik otelleri tercih edeceğini öngörmektedirler.

Pandeminin ne kadar süreceğini, önümüzdeki dönemde durumun kötüye gidip gitmeyeceğini, yeni kısıtlamaların gelip gelmeyeceğini bilmiyoruz. Buna bağlı olarak ekonomimiz üzerindeki nihai etkisinin de ne olacağını şimdiden kestiremiyoruz.

Ahmet Selçuk GÖRGÜN
TDUB İletişim Komitesi Üyesi

Şu an için tam etkiyi hesaplamak zor olsa da, turistik tesislerin değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olacağını ise biliyoruz. Bu doğrultuda her ne kadar benzerlik göstermese de önceki kriz dönemlerindeki eğilimlerin incelenmesi değer tespiti açısından kısmen de olsa yarar sağlayabilir. Sektörün nihai toparlanması ve eski performansına dönebilmesi için gereken sürenin tahmin edilebilmesi için piyasanın mevcut tepkisinin ölçülmesi ve geriye dönük bu tarihsel modellerin incelenerek yorumlanması turistik tesislerin değerlerinin tespit edilmesinde yol gösterici olabilir.



Pandemi Sürecinde Turistik Tesislerin Değeri

Uluslararası değerleme standartları gereği gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibariyle üç farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Ticari gayrimenkullerin değer tespiti genel olarak Gelir İndirgemesi Yaklaşımı ile yapılmaktadır. Gelir indirgeme yaklaşımı ise iki temel yöntem üzerinden yapılmaktadır. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemleridir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır.

Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir gayrimenkulün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması iç Verim Ora-nı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir. Gelir getirici unsur olan turistik tesislerin değeri ise iki temel faktörden etkilenir. Bunlar bir bütün olarak konaklama sektörünün performansı ve sermayeye ulaşımın kolaylaşmasıdır. Sektör iyi performans gösterdiğinde ve uygun finansman koşulları sağlandığında, yatırımcılar piyasaya dahil olur ve genellikle satıcıların mülklerini piyasaya sürmesini teşvik ederek hem fiyatların hem de işlem sayısının artmasını sağlar. Tersine kriz dönemlerinde ve pandemi gibi belirsizliğin hakim olduğu ortamlarda ise sermayeye ulaşım imkanları zorlaşır, yatırımcılar piyasadan çekilir, mal sahipleri de piyasa iyileşene kadar varlıklarını satmaktan kaçınabilirler. Pandemiyi bundan önceki krizlerden ayırmak gerektiğinden yukarıda bahsetmiştik. Çünkü diğer krizlerden farklı olarak lokal değil küresel ölçekte yaşanmaktadır ve süresi belirsizdir.

Mevcut süreçte dünya çapında seyahat etmeyi neredeyse tamamen durduran pandemi kaynaklı olarak turistik tesislerin gelirlerinde ani ve öngörülemez bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün otel değerleri üzerinde önemli bir etkisinin olacağı da tahmin edilmektedir. Mevcut gelir kayıplarının turistik tesislerin değeri üzerindeki potansiyel etkisini değerlendirmek için, üç ayrı öngörü ve bu öngörüler ışığında üç ayrı değerleme senaryosu düşünülebilir. Bu öngörüler potansiyel alıcı ve satıcıların gözünden ba-

bakıldığında mevcut turizm pazarının görünümüdür.

1. Öngörüye Göre En İyi Durum Senaryosu:

Turizm sektörünün performansı şu anda belirsiz olsa da, ülkemizdeki otel yatırımcıları daha önceki dönemlerden yola çıkarak krizlerle başa çıkmaya alışkındır. Bu sebeple yatırımcıların birçoğu krizden sonra talebin çok artacağını öngörerek yüksek getiri beklentisiyle ikame maliyetinin altındaki tesisleri satın alma fırsatları arayacaklardır.

Şu anda, çoğu otel yatırımcısı, pandeminin kontrol altına alınmasının ardından 2020'nin ikinci yarısında otel performanslarında bir toparlanmanın başlayacağını 2021 yılında eski geceleme sayılarına ulaşacaklarını tahmin ediyor. Tabiki iyileşmenin derecesi ve zaman, bölgeden bölgeye ve tesisten tesise değişiklik gösterecektir.

2. Öngörüye Göre En Muhtemel Durum Senaryosu:

Pandemi önümüzdeki birkaç yıl boyunca devam edecek ve ekonomiler üzerinde daha derin etkiler yaratacak, ancak turizm sektörü devletlerin fon desteği ve teşvik paketleriyle 2021 yılından itibaren kademeli olarak düzelecek ve 2025 yılından sonra mevcut doluluk oranlarına ulaşacaktır. Sektörde beklediği kar oranını bulamayan bir çok yatırımcı pazardan çıkmak isteyecek bu nedenle otel arzında yoğunluk yaşanacaktır.

3. Öngörüye Göre En Kötü Durum Senaryosu:

Pandemi uzun yıllar hayatımızın bir parçası olarak devam edecek ve turizm alışkanlıkları değişerek çok yataklı turistik tesisler ve kruvaziyer gemiler zorunlu olarak değişime uğramak zorunda kalacaklar, 2020'den 2025 yıllına kadar turistik tesisler başabaş noktasının altında satışlar gerçekleştirecek, çok sayıda tesis ikame maliyetinin altında satılacaktır.

Yukarıdaki üç senaryoyu standart 5 yıldızlı bir otelin değerlemesi için kullandığımızda indirgeme oranları ve kapitalizasyon oranlarının seçiminin çok büyük önem arz ettiği görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde yıllar boyunca neredeyse sabit olan indirgeme oranları ile bu ülkelerde bilgiye ulaşmadaki kolaylıklar bu meslekle uğraşanların bilgiden bilgi üretme ve yorumlamaya daha çok vakit ayırabilmesine olanak sağlarken, ülkemizde tam tersi olarak sürekli değişen indirgeme oranları, bilgiye ulaşmadaki zorluklar nedeniyle gayrimenkul değerleme sürecinde emeğin büyük bir kısmının sağlıklı veriye ulaşmak için harcanmasına neden olmakta, irdeleme ve yorumlama kısımlarının eksik kalmasına neden olabilmektedir. Sonuç olarak gelir indirgeme yöntemi gibi yoruma çok açık bir yöntemde pandemi süreci gibi özel dönemlerde hatalı yorumlara neden olabilmektedir. Sonuç olarak turistik tesislerin değerinin tespitinde gelirlerin indirgemesi yaklaşımı esas olmakla birlikte bu süreçte değer tespitinde maliyet oluşumları yaklaşımı ile bulunan değerle de kıyaslanarak nihai değere ulaşmak uygun bir yaklaşım olacaktır.

Ahmet Selçuk GÖRGÜN

KİMDİR?

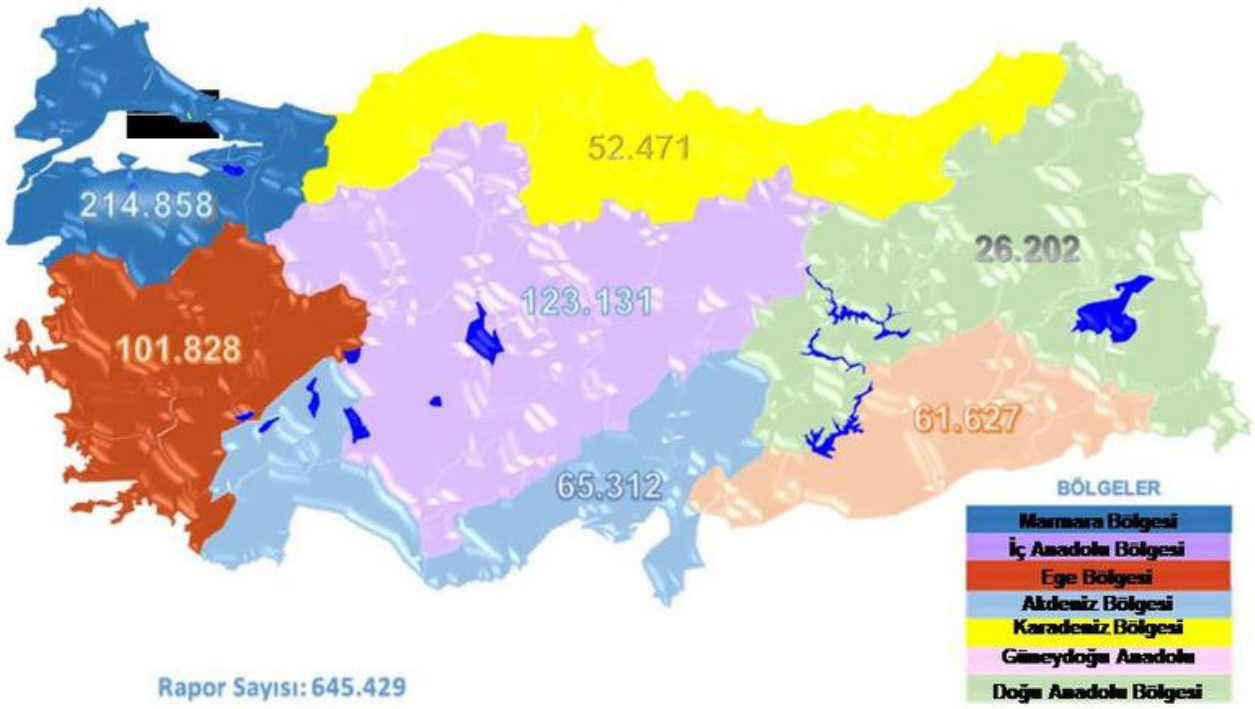
Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nden 1999 yılında mezun olan Ahmet Selçuk GÖRGÜN, 2005 yılı başından itibaren Garanti Bankası A.Ş.'de Antalya Bölge Müdürlüğü Ekspertiz Biriminde Değerleme Uzmanı olarak görev yapmış, 2011 yılında bu görevinden ayrılarak halen yönetim kurulu üyeliğini yürütmekte olduğu Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de kurucu ortak ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak görev almıştır.

TGBM 2020'NİN İKİNCİ ÇEYREK RAPORU

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Gayrimenkul Bilgi Merkezi, 2020 yılına ait ikinci çeyrek raporunu yayınladı. TGBM'nin ikinci çeyrek raporundan öne çıkan veriler, TDUB Bülten'in bu ayki sayısında yer aldı.

BÖLGE BAZINDA RAPOR SAYILARI

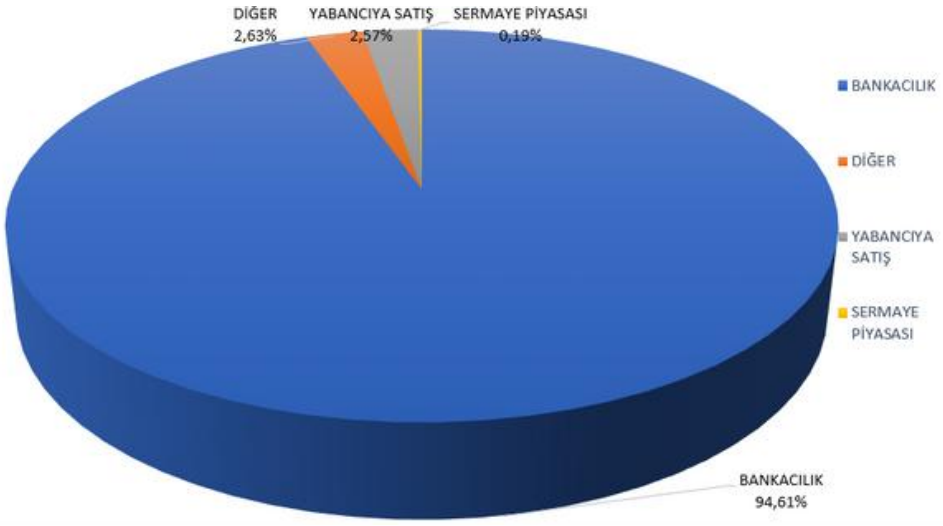
2020 Yılı 2. Çeyrek Döneminde bölgelere göre hazırlanan rapor sayıları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir. En çok rapor hazırlanan bölge Marmara Bölgesi iken, en az rapor hazırlanan bölge Doğu Anadolu Bölgesi olmuştur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN SEKTÖRLERİN ORANSAL DAĞILIMI

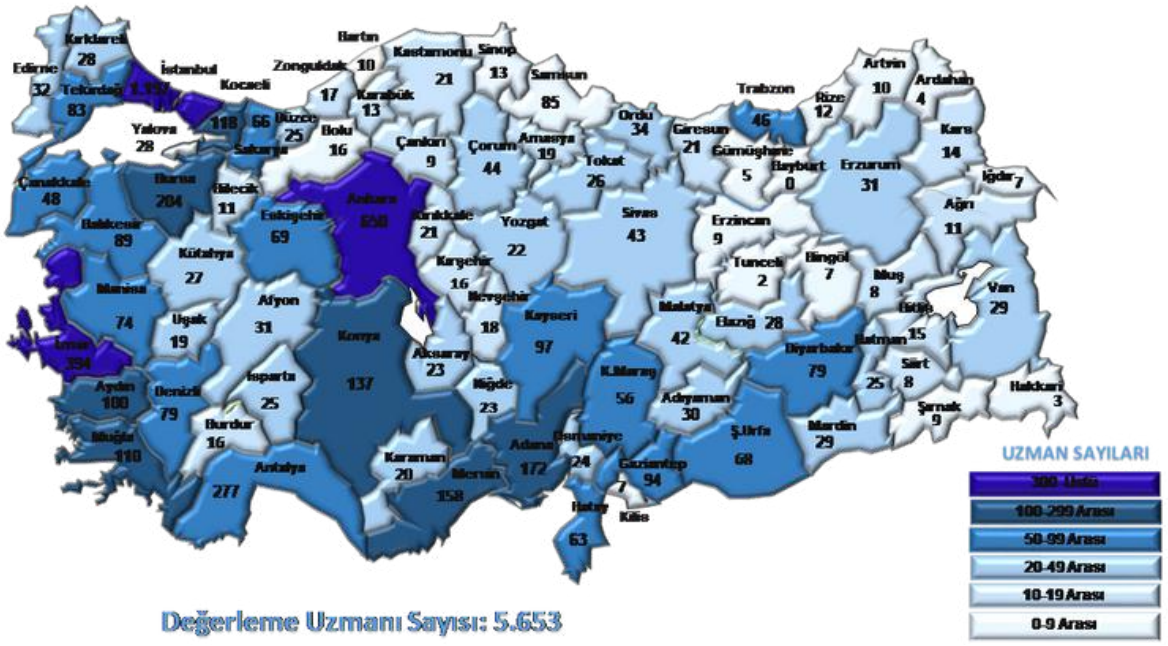
2020 2. Çeyrek Döneminde, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından hazırlanan değerleme raporlarının adet olarak % 94,61'lik payını bankacılık, %2,57'lik payını yabancıya satış, % 0,19'luk payını sermaye piyasası ve % 2,63'lük payını diğer raporlar almaktadır.

Gayrimenkul değerleme raporlarının hazırlandığı alanların genel dağılımı aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.



DEĞERLEME UZMANLARININ İLLERE GÖRE ANALİZİ

2020 yılı 2. Çeyrek itibarıyla değerleme sektöründe 5.003 değerleme uzmanı (denetmen hariç) raporların hazırlanmasında aktif rol almıştır. Kadrolu veya sözleşmeli olarak çalışanların en çok rapor hazırladığı illere göre değerleme uzmanlarının dağılımı (5.003) ve TDUB Üye Sicil Sistemi'nden denetmenlerin ikametgah bilgisi alınarak oluştu-rulan İllere Göre Değerleme Uzmanlarının Dağılımı haritada göste-rilmiştir.



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