Perspektif

TDUB

Türkiye Gayrimenkul Değerleme Sektörü Yayını



Kapak Konusu

12 Ağustos Değerleme Uzmanları Günü

TDUB Kurumsal Yayın Organı

| SAYI 1 | 2026-3Ç

TDUB
PERSPEKTİF

TÜRKİYE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜ YAYINI

TDUB ADINA İMTİYAZ SAHİBİ

Yaşar Bahçeci,
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

EDİTÖR

Cansel Şirin Yazıcı,
TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Başkanı

YAYIN KOORDİNATÖRÜ

Özhan Yurtseven,
EVA Gayrimenkul Değerleme
Genel Müdür Yardımcısı

KURUMSAL İLETİŞİM

Filiz Işıl Derelioğlu,
TDUB Eğitim Akademisi Müdürü

KATKIDA BULUNAN YAZARLAR

- **Yaşar Bahçeci**
  TDUB Yönetim Kurulu Bşk.
- **Emrullah Acar**
  TDUB Yönetim Kurulu Üyesi
- **Cansel Şirin Yazıcı**
  TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Bşk.
- **Adem Yol**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Ümit Yıldız**
  TKGM Taşınmaz Değerleme Dairesi Bşk.
- **Ekrem Ayyıldız**
  TKGM Harita Dairesi Bşk.
- **Sevgi Canbulat**
  TDUB Bilirkişilik Komitesi Bşk.
- **Özhan Yurtseven**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Özdil Şahin**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Berrin Kurtuluş Sever**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Av. Serkan Çakmaklı**
  Çakmaklı&Bahadır Hukuk ve Danışmanlık
- **Ersun Bayraktaroğlu**
  Yeminli Mali Müşavir
- **Av. Batuhan Doğan**
  Abcoo Hukuk Bürosu
- **Av. Ecenaz Çiftçi**
  Abcoo Hukuk Bürosu
- **Ş. İlkay Ülker**
  Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Şube Md.
- **Mustafa Akarca**
  Vakıfbank Ekspertiz İşlemleri Md.
- **Prof. Dr. Yeşim Aliefendioğlu**
  Ankara Üniv. Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü
- **Filiz Işıl Derelioğlu**
  TDUB Eğitim Akademisi Md.
- **Hüseyin Emrah Namal**
  TDUB Mesleki ve Eğitim Araştırma Komitesi Üyesi
- **Recep Sinan İnal**
  Denizbank Ekspertiz ve Süreç Yönetimi, Bölüm Müdürü
- **Zuhal Balsarı**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Faruk Onur Solak**
  TDUB Yönetim Kurulu Üyesi
- **Hayrullah Talha Öztürk**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Kaan Doğancan**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Mustafa Yavuz Gürlek**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Kazım Şahin**
  Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- **Yiğit İskender Efe**
  Arch Dijital Çözümler ve Teknolojiler, Kurucu Ortak
- **Dr. Ahmet Büyükduman**
  TDUB Mesleki ve Eğitim Araştırma Komitesi Üyesi
- **Tzenka Bojilova**
  Bulgaristan Değerleme Uzmanları Derneği Bşk.
- **Chris Grzesik**
  Avrupa Değerleme Standartları Kurulu Bşk.

"Kişi isimleri dergideki sayfa numarası sırasına göre yerleştirilmiştir.

TDUB Perspektif bir Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği yayınıdır. Tüm hakları saklıdır. Kaynak gösterilmeden alıntı yapılamaz.

@2026 Tüm hakları saklıdır.

Yasal Uyarı: TDUB Perspektif Sektör Yayını gayrimenkul ve gayrimenkul değerleme sektörüyle ilgili tüm kesimleri bilgilendirmek amaçlı hazırlanmıştır. Tüm veriler, TDUB Eğitim, Yayınlar ve TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Üyeleri tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez. TDUB Perspektif, herhangi bir yatırım kararı için temel oluşturma amacı taşımaz. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan TDUB ve yayına katkı sağlayan kişiler/kurumlar sorumlu değildir. Yayın içeriği, haber verilmeksizin değiştirilebilir.

İçindekiler

TDUB PERSPEKTİF — SAYI 01 / TEMMUZ-AĞUSTOS-EYLÜL



BU SAYIDA

03 — Başkanın Mesajı

04 — Yönetimin Mesajı

09 — Editörün Kaleminden

10 — Sektörün Çeyrek Panoraması

19 — Sektörün Merceği

34 — Değerleme Uzmanı İçin Mevzuat, Uygulama ve Standartlar

52 — Sektörün Perspektifinden

68 — TDUB'dan Haberiniz Var

71 — Uluslararası Gündem Mesleki Gelişim

77 — Perspektif Artırıcı Öneriler

BAŞKANIN Mesajı:



Birlikle ve Birlikte Güçlenen Meslek

Değerleme mesleği; veriye, bilgiye, deneyime, bağımsızlığa ve her şeyden önce güvene dayanan önemli bir sorumluluk alanıdır. Hazırladığımız her rapor ve attığımız her imza; finansal sistemden sermaye piyasalarına, kamu kurumlarından bireysel yatırımcılara kadar geniş bir alanda alınan kararlara temel oluşturmaktadır.

Bu nedenle mesleğimizin geleceğinde **eğitim, güven ve sürekli gelişimi** temel öncelikler olarak görüyoruz. Güçlü bir meslek; iyi yetişmiş uzmanların yanı sıra güçlü bir kurumsal yapı, etkin denetim ve işleyen ve doğru ölçümlenen bir disiplin sistemiyle mümkündür.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin statüsündeki değişiklikle birlikte yeni bir döneme giriyoruz. Bu süreçte, disiplin ve denetim mekanizmalarının açık, adil ve etkin biçimde yapılandırılması; denetimin yalnızca hataları tespit eden değil, mesleki kaliteyi ve güveni artıran bir araç haline gelmesi önem taşıyor.

Önümüzdeki dönemin önemli başlıklarından biri de **tüzel kişi bilirkişiliği** olacaktır. Değerleme sektörünün bilgi ve kurumsal birikiminin yargı süreçlerine aktarılması açısından önemli gördüğümüz bu sistemin; liyakat, uzmanlık, bağımsızlık ve mesleki standartlar temelinde doğru ve sürdürülebilir biçimde işlemesini önemsiyoruz.

Mesleğimizin geleceğinde **değerleme uzmanları, çalışanlarımız ve değerleme şirketleri birbirinden ayrı düşünülemez.** Hepimiz aynı mesleki yapının ayrılmaz parçalarıyız. Nitelikli uzman güçlü şirketi, güçlü şirket ise sürdürülebilir istihdamı ve yüksek mesleki kaliteyi destekler. Mesleğimizi ancak birbirimizi dinleyerek, sorunlarımızı ve çözüm yollarımızı birlikte değerlendirerek ileriye taşıyabiliriz.

Düzenleyici ve denetleyici kurumlarımızla ilişkilerimizde de sürekli ve güçlü iletişimi önemsiyoruz. Sektörümüzün ihtiyaçlarını ve değişen koşulları doğru şekilde aktarabilmek, gelişmelerden karşılıklı olarak haberdar olmak ve ilişkilerimizi güven temelinde sürdürmek mesleğimizin gelişimi açısından büyük önem taşıyor.

Neden Bir Dergi?

Bu e-dergiyi de bu anlayışın bir parçası olarak hayata geçiriyoruz. Amacımız yalnızca yeni bir sektör yayını oluşturmak değil; **bilgiyi ve deneyimi paylaşmak, sektörün farklı kesimleri arasındaki iletişimi güçlendirmek ve ortak bir mesleki hafıza oluşturmaktır.**

Değerleme uzmanlarından şirketlere, akademisyenlerden kamu kurumlarına kadar sektörümüzle ilişkili farklı kesimlerin görüşlerini bu sayfalara taşımayı; teknoloji, mevzuat, yeni uygulamalar ve uluslararası mesleki gelişmeleri birlikte takip etmeyi hedefliyoruz.

Dergimizin zaman içinde sektörün birbirini dinlediği, deneyimlerini paylaştığı, yeni fikirlerin tartışıldığı ve dünyadaki gelişmelerden haberdar olduğu ortak bir platform haline gelmesini diliyoruz.

12 Ağustos: Mesleğimize Ait Bir Gün

Bu ilk sayımız vesilesiyle, ilk kez kutladığımız **12 Ağustos Türkiye Değerleme Uzmanları Günü'nü** de kutlamak istiyorum.

12 Ağustos'un yalnızca takvimde yer alan bir meslek günü değil; yaptığımız işin ekonomiye ve topluma sağladığı katkıyı hatırladığımız, mesleğimizin geleceğini birlikte düşündüğümüz ve ortak değerlerimizi yeniden vurguladığımız bir gün olmasını diliyorum.
Önümüzde yapılacak çok iş var. Mesleğimizin güvenilirliğini ve saygınlığını daha da ileriye taşımanın yolu; **bilgiden, etik değerlerden, bağımsızlıktan, şeffaflıktan ve birlikte hareket etmekten** geçiyor. Bu e-derginin de bu yolculukta yeni ve güçlü bir iletişim alanı oluşturacağına inanıyorum.

12 Ağustos Türkiye Değerleme Uzmanları Günümüz kutlu olsun.

Mesleğimiz için birlikte çalışmaya, düşünmeye, üretmeye ve gelişmeye devam edeceğiz.

YAŞAR BAHÇECİ
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

YÖNETİMİN Mesajı:



Mesleğin Kurumsal Kimliğinden Gelecek Vizyonuna

TDUB Perspektif'in ilk sayısında bana ayrılan bu köşede yazıyor olmak benim için yalnızca güzel bir başlangıç değil, aynı zamanda önemli bir sorumluluk ve büyük bir onur. Uzun yıllardır gayrimenkul değerleme ve sermaye piyasaları alanında mesleki uygulamanın içinde yer alan bir değerleme uzmanı olmanın yanı sıra, eğitimci kimliğimle de bu mesleğe hizmet etmeye gayret ettim. Verdiğim eğitimlerle binlerce kişinin gayrimenkul değerleme mesleğini ve sermaye piyasalarını tanımasına, mesleki bilgi ve yetkinliklerini geliştirmesine ve lisanslama süreçlerine hazırlanmasına katkı sunmak, meslek hayatımın benim için en anlamlı taraflarından biri oldu. Gayrimenkul Değerleme Lisansının yanı sıra Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3, Türev Araçlar, Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme lisanslarına sahip bir meslek mensubu olarak üç dönemdir TDUB Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütüyor; bugün ayrıca Türk Devletleri Değerleme Uzmanları Birlikleri Konseyi'nde Genel Sekreter olarak görev yapıyorum. Bu nedenle TDUB Perspektif'teki ilk yazımda herhangi bir teknik değerleme konusunu değil, uzun yıllardır farklı yönleriyle içinde bulunduğum mesleğimizin ortak çatısını; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni anlatmayı tercih ettim.

Önce doğru soruyu soralım: TDUB nedir?

Bir kurumun ne yapabileceğini anlayabilmek için önce onun hukuki kimliğini doğru tanımlamak gerekir.

Türkiye'de "meslek örgütü", "meslek kuruluşu", "birlik", "oda", "dernek" gibi kavramlar günlük dilde çoğu zaman birbirinin yerine kullanılmaktadır. Oysa hukuki bakımdan bunların arasında son derece önemli farklar vardır.

Anayasa'nın 135'inci maddesi kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarını; belirli bir mesleğe mensup olanların ortak ihtiyaçlarını karşılamak, mesleki faaliyetlerini kolaylaştırmak, mesleğin genel menfaatlere uygun biçimde gelişmesini sağlamak, meslek mensupları ile toplum arasındaki ilişkilerde dürüstlüğü ve güveni hâkim kılmak ve meslek disiplini ile ahlakını korumak amacıyla **kanunla kurulan kamu tüzel kişilikleri** olarak tarif etmektedir.

Bu tanımın iki unsuru özellikle önemlidir:

Kanunla kurulmak ve kamu tüzel kişiliğine sahip olmak.

TDUB da bugün 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesinde açıkça ifade edildiği üzere, **tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur.**

Bu nedenle TDUB'u yalnızca meslektaşlarımızın bir araya geldiği bir platform, bir dayanışma örgütü veya sektörel bir sivil toplum kuruluşu olarak görmek, Birliğin hukuki niteliğini ve taşıdığı kamusal sorumluluğu eksik değerlendirmek olur.

Bir meslek kuruluşu neden kanunla kurulur?

Bana göre TDUB'un kurumsal kimliğini anlatırken üzerinde özellikle durulması gereken konulardan biri budur.

Bir dernek, aynı amaç etrafında toplanan kişilerin iradesiyle kurulabilir. Ancak bir grup meslek mensubunun bir araya gelerek kendi iradesiyle **kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu** oluşturması mümkün değildir.

Çünkü kamu tüzel kişiliğinin kaynağı kişilerin iradesi değil, **kanundur.**

Kanun koyucu, belirli bir mesleğin yalnızca o meslek mensuplarını değil; toplumun, ekonominin veya kamunun genelini ilgilendiren sonuçlar doğurduğunu değerlendirerek o mesleğin örgütlenmesine kamusal bir nitelik kazandırabilir. Böyle bir tercihle oluşturulan meslek kuruluşuna yalnızca temsil görevi değil; belirli ölçülerde düzenleme, denetim, disiplin ve mesleki standart oluşturma gibi kamusal yetkiler de verilebilir.

Türkiye'de bunun çok sayıda örneği bulunmaktadır.

Hekimlik mesleğinin örgütlenmesi **6023 sayılı Türk Tabipleri Birliği Kanunu** ile; mühendis ve mimarların mesleki örgütlenmesi **6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu** ile; barolar ve Türkiye Barolar Birliğinin kuruluş, örgütlenme, görev ve yetkileri ise **1136 sayılı Avukatlık Kanunu** ile düzenlenmiştir.
TDUB açısından da aynı anayasal ilke geçerlidir.

EMRULLAH ACAR
TDUB Yönetim Kurulu Üyesi,
TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesinden Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarında genel özellik	Anlamı
Kanunla kurulma	Varlıkları kişilerin iradesinden değil kanundan kaynaklanır.
Kamu tüzel kişiliği	Sıradan bir özel hukuk tüzel kişisinden farklı hukuki statüye sahiptirler.
Belirli bir mesleğe yönelik olma	Yetki alanları kuruluş amaçları ve ilgili meslekle sınırlıdır.
Amaçla bağlılık	Kuruluş amaçları dışında faaliyet gösteremezler.
Mesleki düzen ve disiplin fonksiyonu	Kanunun verdiği ölçüde mesleki kurallar ve disiplin mekanizmaları oluşturabilirler.
İdari ve mali özerklik	Kendi organları ve bütçeleri çerçevesinde faaliyet gösterirler.
Ayrı bütçeye sahip olma	Mali yapıları kendi kurumsal kişilikleri içinde şekillenir.
Devletin gözetim ve denetimine tabi olma	Özerklikleri sınırsız değildir.
Kamusal güç ve yetkilere sahip olabilme	Kanunla verilen alanlarda üyelerini bağlayan kararlar alabilir ve yaptırım mekanizmaları işletebilirler.

Kaynak: TDUB Perspektif

TDUB

Birliğimizin ilk kanuni temeli, kamuoyunda "Mortgage Kanunu" olarak bilinen 5582 sayılı Kanunla mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 40/D maddesiyle oluşturulmuştur. Daha sonra sermaye piyasası mevzuatının yeniden düzenlenmesiyle TDUB, **6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesinde** bugünkü hukuki yapısıyla düzenlenmiştir.

Burada hukuk tekniği bakımından önemli bir ayrımın da altını çizmek gerekir:

Bir kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşunun mutlaka kendi adını taşıyan ayrı ve müstakil bir kanununun bulunması şart değildir. Esas olan, **kuruluşunun ve kamu tüzel kişiliğinin kanundan kaynaklanmasıdır**.

Türk Tabipleri Birliği ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinde doğrudan Birliğin adını taşıyan özel kanunlar söz konusu iken, Türkiye Barolar Birliği Avukatlık Kanunu içinde; TDUB ise Sermaye Piyasası Kanunu içinde düzenlenmiştir.

Dolayısıyla TDUB'un varlığının hukuki kaynağı Statü değildir.

TDUB'un varlığının asli kaynağı kanundur; Statü ise kanunun kurduğu bu kamu tüzel kişisinin nasıl örgütleneceğini ve çalışacağını düzenler.

Bu ayrım, Birliğimizin kurumsal konumunu anlamak bakımından son derece önemlidir.

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının ortak omurgası

Türkiye'de kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, örgütlenme modelleri ve kendi özel mevzuatları bakımından birbirlerinden farklılaşabilmektedir. Buna karşılık bu kuruluşların hukuki yapılarında ortak bir çekirdek bulunmaktadır.

Bu tablo, neden bir meslek kuruluşunun dernekten farklı olduğunu da büyük ölçüde açıklamaktadır. Bir tarafta gönüllü iradeyle oluşturulan özel hukuk örgütlenmesi; diğer tarafta kanunun kendisine kamusal görev ve sorumluluk yüklediği bir meslek kuruluşu bulunmaktadır. TDUB'un kurumsal kimliği işte bu ikinci yapı içerisinde değerlendirilmelidir.

TDUB bir dernek değildir

Bu ayrım üzerinde özellikle durmak gerekir.

Dernek; gerçek veya tüzel kişilerin belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere kendi iradeleriyle oluşturdukları özel hukuk tüzel kişiliğidir. Dernek kurmak için özel bir kuruluş kanununa ihtiyaç bulunmaz ve dernek üyeliğinin temelinde gönüllülük vardır.

Temel olarak TDUB'un yapısı ise bundan farklıdır.

Gayrimenkul değerleme lisansına sahip olanlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen değerleme kuruluşlarının Birliğe olan üyeliği, kanunda ve Statüde belirlenen esaslar çerçevesinde düzenlenmiştir. Kanun, üyelik yükümlülüğünü ve bu yükümlülüğe uyulmamasının sonuçlarını açıkça belirlemektedir.

Fakat fark yalnızca üyeliğin niteliğinden ibaret değildir.

Bir dernek, sırf dernek olması nedeniyle üyeleri üzerinde kamu gücünden kaynaklanan düzenleme, denetim veya disiplin yetkisine sahip değildir.

TDUB ise kendisine kanun ve Statüyle verilen alanlarda meslek kuralları ve değerleme standartları oluşturabilir, düzenlemeler yapabilir, mesleki faaliyetleri denetleyebilir, üyelerinden bilgi ve belge isteyebilir, şikâyetleri değerlendirebilir ve mevzuatta öngörülen disiplin mekanizmalarını işletebilir.

Bu nedenle TDUB'u yalnızca "üyelerinin haklarını savunan bir kuruluş" olarak tanımlamak da eksiktir.

TDUB'un birbirini tamamlayan iki temel sorumluluğu vardır:

Mesleğin ve meslek mensuplarının hak ve menfaatlerini korumak;
ve aynı zamanda
kamu yararını, meslek disiplinini, etik ilkeleri ve değerleme hizmetine duyulan güveni korumak.

Kanaatimce TDUB'un kurumsal kimliğini anlamanın anahtarı tam olarak buradadır.

Hem gerçek kişi hem tüzel kişi: TDUB'un özgün yapısı

TDUB'u Türkiye'deki birçok klasik meslek kuruluşundan ayıran en önemli özelliklerden biri üyelik yapısıdır. Barolar ve meslek odalarının önemli bir bölümünde örgütlenmenin temelini gerçek kişi meslek mensupları oluştururken, bazı sektörel birliklerde örgütlenme daha çok kurumlar üzerinden şekillenmektedir.

TDUB ise aynı meslek ekosisteminin iki asli unsurunu **doğrudan aynı Birlik çatısı altında** toplamaktadır:
1) Gayrimenkul değerleme lisansına sahip gerçek kişi değerleme uzmanları
2) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş tüzel kişi değerleme kuruluşları.

Nitekim 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile değerleme kuruluşlarının da üyelik kapsamına alınması ve bunu izleyen 2014 tarihli Statü, Birliğin kurumsal gelişiminde önemli bir dönüm noktası olmuştur.

Bugün Birliğin yönetim yapısına da bu ikili karakter yansımaktadır. Gerçek kişi meslek mensupları ile tüzel kişi değerleme kuruluşlarının kurumsal yapı içerisinde birlikte temsil edilmesi, TDUB'a Türkiye'deki birçok geleneksel meslek kuruluşundan farklı bir özellik kazandırmaktadır.

Bu yapı aslında bize önemli bir şey söylemektedir:

TDUB yalnızca değerleme uzmanlarının değil, değerleme mesleğinin bütün kurumsal ekosisteminin birliğidir.

Uzman ile kuruluşun zaman zaman farklılaşabilen beklentilerini aynı masada buluşturabilmek; bir taraftan bireysel meslek mensubunun bağımsızlığını, mesleki itibarını ve haklarını, diğer taraftan değerleme kuruluşlarının sürdürülebilir ve kurumsal yapılarını gözetebilmek TDUB yönetimlerinin taşıdığı önemli sorumluluklardan biridir.

1.200 üyeden 9 binin üzerinde üyeye...

TDUB'un bugünkü konumunu değerlendirirken nereden geldiğimizi de unutmamak gerekir.

Birliğin kuruluşuna giden süreç, kamuoyunda "Mortgage Kanunu" olarak bilinen 5582 sayılı Kanunla hukuki zemine kavuşmuş; ilk TDUB Statüsü 17 Aralık 2009 tarihinde yayımlanmış ve 26 Mayıs 2010 tarihinde gerçekleştirilen kuruluş genel kurulunun ardından Birlik fiilen faaliyete geçmiştir.

Kuruluş döneminde yaklaşık 1.200 üyesi bulunan TDUB, henüz oldukça genç bir meslek alanının kurumsal çatısı olarak göreve başlamıştır.

2012 yılında kabul edilen 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ardından 2014 yılında yürürlüğe giren Statü ise TDUB'un kurumsal yapısında yeni bir dönem başlamıştır.

Değerleme kuruluşlarının üyelik kapsamına alınması, yönetim ve komite yapısının geliştirilmesi, mesleki düzenleme ve disiplin mekanizmalarının güçlendirilmesiyle TDUB giderek daha kurumsal ve daha geniş bir mesleki yapıyı temsil etmeye başladı.

Bugün Birliğimiz, dokuz binin üzerinde gerçek kişi ve yüz elliye yakın tüzel kişi üyesiyle Türkiye'nin önemli meslek kuruluşlarından biri hâline gelmiştir.

Ancak bu rakamlar yalnızca niceliksel bir büyümeyi ifade etmemektedir. Değerleme mesleğinin Türkiye ekonomisindeki yerini, finansal sistemle ilişkisini, kamulaştırmadan kentsel dönüşüme, sermaye piyasalarından bankacılığa, bilirkişilikten taşınmaz geliştirmeye kadar uzanan etki alanının ne kadar genişlediğini de göstermektedir.

Bir başka ifadeyle;

TDUB büyürken değerleme mesleği büyümüş, değerleme mesleği büyüdükçe de TDUB'un sorumluluğu da büyümüştür.

Peki TDUB neye yetkilidir?

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve TDUB Statüsü, Birliğe oldukça geniş bir görev alanı tanımlamaktadır.

- Birlik; gayrimenkul piyasasının ve değerleme faaliyetlerinin gelişmesi amacıyla araştırmalar yapabilir, eğitimler düzenleyebilir ve sertifika verebilir.
- Mesleki standartların geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapabilir.
- Üyelerin dayanışma içinde ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını sağlamak üzere meslek kuralları oluşturabilir.
- Haksız rekabeti önlemeye yönelik tedbirler alabilir.
- Kendisine mevzuatla verilen veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen konularda düzenlemeler yapabilir, bunları yürütebilir ve denetleyebilir.
- Mevzuatta öngörülen disiplin mekanizmalarını işletebilir.
- Üyeleri hakkındaki şikâyetleri değerlendirebilir.
- Değerleme hizmetlerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümüne yardımcı olacak mekanizmalar geliştirebilir.
- Mesleki ve hukuki gelişmeleri takip ederek üyelerini bilgilendirebilir.
- Kamu kurumlarına ve diğer kuruluşlara mesleki görüş bildirebilir.
- Yurt dışındaki muadil kuruluşlarla iş birliği yapabilir ve uluslararası mesleki örgütlenmelerde Türkiye değerleme mesleğini temsil edebilir.

Bütün bunlar azımsanmayacak ölçüde önemli yetkilerdir. Ancak kurumların gücünü yalnızca sahip oldukları yetkilerin genişliği değil, **yetkilerinin sınırlarını bilmeleri** de belirler.

TDUB, tarifenin belirlenmesinde son derece önemli bir paydaştır. Sektörün maliyetlerini, çalışma şartlarını ve ihtiyaçlarını ortaya koyarak görüşünü sunar. Ancak yıllık asgari ücret tarifesini nihai olarak belirleyen makam TDUB değil; kanunda sayılan kurumların görüşünü aldıktan sonra **Sermaye Piyasası Kuruludur.** Bu ayrım önemlidir.

Çünkü bazen bir kurumdan hukuken sahip olmadığı bir yetkiyi kullanmasını istemek, o kurumun yetersizliğini değil, kurumun yetki alanının yanlış anlaşılmasını gösterir.

Bu nedenle önümüzdeki dönemde üyelerimizin yalnızca;
"TDUB ne yapmalıdır?" sorusunu değil,
"TDUB bu konuda karar almaya mı, düzenleme yapmaya mı, görüş oluşturmaya mı, yoksa başka bir kamu otoritesini harekete geçirmeye mi yetkilidir?" sorusunu da sormasının kurumsal kültürümüzü güçlendireceğine inanıyorum.

TDUB neye yetkili değildir?

Meslektaşlarımızdan zaman zaman, haklı beklentilerin de etkisiyle, Birliğin hemen her mesleki soruna doğrudan müdahale edebileceği yönünde talepler gelebilmektedir. Oysa TDUB'un yetkisi sınırsız değildir.

- Birliğimiz ancak kanun, Statü ve ilgili mevzuatın kendisine tanıdığı alan içerisinde hareket edebilir.
- TDUB kanun koyucu değildir.
- Sermaye Piyasası Kurulunun, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun, Bakanlıkların, mahkemelerin veya diğer kamu kurumlarının mevzuatla kendilerine verilmiş yetkilerini kullanamaz.
- Bu kurumların düzenlemelerini tek taraflı olarak değiştiremez.
- Bir kamu kurumuna kanunla verilmiş bir yetkiyi kendi üzerine alamaz.
- Bir uyuşmazlıkta mahkemenin yerine geçemez.

Ancak bütün bunlar TDUB'un etkisiz olduğu anlamına gelmez.
Tam tersine, güçlü bir meslek kuruluşunun en önemli fonksiyonlarından biri, doğrudan karar verme yetkisine sahip olmadığı alanlarda **karar vericiyi bilgiyle, veriyle, bilimsel çalışmayla ve mesleğin ortak görüşüyle etkileyebilmektir**.

- TDUB araştırma yapabilir.
- Sektörün sorunlarını tespit edebilir.
- Üyelerinden veri toplayabilir.
- Bilimsel ve mesleki gerekçeler geliştirebilir.
- Çözüm önerileri hazırlayabilir.
- Kamu kurumlarıyla müzakere edebilir.
- Mevzuat değişikliği önerebilir.
- Ve mesleğin ortak sesini karar alma mekanizmalarına taşıyabilir.

Gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesi bunun anlaşılması açısından güzel bir örnektir.

Denetleyen kurum ile mesleğine sahip çıkan kurum aynı çatı altında

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının belki de en zor taraflarından biri burada ortaya çıkar.

TDUB bir taraftan üyelerini denetlemek, mesleki standartları korumak, haksız rekabetle mücadele etmek ve gerektiğinde disiplin mekanizmasını işletmek zorundadır.

Diğer taraftan aynı üyelerin ekonomik ve mesleki sorunlarını kamu otoritelerine anlatmak, mesleğin itibarını korumak, sektörün gelişmesini sağlamak ve üyeler arasındaki dayanışmayı güçlendirmekle görevlidir.

İlk bakışta birbirine karşıt gibi görünen bu iki fonksiyon aslında güçlü bir meslek kuruluşunun iki ayrı yüzüdür. Bana göre bu iki fonksiyon birbirinin alternatifi değildir. Tam tersine, güçlü bir meslek birliği ikisini birlikte başarabilmelidir.

Üyesini korumak, hatasını görmezden gelmek değildir.

Üyesini denetlemek de onun karşısında olmak değildir.

Gerçek mesleki dayanışma; meslektaşlarımızın haklarını savunurken aynı zamanda mesleğin kalitesinden, etik değerlerinden ve toplum nezdindeki güvenilirliğinden taviz vermemektir.

Çünkü bir meslek kuruluşunun asli görevi yalnızca bugünkü üyelerinin menfaatlerini korumak değildir. O mesleğin **yarınki itibarını da korumaktır.** TDUB'un en büyük sermayesi de tam olarak bu güvendir.

Bundan sonra nasıl bir TDUB?

Kanaatimce TDUB'un artık, yalnızca ortaya çıkan sorunlara cevap veren bir kurum olmasının ötesine geçerek, değerleme sektörünün geleceğini öngören ve şekillendiren bir kurum hâline gelmesi gerekiyor.

Daha fazla veri üreten bir TDUB...

Gayrimenkul piyasasına ilişkin bağımsız araştırmalar, göstergeler, endeksler, sektör raporları ve akademik çalışmalar ortaya koyan bir TDUB...

Bilginin yalnızca kullanıcısı değil, üreticisi olan bir TDUB...

Uluslararası Değerleme Standartlarını yalnızca takip eden veya uygulayan değil, uluslararası standartların oluştuğu platformlarda Türkiye'nin bilgi birikimini ve tecrübesini temsil eden bir TDUB...

Değerleme raporlarında ülke çapında uygulama birliğini güçlendiren iyi uygulama kılavuzları ve mesleki rehberler üreten bir TDUB...

Üyelerinin mesleki yaşamları boyunca sürekli gelişmelerini sağlayan güçlü bir eğitim akademisine sahip TDUB...

Üniversitelerle daha yakın çalışan, akademik araştırmaları teşvik eden, genç meslektaşlarımızı araştırmaya ve üretmeye yönlendiren bir TDUB...

Bankacılık, sermaye piyasaları, tapu ve kadastro, kentsel dönüşüm, kamulaştırma, bilirkişilik, sürdürülebilirlik, dijitalleşme ve yapay zekâ gibi değerlemenin temas ettiği bütün alanlarda kamunun başvurduğu **referans meslek kurumu** olan bir TDUB...

Uluslararası kuruluşlarda daha görünür olan, yalnızca dünyadaki gelişmeleri takip etmeyen; bilgi, standart ve uygulama ihraç edebilen bir TDUB...

Ve üyelerinin;
"Birlik benim için ne yaptı?"

sorusunun yanında,
"Ben mesleğimin Birliğine ne katabilirim?"

sorusunu da sorduğu bir TDUB...

Benim mesleğimle ilgili gelecek tasavvurum budur.

TDUB Perspektif neden önemli?

TDUB Perspektif'in yayın hayatına başlamasını da tam olarak bu vizyonun bir parçası olarak görüyorum. Çünkü güçlü kurumlar yalnızca karar alan kurumlar değildir. Bilgi üreten, tartışma zemini oluşturan, kurumsal hafıza yaratan ve kendi meslek alanının düşünce dünyasına yön veren kurumlardır.

Bir meslek, yalnızca mevzuatı, tarifesi veya rapor formatlarıyla gelişmez. O mesleğin tartışması gerekir. Yazması gerekir. Araştırması gerekir. Kendi yanlışlarını konuşabilmesi gerekir. Dünyadaki gelişmeleri takip etmesi gerekir. Ve kendi geleceğine ilişkin fikir üretmesi gerekir.

TDUB Perspektif, yıllar sonra dönüp bakıldığında değerleme sektörünün hangi sorunları tartıştığını, hangi fikirleri geliştirdiğini, hangi dönüşümlerden geçtiğini gösterecek bir kurumsal hafızaya dönüşebilirse gerçek işlevini yerine getirmiş olacaktır.

Bu nedenle bu dergiyi yalnızca yeni bir yayın olarak değil, TDUB'un bilgi üreten meslek kuruluşu olma yolculuğunun önemli bir adımı olarak görüyorum.

Birlik, hepimizden daha büyüktür.

Üç dönemdir TDUB Yönetim Kurulunda görev yaparken edindiğim en önemli kanaatlerden biri şudur:
Kurumlar kişilerden büyüktür. Yönetimler gelir ve gider. Komiteler değişir. Görevler başlar ve sona erer. Fakat kurumsal hafıza, mesleki kültür, oluşturulan standartlar ve gelecek kuşaklara bırakılan kurumlar kalır. Bu nedenle TDUB'u güçlü kılmak yalnızca bugünkü yönetimin veya yarın göreve gelecek yönetimlerin meselesi değildir.

Gerçek kişi değerleme uzmanından değerleme kuruluşuna, akademisyenden kamu görevlisine, sektöre yeni giren genç meslektaşımızdan yıllarını bu mesleğe vermiş uzmanımıza kadar hepimizin ortak sorumluluğudur. TDUB'un gelecekteki ağırlığı yalnızca kaç üyesi bulunduğuyla değil; ne kadar bilgi ürettiği, mesleğin standartlarını ne ölçüde yükselttiği, üyelerinin hak ve menfaatlerini ne kadar güçlü temsil ettiği, kamu otoriteleri nezdinde ne ölçüde güvenilir bir muhatap olduğu ve toplum nezdinde değerleme mesleğine ne kadar güven kazandırdığıyla ölçülecektir.

İnanıyorum ki önümüzdeki dönem TDUB açısından yalnızca büyüme dönemi değil, aynı zamanda bir kurumsal derinleşme dönemi olmalıdır.

Daha güçlü bir meslek için daha güçlü bir Birliğe;
daha güçlü bir Birlik için ise daha fazla bilgiye, katılıma, ortak akla ve kurumsal kültüre ihtiyacımız var. TDUB Perspektif'teki ilk yazımı bu nedenle kurumumuzun kimliğine ayırmak istedim. Çünkü nereye gideceğimizi konuşmadan önce, **kim olduğumuzu doğru bilmemiz gerekir.** TDUB yalnızca bir meslek kuruluşunun adı değildir.

TDUB; değerleme mesleğinin ortak aklı, kurumsal hafızası, mesleki vicdanı ve geleceğe uzanan ortak iradesidir.

Editör'ün Kaleminden



1992 yılında iş hayatına atıldım. Ancak mesleki yolculuğumun asıl dönüm noktası, 1998 yılında yabancı sermayeli bir gayrimenkul yatırım şirketinde Gayrimenkul Değerleme Müdürü olarak göreve başlamam oldu. Henüz Türkiye'de gayrimenkul değerleme uzmanlığının bilinmediği, lisanslı uzmanlık kavramının gündemde bile olmadığı bir dönemde bu alanı kendime meslek olarak seçtim. 2003 yılında da Lisans alarak Türkiye'nin ilk Lisanslı Değerleme Uzmanlarından biri oldum.

O günden bugüne, mesleğimizin gelişiminde pek çok ilke tanıklık etme ve katkı sunma fırsatı buldum. Bizzat ilk mevzuat çalışmalarında rol aldım, hem bireysel değerleme uzmanlarının ve hem de değerleme şirketlerinin ilk derneklerinin kuruluşunda, meslek birliğimizin ilk dönem çalışmalarında kurucu olarak görev aldım.

Bugün ise yine bir ilkle mesleki dergimizin ilk sayısının editörü olarak karşınızdayım.

2003 yılından bu yana lisanslı değerleme uzmanı olarak çalıştığım sektörümüzde gördüm ki değişen ekonomik koşullar, gelişen teknoloji, yeni düzenlemeler ve farklılaşan çalışma alanlarıyla birlikte mesleğimiz sürekli dönüşüyor. Böyle bir dönemde gelişmeleri takip etmek kadar **bilgiyi, deneyimi ve farklı bakış açılarını paylaşmak, birbirimizden haberdar olmak ve birlikte gelişmek** de büyük önem taşıyor. Üstelik bu dönüşüm yalnızca ülkemizle sınırlı değil. Dünyadaki gelişmeleri izlemek, uluslararası deneyimlerden yararlanmak ve mesleğimizin geleceğine daha geniş bir perspektiften bakmak da artık bir gereklilik.

Bugün **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi** olarak mesleki dergimiz **TDUB Perspektif'in** ilk sayısını bu anlayışla sizlerle buluşturuyoruz.

Mesleki eğitim ve araştırmanın, bir mesleğin gelişmesinin ve geleceğe hazırlanmasının temel unsurları olduğuna inanıyoruz. Bu nedenle dergimizin; sektörümüzde oluşan bilgi birikiminin ve deneyimin paylaşılabileceği, güncel gelişmelerin değerlendirilebileceği, araştırmaların, farklı görüşlerin ve yeni fikirlerin meslektaşlarımızla buluşabileceği ortak bir platform olmasını amaçlıyoruz.

Aynı zamanda değerleme uzmanları, sektör çalışanları, şirketler, akademi dünyası ve mesleğimizle ilişkili kurumlar arasındaki iletişimin güçlenmesine katkı sağlamayı; ulusal ve uluslararası gelişmeleri birlikte takip edebileceğimiz bir yayın oluşturmayı önemsiyoruz.

Dergimizin yalnızca bilgi aktaran değil; **araştıran, bilgilendiren, soru soran, fikir üreten, deneyimi paylaşan ve mesleki diyaloğu canlı tutan** bir yayın olmasını istiyoruz.

İlk sayımızla başladığımız bu yolculuğun, meslektaşlarımızın katkılarıyla zenginleşeceğine ve zaman içinde sektörümüzün ortak hafızasının önemli bir parçası olacağına inanıyoruz.

Birlikte öğrenmek, paylaşmak ve gelişmek dileğiyle...

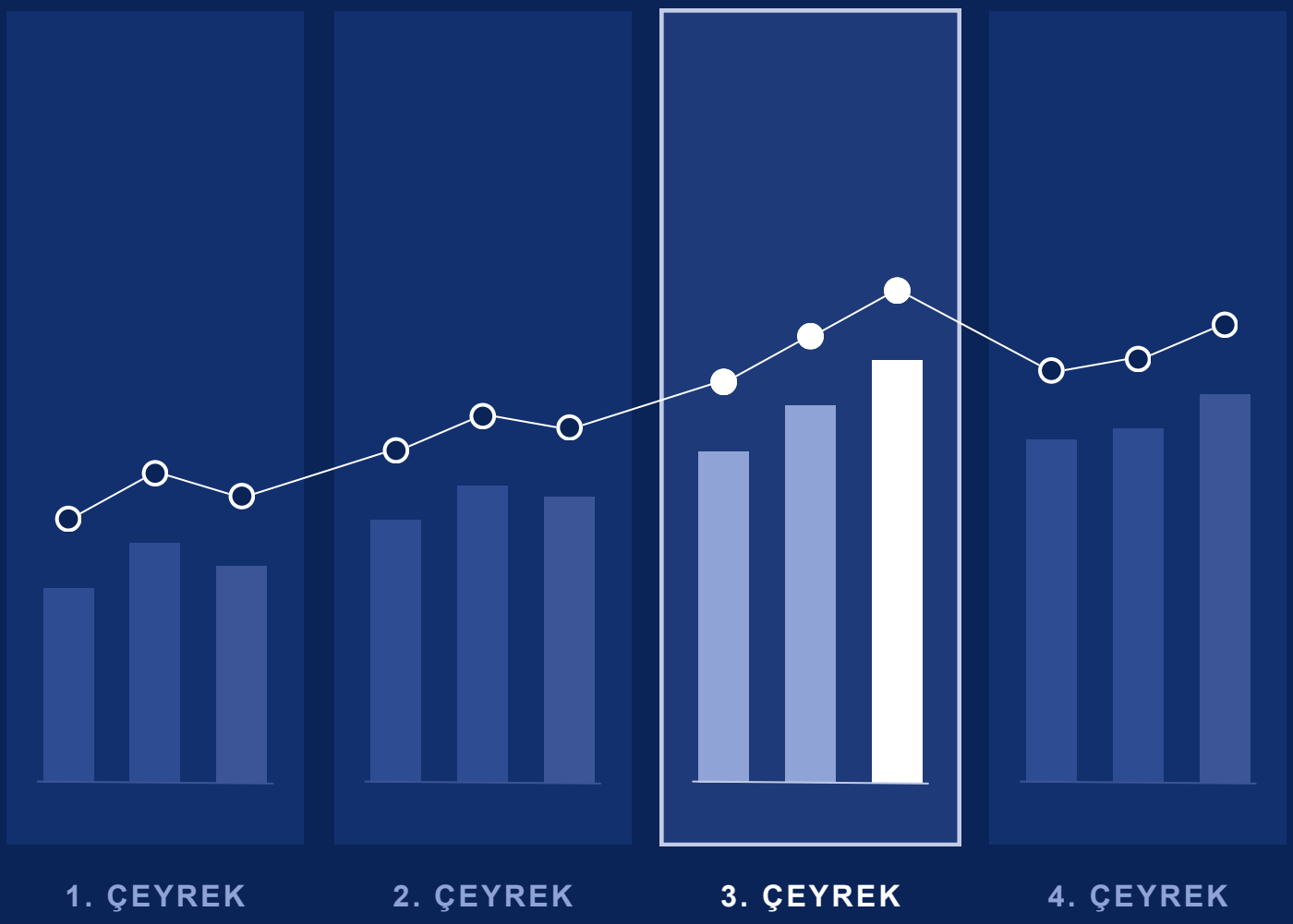
Keyifli okumalar.

TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Başkanı

Cansel Şirin YAZICI

SEKTÖRÜN ÇEYREK PANORAMASI

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



2026 · 3. ÇEYREK DEĞERLENDİRMESİ

DEĞERLEME MESLEĞİNDE 25. YIL



ADEM YOL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400101

Yazıma, beni tanımayanlar için kısaca kendimi tanıtarak başlamak isterim. Adım Adem Yol. İstanbul Teknik Üniversitesi Uçak Mühendisliği Bölümü mezunuyum ve yüksek lisansımı Endüstri Mühendisliği alanında tamamladım. 29 Eylül 2002 tarihinde gerçekleştirilen, gayrimenkul değerleme sektörünün ilk lisanslama sınavında birinci olarak Türkiye'nin ilk lisanslı değerleme uzmanı olma onurunu yaşadım.

Yalnızca dokuz kişinin lisans almaya hak kazandığı o ilk sınavdan 24 yıl sonra bugün, binlerce uzmanın görev yaptığı, finans ve gayrimenkul piyasalarının önemli bir parçası hâline gelmiş kurumsal bir sektörden söz ediyoruz.

Oysa bundan yaklaşık 25 yıl önce Türkiye'de gayrimenkul değerleme, bugünkü anlamıyla sınırları çizilmiş, standartları belirlenmiş ve mesleki yeterlilikleri tanımlanmış bağımsız bir sektör değildi. O günlerde ne sınava girerken ne de lisansımızı alırken mesleğimizin bugün ulaşacağı noktayı öngörebiliyorduk. Bizler yalnızca gelişmekte olan yeni bir mesleğin geleceğine inanmış, bu vizyonun bir parçası olmak için çalışmış ve sınava girmiştik.

O yıllarda lisanslama sınavına katılabilmek için en az üç yıllık mesleki deneyim şartı aranıyordu. Bu nedenle sınava girebilenlerin sayısı da oldukça sınırlıydı.

Aradan geçen yıllarda hem Türkiye gayrimenkul piyasası hem de finansal sistem önemli ölçüde gelişti. Buna paralel olarak gayrimenkul değerleme sektörünün faaliyet ve sorumluluk alanları da genişledi. Sermaye piyasalarının ihtiyaçlarıyla başlayan süreç, zaman içerisinde bankacılık sistemi ve konut finansmanından gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ve gayrimenkul yatırım fonlarına, şirket birleşme ve satın alma işlemlerinden teminat süreçlerine ve bağımsız denetim kapsamında sunulan hizmetlere kadar uzanan geniş bir alana yayıldı.

Geçmişe dönüp baktığımda, mesleğimizin gelişiminde bazı dönüm noktalarının belirleyici olduğunu görüyorum.

Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 2001 yılında hayata geçirdiği düzenlemeler, ardından atılan adımlar ve 2002 yılında başlayan lisanslama süreci, Türkiye'de gayrimenkul değerleme mesleğinin kurumsallaşmasının temelini oluşturdu.

Değerleme kuruluşlarının hangi şartlarda faaliyet göstereceğinden uzmanların sahip olması gereken niteliklere, bağımsızlık ilkelerinden raporlama standartlarına kadar bugün sektörün doğal bir parçası olarak kabul ettiğimiz pek çok kavram, o dönemde oluşturulan düzenleyici çerçeveyle hayatımıza girdi.

Ardından Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK), bankaların gayrimenkul değerleme hizmeti alımına ilişkin düzenlemeleriyle sektör bir başka önemli eşiği aştı. Bankacılık sisteminin değerleme hizmetlerine yönelik ihtiyacının artması, sektörün büyümesine ve kurumsal yapısının güçlenmesine önemli katkı sağladı.

Meslek birliğimizin kurulması ve sektörün bugün ulaştığı nokta, yaklaşık çeyrek asır önce başlayan kurumsallaşma ve standartlaşma çalışmalarının zaman içerisinde gelişerek sektörün ihtiyaçlarına cevap vermesinin bir sonucudur.

Haritalardan Dijital Dünyaya: Bir Mesleğin Değişen Yüzü

Mesleğin ilk yıllarını hatırladığımda, bugün artık geride bıraktığımız pek çok zorluk gözümün önüne geliyor. O yıllarda ne bugün kullandığımız GPS destekli navigasyon sistemleri vardı ne de bir tuşla ulaşabildiğimiz dijital haritalar. Değerlemesini yapacağımız bir gayrimenkulün yerini bulmak için kâğıt haritaları açar, sokak sokak adres arardık. Tapu kayıtları bugünkü gibi dijital ortamda değildi; defterler, dosyalar ve arşivler arasında bilgiye ulaşmaya çalışırdık. Fotoğraf makinelerimiz bile dijital değildi. Çektiğimiz fotoğrafların sonucunu ancak filmler banyo edildikten sonra görebilir, raporlarımıza eklemek için ayrı bir emek harcardık.

Bugün birkaç dakikada ulaşabildiğimiz bir bilgi için o günlerde bazen saatler, hatta günler harcardık. Bilgiye ulaşmak zordu, doğrulamak daha da zordu. Her raporun arkasında yalnızca mesleki bilgi değil, ciddi bir saha çalışması, sabır ve emek vardı.

Bugün ise cebimizdeki bir telefonla konum belirleyebiliyor, dijital haritalarla taşınmazları inceleyebiliyor, elektronik sistemlerden pek çok bilgiye ulaşabiliyor ve fotoğrafları anında raporlarımıza aktarabiliyoruz. Teknoloji, bir zamanlar saatlerimizi alan pek çok işlemi dakikalara indirdi.

Ancak bu değişim bana bir gerçeği de gösterdi: Teknoloji bilgiye ulaşmayı kolaylaştırdı ama o bilgiyi doğru yorumlamanın sorumluluğunu ortadan kaldırmadı. Dün harita başında, tapu arşivlerinde ve sahada gösterdiğimiz özen, bugün dijital veriyi analiz ederken de aynı derecede önemli.

Araçlarımız değişti, yöntemlerimiz gelişti; ancak mesleğimizin özündeki bilgi, deneyim ve doğru değerleme sorumluluğu hiç değişmedi.

Bugün Başka Bir Eşiğin Önündeyiz

Yaklaşık çeyrek asırlık süreçte Türkiye'de gayrimenkul değerleme sektörü önemli bir bilgi birikimine ulaştı. Binlerce uzman yetişti, kurumsal şirketler oluştu, milyonlarca gayrimenkule ilişkin veri üretildi. Gayrimenkul değerleme, finansal sistemin ve yatırım kararlarının ayrılmaz bir parçası hâline geldi.

Ancak bugün sektörümüzün önünde, 2000'li yılların başındakinden farklı bir dönüşüm süreci bulunuyor.

Artık mesele yalnızca standart oluşturmak değil; veriyi, teknolojiyi ve değerleme bilgisini aynı sistem içinde buluşturabilmek.

Tapu, belediye, banka ve diğer kamu kurumlarında bulunan gayrimenkule ilişkin verilerin standartlaştırılması, kurumlar arasında güvenli veri entegrasyonunun sağlanması, değerleme şirketlerinin teknolojik altyapılarının güçlendirilmesi ve yapay zekâ destekli modellerin uygun bir düzenleyici çerçeve içerisinde kullanılması, önümüzdeki dönemin temel gündem maddeleri olacak.
Geçmişte en büyük zorluklarımızdan biri bilgiye ulaşmaktı. Bugün ise giderek artan miktardaki veriyi doğru analiz etmek, güvenilirliğini sorgulamak ve anlamlı sonuçlara dönüştürmek zorundayız. Teknolojinin sunduğu imkânlar büyürken değerleme uzmanının bilgi birikimi, analitik düşünme yeteneği ve mesleki sorumluluğu da daha fazla önem kazanıyor.

Çünkü değerleme sektörünün geleceği, yalnızca **daha fazla rapor üretmekten değil; daha hızlı, daha şeffaf, daha izlenebilir ve daha fazla veriye dayanan bir değerleme süreci oluşturmaktan** geçiyor.

25 Yıl Önce Standartlar, Bugün Veri

Mesleğimizin önündeki bu yeni dönüşüm, geçmişte oluşturduğumuz temel ilkelerin önemini azaltmıyor. Aksine, teknolojinin gelişmesiyle birlikte bu ilkeler daha da belirleyici hâle geliyor.

Çünkü teknoloji ne kadar gelişirse gelişsin, gayrimenkul değerlemenin temelinde değişmeyecek üç kavram var: **Bağımsızlık, güvenilirlik ve doğru bilgi.**

Geride bıraktığımız yaklaşık 25 yıl, **mesleğin kurumsallaştığı ve standartlarının oluşturulduğu bir dönemdi.**

Önümüzdeki 25 yıl ise büyük olasılıkla **verinin, teknolojinin ve değerleme bilgisinin bütünleştiği bir dönem olacak.**

Ve inanıyorum ki mesleğimizin geleceğini de tıpkı geçmişte olduğu gibi, bu değişimi doğru anlayan ve ona yön verebilen uzmanlar şekillendirecek.

Bu noktada gençlere de seslenmek isterim. Gayrimenkul değerleme; analitik düşünmeyi, araştırmayı, teknolojiyi ve farklı disiplinlerden gelen bilgileri bir araya getiren, sürekli öğrenmeye açık bir meslek. Mühendislikten mimarlığa, şehir planlamadan ekonomiye kadar pek çok farklı alandan gelen gençler için kendilerini geliştirebilecekleri, uzmanlaşabilecekleri ve geleceğin teknolojileriyle birlikte ilerleyebilecekleri önemli fırsatlar sunuyor.

Bugün bu alana adım atan gençler, yalnızca bir meslek seçmiş olmayacak, aynı zamanda dönüşen bir sektörün geleceğini şekillendirme fırsatı da bulacaklar.

25 yıl önce bizler bu mesleğin kuruluşuna tanıklık ettik. Önümüzdeki 25 yılın hikâyesini ise bugünün gençleri yazacak.

Editör'ün Notu

Adem Yol, Türkiye'nin ilk SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanıdır. 29 Eylül 2002 tarihinde yapılan ilk lisanslama sınavına girerek birinci olmuştur.

Kendisine belgesi dönemin meslek birliği olarak bağlı olduğumuz kurum TSPAKB tarafından 2003 senesinde törenle verilmiştir.

Ekteki sayfalarda davet yazısını ve ilk lisans belgesini görebilirsiniz.

Sektörün hafızasını tutmak adına kendisinden bu ilk sayımıza katkıda bulunmasını istedik.

TÜRKİYE'NİN İLK LİSANSLI GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Büyükdere Caddesi No:173
1. Levent Plaza A Blok Kat:4
34394 1. Levent İstanbul
Tel : 212 - 280 85 67
Faks : 212 - 280 85 89
www.tspakb.org.tr

İstanbul, 03 Nisan 2003 2003/468

Sayın Adem YOL,

29 Eylül 2002 tarihinde düzenlenen Lisanslama Sınavlarının Değerleme Uzmanlığı bölümünde "Birinci" olmanız nedeniyle sizi kutlarız.

Birliğimizce, 10 Nisan 2003, Perşembe günü, saat 14:00'de İMKB Konferans Salonu – İstinye/İSTANBUL adresinde düzenlenecek olan;

Borsaların Ekonomideki Yeri ve Globalleşme Sürecinde Yeniden Yapılandırılmaları
"Türkiye İçin Model Arayışı"

konulu panelimizi takiben, Lisanslama Sınavlarının her bir bölümünde dereceye giren ilk üç personele Lisans Belgelerinin verileceği tören gerçekleştirilecektir.

Davetiyesi ekte sunulan söz konusu panele ve bunu izleyen Lisans Belgesi dağıtım törenine katılımınızı dileriz.

Saygılarımla,

Y. Ziya TOPRAK
BAŞKAN

Ek: 1 Davetiye



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003 No : 400101

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Adem YOL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



LÜSCHER RENK TESTİ: Kişiliğinizi renklerle tanıyın; eleman alırken kendinizi sağlama alın!

POWER

RENK TESTİ

BANKACILIKTA YENİ DÖNEM
SEKTÖRDE YABANCILA PAYI ARTIYOR. BU İYİ KÖTÜ MÜ?

HOLDİNGLER, "YATIRIM" DEDİ
BÜYÜK HOLDİNGLERİN YATIRIM PLANLARI VE 2003 DEĞERLENDİRMELERİ

TÜSİAD

KIZ

FOTO COŞKUN ÇELER

KURUMUN **DESTEĞİ ÖNEMLİ**

Adem Yol
TSKB Mühendislik Müdürlüğü Kıdemli Uzman Değerleme Uzmanlığı Birincisi

Sistemli olarak çalıştığını itiraf eden tek uzmanımız Adem Yol. İTÜ Uçak Mühendisliği bölümünü bitirdikten sonra Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği'nde yüksek lisans yapan Yol, TSKB öncesinde Arçelik ve Netaş'ta mühendis olarak çalıştıktan sonra 1995'ten bu yana TSKB Mühendislik Müdürlüğü'nde kıdemli uzman olarak görev yapıyor. Yol, işi dolayısıyla Türkiye'nin çeşitli yerlerinde bulunan çok sayıdaki sanayi ve turizm tesisini inceleme fırsatı buluyor, okumayı ve araştırmayı seviyor.

İLK ÜÇ TSKB'DEN... "Zaman kısıtlı ve konular geniş olduğundan" sınava sistemli bir biçimde hazırlandığını akataran Yol, süreç içinde en büyük desteği "çalıştığı kurumdan gördüğünü" de sözlerine ekliyor. TSKB'nin sağladığı bir takım eğitimlerle "bilgilerini tazeleyen" Yol, mümkün olduğunca çok kaynağı gözden geçirmiş. Yol'a göre, sınavdaki beş bölümden üçünün birincilerinin TSKB'den olması, "bu kurumun konuya verdiği önemin" göstergesi.

Lisanslama sınavını, "süresi kısıtlı ve zor" diye niteleyen Adem Yol, ilk olması nedeniyle aksaklıkları 'olağan' buluyor. Yol'a göre lisanslama sınavı "olumlu"...

ADEM YOL'UN **PİYASA** ÖNGÖRÜLERİ

"Önümüzdeki günlerde artması beklenilen birleşme, devralma, satın alma ve özelleştirme gibi faaliyetler neticesinde gayrimenkul ve tesis değerlemelerinde artış olur. SPK tarafından gayrimenkul değerlemesinin disiplin altına alınması, önemli bir girişim. Bu hizmetlerin gayrimenkul değerlemesinin yanı sıra fabrika, tesis ve makineleri de kapsaması gerekiyor. SPK'nın gayrimenkul değerlemesini, tüm hizmet alanlarını içine alacak şekilde genişletmesini bekliyorum."

TAŞINMAZI BİLMEK: TAŞINMAZ YÖNETİM BİLGİ SİSTEMİ VE DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ GELECEĞİ





ÜMİT YILDIZ
TKGM Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanı

EKREM AYYILDIZ
TKGM Harita Dairesi Başkanı

Bir değerleme çalışmasına başlarken ilk ihtiyaç duyduğumuz şey taşınmazı tanımlamaktır. Taşınmazın nerede olduğunu, niteliğini, yüzölçümünü, malikini ve üzerindeki hakları bilmek; ardından bu hakların yanında yer alan sorumlulukları ve kısıtlamaları ortaya koymak gerekir. Değerleme raporlarının özellikle ilk sayfalarında yer alan bu bilgilerin çok büyük bir bölümü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından tutulan kayıtlardan elde edilmektedir.

Ulaştığımız ve raporlarımızda veri olarak sunduğumuz bu bilgiler, aslında Cumhuriyet'in hemen öncesinde başlayan ve yüz yılı aşan bir emeğin ve önemli bir maliyetin sonucudur. Türkiye'de kadastro çalışmalarının en temel çıktılarından olan tapu kayıtları ve kadastro haritaları, kişiler ile taşınmazlar arasındaki ilişkinin belgelenmesi, kayıt altına alınması ve bu bilgilerin ilgili taraflara sunulması bakımından ülkenin en temel altyapılarından birini oluşturmaktadır.

Nitekim Kadastro Kanunu'nun birinci maddesinde de bu yaklaşım açık biçimde ortaya konulmuştur. Kanunun amacı, Medeni Kanun'un öngördüğü devlet güvencesi altındaki tapu sicilinin oluşturulmasının yanı sıra, mekânsal bilgi sistemlerinin altyapısının oluşturulmasını da kapsamaktadır.

Bugün geldiğimiz noktada ise taşınmaz hakkında sorduğumuz soruların sayısı giderek artmaktadır.

Parsel üzerinde yapı var mı? Kaç yapı var? Yapıların özellikleri neler? Hangi yıllarda inşa edilmişler? Taban oturumları ve toplam inşaat alanları ne kadar? Kaç katlılar? Hangilerinde yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcut?

Bunların tamamı, özellikle yerleşik alanlarda gerçekleştirilen bir değerleme çalışmasının ihtiyaç duyduğu temel bilgilerdir. Ancak geleneksel sicil yapımız, tarihsel olarak üstlendiği temel işlev olan taşınmaz üzerindeki hukuki durumu kayıt altına alma görevini başarıyla yerine getirirken, günümüz değerleme çalışmalarının ihtiyaç duyduğu ayrıntıların tamamını sunamamaktadır.

Nüfus artışı ve yüksek kentleşme oranı ve özellikle plansız kentleşme, yerleşik alanlarda kadastral verinin zemin durumuyla uyumunun bozulmasına neden olmuştur. Arazi kıt bir kaynaktır. İstediğimiz gibi artırmamız veya yeniden üretmemiz mümkün değildir. Bu nedenle aynı arsa üzerinde birden fazla kullanım ve yararlanma hakkının kurulması, zaman içerisinde hem teknik hem de hukuki açıdan çeşitli çözümlerin geliştirilmesini gerekli kılmıştır.

Aslında üç boyutlu mülkiyet fikri de yeni değildir.

İstanbul'un Fatih ilçesindeki hanlarda, her bir odanın ayrı bir parsel olarak sınırlandırıldığı ve tapu siciline tescil edildiği; üst katlarda yer alan odaların ise kadastro paftalarında örneğin "1. Kat Planı" şeklinde yine parsel olarak gösterildiği örnekler arşivlerimizde bulunmaktadır. Medeni Kanun öncesi tesis edilen "hava hakkı" da bu örnekler arasında sayılabilir. Özellikle İstanbul'da, "... parselin 7,5 metre üstünden başlamak üzere 4,5 metre hava hakkı ... parsel olarak tescil edilmiştir." şeklindeki kayıtlara rastlamak mümkündür.

Kat Mülkiyeti Kanunu da bu ihtiyaca cevap vermek ve taşınmaz üzerindeki mülkiyet ilişkilerine yeni bir boyut kazandırmak amacıyla 1965 yılında yürürlüğe girmiştir. Bugün, 2026 yılı ortası itibarıyla Türkiye'de kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölüm sayısı 26 milyonu aşmış durumdadır.

Kat mülkiyeti kurulan parsele ilişkin konum bilgisine sahibiz; bina ya da binalar parselin tam olarak neresinde?

Bağımsız bölüm binanın hangi katında, hangi bölümünde?

Net alanı ne kadar? Brüt alanı ne kadar?

Kaç odalı?

Cepheleri nereye bakıyor?

Aslında değerleme açısından daha da ileri gidebiliriz. Hangi bağımsız bölümün deniz manzarası var? Deniz manzarası hangi açıdan görülüyor? Önü ne kadar açık? Ne kadar güneş alıyor?

Bu soruların cevaplarını bulmak için bugün tapu müdürlüğü arşivinde bulunan mimari projelere başvurmak gerekiyor. 2008'de Tapu Planları Tüzüğü'nde "vaziyet planı" ve "bağımsız bölüm planı" gibi belgeler tanımlanmış olsa da bu belgelerden beklenen mekânsal ilişkinin bütüncül ve sayısal bir bilgi sistemine dönüşmesi bugüne kadar istenilen düzeyde gerçekleşmemiştir.

İşte Taşınmaz Yönetim Bilgi Sistemi (TYBS) Projesi, en başta bu boşluğu tamamlamak amacıyla ortaya çıkmaktadır.

TYBS'nin ilk adımı, sicilin temel unsuru olan **parsel ile bina ilişkisinin kurulmasıdır.** Binanın adres bilgileri ile parsel bilgilerinin ilişkilendirilmesi ve binanın zemindeki gerçek durumunun sisteme kazandırılması bu aşamanın temelini oluşturmaktadır.

Parsel-bina ilişkisi, güncel hava fotoğraflarından elde edilen bina verileri kullanılarak kurulmaktadır. Bu süreçte binanın çatı oturumu, yüksekliği ve zemin üstü kat adedi gibi birçok bilgi de elde edilebilmektedir.

Adres entegrasyonu sayesinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi kayıtlara erişim de mümkün hale gelmekte; böylece yapı yaşı, bina sınıfı ve benzeri, değerleme çalışmaları açısından önemli birçok bilgi aynı sistem içerisinde ilişkilendirilebilmektedir.

İkinci aşamada **bina ile bağımsız bölüm arasındaki ilişkinin** kurulması gerekmektedir.

Burada arşivlerimizde bulunan mimari projeler devreye girmektedir. TYBS'nin ilk uygulama geliştirme çalışmaları kapsamında, İstanbul'da arşivlerde bulunan yüz binlerce mimari proje değerlendirilerek bina modelleri üç boyutlu olarak üretilmiştir. Üretilen modeller, tek tek kontrol edilerek sahadaki mevcut durumla karşılaştırılmış; tespit edilen uyumsuzluk ve hatalar giderilerek modellerin doğruluğu ve güvenilirliği artırılmıştır.

Bu çalışmalar sonucunda parsel–bina–bağımsız bölüm ilişkisi kurulmaya başlanmıştır.

Bu ilişki, daha önce herhangi bir bilgi sistemi üzerinde konumlandırılmamış olan bağımsız bölüm kavramının, mekânsal verilerle ilişkilendirilmesini sağlamıştır. Böylece bağımsız bölümlerin yalnızca tapu ve nitelik bilgileriyle tanımlanan bir unsur olmaktan çıkarılarak, dünya üzerindeki gerçek konumunun ve mekânsal ilişkilerinin belirlenmesine imkân sağlanmıştır.

Bağımsız bölümlerin mekansal verilerle entegre edilmesiyle birlikte, bu birimler üzerinde farklı veri kaynaklarının ilişkilendirilmesi ve analiz edilmesi mümkün hâle gelmiş; konum, yapı, kullanım, değer ve çevresel özellikler gibi çok sayıda verinin bağımsız bölüm ölçeğinde bir araya getirilmesiyle katma değerli yeni bilgilerin üretilmesinin önü açılmıştır.

Böylece bir taşınmaza ilişkin daha önce farklı kaynaklardan ve çoğu zaman birbirinden bağımsız olarak elde edilmeye çalışılan çok sayıda bilgi, aynı mekânsal çatı altında bütünleşik bir yapıya kavuşmaktadır. Bu yapı, yalnızca mevcut verilerin bir araya getirilmesini değil, aynı zamanda bu veriler arasındaki mekânsal ilişkilerden yeni ve anlamlı bilgilerin üretilmesini mümkün kılmaktadır.

Artık yalnızca "bu bağımsız bölüm hangi parselde?" sorusunu değil;

"Bağımsız bölüm binanın neresinde?"

"Büyüklüğü ne kadar?"

"Kaç odalı?"

"Büyüklüğü ne kadar?"

gibi soruları da hızlı biçimde cevaplayabilmenin yolu açılmaktadır. Daha önemlisi, kontrollü ve ilişkilendirilmiş bu verinin sağlayacağı kazanımlar yalnızca bugün sorduğumuz sorularla sınırlı değildir.

Bir binada kaç bağımsız bölüm bulunduğunu bilmek bir başlangıçtır. Aynı binadaki bağımsız bölümlerin hangilerinin deniz manzarasına sahip olduğunu, bu manzaranın hangi açıyla görüldüğünü, pencerelerin ne kadar güneş aldığını veya bir bağımsız bölümün önünün ne kadar açık olduğunu hesaplayabilmek ise taşınmazın fiziksel özelliklerini değerleme açısından anlamlı verilere dönüştürmenin bir sonraki aşamasıdır. Teknolojinin bugün ulaştığı seviye düşünüldüğünde, değerleme çalışmasına başlandığı anda bu analizlerin değerleme uzmanının kullanımına hazır olması artık bir beklentiden öte, ulaşılabilir bir hedeftir.

Bu nedenle TYBS'yi yalnızca yeni bir bilgi sistemi olarak görmek eksik kalacaktır. TYBS, taşınmazın hukuki kimliğinin en güçlü ve asli dayanağı olan tapu kayıtları ile fiziksel kimliğini, günümüz teknolojilerinin sunduğu imkânlardan yararlanarak aynı bilgi ortamında buluşturma iddiasında önemli bir adımdır.

Taşınmazın hukuki kimliğinin temel kaynağını oluşturan tapu kayıtları esas alınırken, fiziksel kimliğinin ortaya konulmasında havadan görüntü alımıyla elde edilen verilerden üretilen güncel üç boyutlu bina modelleri önemli bir kaynak olarak kullanılmaktadır. Böylece tapu kayıtlarının ortaya koyduğu hukuki gerçeklik ile havadan görüntüleme ve 3B modelleme teknolojileriyle ortaya konulan fiziksel gerçeklik aynı mekânsal yapı içerisinde ilişkilendirilmektedir.

Değerleme açısından bakıldığında taşınmaz artık yalnızca tapu sicilinde kayıtlı bir parsel veya bağımsız bölüm değildir. Taşınmaz; hukuki durumu, konumu, geometrisi, yapısı, bağımsız bölümü ve fiziksel özellikleri birlikte değerlendirilen, üç boyutlu bir varlıktır.

Değerleme uzmanları açısından bunun en önemli sonucu ise veriye erişimin kolaylaşması ve farklı kaynaklardan elde edilen bilgilerin aynı sistem üzerinde bir araya getirilebilmesidir. Bu uygulamanın İstanbul'da 2026 yılı içerisinde kullanılmaya başlanması planlanmaktadır.

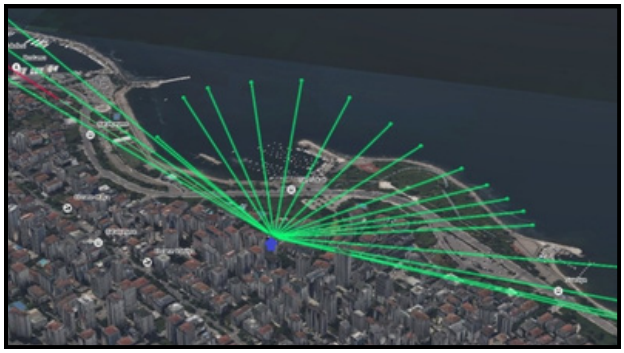
Ancak böyle bir sistemin asıl başarısı, yalnızca bugünün verilerinin sisteme aktarılmasıyla mümkün olmayacaktır. Sistemin yaşayan, sürekli güncellenen ve değişimi takip edebilen bir altyapıya dönüşmesi gerekmektedir.

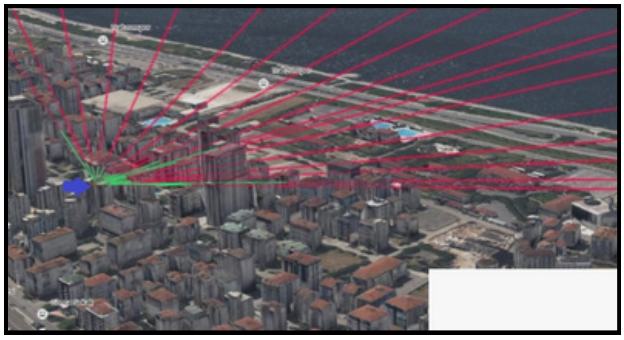
Bu kapsamda, tescile esas verilerin güncellenmesinin, yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti süreçlerinde sunulması zorunlu hâle gelen üç boyutlu bina modelleriyle desteklenmesi büyük önem taşımaktadır. Böylece yeni yapılaşmalara ilişkin hukuki ve geometrik verilerin sisteme güncel ve bütünleşik şekilde aktarılması sağlanırken, parsel–bina–bağımsız bölüm ilişkisi de güncel tutulabilecektir.

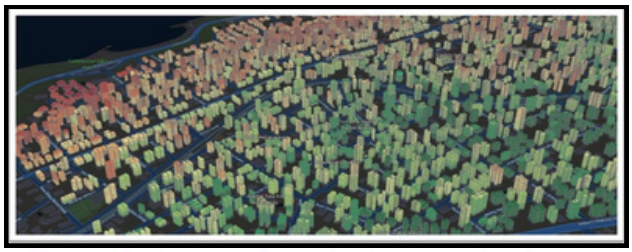
Bunun yanında, mevcut fiziksel yapı stokunun güncelliğinin korunması için kentsel alanlarda yaklaşık 2–3 yıllık periyotlarla havadan görüntüleme ve fotogrametrik veri üretiminin yenilenmesi öngörülmektedir. Bu periyodik görüntü alımları sayesinde yapı stokunda meydana gelen değişikliklerin tespit edilmesi, mevcut üç boyutlu bina modellerinin güncellenmesi ve sistemdeki fiziksel verilerin güncel tutulması mümkün olacaktır.

Dolayısıyla TYBS'nin güncelliği iki tamamlayıcı mekanizma üzerinden sürdürülecektir: tescile esas yeni verilerin üç boyutlu modeller üzerinden süreç içerisinde güncellenmesi ve fiziksel yapı stokunun periyodik havadan görüntü alımlarıyla izlenerek yenilenmesi. Bu yaklaşım, TYBS'nin statik bir veri deposu olmaktan çıkarak, taşınmazın hukuki ve fiziksel değişimini sürekli takip eden yaşayan bir mekânsal bilgi altyapısına dönüşmesini sağlayacaktır.

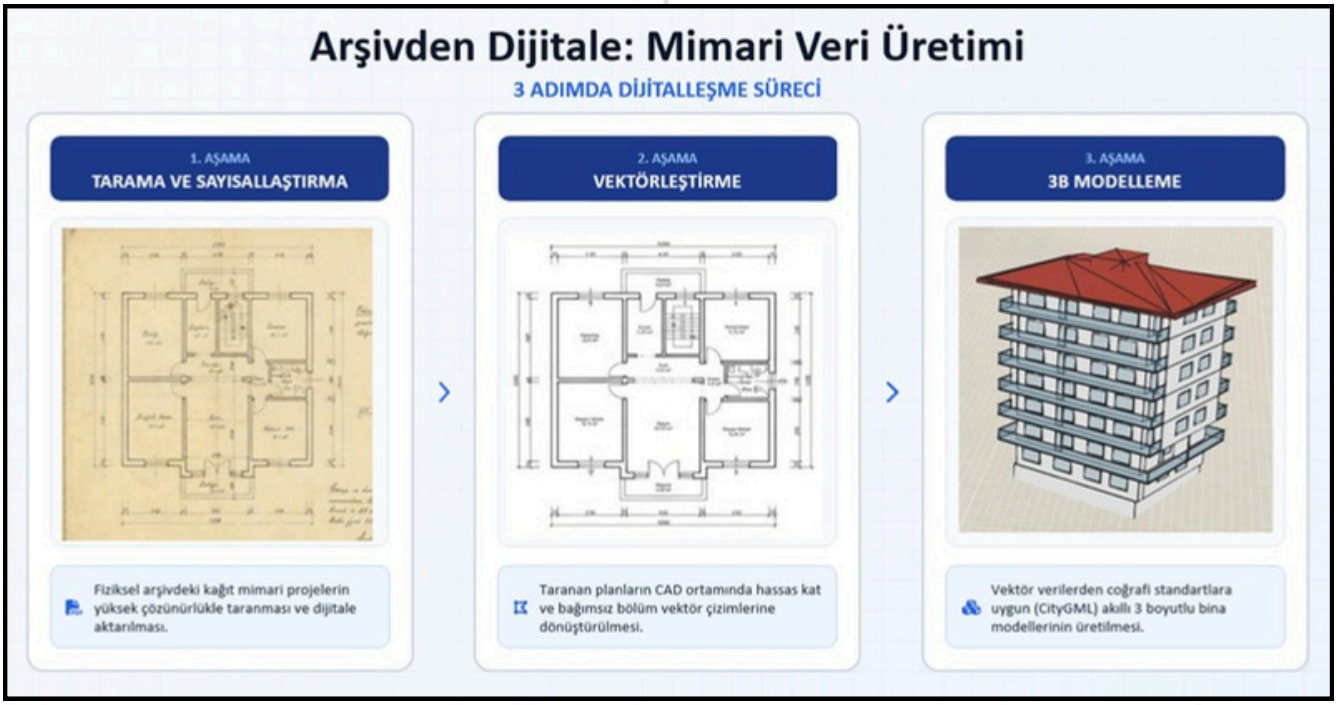
Geçmişte bir taşınmazı tanımlamak için tapu kaydı ve kadastro paftası yeterliydi. Sonra buna kat mülkiyeti ve mimari projeler eklendi. Sayısı her yıl milyonlarla artan kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölümler, taşınmaz piyasasındaki temel konu haline geliyor.







Taşınmazı daha iyi yönetebilmek için önce onu daha iyi bilmek gerekiyor. TYBS, gelişime ve geliştirmeye açık, amaca uygun bir sistem olarak bu amaçla yola çıkıyor.
Taşınmaz yönetiminin ve taşınmaz değerlemenin geleceği de biraz burada yatıyor.



BİLİRKİŞİLİKTE DEĞİŞİM



SEVGİ CANBULAT
TDUB Bilirkişilik Komitesi Başkanı

Bilirkişilik, bugünün hukuk sistemine ait yeni bir uygulama değildir. İnsanlık tarihinin eski dönemlerinden beri, hâkimin bilmediği veya özel bilgi gerektiren konularda işin ehli kişilerin görüşüne başvurulmuştur. Roma hukukunda bunun örneklerine rastlanırken, Türk hukuk tarihinde "ehl-i vukuf" olarak karşımıza çıkan bu anlayış, zaman içinde bugünkü bilirkişilik kurumuna dönüşmüştür.

Cumhuriyet döneminde bilirkişilik daha düzenli ve hukuki bir yapıya kavuşmuş, bilirkişinin görevinin hâkimin yerine karar vermek değil, hâkimin ihtiyaç duyduğu teknik ve özel bilgiyi ortaya koymak olduğu kabul edilmiştir.

Bugün ise bilirkişilik, sadece "Ben bu işi biliyorum." diyerek görüş bildirmekten çok daha fazlasını gerektirmektedir. Bilirkişinin doğru uzmanlık alanında görev yapması, tarafsız olması, kullandığı bilgi ve verileri göstermesi, yaptığı hesaplamaları açıklaması ve ulaştığı sonucu herkesin anlayabileceği ve denetleyebileceği şekilde ortaya koyması gerekir.

Kısacası, bilirkişiliğin amacı geçmişten bugüne değişmemiştir: Hâkimin bilmediği konuda doğru bilgiye ulaşmasına yardımcı olmak. Değişen ise bu bilginin nasıl ortaya konulduğudur. Eskiden kişisel bilgi ve tecrübe ön plandayken, bugün bilimsel yöntem, güvenilir veri, teknoloji ve denetlenebilirlik ön plana çıkmıştır.

Bu nedenle geleceğin bilirkişiliği; sadece tecrübeye değil, bilgiye, bilime, veriye ve şeffaflığa dayanan bir bilirkişilik anlayışı olmalıdır. Bilirkişilerin seçimi, uzmanlık alanlarının belirlenmesi, eğitimleri, rapor standartları, denetim mekanizmaları, ücretlendirme sistemi ve bilirkişi raporlarının bilimsel yeterliliğinin değerlendirilmesi konularında daha güçlü ve çağdaş bir sistem oluşturulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Bilirkişilik Türkiye'de Rakamlarla Nereye Geldi?

Özellikle taşınmaz değerleme, tarım, inşaat, mühendislik, finans ve diğer teknik alanlarda bilirkişi raporlarının yalnızca bir kanaat metni olmaktan çıkarılması gerekmektedir. Bir raporda ulaşılan sonucun hangi verilere, hangi yönteme, hangi hesaplama tekniğine ve hangi bilimsel kabullere dayandığının açıkça ortaya konulması gerekir.

Bugün bilirkişilik, geçmişteki "konuyu bilen kişiye danışma" anlayışından çok daha ileri bir noktadadır. Bilim ve teknolojinin gelişmesi, uyuşmazlıkların giderek daha karmaşık hâle gelmesi ve özellikle taşınmaz değerleme, mühendislik, finans, bilişim, tıp ve diğer uzmanlık alanlarında ortaya çıkan teknik sorunlar, bilirkişiliğin de bilimsel, kurumsal ve denetlenebilir bir yapıya kavuşmasını zorunlu kılmıştır. Bu tarihsel gelişimin temelinde değişmeyen bir ilke bulunmaktadır: Hâkimin özel veya teknik bilgi gerektiren bir konuda doğru bilgiye ulaşmasına yardımcı olmak.

Bu nedenle bugün bilirkişiliğin geldiği noktayı değerlendirirken yalnızca "kaç bilirkişi var?" sorusunu sormak yeterli değildir. Asıl mesele, oluşturulan bu büyük uzmanlık kapasitesinin adaletin daha hızlı, doğru, bilimsel ve güvenilir şekilde gerçekleşmesine ne ölçüde katkı sağladığıdır. Tam da bu nedenle bilirkişiliğin gelişimini yalnızca mevzuat ve kurumsal yapılanma üzerinden değil, rakamlar üzerinden de değerlendirmek gerekir.

Bilirkişilik, bugünün hukuk sistemine ait yeni bir uygulama değildir. İnsanlık tarihinin eski dönemlerinden beri, hâkimin bilmediği veya özel bilgi gerektiren konularda işin ehli kişilerin görüşüne başvurulmuştur. Roma hukukunda bunun örneklerine rastlanırken, Türk hukuk tarihinde "ehl-i vukuf" olarak karşımıza çıkan bu anlayış, zaman içinde bugünkü bilirkişilik kurumuna dönüşmüştür.

Bilirkişi Sayısındaki Değişim

Adalet Bakanlığı'nın faaliyet raporlarında yer alan verilere göre, 2018 yılında bölge bilirkişi listelerine kayıtlı toplam bilirkişi sayısı 32.244 olarak gerçekleşmiştir. Aynı yıl içerisinde bilirkişi görevlendirme sayısı ise 1.911.474 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca bölge kurullarınca liste dışından görevlendirilen bilirkişi sayısı 141.956 olmuştur.

2019 yılında bölge kurullarında kayıtlı bilirkişi sayısı 48.401'e yükselmiştir. Böylece 2018 yılına göre kayıtlı bilirkişi sayısında yaklaşık %50'lik bir artış meydana gelmiştir. Aynı yıl listeler haricinden görevlendirilen bilirkişi sayısı da 59.746 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında bölge kurullarında kayıtlı bilirkişi sayısı 48.325 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılına gelindiğinde ise raporlama sistemi aktif ve pasif bilirkişileri ayrı göstermeye başlamış; 44.037 aktif, 4.725 pasif bilirkişi kaydedilmiştir.

2022 yılında aktif bilirkişi sayısı 39.188, 2023 yılında 36.871, 2024 yılında 36.431 ve 2025 yılında 36.186 olarak gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte genel eğilim dikkat çekicidir: 2018–2019 döneminde bilirkişi sisteminin listelerinin genişlemesiyle önemli bir kapasite artışı yaşanmış, daha sonraki dönemde ise aktif bilirkişi sayısı kademeli olarak azalarak yaklaşık 36 bin seviyesinde dengelenmiştir.

Bilirkişiliğin geleceği açısından bir başka önemli gösterge eğitim faaliyetleridir.

2023 yılında, deprem nedeniyle öncelikli hale gelen bilirkişilik alanları ile bilirkişilik uygulamalarının sık gerçekleştirildiği alanlarda kayıtlı bilirkişilere yönelik çevrim içi eğitimler düzenlenmiş ve 3.052 kişiye eğitim verilmiştir.

2024 yılında bilirkişilere yönelik çevrim içi eğitim programları kapsamında 1.253 kişiye eğitim verilmiş; ayrıca 481 hâkim ve Cumhuriyet savcısı adayına Bilirkişilik Kanunu ve Yönetmeliği hakkında eğitim verilmiştir.

2025 yılında ise bilirkişilere yönelik çevrim içi eğitimlerden 1.854 kişi yararlanmıştır. Bunun yanında eğitim kuruluşlarınca 125.593 kişiye bilirkişilik temel eğitimi, 31.585 kişiye yenileme eğitimi verilmiştir.

Bu rakamlar, bilirkişiliğin artık statik bir uzmanlık alanı olmadığını; sürekli eğitim, yenileme ve mesleki gelişim gerektiren bir uzmanlık faaliyeti hâline geldiğini göstermektedir.
2025 yılı verileri, bilirkişilik sisteminin ulaştığı mevcut noktayı göstermesi bakımından özellikle önemlidir.

Türkiye genelinde 17 Bilirkişilik Bölge Kurulu bulunmakta, aktif bilirkişi sayısı 36.186, konkordato komiseri sayısı ise 3.431 olarak kaydedilmektedir.

Aynı yıl bilirkişilik sistemi bakımından önemli bir başka gelişme yaşanmıştır. Bilirkişilerin performanslarının değerlendirilmesine yönelik form 14 Mart 2025 tarihinde UYAP'a entegre edilmiştir. Ayrıca bilirkişilik temel ve yenileme eğitimleri güncellenmiş ve yıl içerisinde 125.593 kişiye temel eğitim, 31.585 kişiye yenileme eğitimi verilmiştir.

Bu gelişmeler, bilirkişilik sisteminin önümüzdeki dönemde yalnızca "bilirkişi sayısı" üzerinden değil, performans, eğitim, uzmanlaşma ve kalite ölçütleri üzerinden yönetileceğine işaret etmektedir. Bütün bu veriler birlikte değerlendirildiğinde bilirkişilik sisteminin 2 farklı aşamadan geçtiği söylenebilir.
İlk aşama, kapasite oluşturma dönemidir. 2018–2019 yıllarında bilirkişi listelerinin genişlemesi ve çok sayıda uzmanın sisteme dahil edilmesi bu dönemin temel özelliğidir.

İkinci aşama, kurumsallaşma ve standartlaşma dönemidir. UYAP uygulamalarının geliştirilmesi, rapor standartlarının oluşturulması, uzmanlık alanlarının belirlenmesi, liste dışı görevlendirmelerin azaltılması ve disiplin mekanizmalarının işletilmesi bu dönemin önemli unsurlarıdır.

Gelinen noktada temel mesele artık "sistemde kaç bilirkişinin yer aldığı" değildir. Asıl başarı ölçütü; oluşturulan bu devasa uzmanlık kapasitesinin adaletin daha hızlı, doğru, bilimsel, şeffaf ve güvenilir şekilde tecelli etmesine ne ölçüde katkı sağladığıdır. Yeni dönem, niceliğin değil; yüksek standartlı, denetlenebilir ve bilimsel niteliğin dönemi olacaktır.

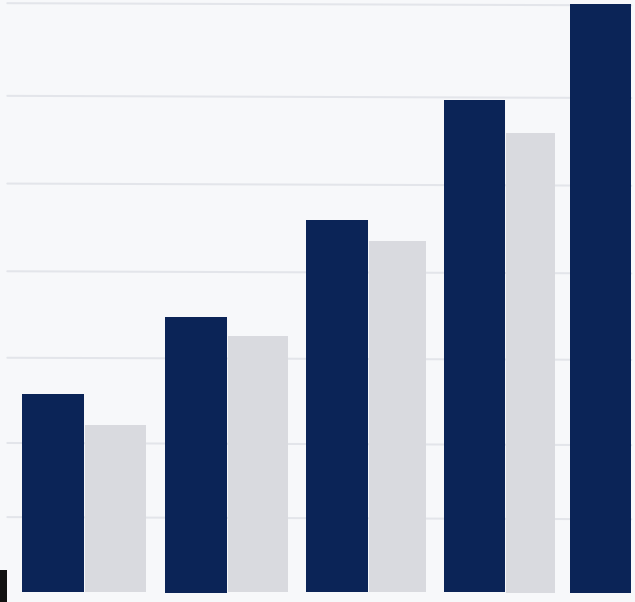
Kaynaklar

- Adalet Bakanlığı, 2018 Yılı Faaliyet Raporu
- Adalet Bakanlığı, 2019 Yılı Faaliyet Raporu
- Adalet Bakanlığı, 2020 Yılı Faaliyet Raporu
- Adalet Bakanlığı, 2024 Yılı Faaliyet Raporu
- Adalet Bakanlığı, 2025 Yılı Faaliyet Raporu
- Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi, "Ehl-i Vukuf".
- Nurcan Abacı, "Osmanlı Dönemi Bilirkişilik Uygulamaları Üzerine Bir Araştırma", Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi.

Sektörün Merceği

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS-EYLÜL 2026

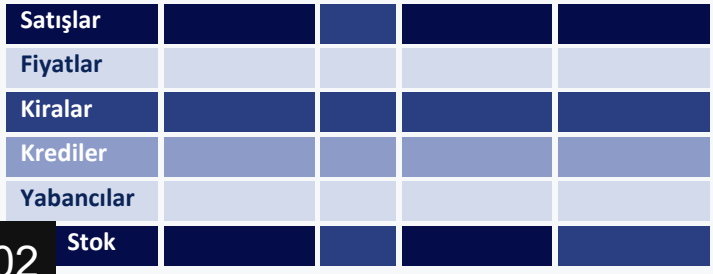
Ekonomik Görünüm



01

Konut Sektörü Verileri





02

Konut Kredileri

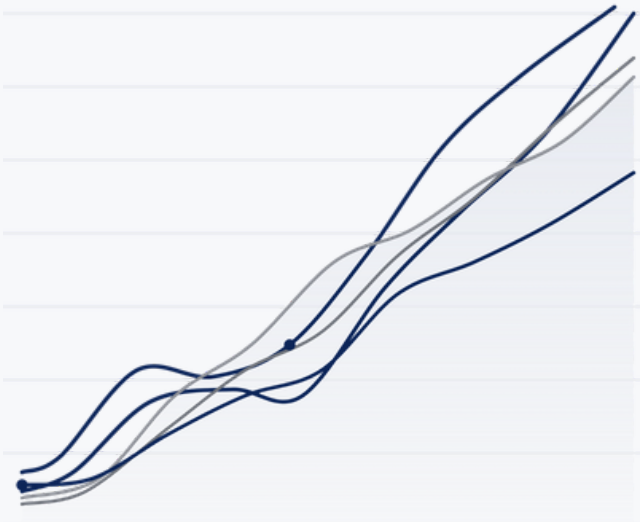


Konut Endeksleri



03

Gabim Verileri



04

Ekonomik Görünüm

2026 Yılı Üçüncü Çeyrek Ekonomik Gelişmeleri

%47,9	%29,73	%37	≈97 $
İmalat PMI (Eylül)	TÜFE (Eylül, yıllık)	Politika faizi (TCMB)	Brent petrol (Eylül sonu)

Küresel görünüm: kırılgan ateşkes, yeniden yükselen enerji fiyatları
Küresel ekonomide 2026'nın üçüncü çeyreği, Haziran'da sağlanan ateşkesin kırılganlığıyla geçti. Yaz başında geri çekilen enerji fiyatları, Ağustos sonunda ABD ile İran arasında çatışmaların yeniden başlamasıyla tekrar yükseldi. ABD güçlerinin İran'ın Lark Adası'ndaki askeri hedefleri vurması ve Hürmüz Boğazı'ndan çıkan bir tankerin saldırıya uğraması, petrol arzına dair endişeleri yeniden gündeme taşıdı.

Brent petrolün varil fiyatı 1 Eylül'de 91 dolar civarındayken 10 Eylül'de 102 dolara çıkarak Mayıs'tan bu yana en yüksek seviyeyi gördü. Ay sonunda petrol akışlarının kısmen toparlanması ve ABD'nin stratejik rezervlerden arz planı fiyatları 97 dolar civarına geri çekti; ancak Hürmüz'deki belirsizlik düşüşü sınırlıyor.

Enerji fiyatlarındaki yeniden yükseliş, merkez bankalarının sıkı duruşunu pekiştirdi. ABD Merkez Bankası (Fed), Kevin Warsh başkanlığındaki ilk dönemde 16 Eylül toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak %3,75–4 aralığına yükseltti; bu, 2023'ten bu yana ilk artış oldu. Warsh, önceliğin fiyat istikrarı olduğunu vurgularken Fed üyelerinin medyan beklentisi 2026 ve 2027 için politika faizini yaklaşık %4,1 seviyesinde gösterdi.

Türkiye: üçüncü çeyrekte imalat zayıf, büyüme iç talebe dayanıyor
Üçüncü çeyreğe ait öncü veriler imalat sanayisindeki zayıflığın sürdüğünü gösteriyor. İSO Türkiye İmalat PMI, Ağustos'taki 48,1'in ardından Eylül'de 47,9'a geriledi ve eşik değer olan 50'nin altında kalmaya devam etti. Yeni siparişler ve ihracat siparişleri azalırken üretim üst üste dördüncü ay düştü. Yine de çeyrek ortalamasının ikinci çeyreğin hafif üzerinde kalması, temkinli bir toparlanmaya işaret ediyor.

Çeyrek içinde 31 Ağustos'ta açıklanan son resmi veriye göre Türkiye ekonomisi 2026'nın ikinci çeyreğinde yıllık %2,3 büyüdü ve beklentilerin altında kaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik büyüme %1,1 oldu; böylece büyüme kesintisiz 24 çeyreğe ulaştı. Büyümenin itici gücü %3,5 artan hanehalkı tüketimi olurken yatırımlar yalnızca %0,6 arttı, kamu tüketimi ise %1,8 geriledi. Sektörlerde tarım %13,3, bilgi ve iletişim %8,6, sanayi %2,4 büyürken; inşaat %1,9 daraldı. Üçüncü çeyrek büyüme verisi henüz açıklanmadı.

Dış denge: yazın cari fazla, Eylül'de ihracat güçlendi
Yılın üçüncü çeyreğinde dış dengede yaz aylarının mevsimsel desteği belirleyici oldu. Cari işlemler hesabı Temmuz'da 36 milyon dolar, turizm gelirlerinin zirve yaptığı Ağustos'ta ise 4,05 milyar dolar fazla verdi; enerji ve altın hariç fazla Ağustos'ta 8,2 milyar dolara ulaştı. On iki aylık cari açık ise Ağustos itibarıyla 42,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.

Dış ticarette çeyreğin son ayında ihracat güçlü seyretti. Eylül'de ihracat yıllık %15,4 artışla 26,0 milyar dolara, ithalat %5,9 artışla 31,2 milyar dolara yükseldi. Dış ticaret açığı %24,8 azalarak 5,2 milyar dolar oldu ve ihracatın ithalatı karşılama oranı %83,2'ye çıktı. Ocak–Eylül döneminde ihracat %5,2 artışla 211,0, ithalat %5,4 artışla 282,0 milyar dolar oldu. Eylül'de 100 dolara yaklaşan petrol fiyatları, son çeyrekte cari açık için yukarı yönlü risk oluşturuyor.

Enflasyon: yıllık oran geriliyor, aylık fiyat artışları inatçı
Yıllık enflasyon üçüncü çeyrekte kademeli olarak geriledi. Haziran'da %32,1 olan yıllık TÜFE, Temmuz'da %31,75'e, Ağustos'ta %31,51'e ve Eylül'de %29,73'e indi. Ancak aylık fiyat artışları Temmuz'da %1,78, Ağustos ve Eylül'de ise %1,84 ile yüksek seyrini korudu; yıllık orandaki düşüşte geçen yılın yüksek baz etkisi belirleyici oldu.

Eylül'de çekirdek enflasyon (B göstergesi) aylık %2,01 ile manşetin üzerinde gerçekleşti ve yıllık %29,0 oldu. Harcama grupları arasında konut, su, elektrik ve gaz yıllık %40,0 ile en yüksek artışı gösterirken ulaştırma %35,1 ile onu izledi; gıdada ise aylık %0,2'lik düşüşle yıllık oran %27,6'ya geriledi. Yurt içi üretici fiyatları (Yİ-ÜFE) Eylül'de aylık %2,07 artarken yıllık oran %27,38 oldu.

Eylül'de yeniden yükselen petrol fiyatları ve çekirdek göstergelerdeki yüksek aylık seyir, dezenflasyon sürecinin yavaş ilerleyeceğine işaret ediyor.

Para politikası: fonlama normalleşiyor, faiz indirimi için veri bekleniyor.

TCMB, 10 Eylül'deki toplantısında politika faizini %37'de sabit tuttu; gecelik borç verme faizi %40, borçlanma faizi %35,5'te bırakıldı. Kurul, aylık dalgalanmalara rağmen enflasyonun ana eğiliminin gerilediğini ve iç talebin zayıf seyrettiğini vurgularken yüksek enerji fiyatları ile jeopolitik gelişmeleri yukarı yönlü risk olarak tanımladı. Kararların veri odaklı ve toplantı bazlı alınacağı, enflasyon görünümünde kalıcı bir bozulma olması hâlinde duruşun sıkılaştırılacağı mesajı korundu.

Önümüzdeki dönemde faiz indirimlerinin zamanlaması, enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün kalıcılığına ve enerji fiyatlarının seyrine bağlı olacak. Bazı ekonomistler Ekim toplantısında ilk indirimin gelebileceğini değerlendirirken, Eylül'de yeniden yükselen petrol fiyatları ve Fed'in faiz artırımı, TCMB'nin temkinli duruşunu bir süre daha korumasını gerektirebilir.

Kaynaklar: TÜİK, TCMB, İSO, Ticaret Bakanlığı, Fed; 18 Ekim 2026 itibarıyla derlenmiştir.

Makro Göstergeler

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.675.973	503.076	1.360.958	15.325	3,5	32,83
2025	**63.240.524**	**712.200**	**1.601.858**	**18.040**	**3,7**	**39,48**

Kaynak: TÜİK

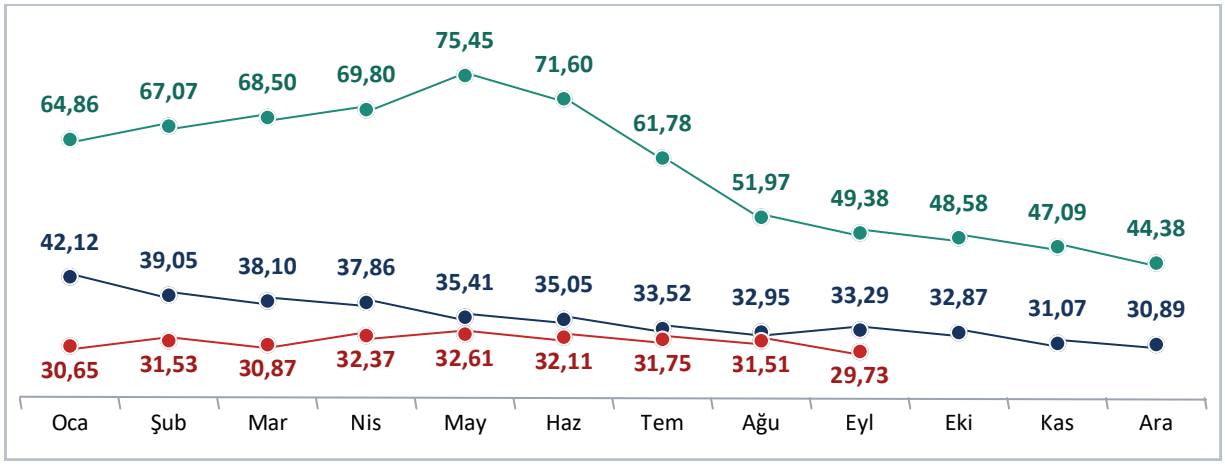
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	GSYH (milyon Dolar)	Büyüme (%)
Ç1'25	12.570.149	347.802	2,6
Ç2'25	14.609.806	378.382	4,8
Ç3'25	17.533.422	435.657	3,9
Ç4'25	18.527.147	440.057	3,5
Ç1'26	17.098.138	391.850	2,6
Ç2'26	**19.869.747**	**438.347**	**2,3**

Kaynak: TÜİK

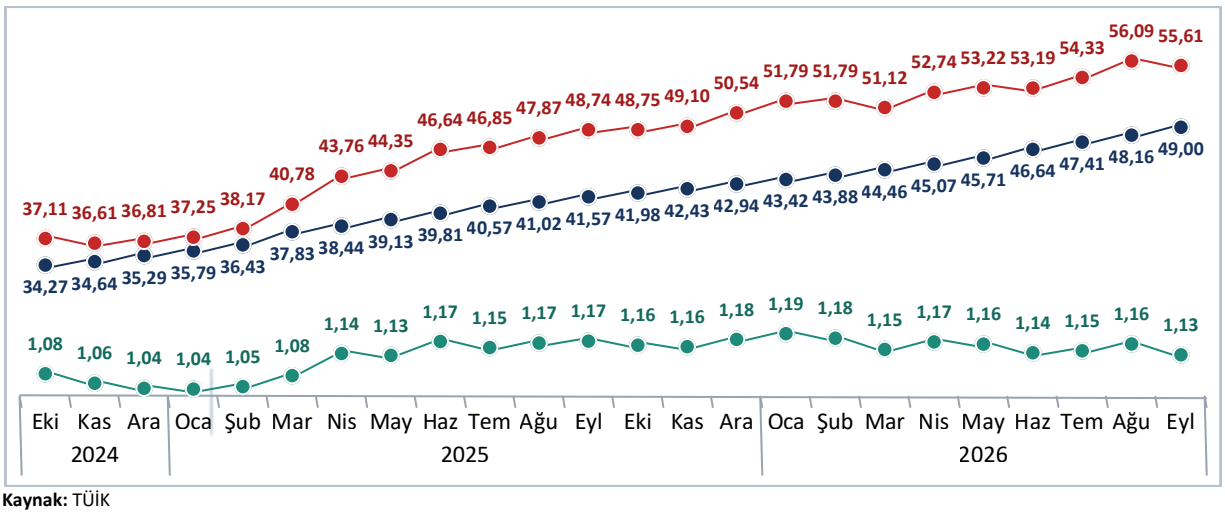
Tüketici Fiyat Endeksi

Bir önceki yılın aynı ayına göre (yıllık) değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Döviz Kuru



Kaynak: TÜİK

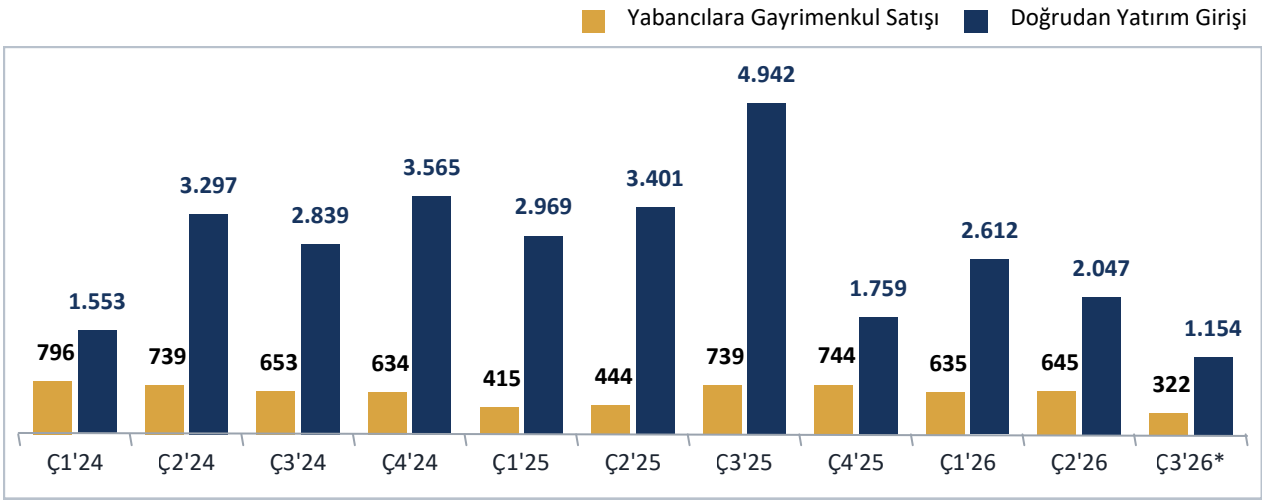
Yatırım ve Getiriler

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,02	-%1,20	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	-%4,07	%0,67	-%0,17	%4,67	%4,77	-%5,98

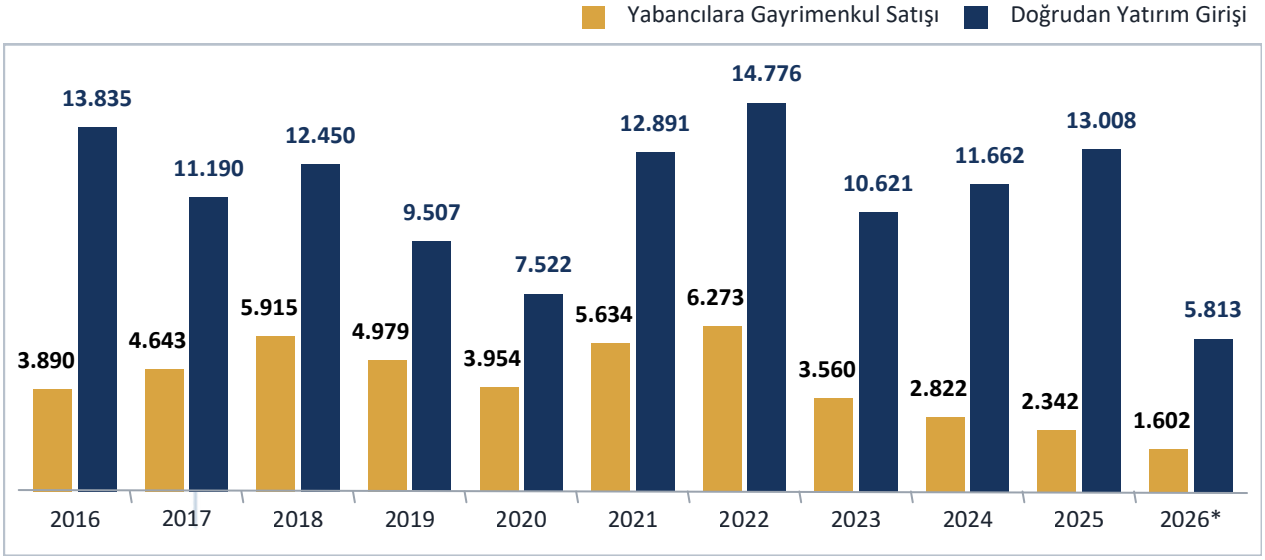
Kaynak: TÜİK
Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir. Veriler 3 aylık dönem değişimlerini göstermektedir. *Mevduat faizi brüt alınmıştır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)-Çeyrek Verileri



Kaynak: Ticaret Bakanlığı. *2026 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon USD)-Yıllık Veriler



Kaynak: Ticaret Bakanlığı. *2026 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Konut Sektörü Verileri

Genel Değerlendirme: 2026 Yılı Üçüncü Çeyrek

%7,2	%24,7	–%4,3	%22,3
Konut satışı (Ocak–Eylül)	İpotekli satış (Ocak-Eylül)	Yabancılara satış (Ocak–Eylül)	Konut fiyatları (Eylül, yıllık)

Konut satışları
2026 yılının ilk sekiz ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,8 oranında gerileyerek 950.529 adet olmuştur. Yılın ilk yarısında %3,1 olan yıllık gerileme, üçüncü çeyrekte belirgin şekilde derinleşmiştir. Temmuz ayında 123.603 adet satışla yıllık %17, Ağustos ayında ise 127.410 adet satışla yıllık %14,7 oranında düşüş kaydedilmiştir. Böylece üçüncü çeyreğin ilk iki ayında toplam 251.013 konut el değiştirmiştir. Aynı dönemde işyeri satışları ise Ocak–Ağustos döneminde 118.198 adede ulaşmıştır.

Satış durumu ve satış şekli
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda yıllık bazda %1,4, ikinci el satışlarda ise %9,2 oranında gerileme görülmüştür. İlk satışlar 308.394, ikinci el satışlar 642.135 adet olarak gerçekleşmiştir. Gerilemenin ağırlıklı olarak ikinci el piyasada yaşanmasıyla ilk satışların toplam satışlar içindeki payı %32,4'e yükselmiş ve bir önceki yılın aynı dönemindeki yaklaşık %30,7 seviyesinin üzerine çıkmıştır. Ağustos ayında bu pay %34,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise ipotekli satışlar ayrışmaya devam etmiştir. Yılın ilk sekiz ayında 188.813 adet ipotekli satış gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %27,6 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki yaklaşık %14,5 seviyesinden %19,9'a yükselmiştir. Ağustos ayında ipotekli satışlar yıllık %7,2 artışla 22.131 adet olmuş, artış hızı ilk yarıya göre yavaşlamıştır. Diğer satışlarda ise Ocak–Ağustos döneminde %12,7 oranında bir gerilemeyle 761.716 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara satışlar
Yabancılara yapılan konut satışlarında yılın ilk dokuz ayında 15.308 adet satışla geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %4,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. İlk yarıda %9,2 olan yıllık düşüş, üçüncü çeyrekte yerini 6.225 adetle %3,9'luk artışa bırakmıştır. Ağustos ayında %0,1 oranındaki sınırlı artışın ardından Eylül ayında yabancılara satışlar 2.167 adetle bir önceki yılın aynı ayına göre %9,9 oranında artmıştır. Yabancılara satışların toplam konut satışları içindeki payı Ocak–Eylül döneminde %1,4, Eylül ayında ise %1,5 olmuştur. Ülke uyruklarına göre Eylül ayında en yüksek alım 388 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş, Rusya'yı 166 adetle Irak ve 162 adetle Almanya vatandaşları izlemiştir.

Konut fiyatları
TCMB Konut Fiyat Endeksi'ne göre konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Haziran 2026'daki %24,5 ve Ağustos'taki %23,0 seviyesinden Eylül 2026 itibarıyla %22,3'e gerilemiştir. Endeks Eylül ayında bir önceki aya göre %1,2 artarak 239,4 seviyesine yükselmiştir. Reel bazda yıllık değişim Ağustos'taki -%6,5'ten Eylül'de -%5,7'ye daralmış, ancak konut fiyatlarındaki reel gerileme sürmüştür. Üç büyük ilde yıllık artış İstanbul'da %26,8, Ankara'da %22,0, İzmir'de %21,0 olurken bölgeler arasında en yüksek artış %26,8 ile İstanbul'da, en düşük artış ise %15,3 ile Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ bölgesinde kaydedilmiştir. Yeni kiracı kira endeksi ise Eylül'de yıllık %26,6 artarak konut fiyatlarının üzerinde seyretmiştir.

İlan verilerine göre ise son yayımlanan Ağustos 2026 verisi itibarıyla ortalama satılık konut m² fiyatı Türkiye genelinde 45.792 TL/m² olurken üç büyük ilde İstanbul'da 66.228 TL/m², İzmir'de 53.750 TL/m², Ankara'da 39.636 TL/m² olarak kaydedilmiştir. İlan fiyatlarındaki yıllık artış ülke genelinde %20,4 ile resmi endeksin gerisinde kalmıştır.

Kaynaklar: TÜİK Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri (Eylül 2026), TCMB Konut Fiyat Endeksi (Eylül 2026), Betam/sahibinden.com ilan verileri (Ağustos 2026)
19 Ekim 2026 itibarıyla derlenmiştir.

Konut Satışları

Çeyreklik konut satışı-Son 3 Yıl

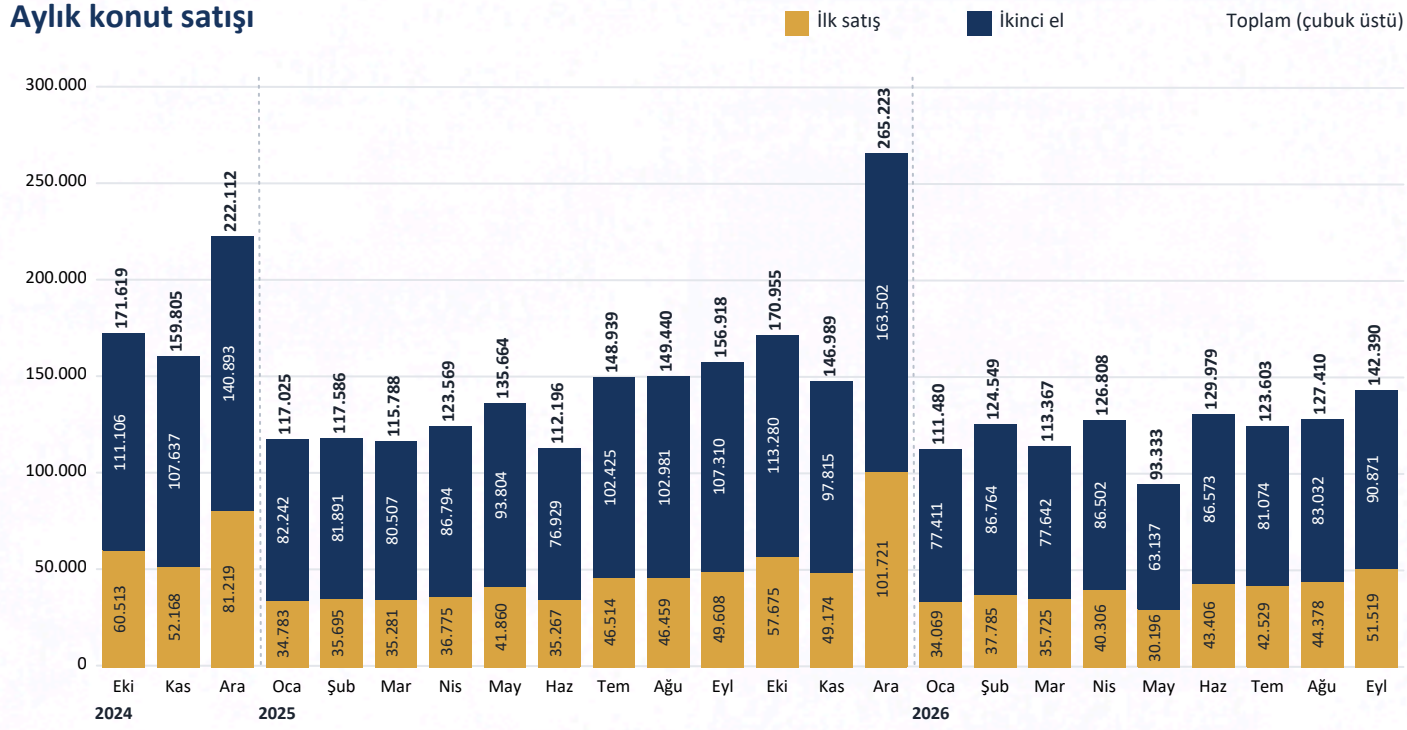
adet

	2024				2025				2026		
	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Ç3
İlk satış	96.207	93.219	134.274	193.900	105.759	113.902	142.581	208.570	107.579	113.908	138.426
İkinci el satış	199.497	188.907	284.120	359.636	244.640	257.527	312.716	374.597	241.817	236.212	254.977
Toplam satış	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**349.396**	**350.120**	**393.403**
İpotekli satış	29.313	25.460	42.614	69.248	54.218	53.766	62.225	77.811	71.276	71.518	69.416

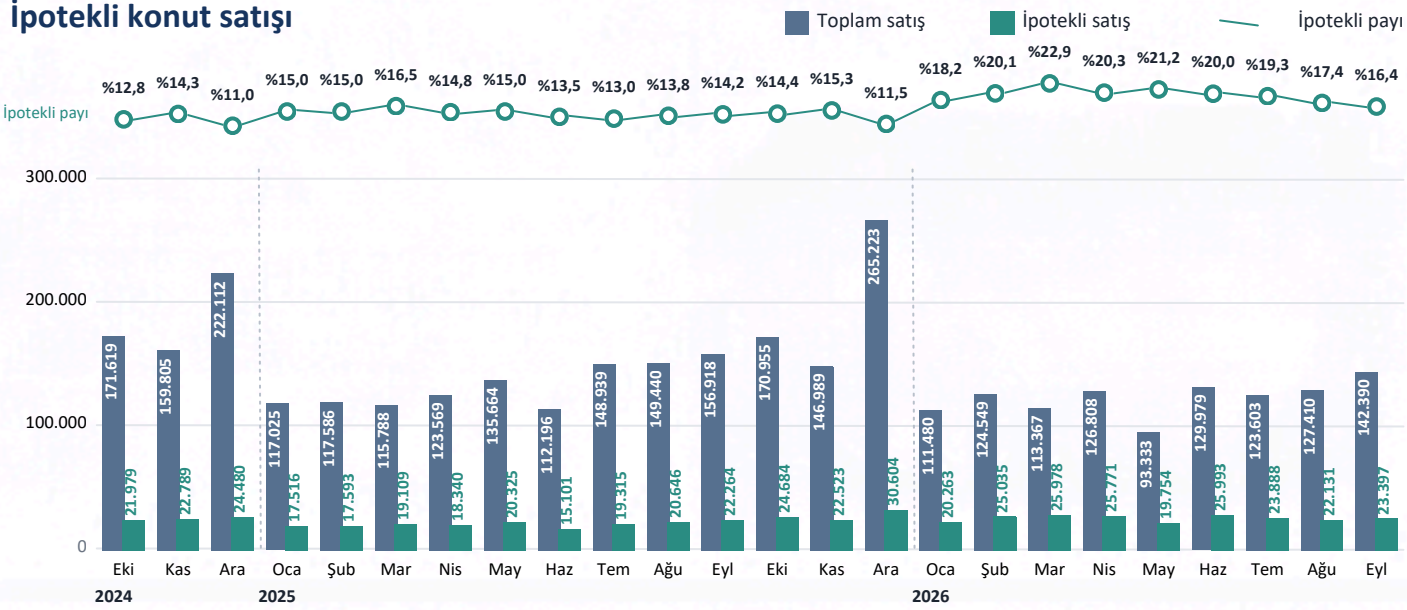
Kaynak: TÜİK

İlk satış: konutun ilk kez satılması
İkinci el satış: daha önce satın alınmış konutun yeniden satılması

Aylık konut satışı



İpotekli konut satışı



SEKTÖRÜN MERCEĞİ

Yabancılara Gayrimenkul Satışları

Yabancılara Yapılan Aylık Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

Ç3'26 Sıralama Ç3'25 (Sıralama)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç3'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç3'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	Rusya Federasyonu	**2.888**	2.580
2 (2)	İran	**1.370**	1.328
3 (4)	Almanya	**1.146**	1.066
4 (3)	Ukrayna	**1.106**	1.054
5 (5)	Irak	**1.045**	849
6 (7)	Çin	**916**	689
7 (6)	Azerbaycan	**768**	543
8 (-)	Filistin	**504**	490
9 (-)	Afganistan	**500**	465
10 (10)	İngiltere	**417**	416
	Diğer	6.704	6.544
	Toplam	**17.364**	**16.024**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı
*Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adeti bazında) Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam taşınmaz satışından daha yüksek çıkabilmektedir.

Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir*

Ç3'26 Sıralama Ç3'25 (Sıralama)	İlk 10 Şehir	Ç3'26 Toplam Taşınmaz Sayısı	Ç3'25 Toplam Taşınmaz Sayısı
1 (1)	İSTANBUL	**6.069**	5.846
2 (2)	ANTALYA	**4.864**	5.507
3 (3)	MERSİN	**1.364**	1.343
4 (5)	ANKARA	**538**	436
5 (8)	MUĞLA	**366**	434
6 (6)	YALOVA	**342**	399
7 (4)	BURSA	**335**	342
8 (10)	İZMİR	**328**	331
9 (-)	SAKARYA	**303**	302
10 (7)	AYDIN	**250**	298
	Diğer	2.605	786
	Toplam	**17.364**	**16.024**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı
*Sayılar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adeti bazında)

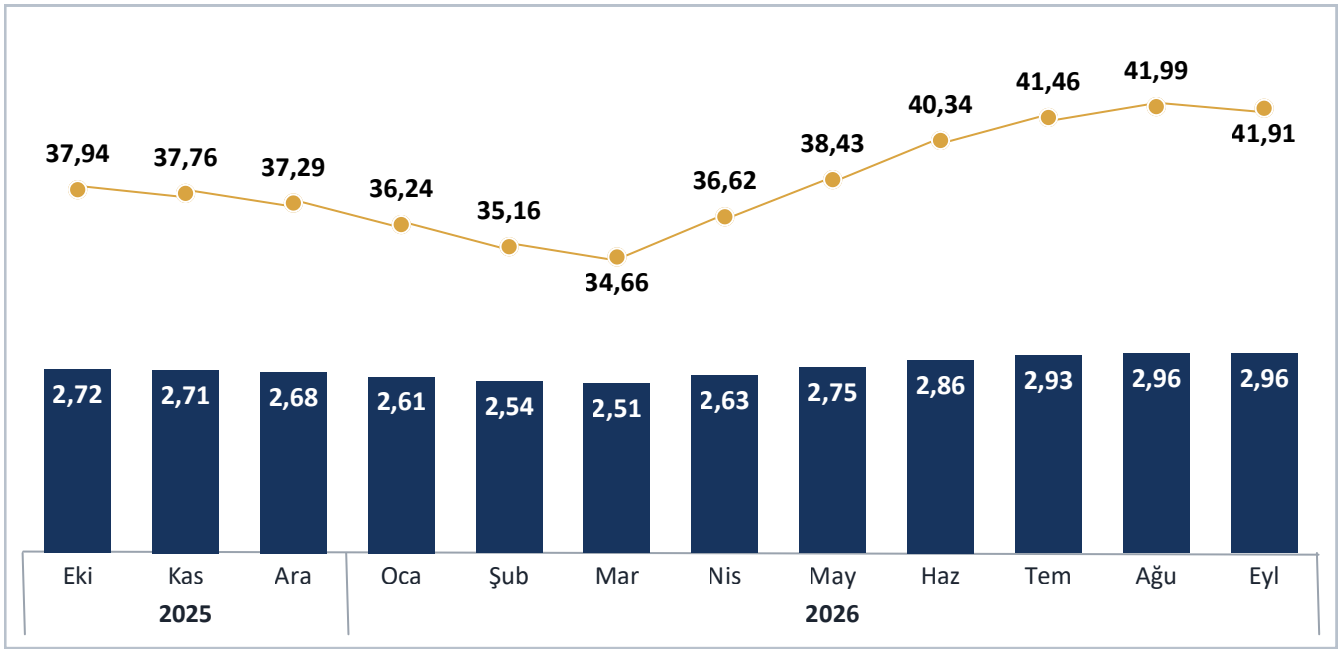
Konut Kredileri

Kullandırılan Konut Kredisi

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	Ç1'26	Ç2'26
Kullandırılan Konut Kredi Tutarı (milyon TL)	46.703	62.486	22.619	10.776	24.078	20.689	36.916	67.392	55.341	58.247	68.307	86.983	**99.521**	**86.512**
Kullandırılan Konut Kredi Sayısı (Adet)	60.683	66.458	33.150	15.143	26.372	21.875	36.789	61.061	44.642	44.775	54.416	59.567	**55.351**	**43.730**

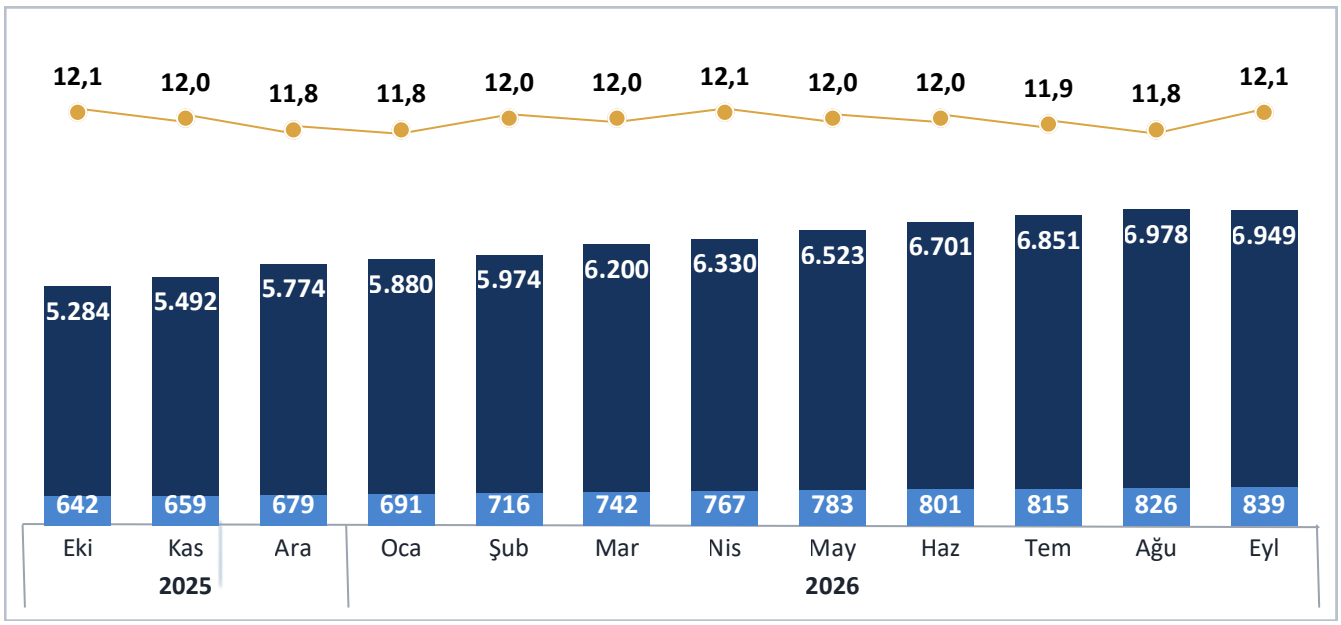
Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği (TBB)

Konut Kredisi Faiz Oranları



Kaynak: TCMB. Bankalarca açılan konut kredilerine uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları; aylık faiz, bileşik faizden hesaplanmıştır.

Konut Kredisi ve Toplam Bireysel Krediler



Kaynak: BDDK

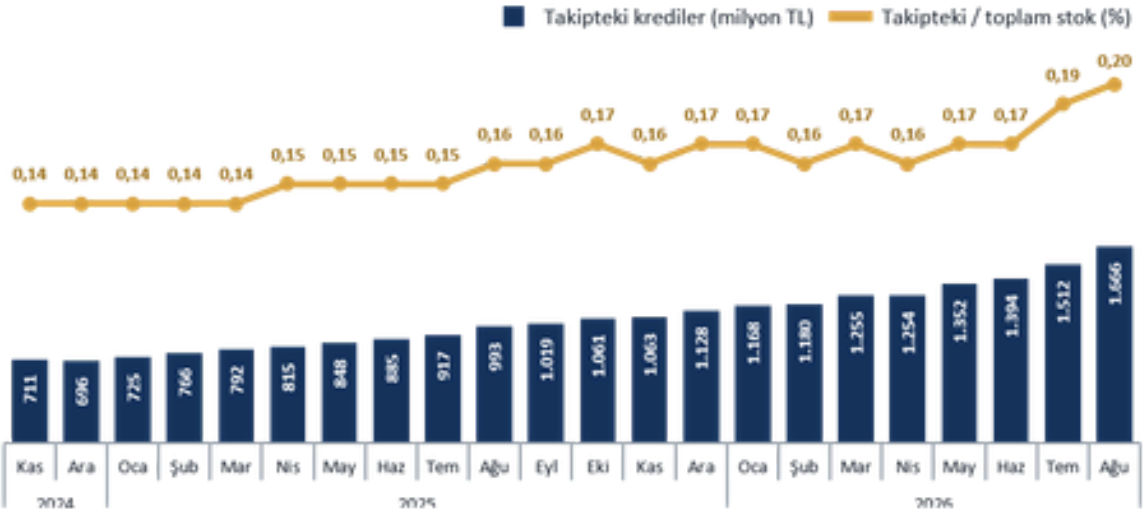
Konut Kredileri

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL)
Toplam Bankacılık Sektörü	**67**	**%100**	**826.764**
Toplam Mevduat Bankaları	**36**	**%90**	**741.778**
Kamu Mevduat Bankaları	4	%41	335.472
Yerli Özel Mevduat Bankaları	11	%34	280.244
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%15	126.063
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	**21**	**%0**	**9**
Katılım Bankaları	**10**	**%10**	**84.977**

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler



Kaynak: BDDK.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl

İl	Toplam Stok (milyon TL)	Takipteki Krediler Toplamı (milyon TL)	Takipteki / Toplam Stok
İSTANBUL	228.283	383	%0,17
ANKARA	108.928	126	%0,12
İZMİR	59.970	98	%0,16
BURSA	30.845	62	%0,20
ANTALYA	27.687	50	%0,18
KOCAELİ	25.364	35	%0,14
TEKİRDAĞ	16.747	48	%0,28
ADANA	15.870	26	%0,16
MERSİN	15.837	28	%0,17
ESKİŞEHİR	14.797	23	%0,16

Kaynak: BDDK–Fintürk.

Konut Endeksleri

KONUT PİYASASI · AĞUSTOS 2026

SATIŞ VE KİRA ANALİZİ

Fiyatlarda reel gerileme sürüyor, kirada İstanbul ayrışıyor

Ağustos'ta konut fiyatları ve kiralar TL bazında artmaya devam etti, ancak artışlar enflasyonun gerisinde kaldı. Üç büyükşehir içinde kiraları enflasyonun üzerinde artan tek şehir İstanbul oldu.

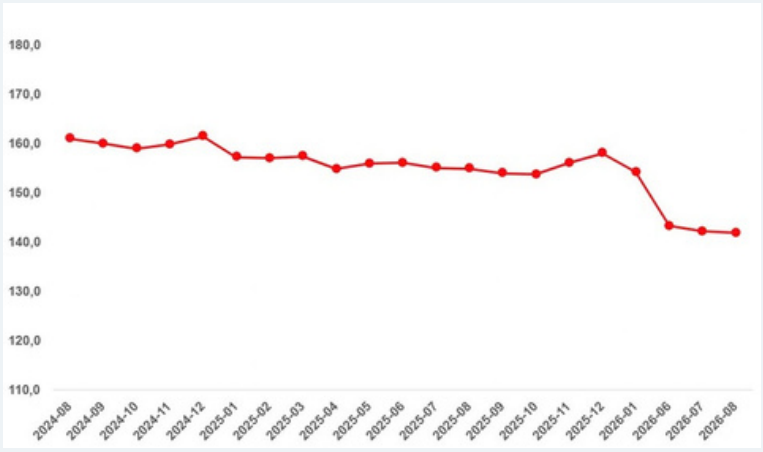
SATILIK KONUT

Cari fiyatlar artıyor, reel fiyatlar geriliyor

Satılık konutta reel fiyat endeksi Ağustos'ta bir önceki aya göre **%0,3** geriledi ve **141,8**'e indi. Endeks bir yıl öncesine göre reel olarak **%8,4** daha düşük. Yılın ilk yarısındaki belirgin düşüşün ardından endeks son üç ayda yatay seyretti.

Cari fiyatlar ise artmaya devam ediyor. Ortalama ilan m² fiyatı ülke genelinde yıllık **%20,4** artışla **45.792 TL**'ye ulaştı. Üç büyükşehir içinde en hızlı artış **%27,7** ile Ankara'da; Ankara aynı zamanda reel kaybın en sınırlı kaldığı şehir. İzmir'de cari artış %18,6'da kaldı ve reel kayıp %9,8 ile en derin seviyede.

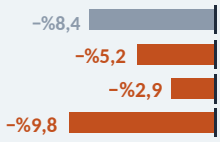
Türkiye geneli reel konut fiyat endeksi (2017 Eylül = 100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

İl	m² ilan fiyatı	Yıllık cari
Türkiye	45.792 TL	+%20,4
İstanbul	66.228 TL	+%24,7
Ankara	39.636 TL	+%27,7
İzmir	53.750 TL	+%18,6

Yıllık reel değişim



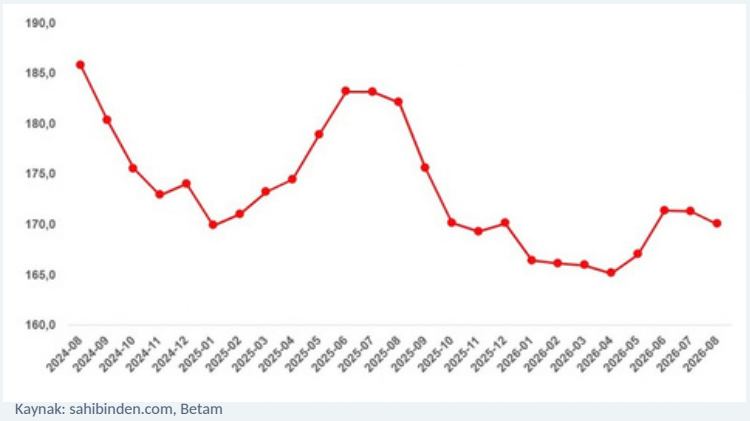
KİRALIK KONUT

Kira artışı enflasyonun gerisinde, İstanbul hariç

Reel kira endeksi Ağustos'ta **170**'e geriledi. Ortalama m² kirası aylık **%1,1** artarken aylık enflasyon **%1,8** oldu; kira artışı enflasyonun gerisinde kalınca reel endeks düştü. Yıllık bazda reel kira ülke genelinde **%6,6** daha düşük.

Cari kiralar yıllık **%22,8** arttı ve ilan m² kirası ülke genelinde **297,4 TL** oldu. İstanbul'da tablo farklı: m² kirası 463,9 TL ile ülke ortalamasının yaklaşık %56 üzerinde, yıllık artış **%39,2**, reel artış **%5,8**. İzmir'de ise reel kira %10,5 geriledi.

Türkiye geneli reel kira endeksi (2017 Eylül = 100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

İl	m² ilan kirası	Yıllık cari
Türkiye	297,4 TL	+%22,8
İstanbul	463,9 TL	+%39,2
Ankara	300,0 TL	+%21,0
İzmir	333,3 TL	+%17,6

Yıllık reel değişim



Kaynak: Betam, sahibinden.com ilan verileri, Ağustos 2026. Fiyatlar ilan fiyatlarıdır; reel = enflasyondan arındırılmış.

SEKTÖRÜN MERCEĞİ

Gabim Verileri

Değerleme Raporu Sayıları (2016-2026)

Yıllar İtibari İle Değerleme Raporu Sayıları (Adet)

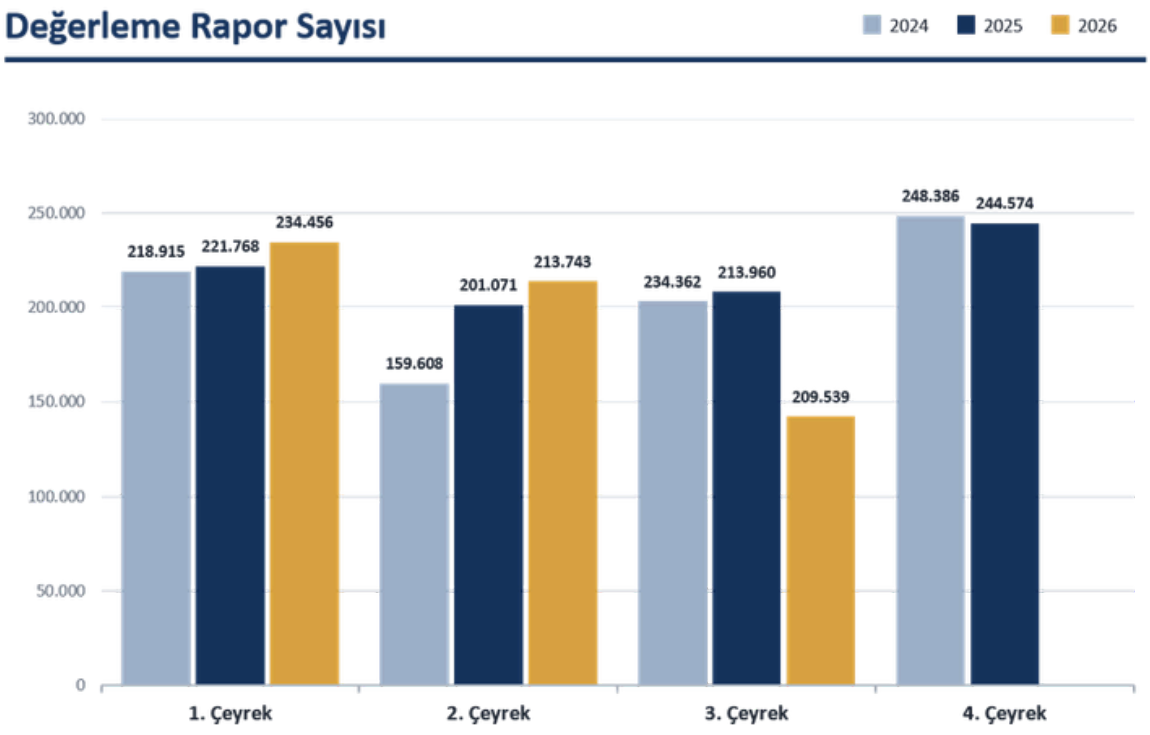
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ocak	78.808	99.259	83.923	55.513	116.407	65.369	90.163	109.354	72.065	77.263	73.152
Şubat	97.715	100.217	80.661	61.100	117.040	74.731	95.418	93.033	73.163	71.944	80.062
Mart	111.246	123.751	97.482	92.187	114.931	98.448	130.711	114.127	73.687	72.561	81.244
Nisan	99.197	97.113	84.179	74.637	43.143	75.046	125.352	90.943	44.415	70.340	76.504
Mayıs	101.210	99.055	100.881	68.183	52.332	52.303	125.573	103.240	68.614	70.864	59.105
Haziran	102.631	84.243	89.906	43.653	204.207	98.725	151.127	67.709	46.579	59.867	78.143
Temmuz	67.529	90.397	72.437	63.336	190.633	68.055	80.347	73.432	65.113	66.702	66.591
Ağustos	101.884	87.478	45.883	90.252	122.436	87.852	101.663	82.803	65.158	66.382	68.367
Eylül	94.214	88.074	52.157	124.688	94.996	106.005	99.146	70.454	72.887	75.071	74.105
Ekim	118.176	103.397	51.182	121.490	86.148	98.005	95.781	68.670	82.030	82.977	–
Kasım	121.515	98.862	53.198	115.203	80.811	125.079	107.798	64.373	79.710	73.893	–
Aralık	115.313	87.722	56.269	125.384	66.513	134.898	116.967	66.622	86.646	87.704	–
Yıllık toplam	**1.209.438**	**1.159.568**	**868.158**	**1.035.626**	**1.289.597**	**1.084.516**	**1.320.046**	**1.004.760**	**830.067**	**875.568**	**657.273**

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.

Lisanslı firma ve uzman sayıları (2021-2026)*

	2021	2022	2023	2024	2025	2026**
Lisanslı firma sayısı	148	154	159	154	152	149
Toplam lisanslı uzman sayısı	**5.629**	**5.845**	**5.788**	**5.287**	**5.607**	**4.732**

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *Sektörde fiili olarak çalışan **2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.



Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş.

Kadrolu ve Sözleşmeli Uzmanlar

Türkiye: Kadrolu ve sözleşmeli uzman sayıları-kişi

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sözleşmeli	1.671	2.684	3.461	3.236	2.702	2.170	1.719	1.664	1.748	1.574
Kadrolu	1.359	2.116	1.794	2.172	2.927	3.675	4.069	3.968	3.859	3.158
Lisanssız	3.383	1.422	–	–	–	–	–	–	–	–
Toplam	**6.413**	**6.222**	**5.255**	**5.408**	**5.629**	**5.845**	**5.788**	**5.632**	**5.607**	**4.732**

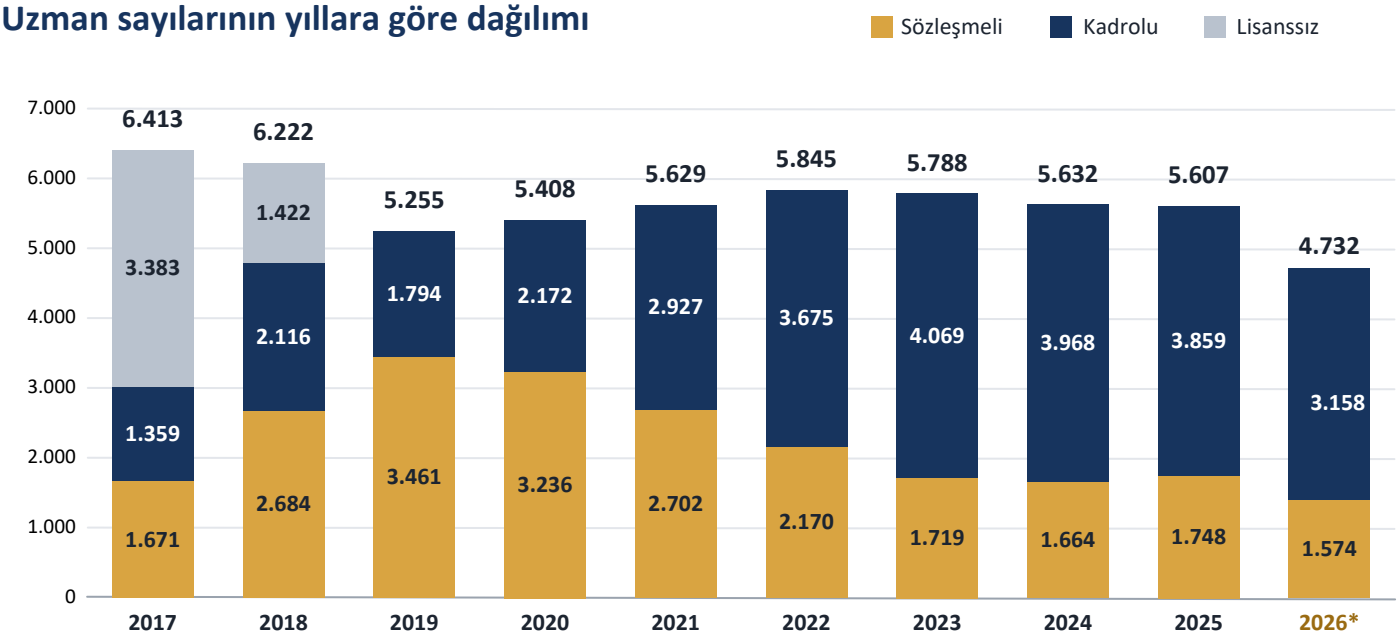
Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş.

Kadrolu ve sözleşmeli kıyaslaması

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Sözleşmeli	%55,1	%55,9	%65,9	%59,8	%48,0	%37,1	%29,7	%29,5	%31,2	%33,3
Kadrolu	**%44,9**	**%44,1**	**%34,1**	**%40,2**	**%52,0**	**%62,9**	**%70,3**	**%70,5**	**%68,8**	**%66,7**

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.
Oranlar sözleşmeli ve kadrolu uzman sayılarından hesaplanmıştır; 2017 ve 2018 için lisanssız uzmanlar hesaba katılmamıştır.

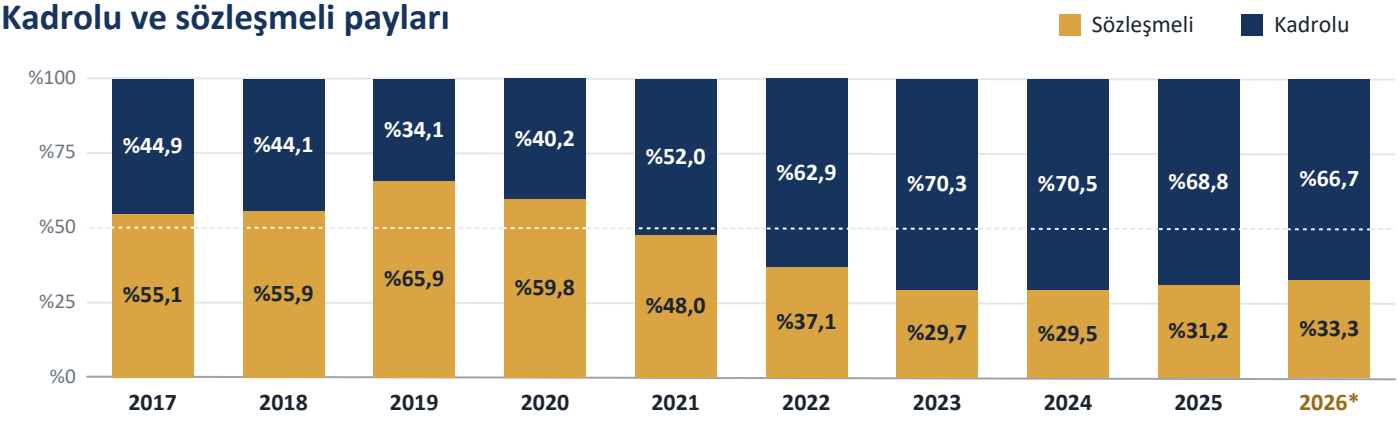
Uzman sayılarının yıllara göre dağılımı



Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.

Çubuk üstündeki rakamlar toplam uzman sayısını gösterir.

Kadrolu ve sözleşmeli payları



Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.

Yıllara göre firma, rapor ve uzman sayıları, MKK GABİM verileri, 2016 ile 2026 arası

		Rapor sayısına göre	Firma başına	Uzman sayısına göre	
Yıl	Firma sayısı	Toplam rapor sayısı	Ort. rapor sayısı	Uzman sayısı	Uzman başı ort. rapor sayısı
2016	131	1.209.438	9.232		
2017	133	1.159.568	8.719	6.413	181
2018	134	868.158	6.479	6.222	140
2019	137	1.035.626	7.559	5.255	197
2020	139	1.289.597	9.278	5.408	238
2021	148	1.084.516	7.328	5.629	193
2022	154	1.320.046	8.572	5.845	226
2023	159	1.004.760	6.319	5.788	174
2024	154	830.067	5.390	5.632	147
2025	152	875.568	5.760	5.607	156
2026*	149	657.273	4.411	4.732	139

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. *2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir.

MKK GABİM verileri, 2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir. Eylül verisi geçicidir.

657.273
Rapor sayısı

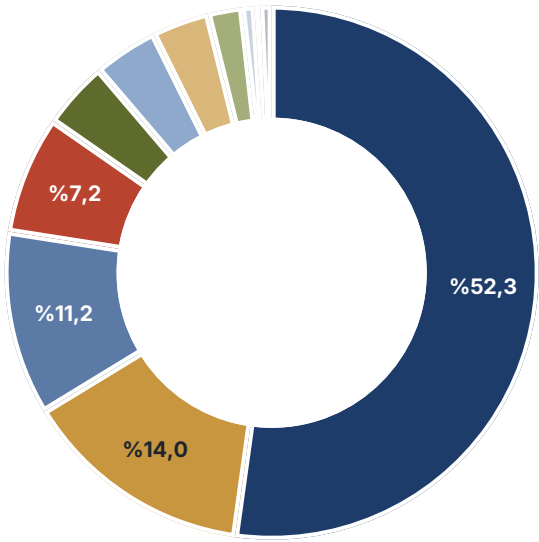
900.075
Değerlemesi yapılan taşınmaz sayısı

Aylara göre taşınmaz sayısı



Fiili kullanım amacına göre taşınmaz sayısı

2026 Ocak–Eylül*



Konut	**470.743**	%52,3
Arazi	126.984	%14,0
Dükkân-mağaza	100.906	%11,2
Arsa	64.853	%7,2
Ofis	36.898	%4,1
Sanayi ve depolama tesisi	35.315	%3,9
Diğer binalar	31.298	%3,5
Tarım-hayvancılık tesisi	18.634	%2,1
Turistik tesis	6.819	%0,8
Eğitim tesisi	3.186	%0,4
Diğer	6.136	%0,7

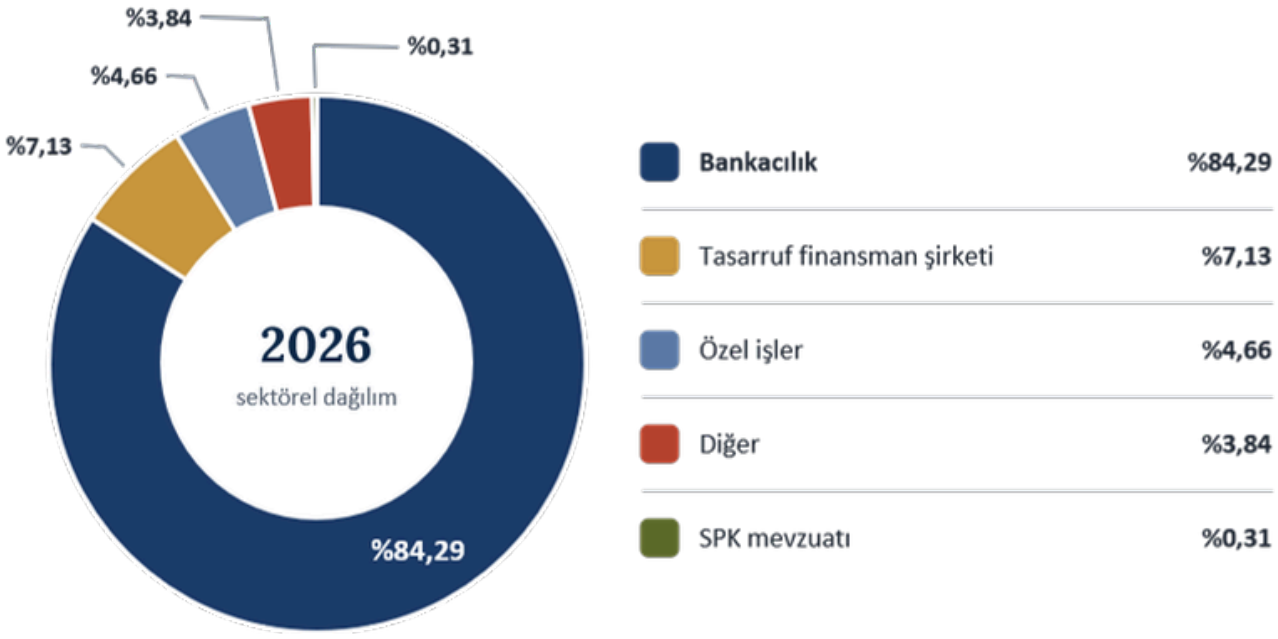
Kaynak: *MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş.*
**2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir. Eylül verisi geçicidir.*

Pazardaki İşlerin Adetsel Dağılımı

İşin yapıldığı sektöre göre değerleme raporlarının dağılımı, 2019 ile 2026 arası

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Bankacılık	**%91,70**	**%92,74**	**%86,13**	**%86,43**	**%88,84**	**%91,12**	**%89,88**	**%84,16**
Yabancıya satış	%3,30	%3,67	%7,96	%7,30	%5,29	%5,74	%0,93	–
SPK mevzuatı	%0,25	%0,19	%0,24	%0,24	%0,38	%0,47	%0,38	%0,31
Tasarruf finansman şirketi	–	–	–	–	–	–	–	%7,13
Özel işler	–	–	–	–	–	–	–	%4,68
Diğer	%4,75	%3,40	%5,68	%6,03	%5,49	%2,26	%8,81	%3,96
Toplam iş sayısı	**1.035.626**	**1.289.597**	**1.084.516**	**1.320.046**	**1.004.760**	**830.067**	**875.568**	**657.273**

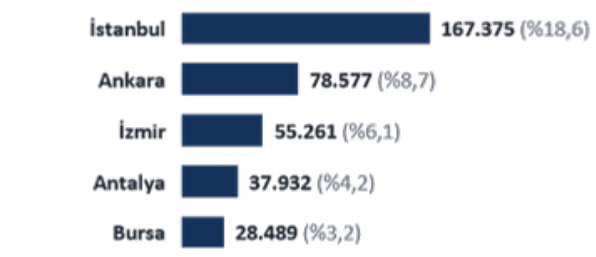
Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. * 2026 Ocak-Eylül ayları verisidir. Eylül ayı verisi geçicidir.



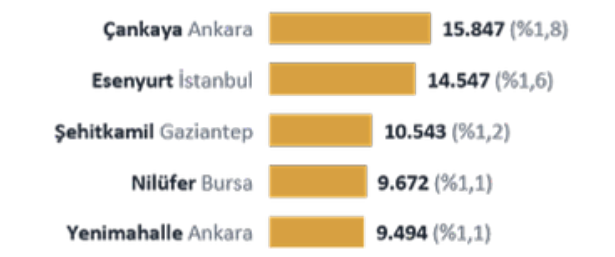
En Çok Rapor Hazırlanan İl ve İlçelerdeki taşınmaz sayısı

Rapor hazırlanan taşınmaz sayısına göre ilk 5 il ve ilçe, MKK GABİM verileri

İlk 5 ildeki taşınmaz sayısı



İlk 5 ilçedeki taşınmaz sayısı



Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. Yüzdeler toplam içindeki payı gösterir. Çubuklar her grafikte ilk 5 içinde karşılaştırma için ölçeklenmiştir. 2026 yılı Ocak-Eylül ayları verisidir. Eylül ayı verisi geçicidir.

İlk 5 İlde Rapor Sayıları ve Uzman Statüsü

En çok değerleme raporu hazırlanan beş il, 2020 ile 2025 arası

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
İstanbul (rapor sayısı)	**259.423**	**237.240**	**246.023**	**169.582**	**146.538**	**158.277**
Kadrolu uzman payı	%67	%73	%77	%85	%86	%89
Sözleşmeli uzman payı	%33	%27	%23	%15	%14	%11
Ankara (rapor sayısı)	**126.339**	**93.804**	**107.735**	**86.801**	**73.713**	**77.941**
Kadrolu uzman payı	%72	%84	%88	%93	%92	%94
Sözleşmeli uzman payı	%28	%16	%12	%7	%8	%6
İzmir (rapor sayısı)	**81.193**	**63.899**	**73.108**	**59.176**	**51.818**	**53.842**
Kadrolu uzman payı	%64	%75	%82	%90	%88	%91
Sözleşmeli uzman payı	%36	%25	%18	%10	%12	%9
Antalya (rapor sayısı)	**60.740**	**60.863**	**75.051**	**53.721**	**39.361**	**37.897**
Kadrolu uzman payı	%48	%55	%62	%72	%76	%83
Sözleşmeli uzman payı	%52	%45	%38	%28	%24	%17
Bursa (rapor sayısı)	**46.838**	**37.104**	**43.801**	**33.463**	**29.192**	**30.257**
Kadrolu uzman payı	%59	%73	%79	%87	%86	%89
Sözleşmeli uzman payı	%41	%27	%21	%13	%14	%11
İlk 5 il toplamı	**574.533**	**492.910**	**545.718**	**402.743**	**340.622**	**358.214**
Türkiye toplamı	1.289.597	1.084.516	1.320.046	1.004.760	830.067	875.568
İlk 5 ilin payı	**%44,6**	**%45,4**	**%41,3**	**%40,1**	**%41,0**	**%40,9**

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş.

Raporun Hazırlandığı İle Göre Uzman Sayıları

Toplam, kadrolu ve sözleşmeli uzman sayıları, MKK GABİM verileri

İl	Toplam uzman sayısı	Kadrolu uzman sayısı	Kadrolu oranı	Sözleşmeli uzman sayısı	Sözleşmeli oranı
İstanbul	**1.168**	956	%81,8	212	%18,2
Ankara	**626**	518	%82,7	108	%17,3
İzmir	**508**	416	%81,9	92	%18,1
Antalya	**448**	337	%75,2	111	%24,8
Kocaeli	**320**	257	%80,3	63	%19,7
Bursa	**316**	256	%81,0	60	%19,0
Muğla	**303**	208	%68,6	95	%31,4
Mersin	**295**	220	%74,6	75	%25,4
Balıkesir	**277**	200	%72,2	77	%27,8
Adana	**263**	216	%82,1	47	%17,9
Kayseri	**250**	172	%68,8	78	%31,2
Konya	**246**	187	%76,0	59	%24,0
Aydın	**240**	176	%73,3	64	%26,7
Tekirdağ	**229**	178	%77,7	51	%22,3
Manisa	**228**	176	%77,2	52	%22,8
Sakarya	**217**	169	%77,9	48	%22,1
Gaziantep	**182**	139	%76,4	43	%23,6
Diğer iller	*5.384*	*3.716*	*%69,0*	*1.668*	*%31,0*
Toplam	**11.500**	**8.497**	**%73,9**	**3.003**	**%26,1**

Kaynak: MKK GABİM Bilgi Merkezi A.Ş. 2026 yılı Eylül sonu yaklaşık verisidir.
Hesaplamalar rapor tarihi bazlıdır. Sözleşmeli uzmanlar görev aldıkları tüm illerde sayıya dahil edilmiştir. Analiz döneminde istihdam biçimi değişen uzmanlar, ilgili rapor tarihlerine göre her iki statüde de değerlendirilmiştir.
Oranlar, ilgili ildeki toplam uzman sayısına göre hesaplanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI İÇİN MEVZUAT, UYGULAMA VE STANDARTLAR

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



KÖŞE YAZILARI

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI (GYO) VE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI (GYF) İÇİN HAZIRLANAN SPK FORMATLI DEĞERLEME RAPORLARINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN KONULAR





ÖZDİL ŞAHİN, MRICS
EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

BERRİN KURTULUŞ SEVER
REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

GYO ve GYF değerlemelerinde öncelikle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan ilgili tebliğlere ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması gerekmektedir. Bu kapsamda başlıca düzenlemeler;

- Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3),
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1),
- Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ve
- Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğdir (III-62.1).

Değerleme uzmanının çalışmaya başlamadan önce ilgili düzenlemeleri incelemesi, çalışmanın ve hazırlanacak raporun mevzuata ve standartlara uygun yürütülmesi açısından önem taşımaktadır.

Değerleme raporları, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında raporun kullanım amacına yönelik bir değer takdiri içermelidir. Raporu hazırlayan uzman, yaptığı işin bilinci ve sorumluluğu ile profesyonel şüphecilik anlayışı içinde, sorgulayıcı bir zihinle hareket etmelidir.

GYO ve GYF portföy değerleme raporları yalnızca yatırımcı şirket açısından değil, bireysel yatırımcıların haklarının korunması bakımından da önem taşımaktadır. Bu nedenle uzman tüm taraflara eşit mesafede durmalı; rapor tarafsız, bağımsız, şeffaf, somut ve açık bir anlatımla hazırlanmalıdır.

Değerleme kuruluşlarına ilişkin tebliğde; raporlarda görev alabilecek uzmanların kriterleri, raporlarla ilişkili sözleşme zorunluluğu ve sözleşmede bulunması gereken asgari hususlar, raporların ve çalışma kâğıtlarının 10 yıl süreyle saklanması ile raporlarda bulunması gereken asgari hususlar düzenlenmektedir. Tebliğin Ek-1 bölümünde belirtilen tüm asgari unsurların raporda yer alması zorunludur. Uzman, değerleme çalışmasına başlamadan önce bu maddeler doğrultusunda hangi incelemeleri yapması gerektiğini belirlemelidir.

GYO ve GYF portföyleri için yapılacak değerlemelerde mülkiyet, takyidat ve yapılaşma konularında elde edilen verilere göre gerçekleştirilecek analizler sonucunda uzman görüşünün nasıl oluşturulacağına ilişkin hükümler bulunmaktadır. Değerleme uzmanı, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli tüm resmi kurum incelemelerini yapmakla yükümlüdür. Değerleme konusunun niteliğine göre dikkat edilmesi gereken hususlar farklılaşmakla birlikte, tüm çalışmalarda taşınmaz üzerindeki takyidatların doğru ve eksiksiz biçimde raporlanması ve ilgili GYO/GYF mevzuatı kapsamında yorumlanarak uzman görüşünün açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

Benzer şekilde imar durumu ve yapılaşma bilgilerinin eksiksiz ve doğru şekilde incelenmesi; sahadaki mevcut durum ile yasal belgelerin uyumluluğunun kontrol edilmesi ve bu incelemelere bağlı uzman görüşünün raporda ortaya konulması gerekir. Resmi kurum incelemelerinde veya saha tespitlerinde karşılaşılan bir hususun GYO/GYF tebliğlerinde doğrudan karşılığı bulunmaması halinde ilgili kanun ve diğer mevzuat hükümleri ayrıca dikkate alınmalıdır.

GYO ve GYF portföylerinde değerleme raporu alınmasını gerektiren işlemler ilgili tebliğlerde düzenlenmektedir. Portföyde yer alan gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı hakların alım-satımı, nitelik veya cins değişikliği, kiraya verilmesi ya da kiralanması, kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması, gayrimenkul ipoteği tesis edilmesi, portföye varlık dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması ve yıl sonu değerlerinin tespiti gibi işlemler değerleme gerektiren başlıca durumlardır. Katılma payı ihracı kapsamında gerçekleştirilen bazı gayrimenkul projeleri ile ayni sermaye işlemleri ve ilgili mevzuat kapsamındaki diğer işlemler de değerleme yükümlülüğüne konu olabilmektedir.

Değerleme çalışmasında rapora ve değere dayanak olabilecek tüm verilerin mümkün olduğunca yazılı, resmi ve onaylı olarak temin edilmesi ve rapor eklerinde sunulması önemlidir. Belediye imar durumu, tapu kayıt belgeleri ve inşaat tamamlanma oranını gösteren yapı denetim firması yazısı bu belgelere örnek verilebilir. Resmi belgeler, rapor kullanıcıları açısından verilerin açıklığını ve güvenilirliğini arttırırken, kurumlar arasında oluşabilecek kişisel yorum ve görüş farklılıklarının da azaltılmasını sağlar.

GYO ve GYF portföyüne alınacak gayrimenkullerin aşağıdaki şartları sağlaması gerektiğinden, değerleme uzmanı tarafından yapılacak başlıca yasal ve teknik kontroller de aşağıdaki başlıkları içermelidir:

- Gayrimenkulün tapu kaydında, geliştirme amacıyla tesis edilmiş ve mevzuatın izin verdiği ipotekler dışında veya devrine engel bir herhangi takyidat bulunmaması,
- Gayrimenkul bina niteliğinde ise gerekli yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olması; inşaat aşamasındaki taşınmazlarda ruhsat veya iskân alınmasına engel bir imar probleminin bulunmaması,
- Onaylı mimari proje ile yerindeki fiili durumun kapalı alan, fiziksel form ve fonksiyon bakımından uyumlu olması,
- Gayrimenkulün hukuki durumunda portföye alınmasına engel olabilecek mahkeme/dava durumu, kamulaştırma veya benzeri bir problemin bulunmaması,
- Gayrimenkul hakkında yıkım kararı, riskli yapı tespiti, yapı durdurma kararı veya benzeri olumsuz bir karar bulunmaması,
- Mevzuat gereğince alınması gereken yapı ruhsatı, kat mülkiyeti, yapı kullanma izin belgesi ve benzeri yasal izinlerin tam ve eksiksiz olması,
- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, -yapı kayıt belgesi yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir-
- Ruhsatlı yapılarda sonradan gerçekleştirilen değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren nitelikte olmaması, ·yeniden ruhsat alınmasını gerektiren nitelikte olmaması,
- Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması.

Hazırlanan raporda yukarıdaki hususlardan herhangi birinde eksiklik veya problem bulunması, taşınmazın GYO veya GYF portföyüne alınması bakımından sorun yaratabilir. Gerekli tüm izinlerin alınmış ve mevzuata ilişkin koşulların sağlanmış olması halinde ise değerleme kuruluşu, inceleme sonuçları doğrultusunda taşınmazın portföye alınmasına ilişkin olumlu görüşünü raporda belirtir.

GYO'ların portföylerine alacakları veya portföylerinde bulunduracakları taşınmazlara ilişkin esaslar GYO Tebliğinin "Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar" bölümünde; GYF'lere ilişkin esaslar ise GYF Tebliğinin "Fon Faaliyetlerine İlişkin Esaslar" bölümünde düzenlenmektedir. Değerleme çalışmalarında bu hükümlere azami dikkat gösterilmeli ve portföy görüşü ilgili esaslara göre oluşturulmalıdır.

Değerleme yöntemleri ve veri doğrulama

Taşınmazın özelliklerine göre gerekli bilgi ve belgeler hem resmi kurumlardan hem de ilgili şirket yetkililerinden temin edilmelidir. Özellikle gelir getiren gayrimenkullerde gelir ve gider kalemlerinin eksiksiz olarak alınması, analiz edilmesi ve raporda değerleme girdisi olarak kullanılması önemlidir.

Pazar yaklaşımının kullanıldığı değerlemelerde pazardan elde edilen bilgilerin doğruluğunun teyidi için azami özen gösterilmelidir. Değerleme konusu taşınmaza mümkün olduğunca benzer emsaller seçilmeli; pazarlık oranlarının sağlıklı belirlenebilmesi için satıcılarla doğrudan görüşülmeli ve teyit edilmemiş emsallere raporda yer verilmemelidir. Emsallerin değerleme konusu taşınmazla karşılaştırılması ayrıntılı ve açıklayıcı biçimde yapılmalı; ayrıca emsallerden hareketle bir karşılaştırma tablosu hazırlanmalıdır.

Tüm resmi incelemeler, saha tespitleri, veri doğrulamaları ve mevzuat analizleri tamamlandıktan sonra uzman görüşü ve portföy görüşü oluşturularak raporlama süreci sonuçlandırılmalıdır. İlgili tebliğ hükümlerine göre değerleme bitiş tarihi ile rapor tarihi arasında azami 5 iş günü bulunmalı; rapor, rapor tarihini takip eden 2 iş günü içinde ilgili şirkete iletilmelidir.

Önerimiz;

GYO veya GYF kurmak ya da bu yapılara dönüşmek isteyen kurumların, kuruluş işlemlerine başlamadan önce bir hazırlık yapmasıdır. Öncelikle portföye alınması planlanan gayrimenkulleri yukarıdaki yasal, teknik ve fiziki kriterler açısından gözden geçirilmeleri; varsa sorunların çözümü için gerekli süreçleri resmi kurumlarda yürütmeleri ve ihtiyaç halinde konusunda uzman gayrimenkul değerleme kuruluşlarından danışmanlık almaları önem taşımaktadır. Böylece yatırımcı açısından süreç içerisinde ortaya çıkabilecek gereksiz zaman ve maliyet kayıplarının önemli ölçüde önüne geçilebilir. Sonuç olarak yapılacak hazırlık süreçleri bir GYO ve GYF için son derece elzem ve önemlidir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞERLEME VE ARSA PAYININ ÖNEMİ



AV. SERKAN ÇAKMAKLI
Çakmaklı & Bahadır Hukuk

Anayasa ile koruma altına alınmış olan *"mülkiyet hakkı"*nın önemine binaen hukukumuzdaki genel kural uyarınca ana taşınmaz üzerinde yer alan bir yapının yıktırılması ve bu ana taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi ancak ve ancak maliklerin oybirliği ile alacakları bir kararla mümkündür. Bu hususta Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 45. Maddesi'nde yer alan *"Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temliki tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir."* hükmü ile Türk Medeni Kanunu'nun 692. Maddesinin 1. Fıkrasında yer alan *"Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır."* Açık hükümleri karşısında oybirliği kararının arandığından hiçbir şüphe bulunmamaktadır.

Ancak bilindiği üzere ülkemiz topraklarının neredeyse tamamına yakınının deprem kuşağında bulunması nedeniyle bilimsel verilere göre yaşanması beklenen depremlere karşı alınacak önlemler çerçevesinde mevcut yapı stoğumuzun hızla yenilenmesi gerekliliği ortaya çıkmış ve oybirliğine bağlanmış bu zorlu karar mekanizmasının kolaylaştırılması gerekmiştir. Bu ihtiyaç doğrultusunda da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu Kanun'un 3. Maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 7. Maddesi uyarınca herhangi bir çoğunluk kararına gerek olmaksızın maliklerden birinin başvurusu üzerine bir yapının riskli yapı tespit işlemleri yaptırılabilmektedir.

Yine Kanun'un 6. Maddesinin 1. Fıkrasında yer alan *"Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar verilir. Yapılacak yeni uygulamaların gerektirdiği; tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve benzeri işlemler, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri ile diğer idareler/kurum ve kuruluşlar nezdinde, maliklerin tamamının ve ilgililerinin muvafakatiyle yürütülmesi gereken tüm iş ve işlemler hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile aldıkları karara istinaden yapılır."* Hükmü uyarınca yeniden değerlemeye ilişkin uygulama işlemleri arsa payı bakımından salt çoğunluk kararı doğrultusunda yapılabilmektedir.

Görüldüğü üzere genel kurala getirilen istisnai kanun hükümleri sayesinde yıkım sürecinin bir malikin başvurusu ile başlatılması mümkün hale gelmişken, yeniden yapıma ilişkin olarak paydaşların arsa payı bakımından salt çoğunluğu ile alacakları karar, anlaşmaya katılmayan paydaşlar açısından da bağlayıcı olmaktadır.

Bilindiği üzere ülkemiz topraklarının neredeyse tamamına yakınının deprem kuşağında bulunması nedeniyle bilimsel verilere göre yaşanması beklenen depremlere karşı alınacak önlemler çerçevesinde mevcut yapı stoğumuzun hızla yenilenmesi gerekliliği ortaya çıkmış ve oybirliğine bağlanmış bu zorlu karar mekanizmasının kolaylaştırılması gerekmiştir. Bu ihtiyaç doğrultusunda da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Buna göre; 6306 sayılı kanuna tabi kentsel dönüşüm alanlarında temel gereklilik, maliklerin arsa payı bakımından salt çoğunlukla uzlaşması olup, bu uzlaşıyı sağlayan malikler taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğine, Yüklenici Firma seçimine, uygulanacak projeye de karar verebileceklerdir. Tabi ki, kanunun salt çoğunluğa tanıdığı karar alma yetkisi sınırsız olmayıp bir kısım maliklerin mülkiyet hakkını ihlal eder şekilde kullanılamayacağı açıktır. 6306 sayılı Kanun kapsamında maliklerin salt çoğunlukla karar alabilmesine imkân tanıyan yasal düzenlemeler, çoğunluğu sağlayan paydaşlara sınırsız, mutlak ve keyfi bir tahakküm yetkisi vermemektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılması yasağı, çoğunluğun aldığı her türlü kararın sınırını çizmektedir. 6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılından bu yana en büyük tartışma ve hak kayıpları yasanın aradığı çoğunluğu elinde bulunduran kat maliklerinin kötü niyetle hareket ederek azınlıkta kalan kat maliklerinin mülkiyet haklarını ihlal etmeleri noktasında yaşanmaktadır. Salt çoğunluğu elinde bulunduran kat maliklerinin hiçbir sınırlama olmaksızın dilediği gibi karar almaları hukuken korunmamaktadır.

Nitekim **Anayasa Mahkemesi 10.02.2022 tarih ve 2018/1567 Sayılı** kararında o tarihte geçerli olan en az üçte iki çoğunluğun aldığı kararla bir kısım maliklerini ticari nitelikli bağımsız bölümleri yerine konut almaya, ayrıca konumlarının büyük bir hak kaybına neden olacak şekilde değiştirilmesini kabul etmeye mecbur bırakılmalarının mülkiyet hakkının ihlali anlamına geleceğini belirtmiştir.

6306 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2012 yılından bu yana en büyük tartışma ve hak kayıpları yasanın aradığı çoğunluğu elinde bulunduran kat maliklerinin kötü niyetle hareket ederek azınlıkta kalan kat maliklerinin mülkiyet haklarını ihlal etmeleri noktasında yaşanmaktadır.

Karardaki **"açılan davanın en önemli meselesi olan hisselerin değerinin usulüne uygun olarak tespit edilip edilmediği sorunu çözüme kavuşturulmadan, başvuruculaların değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazları incelenmeden karara bağlanması, hisselerinin iradeleri dışında satılması suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle başvuruculara yüklenen külfetin dengelenmesi amacıyla getirilen güvencelerin somut olayda sağlanmaması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda başvuruculara mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin aynı zamanda orantılı da olmadığı kanaatine ulaşılmıştır."** şeklindeki gerekçede de vurgulandığı üzere 6306 sayılı kanun kapsamında uygulama yapılırken paylaşım modelinin adil ve dengeli olup olmadığının yargı mercileri tarafından denetlenmesi gerektiğine vurgu yapılarak, paylaşımda hakları menfi yönde etkilenen kat maliklerine tazminat ödenmesine karar verilmiştir.

İşte Kanun'un yürürlüğe girdiği günden beri yasal çoğunluğun aldığı karara katılmayan paydaşların mülkiyet haklarının ihlal edildiği iddiası karşısında, bu ihlalin ne şekilde giderilmesi gerektiği sorusu da beraberinde ortaya çıkmaktadır. Gerçekten de gerek taşınmazın imar durumunun getirdiği özellik gerekse yasal çoğunluğu elinde bulunduran paydaşların zaman zaman aldıkları keyfi kararlar, bir kısım paydaşların mülkiyet haklarının menfi yönde etkilenmesine sebep olabilmektedir. Örneğin önceden imar durumunun izin verdiği ölçüde 21 kat olarak inşa edilmiş olan bir binanın kentsel dönüşüm sürecine girerek yıktırılması sonrasında yeni imar durumuna göre bu ana taşınmaz üzerinde 15 katlı bir bina inşa edilebilecek olması halinde, en üst katlarda yer alan bağımsız bölümler yeni projede de mülkiyet haklarına dayalı olarak yüzölçümlerini korusalar dahi konum, manzara, cephe gibi şerefiye değerine esas birçok hususta hak kaybına uğrayacaklardır.



Yine yukarıda verdiğimiz Anayasa Mahkemesi kararında olduğu gibi dönüşüm öncesinde binada işyeri nitelikli bağımsız bölümü bulunan malik, çoğunluk kararına istinaden yeni binada işyerinin Yüklenici'ye ait olacağı gerekçesiyle konut nitelikli bir bağımsız bölümü kabul etmeye zorlanırsa, bunun mülkiyet hakkının ihlali anlamına geleceği açıktır.

6306 sayılı Kanun'da taşınmazın yeniden değerlendirilmesi aşamasında mevcut arsa paylarının mı yoksa bağımsız bölümlerin konum ve büyüklerinin mi dikkate alınacağı konusunda açık bir düzenlenme yer almamaktadır. Ancak Kanun'un 6. Maddesinin 1. Fıkrasında *"Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir."* Şeklindeki hükmünde yer alan **"önceki vasıf"** tabirinin terminolojik olarak Kanun Koyucu'nun bilinçli bir tercihinin sonucu olduğunu düşünmekteyiz.

Bu husus Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin E. 2018/4855 K. 2019/8655 T. 4.11.2019 tarih ve sayılı kararında açıkça ***"Kentsel dönüşüm kapsamında yıktırılan binanın yerine yenisinin yapılması kararının verilmesi durumunda, bina maliklerinin sahip olduğu pay oranlarının orantısız biçimde azaltılması mülkiyet hakkını zedeleyecektir. Yıkılacak bina ile yapılacak bina karşılaştırılmalı, uygun düştüğü ölçüde yapı maliklerinin bağımsız bölümlerinin konum, katı, büyüklüğü ve diğer özellikleri muhafaza edilmelidir. Aksi durumda tarafların sebepsiz zenginleşmesine yol açacaktır."*** şeklinde ifade edilmiştir.

İşte tam da bu noktada Kanun'un "taşınmazın önceki vasfı" ifadesini geniş yorumlayarak bağımsız bölümün dönüşüm öncesindeki değerinin belirlenmesinde SPK Lisanslı Değerleme Firmalarınca yapılacak çalışma; hak kayıplarının önüne geçilmesi açısından özellikle çok büyük önem arz etmektedir. Esasen 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği Md. 15/A (1) c) hükmünce salt çoğunluğun aldığı karara katılmayan maliklere ait taşınmazların satışı için ilgili İdare'ye başvurulmadan önce bu taşınmazın değerinin Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmesi bir zorunluluktur. Yine Yönetmeliğin aynı maddesinin 2. Fıkrası uyarınca İdare bünyesinde oluşturulan Bedel Tespit Komisyonu tarafından taşınmazın satışına esas rayiç değer hesaplanırken maliklerce Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilecektir.

Ancak burada özellikle belirtmek isteriz ki; Değerleme Firmalarının Kentsel Dönüşüm sürecine yaptıkları asıl katkı; yukarıda belirttiğimiz şekilde paylaşımda ortaya çıkabilecek eşitsizliklerin, hak kayıplarının ve mülkiyet hakkı ihlallerinin önlenmesi adına pay satış sürecine gelinmeden malikler arası adaletli paylaşımı sağlamak noktasında ortaya çıkacaktır.

Buna göre; kentsel dönüşüm sürecine giren bir yapıda, yapı henüz yıktırılmadan önce SPK Lisanslı bir değerleme firması tarafından bağımsız bölümlerin nitelikleri, konum ve büyükleri tespit edilirse; bu tespit de ileride bir hak kaybı iddiasıyla yargı yoluna başvuracak malikler açısından yol gösterici bir delil niteliği kazanacaktır. Hatta uygulanacak yeni proje üzerinde yapılacak inceleme ile eski ve yeni yapıda yer alan bağımsız bölümlerin karşılaştırması yapılabilecek, arsa payı, konum ve büyüklük bakımından malikler arasında hakkaniyetli bir paylaşım yapılıp yapılmadığı da teknik verilerle ortaya konabilecektir.

Yukarıda ifade ettiğimiz üzere; ileride doğabilecek hukuki ihtilafların önlenmesi, yeni projede mevcut bağımsız bölümlerin konum ve şerefiye değerlerinin korunması ayrıca metrekare ve arsa paylarının da aynı oranda değişmesi ile sağlanabilecektir. Esasen yıllardır aynı şekilde süregelen arsa payları arasındaki farklılıklara dayanarak mevcut bağımsız bölümlerin metrekarelerinin bir kısım maliklerin lehine veya aleyhine olacak şekilde değiştirilmesi halinde hukuki ihtilaflar ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bu yönde alınacak kararların iptaline yönelik olarak açılacak davalar ile projenin yürütülmesi riske girecek, bu paylaşımdan haksız kazanç sağlayan malikler, metrekare kaybına uğrayan maliklerin açacağı sebepsiz zenginleşme ve denkleştirme bedeli temeline dayanan tazminat davalarına muhatap olacaklardır.

İşte tüm bu uyuşmazlıkların henüz yaşanmadan önüne geçilmesi açısından SPK Lisanslı Değerleme Firmalarının teknik veriler ışığında yapacağı çalışma; gerek yargı yükünü azaltmak gerekse kentsel dönüşüm sürecinin hızlı ilerlemesini sağlamak adına çok değerlidir.

VERGİ YASALARI GAYRİMENKUL DEĞERİNE NASIL BAKIYOR?



ERSUN BAYRAKTAROĞLU
Yeminli Mali Müşavir

Değerleme, hepimizin bildiği gibi uluslararası kuralları, bunlara paralel oluşturulmuş ulusal kuralları, standartları, rapor içerikleri vb. olan, ulusal ve uluslararası lisansa tabi uzmanları bulunan çok özel ve saygın bir iş kolu.

Değerleme çalışmalarında bu yazının konusu olan gayrimenkul ise, diğer fonksiyonlarının yanında önemli bir servet biriktirme ve gelir kaynağı olarak özel uzmanlık gerektiren bir alan olarak ayrışıyor.

Yine çok iyi biliyoruz ki, gayrimenkul değerlemesinin temel amacı gayrimenkul değerini, değerlemenin amacı ve kendine özgü koşulları/ilkeleri çerçevesinde bağımsız bir biçimde belirlenmesidir. Gayrimenkul değerleme ilke, süreç ve yöntemleri değerlemenin amacına göre önemli ölçüde farklılaşmaktadır. Bu bağlamda piyasa konusu işlemlere yönelik gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin temel amacı pazar değerinin belirlenmesi iken, kamu hukukunun etkin olduğu değerleme çalışmalarında amaç ve yöntemler farklılaşabilmektedir. Bu kapsamda, piyasa işlemine konu gayrimenkullere yönelik değerleme faaliyetlerinden farklı olarak, ***vergisel anlamda değerleme, beyan edilmesi gereken vergi matrahının vergi yasalarına uygun olarak tespit edilmesine yönelik bir çalışmadır.*** Bu çerçevede, vergisel anlamda değerleme kural olarak değerlemeye konu varlığın "gerçek/piyasa" değerinin tespitinden çok, ilgili varlığın vergi yasalarınca belirlenmiş vergilendirme esaslarına uygun olarak ne şekilde dikkate alınacağının belirlenmesi amacına yöneliktir.

Piyasa değeri-vergi değeri...

Vergisel yönden değerlemenin temel prensipleri Vergi Usul Kanunu'nda yer almaktadır. Yasada "iktisadi işletmeye dahil olan kıymetler" açısından değerlemenin ne şekilde yapılacağı açıklanmış ve gayrimenkullerin de bu kapsamda "maliyet bedeli" ile değerleneceği belirtilmiştir.

Gayrimenkullerin aslında satın alma bedeli olarak da niteleyebileceğimiz maliyet bedeli ile değerlenmesi istisnai durumlar haricinde gayrimenkulün piyasa değerinde olan değişikliklerin gayrimenkul elde tutulduğu sürece vergisel anlamda bir sonuç doğurmayacağı; oluşan değer artış/azalışlarının sadece elden çıkarma tarihinde vergisel anlamda realize olacağını ifade etmektedir.

Söz konusu uygulama gayrimenkulde sürekli değer artışının yaşandığı dönemlerde mükellefler açısından değer artışlarının vergilendirilmemesi sebebiyle olumlu olarak algılanmaktadır. Bununla birlikte, yıllar içinde oluşan değer artışının elden çıkarma yılında bir defada vergilendirilmesinin yaratacağı çok önemli vergi yükünün mükellefleri zor durumda bırakacağı da unutulmamalıdır. Buna ek olarak, yıllar içinde oluşan değer değişimlerinin vergisel mali tabloya en son elden çıkarılma tarihine kadar yansıtılmamasının mali tablo prensipleri ile çelişmesi de, vergisel değerlemede kullanılan "maliyet bedeli" yönteminin olumsuz bir etkisi olarak sayılabilir.

İktisadi işletmelere dahil olan gayrimenkullerin değerlemesi yanında, vergi yasalarımız gayrimenkuller açısından Emlak Vergisi Kanunu ve Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nda da değerleme hükümlerine yer vermiştir. Bir belediye (yerel yönetim) vergisi olan Emlak Vergisi Kanunu binalar ile arsa ve arazilerin vergilendirilmesinde vergi değerinin esas alınacağını hüküm altına almıştır. Vergi değeri arsa için takdir komisyonlarınca 4 yılda bir cadde cadde, sokak sokak belirlenen değerken, binalar için bu değer arsa değerleri üzerine birim inşaat metrekare değerlerinin eklenmesi suretiyle bulunmaktadır. Bu yönüyle bakıldığında aslında Emlak Vergisi uygulamasında kullanılan vergi değerinin de, piyasa değeri ile uyumlu olmadığı söylenebilir.

Vergi yasalarında özel olarak düzenlenmiş gayrimenkul değerlemesine ilişkin bir diğer hüküm de veraset ya da diğer surette ivazsız intikal eden gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin olarak Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nda yer almaktadır. Bu kapsamda söz konusu kanuna göre yapılacak gayrimenkul değerlemesinde esas alınacak olan değer de aynen Emlak Vergisi Kanunu'na göre yapılacak değerlemede kullanılacak olan vergi değeridir.

Açıkça söylemek gerekir ki vergi, değerleme müessesesine de vergi yasalarının temel mantığı olan "alınması gereken verginin olabildiğince tartışmaya imkan vermeyecek şekilde kolay hesaplanabilir ve dönemler arasında diğer şartlar sabitken önemli dalgalanmalar yapmayacak şekilde" belirlenmesi noktasından bakmaktadır. Bu kapsamda vergisel amaçlı gayrimenkul değerlemesinde piyasa değeri kavramının yerine, vergisel amaçlı değerin esas alındığı söylenebilir. Bu yaklaşım aktifinde gayrimenkul bulunduran iktisadi işletmelerin vergi bazlı mali tablolarında gayrimenkullerin gerçek piyasa değeri ile gösterilmesini engellemektedir.

Konuya vergi gözlüğü ile baktığımızda bu değerleme tercihinin mantıklı sebepleri bulunabilir. Ancak gayrimenkul sahiplik oranının yüksek olduğu, uzun enflasyonist dönemlerin bir alışkanlığı olarak gayrimenkulün önemli bir servet biriktirme aracı olarak görüldüğü ve daha da önemlisi tek mali tablosu vergilendirme için hazırlanan mali tablo olan işletmelerin çoğunlukta olduğu ülkemizde, bilanço aktifinde önemli bir yer tutan gayrimenkullerin tarihi maliyetle taşınıyor olması en azından üretilen mali tabloların gerçek durumu yansıtmadığının önemli bir göstergesi olarak da görülebilir. Unutulmamalıdır ki, yüksek enflasyonla sürekli eriyen yasal kayıtlardaki gayrimenkul maliyet değerinin enflasyon düzeltmesi ve vergi yasalarında yer alan diğer koruyucu hükümlerle "güncellenmesinin" bile değeri gerçek/piyasa değerine ulaştırmadığı da bir gerçektir.[i]

[i] Burada kısaca yer verdiğim vergisel yönden gayrimenkul değerlemesine ilişkin oldukça detaylı değerlendirmelerim için değerli Prof. Dr. Yener Coşkun editörlüğünde TDUB'un ve Yerli/Yabancı Uzmanların Katkılarıyla hazırlanan Şubat 2021 basımlı "A'dan Z'ye Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansı" (Seçkin Yayınları - ISBN 978-975-02-6404-7) isimli kitabın "Vergisel Yönden Gayrimenkul Değerlemesi" başlıklı 191-206. sayfaları arası incelenebilir.

Vergi Yasaları Farklı Gözlükle Baksa da Vergi İdaresi Gerçek Değerleri Gözlüyor!

Mali idarenin vergi yasalarında yer alan gayrimenkul değerlemesi hükümleri ile sınırlı kalacağını, gayrimenkulün değerleme ilke ve yöntemlerine göre uzmanları tarafından yapılmış, kurallara bağlı piyasa/gerçek değerini dikkate almayacaklarını düşünmek de çok yanlış olur.

Yukarıda çok özet bir şekilde yer vermeye çalıştığım gayrimenkulün "vergisel değerleme" esaslarının klasik anlamda gayrimenkul değerlemesi ile önemli farklar içermesine rağmen mali idarenin değerleme uzmanlarının meslek kuralları çerçevesinde hazırladığı değerleme raporlarını çok yakından takip ettiğini de unutmamak gerekir.

"Vergilendirmede işlemin gerçek mahiyeti esastır" ana prensibinden hareketle mükelleflerce beyan edilen vergi matrahlarının kontrolü sırasında, özellikle gelir ve kurumlar vergisi ile katma değer vergisi ve Tapu Harcı yükümlülükleri açısından gerçek satış fiyatlarının tespiti aşamasında mali idare değerleme raporlarını, ilan edilen gayrimenkul fiyatlarını veri olarak kabul edip destekleyici banka hesap hareketleri ile önemli vergi tarhiyatları yapmaktadır. Bu nedenle özellikle gayrimenkul alım satımında "vergi değerleri" esas alınarak yapılacak işlemlerin önemli ölçüde vergi tarhiyatı riski taşıdığı unutulmamalıdır.



[1] Burada kısaca yer verdiğim vergisel yönden gayrimenkul değerlemesine ilişkin oldukça detaylı değerlendirmelerim için değerli Prof. Dr. Yener Coşkun editörlüğünde TDUB'un ve Yerli/Yabancı Uzmanların Katkılarıyla hazırlanan Şubat 2021 basımlı "A'dan Z'ye Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansı" (Seçkin Yayınları - ISBN 978-975-02-6404-7) isimli kitabın "Vergisel Yönden Gayrimenkul Değerlemesi" başlıklı 191-206. sayfaları arası incelenebilir.

1 OCAK 2026'DAN SONRA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE ÖNE ÇIKAN YASAL DÜZENLEMELER





AV. BATUHAN DOĞAN - AV. ECENAZ ÇİFTÇİ
ABCOO Hukuk Bürosu

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde Yapılan Değişiklikler (4 Şubat 2026)

Bu kapsamda,

- Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde; tevhit, ifraz, yeniden bina yaptırılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yoluyla yeniden değerlendirme gibi işlemlerin, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğuyla kararlaştırılabileceği düzenlendi. Maliklerin toplantıya çağrılması ve karara katılmayan maliklere bildirim usulleri de yeniden belirlendi.
- Salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere 15 günlük süre tanınması; bu süre içerisinde teklifin kabul edilmemesi halinde paylarının, belirlenen rayiç değerden az olmamak üzere öncelikle anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma yoluyla satılması öngörüldü.
- Salt çoğunluk kararına dayanılarak yapılacak yapı ruhsatı başvurusu öncesinde, karara katılmayan maliklere gerekli bildirimlerin yapılmış ve bu maliklerin paylarının satışına ilişkin ilgili idareye başvurulmuş olması şartı getirildi.
- Tamamı riskli yapı olarak tespit edilmiş yapıların bulunduğu ve tevhidi mümkün olan birden fazla parselin her parsel bakımından ayrı ayrı salt çoğunluk kararıyla birleştirilebilmesine imkân tanındı. Yapılaşmamış boş parsellerin dönüşüm kapsamındaki parsellerle birleştirilmesinde ise boş parsel maliklerinin oybirliği aranması öngörüldü.
- Zemin koşulları, afet riski veya mevzuat uyarınca yapılaşma hakkının bulunmaması nedeniyle mevcut parselde yeni yapı yapılamaması halinde, imar hakkının başka bir parsele aktarılmasına ve yeni yapının başka bir parselde gerçekleştirilmesine imkân tanındı. Bu durumda gerekli malik muvafakatlerinin sağlanması şartıyla yeni parseldeki uygulamaların da 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülebileceği düzenlendi.
- Riskli yapı bulunan parselin boş parsellerle birleştirilmesi veya yapılaşma hakkının başka bir parsele aktarılması halinde, tapu harcı ve ücret muafiyetlerinden, riskli yapı parselinin yeni parsel alanına oranı ölçüsünde yararlanılabileceği düzenlendi.
- Yeni Geçici Madde 5 ile, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren düzenlenen yapı ruhsatları kapsamında verilmiş teminatların, yapı müteahhidinin talebi üzerine değişen %6 teminat oranına göre yeniden düzenlenebilmesine imkân tanındı.

Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme Sistemine İlişkin Değişiklikler (29 Nisan 2026)

- Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte yapılan değişikliklerle, taşınmaz satışlarında satış bedelinin güvenli şekilde ödenmesine yönelik yeni bir ödeme sistemi getirilmiştir. Bu kapsamda,
- Taşınmaz satış bedelinin kısmen veya tamamen nakit, havale, elektronik fon transferi veya belirlenen diğer yöntemlerle ödenmesi hâlinde, satış bedelinin taşınmaz mülkiyeti ile eş zamanlı olarak el değiştirmesini sağlayan ödeme sistemi üzerinden ödenmesi zorunlu hâle getirildi.
- Satış bedelinin banka, finansman veya tasarruf finansman şirketleri tarafından kredilendirilmesi halinde, kredi tutarı dışında kalan ödemelerin söz konusu ödeme sistemi üzerinden gerçekleştirilmesi öngörüldü.
- Ödeme sistemi üzerinden gerçekleştirilen işlemler için kullanım bedeli alınacağı ve bu bedelin satıcıya aktarılacak satış bedelinden mahsup edileceği düzenlendi. Sistemin kapsamı, sistem dışında tutulacak satışlar ve uygulamaya ilişkin diğer usul ve esasların ayrıca belirleneceği öngörüldü.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, kentsel dönüşüm uygulamalarında maliklerin karar alma, bildirim ve pay satış süreçlerini yeniden düzenlerken; riskli yapıların bulunduğu parsellerin dönüşüm sürecindeki hukuki statüsü, parsellerin birleştirilmesi ve imar haklarının aktarılmasına ilişkin esasları da netleştirmiştir.

- Geçiş süreci kapsamında, 1 Temmuz 2026 tarihine kadar gerçekleştirilecek taşınmaz satışlarında ödeme sisteminin kullanılması zorunlu tutulmadı. Ayrıca, Ticaret Bakanlığına bu tarihi üç aya kadar uzatma yetkisi tanındı.

Tapu, Kadastro, Kat Mülkiyeti ve Yapı Denetimine İlişkin Değişiklikler (22 Mayıs 2026)

Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, taşınmaz değerleme süreçlerinden kat mülkiyeti uygulamalarına, yangın güvenliğinden kadastro işlemleri ve yapı denetimine kadar gayrimenkul sektörünü ilgilendiren çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.

Bu kapsamda,

- Konut finansmanı ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yetkili değerleme kuruluşlarınca hazırlanan taşınmaz değerleme raporlarının, raporu düzenleten kamu kurumları, bankalar ve diğer finans kuruluşları tarafından elektronik ortamda ve bedelsiz olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi zorunlu hale getirildi.
- Mevcut bir işletme projesinin bulunması hâlinde ise geçici işletme projesinde öngörülecek bedel artışı yeniden değerleme oranıyla sınırlandırıldı.
- Kullanıma yönelik belgeye sahip yapılarda, yapı sahibinin süresi içerisinde başvurması üzerine yangın güvenliğine yönelik periyodik kontrollerin yapılması ve yangın güvenlik raporu düzenlenmesi öngörüldü. Yapılan kontrollerde tespit edilen eksikliklerin, ilgili idarece verilecek altı ayı aşmayan süre içerisinde giderilerek geçerli yangın güvenlik raporu alınması düzenlendi.
- Kadastro işlemlerinde taşınmazların ölçü, sınırlandırma ve hesaplamalarından kaynaklanan farklılıklara ilişkin "yanılma sınırı" ve "hata" ayrımı getirildi. Belirlenen farkların ilgilinin başvurusu üzerine veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilmesine imkân tanınırken, düzeltmenin tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde dava açılmaması halinde kesinleşeceği düzenlendi.
- Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamındaki yapıların zemin ve temel etütlerinin Bakanlıkça izin verilen zemin ve temel etüt kuruluşları tarafından yapılmasına yönelik yeni bir sistem getirildi. Bu kuruluşların faaliyet ve denetim esasları belirlenirken, uygulamanın öncelikle Bakanlıkça belirlenecek pilot ilde başlaması öngörüldü. Söz konusu düzenlemenin 31 Aralık 2026 tarihinde yürürlüğe girmesi kararlaştırıldı.
- Hazineye ait tarım arazileri, 2/B alanlarındaki taşınmazlar ve belirli diğer Hazine taşınmazlarının satışına ilişkin çeşitli başvuru ve ödeme süreleri 31 Aralık 2026 tarihine kadar uzatıldı. Yapı Kayıt Belgesi bulunan yapıların yer aldığı Hazine taşınmazlarının belge sahiplerine satışında da belirli başvuru ve ödeme süreleri aynı tarihe kadar uzatıldı.

Orman Kadastrosu Kapsamındaki Taşınmazların Mülkiyet Durumuna İlişkin Yeni Düzenleme (20 Haziran 2026)

6831 sayılı Orman Kanunu'na ("Orman Kanunu") eklenen Ek Madde 22 ile, kesinleşmiş orman kadastrosu sonucunda devlet ormanı sınırları içerisinde kalan ancak gerçek veya tüzel kişiler adına tapuda kayıtlı bulunan bazı taşınmazların mülkiyet durumuna ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiştir. Düzenleme, orman kadastrosu nedeniyle ortaya çıkan bazı mülkiyet uyuşmazlıklarına ilişkin yeni bir hukuki çerçeve oluşturmaktadır.

Bu kapsamda,

- Orman Kanunu'nda öngörülen koşulların sağlanması hâlinde, Hazine adına kayıtlı olmayan ve tapu veya imar mevzuatı çerçevesinde oluşturulmuş bazı taşınmazlara ilişkin mevcut tapu kayıtlarının bedelsiz olarak geçerli kabul edilmesine, tapu sicilindeki orman şerhlerinin terkin edilmesine ve söz konusu taşınmazlar bakımından Orman Kanunu hükümlerinin uygulanmasına son verilmesine imkân tanındı.
- Düzenlemenin yalnızca mevcut tapu kayıtlarını değil, devam eden yargılamalar ile kesinleşmiş ancak henüz infaz edilmemiş mahkeme kararlarını da kapsaması öngörüldü. Orman Kanunu'nda belirtilen şartların sağlanması ve öngörülen mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, henüz infaz edilmemiş tapu iptali kararlarına konu bazı taşınmazlar ile geçmişte Hazine adına tescil edilmiş belirli taşınmazların eski maliklerine veya haleflerine iadesine imkân tanındı.
- Düzenleme kapsamında gerçekleştirilecek işlemler Orman Genel Müdürlüğünün uygun görüşüne bağlı tutuldu. Bu nedenle düzenleme, kapsama giren taşınmazlar bakımından kendiliğinden mülkiyet veya iade sonucu doğurmamakta; her taşınmazın Orman Kanunu'nda öngörülen koşullar çerçevesinde ayrıca değerlendirilmesini gerektirmektedir.
- Mera alanları, yanan orman sahaları ve Orman Kanunu'nda açıkça belirtilen diğer özel statülü alanlar düzenlemenin kapsamı dışında bırakıldı.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Değişiklikleri (1 Temmuz 2026)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, yeniden ruhsatlandırılacak bazı yapılarda eski imar haklarının korunmasına imkân tanırken; yangın, deprem, enerji verimliliği, çevre ve yalıtım gibi güncel teknik mevzuatın uygulanmasını gerekli kılmaktadır.

Bu kapsamda,

- Ayrık veya blok nizam alanlarda, uygulama imar planında ayrıca belirlenmemişse TAKS'ın %40'ı geçemeyeceği düzenlendi. Belirli durumlarda, yapı yaklaşma mesafeleri ve KAKS sınırları çerçevesinde TAKS'ın %60'a kadar uygulanabilmesine imkân tanındı.

- Belirli şartları sağlayan pergola ve süs havuzlarının, giriş saçaklarının ve bazı kullanılmayan alanların emsal hesabına dahil edilmeyeceği düzenlendi. Ayrıca umumi binalardaki belirli ticari olmayan ortak kullanım alanlarının emsal hesabında ortak alan olarak değerlendirilmesine ilişkin düzenleme yapıldı.
- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç olmak üzere, belirli kullanım alanlarını içeren 3 katlı binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla katlı binalarda ise asansör yapılması zorunlu hale getirildi. Asansörlerin hangi bodrum katlara hizmet vermesi gerektiği de netleştirildi.
- Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmış yapılarda, yeniden ruhsat düzenlenmesi gerektiğinde yangın, deprem, yalıtım, çevre ve enerji verimliliği bakımından güncel mevzuat; diğer hususlarda ise ilk ruhsat tarihindeki mevzuat esas alınabilecek. İki yıl içinde inşasına başlanmamış yapılarda ise yeniden ruhsatlandırma güncel plan ve mevzuata göre yapılacak.
- Yönetmelikten önce tamamlanarak yapı kullanma izni alınmış yapılarda, belirli şartların sağlanması halinde esaslı tadilatların yapının ruhsat tarihinde yürürlükte bulunan Yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılabilmesine imkân tanındı.
- Yeni Geçici Madde 7 uyarınca, düzenlemenin yayımlanmasından önce imar planında konut yapılmasına izin verilen alanlarda, ofis veya büro ruhsatıyla yapımına başlanmış ya da yapı kullanma izni alınmış yapılarda konuta dönüşüm mümkün hale getirildi. Bunun için parselin tamamındaki konut kullanım oranının %60'ı aşmaması ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin tadilat ruhsatının düzenlemenin yayımından itibaren bir yıl içinde sonuçlandırılması gerekmektedir.

Tarım Arazilerinin Kullanımına İlişkin Değişiklikler (4 Ağustos 2026)

Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelikte yapılan değişikliklerle, tarımsal amaçlı yapıların yapılabileceği arazilere ilişkin bazı kriterler değiştirilmiş ve önceki mevzuat döneminde yapılan başvurulara ilişkin geçiş esasları belirlenmiştir. Bu kapsamda,

- Tarımsal amaçlı yapılara ilişkin belirli kriterler bakımından öngörülen 5 hektarlık arazi büyüklüğü 2 hektara düşürüldü.
- Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 4 Nisan 2026 tarihinden önce Bakanlık birimlerine yapılmış tarımsal amaçlı yapı ve tarım dışı kullanım başvurularının, önceki Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilmesi öngörüldü.

Binaların Yıkılmasına İlişkin Yeni Düzenlemeler (12 Ağustos 2026)

Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelikte yapılan değişikliklerle, yıkım faaliyetlerine ilişkin teknik ve güvenlik esasları yeniden düzenlenmiş; özellikle yüksek yapıların ve patlayıcı kullanılarak gerçekleştirilecek yıkımların planlanması ve yürütülmesine yönelik yeni kurallar getirilmiştir. Bu kapsamda,

Yüksek yapıların tam veya kısmi yıkımına ilişkin özel teknik ve güvenlik kuralları getirilerek; yıkım sırasında çevresel etkilerin sınırlandırılması, gerekli koruma tedbirlerinin alınması ve yapıya uygun yıkım tekniğinin uygulanması öngörüldü.

- Bitişik nizam veya yüksek yapılarda, çevre koşulları veya mücbir sebepler nedeniyle yıkımın zorlaşması hâlinde, yıkım ruhsatı süresinin bir defaya mahsus olmak üzere üç aya kadar uzatılabilmesine imkân tanındı.

Taşınmaz Devrinde Zorunlu Deprem Sigortasına İlişkin Değişiklikler (21 Ağustos 2026)

Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartlarında yapılan değişiklikle, taşınmazın satış veya benzeri işlemlerle el değiştirmesi halinde mevcut zorunlu deprem sigortasının durumu ve yeni malik bakımından sigorta kontrolüne ilişkin esaslar yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda,

- Taşınmazın satış veya benzeri bir işlemle el değiştirmesi halinde, mevcut Zorunlu Deprem Sigortası sözleşmesinin tapudaki tescil tarihi itibarıyla sona ermesi öngörüldü. Sigorta ettiren veya önceki menfaat sahibinin başvurusu üzerine, poliçenin işlemeyen günlerine ilişkin ödenmiş primlerin sigorta ettirene iade edilmesi düzenlendi.
- Taşınmazın devri sırasında tapu müdürlükleri veya işlemi gerçekleştirmeye yetkili idareler tarafından, yeni malik adına geçerli bir Zorunlu Deprem Sigortası sözleşmesi bulunup bulunmadığının kontrol edilmesi zorunlu hale getirildi. Böylece taşınmaz satışlarında, mevcut poliçenin yeni malike devam etmesi yerine, yeni malik adına sigorta sözleşmesinin bulunması esas alındı.
- Satış ve benzeri işlemler dışındaki nedenlerle menfaat sahibinin değişmesi halinde ise mevcut sigorta sözleşmesinin yeni menfaat sahibi ile devam etmesi öngörüldü. Yeni menfaat sahibine, sözleşmenin varlığını öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde değişikliği sigorta şirketine bildirme yükümlülüğü getirildi; sigorta şirketi veya acentesinin de bildirimin alınmasından itibaren 24 saat içinde güncellenmiş poliçeyi yeni menfaat sahibine vermesi zorunlu tutuldu.
- Değişikliklerin yayım tarihinden 15 gün sonra yürürlüğe girmesi öngörüldü.

Taşınmaz Devrinde Zorunlu Deprem Sigortasına İlişkin Değişiklikler (21 Ağustos 2026)

Basit Konaklama Tesisleri ile Plaj İşletmelerinin Belgelendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yapılan değişikliklerle, basit konaklama tesislerinin belge devri ile taşımaları gereken asgari niteliklere ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiştir. Bu kapsamda,

- Basit konaklama turizm işletme belgelerinin, ölüme bağlı tasarruf veya miras yoluyla intikal hâlleri dışında devredilemeyeceği düzenlendi.
- Basit konaklama tesislerinin taşıması gereken asgari fiziki, hizmet ve güvenlik nitelikleri yeniden belirlendi. Bu kapsamda, 25 oda ve üzerindeki tesislerde resepsiyon bulundurulması ile ilk yardım, temizlik ve bakım, yüzme ve eğlence havuzları ile konaklama birimlerine ilişkin belirli standartların sağlanması zorunlu hâle getirildi.
- Söz konusu asgari niteliklere ilişkin yeni yükümlülüklerin 1 Kasım 2026 tarihinde, diğer değişikliklerin ise 26 Ağustos 2026 tarihinde yürürlüğe girmesi öngörüldü.

TÜRKİYE'DE KIYI YÖNETİMİ VE MEVZUATININ İNCELENMESİ



Ş. İLKAY ÜLKER
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Mekansal Planlama Şube Müdürü

Türkiye'de Kıyı Yönetimi ve Mevzuatının Kıyı Yönünden İrdelenmesi ve Tahribatı Önleyici Çözüm Önerileri

Kamu ihtiyaçları ile güç odağı taleplerindeki artış yanı sıra sanayi ve teknoloji gelişimiyle birlikte, ihtiyaç duyulan belirli ürünler ve elektrik gibi enerji çeşitlerinin üretimi açısından kıyı alanlarının önem arz etmesi, kıyı ekosistemlerinin buralarda gelişen kentlerin artan gereksinimlerini karşılamak için giderek daha fazla değiştirilmesi ve/veya dönüştürülmesi durumları nedeniyle mevzuatta bu değişim ve dönüşümler karşısında koruma yönünde oluşturulan hükümler daha çok kullanım yönüne doğru değiştirilmekte/düzenlenmekte ve sürdürülebilirlik ilkesi göz ardı edilmektedir.

Bu çalışmada Türkiye'de kıyı alanlarında koruma-kullanma dengesini sağlamada mevzuat hükümlerinin güçlü ve zayıf yanları ile yaşanılan sorunlar ve bu sorunların giderilmesi için atılabilecek stratejik hedeflerin neler olabileceği yönünde öneriler yer almaktadır. Bu anlamda Türkiye ölçeğinde kıyı alanlarından optimum düzeyde koruma-kullanma dengesini sağlamak amacıyla yürürlüğe giren mevzuat hükümleri, bu alanların yönetimi ve mevzuat hükümlerine rağmen bu alanlarda yaşanılan tahribatların nedenleri üzerinden GFTZ analizi (SWOT analizi) yapılarak, özellikle GZ karşılaştırmaları kapsamında **mevcut duruma ilişkin** irdeleme sonucunda ortaya çıkabilecek stratejik hedeflerin neler olabileceği üzerinde durulmuştur.

Türkiye'de Kıyı Yönetimi ve Mevzuatına Dair GZFT (SWOT) ANALİZİ

GÜÇLÜ YÖNLER

1- Özelliği gereği su ve karaların birleştiği ekosistemler oluşturması nedeniyle, çok farklı bitki ve hayvan türleri için uygun yaşam alanları oluşturduğundan dünya ölçeğinde Türkiye'nin de taraf olduğu **koruma amaçlı** uluslararası anlaşmalara konu olmaktadırlar.

2- Koruma amaçlı anlaşmalar haricinde bu alanların ekonomik, sosyal, estetik, tarihi, kültürel özellikleri de göz önünde bulundurularak **koruma-kullanma dengesini sağlayacak bütüncül kıyı yönetimi projeleri** uluslararası Eylem Planları ve programları desteklenmekte ve yürütülmekte olup, bu plan ve programlar gerekçe gösterilerek mevzuat hükümlerinde tahribatı önleyici hususlara yer verilebilmektedir.

3- Anayasa dahil pek çok ülkenin mevzuatında kıyı alanları kamunun yararlanacağı alanlar statüsüne sahip olup, bu anlamda **özel mülkiyete konu olamadıklarından ve yapılaşmaya getirilen kısıtlamalar nedeniyle** koruma altına alınmıştır.

4- Özellikleri nedeniyle sürekli bir gelişme ihtiyacını da beraberinde getirmektedir.

5- Gelir getirici merkezler olarak da görüldüğünden, toplumun güçlü kesimlerinin, siyasilerin ve çıkar gruplarının müdahaleleri nedeniyle mevzuatta yer alan koruyucu hükümler yerini kullanma amaçlı hükümlere bırakacak şekilde değiştirilse de, yargı süzgecinde bu düzenlemelerin büyük bir kısmı varlığını devam ettirememekte, koruyucu hükümlere geri dönülmektedir.

Yukarıda belirtilen güçlü yanları örneklemek gerekirse;
Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 43. maddesinde yer alan **«Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.»** amir hükmü ile kıyının devir edilmesi, zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılması, tapu sicili hükümlerine bağlı bulunması, haczedilmesi mümkün değildir.

Aynı şekilde Kıyı Kanununun 5. maddesinde yer alan;
«Kıyılar, **Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır, Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.** Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için **kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.»** hükmü ile de yine kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağı, kamunun yararlanmasına açık alanlar olarak ayrıldığı ve bu alanlarda yapılaşma ile özel mülkiyet rejimini belirleyen **kıyı kenar çizgisinin** planlama ve uygulama öncesinde kesinlikle tespit edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Uluslararası düzeyde kıyı alanları ve geri sahasının koruma kullanma dengesini sağlamakla yükümlü olduğumuz kuruluş ve anlaşmalar:

- Ülkemiz, Akdeniz Eylem Planı (AEP) (Birleşmiş Milletler Çevre Programı–UNEP) üyesi 21 ülkeden birisidir.
- Ülke olarak, AEP (MAP) Bölgesel Faaliyet Merkezleri'nden olan ve kıyı alanları entegre yönetimi üzerine çalışan Öncelikli Eylem Programı Faaliyet Merkezi (PAP/RAC) odak noktalığını yürütmekteyiz.
- UNEP üyesi olarak «Akdeniz'in Deniz Ortamı ve Kıyı Bölgesinin Korunması Sözleşmesi» olarak yenilenen Barselona Sözleşmesini 2002'de imzalamıştır.
- Barselona Sözleşmesinin 7 protokolünden biri olan ve ülkemizin taraf olma çalışmaları sürdürülen Akdeniz'de Entegre Kıyı Alanları Yönetimi Protokolü'ne (ICZM) uyum hazırlıkları devam etmektedir.

Yukarıda yer alan sözleşmeler de dikkate alınarak mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plan olarak tanımlanan «bütünleşik kıyı alanları planları» dair mevzuat hükümleri de (ilk olarak sadece yönetmelik boyutunda) düzenlenmiştir. *Buna göre 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 102-i maddesinde yer alan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü görevleri arasında «Bütünleşik kıyı alanları yönetimi ve planlaması çalışmaları, kıyı alanlarının düzenlenmesine dair iş ve işlemler ile bu alanlara ilişkin jeolojik ve jeoteknik etütleri yapmak, yaptırmak ve onaylamak, kıyı kenar çizgisini tespit etmek, onaylamak ve tescilini sağlamak,»* hükmü yer almıştır.

Bütünleşik kıyı alanları planlarının hedefleri, Türkiyedeki kıyı planlama ve uygulama çalışmalarına yeni bir yaklaşım getirmek, kıyılarda koruma ve denetimle ilgili tedbirleri belirlemek, kıyı alanlarında yerel beklenti ve talepleri yönlendirmek, kıyılarda örtüşen yetki alanlarını düzenlemek, kıyı alanlarının uyumlu ve dengeli bir şekilde korunarak kullanımını teşvik etmek üzere tüm sektörleri dikkate alan bütüncül politika ve karar alma süreçlerinin sağlanması ve kıyı alanlarında yapılacak kıyı yapılarına ilişkin uygulamalar için yol gösterici strateji ve hedefler üretmek olarak özetlenebilir. BKAY anlamında uluslararası çalışmalarda taraf olmamız nedeniyle bu amaçla yapılan projelerde fon sıkıntısı da yaşanmamakta gerek uluslararası gerekse de ülke düzeyinde çalışmalar desteklenmektedir.

Peki kıyıyı ve geri sahasını nasıl koruyoruz ve kullanıyoruz? Başka bir deyimle nasıl yönetiyoruz?

Kıyıda gerektiğinde ilgili kuruluşların görüşleri de alınarak sadece Kanunun 6 ncı maddesi ve bu yönetmeliğin 13 üncü maddesindeki yapı ve tesislerin inşası amacıyla, imar planı yapılabilir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları, aynı kanunun 7 nci maddesi uyarınca Turizm Bakanlığı'nca onaylanarak yürürlüğe girer.

Yargı süzgecine takılan bazı düzenlemelere örnek olarak; aşağıdaki iptal edilen hükümler verilebilir.

(Ek:RG-16/4/2022-31811) (Danıştay Dördüncü Dairesinin 6/3/2024 tarihli ve E.:2023/11476 K.:2024/1524 sayılı kararı ile iptal bent: Meskun olmayan ve henüz tapu iptal davası açılmamış hazine taşınmazlarının bulunduğu kıyı alanlarında veya 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi ilan edilerek ilgili Bakanlıklarca kesin tahsis, kesin izin ve/veya üst hakkı verilmiş ve turizm işletmesi belgesi almış yapıların bulunduğu kıyı alanlarında; mevcut onaylı kıyı kenar çizgisine yapılan itirazların Valilik Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonlarınca değerlendirilmesi sonucunda; bu alanların kıyı özelliği taşıyıp taşımadığının bilimsel ve teknik gerekçelere dayanarak hazırlanacak teknik raporda belirtilmek kaydı ile yeni bir kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması,) .....halleri dışında değiştirilemez.

(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)[2] Kıyı kenar çizgisinin mahkeme kararları ile parsel veya parseller bazında iptal edilmesi halinde, bu alanlardaki kıyı kenar çizgisi tespitlerinde kıyı kenar çizgisinin bütünlüğünü ve sürekliliğini sağlayacak şekilde bitişiğindeki onaylı kıyı kenar çizgisi ile birlikte değerlendirilerek, üçüncü kişilerin kazanılmış haklarına hâlel getirmeyerek yeni tespit yapılabilir.

(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)[2] Mahkeme kararlarının uygulanması sonucunda tespit edilerek onaylanan kıyı kenar çizgisinin bitişiğindeki onaylı kıyı kenar çizgisi ile uyum sağlamaması halinde ise Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca bu alanda mahkeme kararlarının gerekçeleri dikkate alınarak ve üçüncü kişilerin kazanılmış haklarına hâlel getirmeyerek yeniden kıyı kenar çizgisi tespiti yapılabilir.

EK MADDE 1 – (Ek:RG-2/4/2013-28606)[2] Aynı alanda birbirinden farklı tarihlerde onaylanmış kıyı kenar çizgilerinin bulunması halinde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce; onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlarda, Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca planda esas alındığı belirlenen kıyı kenar çizgisi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alanlarda ise Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca yapılan inceleme sonucunda uygun görülen ve Bakanlıkça onanan kıyı kenar çizgisi geçerlidir.

NOT:[2]Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 2015'te aldığı kararları ile iptal edilmişlerdir.

ZAYIF YÖNLER

1- Doğal, estetik, kültürel, ekonomik, coğrafi, sosyal anlamda güçlü yönlere sahip alanlar olmakla birlikte, aynı güçlü yönleri nedeniyle planlanması karmaşıktır. Geleneksel planlama yaklaşım ve yöntemlerini içeren mevzuat, genel hükümler içerdiğinden su kenarında olmanın mekana verdiği anlamı yorumlamaya yetemeyebilir.

2- Pek çok mevzuata konu olması nedeniyle çatışma alanı durumundadır. Bu alanlarda yetki ve sorumluluk sahibi çok sayıda kurum ve kuruluş bulunduğundan, koruma-kullanma konusunda çatışan görüşler/uygulamalar nedeniyle yetki karmaşası-uyuşmazlık yaşanmaktadır.

3- Gelir getirici merkezler olarak da görüldüğünden, toplumun güçlü kesimlerinin, siyasilerin ve çıkar gruplarının müdahaleleri söz konusu olmakta, mevzuata getirilen koruyucu hükümler esnetilmekte, değiştirilmekte sürdürülebilirlik uygulaması göz ardı edilebilmektedir. Tahribata neden olmaktadır.

Güçlü yönler kısmında da belirttiğimiz üzere Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi ve Planlaması kavramı ülkemizin de imzalamış olduğu Barselona Sözleşmesi ile gündeme gelmiş olup (2002 yılında) günümüze kadar geçen süre zarfında BKAP (Bütünleşik Kıyı Alanları Planlaması) anlamında ilgili Bakanlıkça (ÇŞİD) çok sayıda plan çalışması yapılmış ve yürürlüğe girmiştir. (Samsun, Antalya, Bursa, İzmit Körfezi (Kocaeli-Yalova), İskenderun Körfezi (Adana-Mersin-Hatay), Kocaeli-Sakarya-Düzce, Zonguldak-Bartın-Kastamonu, Aydın-Muğla, Balıkesir-Çanakkale, Edirne-Tekirdağ, Ordu-Giresun İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planları)

Ancak, kıyı alanlarında geleneksel planlama anlamı dışında bütüncül ve yöresel özellikleri de dikkate alan bir planlama ve yönetim yaklaşımı getiren BKAY-BKAP çalışmaları özellikle 2014 Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine getirilen tanım ile hız kazanmış olup, özellikle son birkaç yıldır hazırlanan planların BKAP doğrultusunda olup olmadığı yönünde görüşler dikkate alınmaya başlanmıştır. Dolayısıyla, 2002 de (Barselona Sözleşmesi) imzalanmakla yürürlüğe girmesine rağmen yaptırımı özellikle son birkaç yıldır gündemde olan BKAY/BKAP uygulamalarında ülkemizin geç kaldığını söylemek yanlış olmaz. Bu kapsamda; söz konusu mevzuat hükmünün Yönetmelik olarak kalmaması Kıyı Kanunu'nda da yer verilerek bağlayıcılığının artırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Kıyı alanlarının yönetiminde yaşanılan sorunlardan biri ve belki de en önemlisi de mevzuat düzenlemelerinde yer alan yetki karmaşasıdır.

Şöyle ki, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin «14-e) Doldurma ve kurutma suretiyle kazanılacak arazi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerinden ve bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kullanımlara (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya **sahil** şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan **(Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacına yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, dolfen, şamandıra, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhane, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları) yapı ve tesislere ait uygulama imar planları), yapı ve tesislere ait ise, uygulama imar planları** aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca **(Değişik ibare:RG-24/10/2020-31284)** Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca **(Ek ibare:RG-29/6/2018-30463)** ve Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında **(Enerji iletim ve dağıtım hatları, boru hatları, diğer iletim hatları)** 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan, işletilen ve mevcut en iyi teknikleri kullanan endüstri bölgelerine ait imar planları **4737 sayılı Kanunun 4/A, 4/C ve 4/Ç maddelerine göre** onaylanır.» maddesi ile Aynı yönetmeliğin 13-ç maddesinde yer alan «*Trabzon, Rize ve Zonguldak illerinde 24/5/1933 tarihli ve 2219 sayılı Hususi Hastaneler Kanunu kapsamında kalan sağlık tesisleri hariç olmak üzere, Sağlık Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulunca alınacak kamu yararı kararı doğrultusunda sağlık tesisleri yapılabilir. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulabilen ve işletilen Endüstri Bölgeleri, Kıyı Kanununa tabi olmayan alanlarda yer seçimine ilişkin gerekli çalışmaların ilgili kurumunca yapılması sonucunda, uygun ve yeterli büyüklükte alternatif alan bulunmaması ve rapora bağlanması halinde; çevre üzerindeki etkilerinin bütün olarak önlenmesi veya en aza indirilmesi için mevcut en iyi, etkin, ileri ve uygulanabilir teknikleri kullanarak yapılabilir.*» maddeleri irdelendiğinde planlama ve yapılaşmayla ilgili yetkilerin **Sağlık, Kültür Turizm, Sanayi ve Teknoloji Bakanlıklarında** olduğu, Kıyı Kanunundaki istisnalar maddesi de dikkate alındığında (Madde 3) **Türk Silahlı Kuvvetleri, Sahil Güvenlik Komutanlığının** da kıyı alanlarının planlamasında ve yönetiminde söz sahibi olduğu açıktır.

FIRSATLAR

1- Kıyı alanlarının özel mülkiyete konu olamaması kamunun kullanımına açık alanlar olması ve yapılaşma yasağı/kısıtlılığı nedeniyle koruyucu hükümler rahatlıkla yürürlüğe koyulabilmektedir.

2-Uluslararası düzeyde kıyı alanlarının bütüncül bir yaklaşımla planlanmasının önemi kapsamında Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimine (BKAY) dair kararların alınmış olması, kıyı alanını ve kaynaklarını korumak, kullanmak ve geliştirmek üzere dinamik ve sürekli bir sürecin başlatılmış olması kıyı alanlarının sürdürülebilirliğini sağlama çabalarını güçlendirmekte ve mevzuat da bu husus dikkate alınarak şekillenebilmektedir.

3- Avrupa Birliği'nin LIFE Programı ve Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletlerin ortak girişimi olan Küresel Çevre Fonu (GEF) gibi uluslararası örgütlerin mali ve teknik desteği olması nedeniyle bütüncül kıyı yönetiminin gelişimini destekleyecek mevzuatın oluşmasının önü açıktır.

Çalışma Önerisi Stratejik Hedefler

1-Türkiye'nin 2053 net sıfır emisyon ve yeşil kalkınma hedefleri doğrultusunda ve ayrıca 2030 Habitat ajandasında yer alan »Çevresel Sürdürülebilirliğin Sağlanması» amacına yönelik olarak Türkiye'de kıyı alanı planlama ve yönetimine dair yetkiler bir merkezde toplanarak, tüm yetkilileri kapsayacak nitelikte koruma-kullanma dengesini önceleyen ve tahribatı önleyici hükümler içeren tek bir mevzuat hazırlanarak 2030 yılı ilk çeyreğinde yürürlüğe girecektir.

2-Sürdürülebilirlik ilkesi gereği hazırlanacak mevzuatta ve mevzuata göre yapılacak planlamaya altlık teşkil etmek üzere aynı zamanda OECD kriterlerinden olan yenilenebilir kaynakların kritik stoklarının varlığının garantilenmesi adına ilgili kurumlarcayenilenebilir kaynakların envanteri 2027 yılı sonuna kadar çıkartılarak kalite düzeyleri belirlenecektir.

3-Ülke düzeyinde ilgili her kurumca kıyı alanları dışındaki diğer alanların cazibesini artıracak yönde ekonomik, sosyal, teknik ve altyapı yatırım projeleri geliştirilip, 5 yıllık programlar dahiline alınarak, kıyı alanlarına göçten kaynaklanan nüfus artışının önüne geçilmesi sağlanacaktır.

4-Mevzuata uygun olmayan uygulamaların cezai işlemleri gecikmeksizin uygulanması ile yaptırım uygulamayanlar ve aykırılığa göz yumanlar için de ağır ve caydırıcı yaptırımların tanımlanmasına yönelik olarak uzaktan algılama sistemlerinin belirli periyotlarla etkin olarak kullanımının sağlanması amacıyla 2025 yılı ilk çeyreğinde yürürlükte olacak şekilde gerekli yasal düzenlemeler tamamlanacaktır.

(Bu kapsamda;«

FAALİYET-1 Uzaktan algılama sistemleri üçer aylık periyotlarda olacak şekilde kıyı alanlarındaki mevzuata aykırı yapılaşma ve uygulamaları tespit etmek üzere etkin şekilde kullanılacaktır.

FAALİYET 2-Her üç aylık dönemde tespit edilen yasaya aykırı uygulamalarla ilgili olarak hazırlanan mevzuatta tanımlanan cezalar gecikmeksizin uygulanacaktır.» faaliyetleri gerçekleştirilebilir.)

5-Gerek bütüncül kıyı yönetimi projelerinde gerekse de uygulamaya esas projelerde kıyı alanının geleneksel planlama yaklaşımından ziyade genel anlamda kıyı alanı olarak ele alınması yanı sıra alanın özelliği de (kentsel kıyı-kırsal kıyı-ticari kıyı-kıyı turizmi gibi) dikkate alınarak bir bakış açısı getirilmesi gerekmektedir.

TEHDİTLER

1- Kıyı alanlarının korunmasına yönelik düzenlenen mevzuat hükümlerine aykırı hareket edenlere karşı yaptırımların caydırıcı olmaması ve/veya caydırıcı hükümler içerse de yaptırımların uygulanmaması bu alanların tahribatı açısından büyük bir tehdit içermektedir.

2- Sanayinin ihtiyaç duyduğu belirli ürünler ve elektrik gibi enerji çeşitlerinin üretimi açısından kıyı kesimlerinin avantajlı yerler olması, mevzuat düzenlemelerinde bu ürünlerin üretimini önceleyecek hükümler konulmasına neden olduğundan, kıyı alanlarının tahrip edilmesinin de önünü açmaktadır.

3- Kıyı ekosistemleri, buralarda gelişen kentlerin artan gereksinimlerini karşılamak için giderek daha fazla değiştirilmekte ve/veya dönüştürülmektedir. Mevzuat oluşturulurken bu değişim ve dönüşümler karşısında, kıyı kentlerinde iklim değişikliği, tehlikeli boyutlara varan hava ve su kirliliği, göçe bağlı aşırı nüfus artışı gibi sorunlar öngörülemediğinden, koruma-kullanma dengesi ne kadar göz önüne alınırsa alınsın kıyı tahribatı engellenememektedir.

Bu kapsamda; uluslararası yükümlülükleri karşılayan, koruma ve denetimle ilgili tedbirleri belirleyen, yerel beklenti ve talepleri yönlendiren, örtüşen yetki alanlarını düzenleyen, kıyı alanlarındaki yatırım süreçlerini hızlandıran, kıyı kullanıcıları arasındaki anlaşmazlıkları çözen, çevre sağlığı ile ekonomik gelişim arasındaki dengeyi sağlayan, değerli ve kıt kaynak olan kıyı alanlarında koruma-kullanma dengesini gözeterek kıyılarda bütüncül bir çerçevede ne yapılır, ne yapılamaz çerçevesini çizen bir rehber niteliği taşıyan Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Planlarının kısa vadede **Kanun** düzeyinde düzenlenmesi genel şart olduğundan 2027 yılı ilk çeyreğinde yürürlükte olacak şekilde konuya ilişkin yasal düzenleme yapılacaktır.

DEĞERLEME RAPORLARININ BANKACILIK TEMİNAT KALİTESİ ÖLÇÜMÜNE ETKİLERİ



MUSTAFA AKARCA
Vakıfbank Ekspertiz İşlemleri Müdürü

Türkiye'de bankacılık sisteminde **teminatın önemi en eski dönemlerinden beri vardır; ancak teminatın sistematik olarak kredi riskini azaltan, sermaye ihtiyacını etkileyen ve farklı türleriyle sınıflandırılan bir risk yönetimi unsuru haline gelmesi** esas olarak Basel düzenlemeleriyle hızlanmış ve bugünkü duruma ulaşmıştır.

1980'li yıllara kadar geleneksel bankacılık dönemi, teminatın temel işlevi, **borcun ödenmemesi halinde bankanın alacağını tahsil etmesini sağlamaktı.** Özellikle: Gayrimenkul ipoteği, Ticari işletme ve makine rehni, Nakit ve mevduat blokajı, Kefalet ve şahsi garanti en yaygın teminatlardı. 1988 tarihli Basel I ile bankacılıkta risk ağırlıklı varlık ve sermaye yeterliliği anlayışı ortaya çıktı. Bankaların verdikleri kredilerin taşıdığı riske göre sermaye bulundurmaları yaklaşımı, teminatın da kredi riskini azaltıcı bir unsur olarak önemini artırdı. Ancak bu dönemde sistem oldukça basitti; teminatların türü ve kalitesine ilişkin ayrıntılı risk ayrımları sınırlıydı. Basel II, 2004 yılında yayımlandı ve kredi riskinin daha hassas ölçülmesini hedefledi. Bu dönemde **"Kredi Riski Azaltım Teknikleri (Credit Risk Mitigation)"** kavramı sistematik hale geldi. Türkiye'de Basel II düzenlemeleri **1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girdi.** BDDK tarafından daha sonra kredi riski azaltım teknikleri, içsel derecelendirme ve sermaye yeterliliği konularında ilave düzenlemeler yapıldı. Bu süreç, Türk bankacılık sisteminde teminatın daha standart ve ölçülebilir şekilde değerlendirilmesini önemli ölçüde güçlendirdi.

Tarihsel gelişime baktığımızda Bankacılık sistemlerinde teminatın etkisinin, kredi boyutunun dışında banka sermaye gücünün de ölçümlenmesinde kullanılan bir enstrüman olduğunu görmekteyiz. Bu yazımızda bankacılık sisteminde en önemli teminat türleri arasında yer alan Gayrimenkul İpoteğini değer ve kalite tespiti açısından inceleyeceğiz.



Türkiye'de sektörün düzenleyici kurumu olan BDDK sermaye yeterliliği yaklaşımında her gayrimenkul aynı kalitede kabul etmez, gayrimenkulün niteliğine göre ve kullanım amacına göre ayrı parantezler açar. Ayrıca yine BDDK "Kredi Tahsis ve İzleme Süreçlerine İlişkin Rehber" de hem kredinin tahsisi aşamasında teminata alınan gayrimenkulün değerlemesinin yapılırken kalite sınıflandırmasının yapılmasını, hem de kredi ilişkisine girildikten sonraki izleme süreçlerinde kalite sınıfına göre izleme sıklığının belirlenmesi konusunda tavsiyelerde bulunmuştur.

Yazımız başında ifade etmiş olduğumuz tarihsel süreçte tüm teminat türlerinden bahsetmiş olmamıza rağmen bu gelişimde en somut sonuç aldığımız teminat türü gayrimenkul ipoteğidir. Çoğu teminat türü direkt olarak bir nominal değere sahiptir ve ya nominal değer olarak bildirilen değerden teminata almak durumundasınızdır ancak gayrimenkulün değeri o kadar fazla bileşenin ortaya gelmesi ile ortaya çıkar ki bu da aslında sistem içerisinde zaman faktörü değişen durumların anında etkisini alıp niteliklerin katsayı çarpanını değiştirerek bugün itibariyle gerçek teminat değerine ulaşmamıza olanak sağlar.

Gayrimenkul değerleme yöntemlerinin gün geçtikçe modernleşmesi ve üzerinde yapılan bilimsel çalışmaların global çerçevede hala devam etmesi, bankacılık sektöründe de yeni fikirler ortaya çıkarmakta daha düne kadar elimizde maddi bir teminat olması yeterli mantalitesinden çıkıp artık gayrimenkulün kalitesini ölçme uygulamalarını ortaya çıkarmıştır.

Düzenleyici mavzuatın dışında Bankalar da kendi risk yönetimini yaparken daha kılcal ölçümler yapmayı ve buna göre kredi riski kararını belirlemeyi tercih etmeye başlamışlardır. Çünkü gayrimenkule ilişkin edinilen bilgiler son derece kıymetli , ölçülebilir ve en önemlisi sınıflandırılabilir bir niteliktedir.

Aslında yapılan sınıflamalar gayrimenkulün ne kadar çabuk nakde dönüşebileceği esasına dayanarak yapılmaktadır çünkü bankacılık sektöründe herhangi bir teminatın bankaya kalma süresi ile bunun elden çıkarılarak nakde dönüşüm süresi son derece önem arz etmektedir. Tabii ki esasımız gayrimenkulün nakde dönüşmesi üzerine kurulmasına rağmen bunun ölçüm teknikleri ve toplanan verilerin kalitesi Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından yapılmakta ve en güncel verileri sağlama sebebimiz Türkiye'deki Gayrimenkul Değerleme Sektörünün yapısından kaynaklanmaktadır. Her bir değerleme raporunda en az 200 – 300 adet veri toplayarak Finans Analistlerinin bu verileri işleyebilmesine olanak sağlamaktadırlar.

Günümüz şartlarında Türkiye Bankacılık sektöründe tüm enstrümanların gerek teknolojik gerekse kalitesinin ilerlediğini 22 yıllık bir Bankacı olarak söylemekten gurur duyuyorum. Değerleme raporlarındaki ölçümlenebilir kaliteli veriler Ülkemizde, vergi sistemleri, şehircilik sistemleri, hukuk sistemleri gibi birçok alanda kullanılmakta ve bankacılık sistemlerinde ise kredinin tahsisinden tasfiyesine kadar, banka bilançolarından, şubeleşme kararlarının alınmasına kadar kritik bir önem arz etmektedir. Bu önem ve sektörün hızlı gelişmesi ve teknolojiye yatkınlığı, uzun yıllardır Banka Gayrimenkul Değerleme Departman yöneticisi olarak benim için ayrı bir gurur kaynağı olmaktadır.

BİR AKADEMİSYEN GÖZÜYLE: TÜRKİYE'DE DEĞERLEME UZMANLIĞI MESLEĞİNİN GELECEĞİ



Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU
Ankara Üniversitesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

Türkiye'de değerleme uzmanlığının birçok bilim dalına göre her ne kadar yeni gibi görünse de esasında 1930'lu yıllardan bu yana geliştiği dikkati çekmektedir. Önceleri bir kürsü olarak kurulan "Kıymet Takdir Kürsüsü" ile başlayan akademik yapılanma, çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarında kıymet takdir komisyonları aracılığıyla uygulamada da karşılık bulmuştur. Özellikle 2000'li yılların başından itibaren kredili konut ediniminin ve mortgage sisteminin Türkiye'de önem kazanması, finansal sistem içerisinde güvenilir gayrimenkul değerlerine duyulan ihtiyacı ön plana çıkarmıştır. Ayrıca mahkemelerde ve diğer kamusal uygulamalarda taşınmaz değerinin belirlenmesine yönelik uzmanlık ihtiyacı, gayrimenkul değerleme alanının gelişimini hızlandırmıştır. Bu gelişmeler sonucunda gayrimenkul değerleme uzmanlığı ayrı bir mesleki faaliyet alanı olarak kurumsallaşmaya ve örgütlü bir yapıya kavuşmaya başlamıştır. Gayrimenkul sektörü, finansal piyasalar, kamu politikaları, kentsel gelişme ve yatırım kararları üzerinde doğrudan etkili olan çok boyutlu bir yapıya sahip bir sektör olmakla birlikte aynı zamanda teknik, ekonomik, finansal, hukuki, idari ve mekânsal boyutları bulunan disiplinlerarası bir alan olarak görülmektedir. Bu yapı içerisinde gayrimenkul değerleme, yalnızca bir taşınmaza parasal değer takdir edilmesi olarak değil değerlemenin amacı ve kullanım alanı doğrultusunda taşınmazın bütün özelliklerinin analiz edilmesini gerektiren önemli bir uzmanlık alanı olarak değerlendirilmelidir.

Türkiye'de değerleme uzmanlığı son yıllarda kurumsallaşma, mevzuatın gelişimi ve mesleki standartların oluşturulması bakımından önemli bir dönüşüm geçirmiştir. Önümüzdeki dönemde ise mesleğin karşı karşıya kalacağı temel değişkenlerin başında teknolojik gelişmeler gelmektedir. Büyük veri, yapay zekâ, makine öğrenmesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), uzaktan algılama teknolojileri ve otomatik değerleme modelleri değerleme sürecinde kullanılan veri setlerinin çeşitlenmesine, analizlerin hızlanmasına ve daha büyük ölçekte değerleme yapılabilmesine imkân sağlamaktadır.

Bununla birlikte teknolojik dönüşüm, değerleme uzmanına duyulan ihtiyacın ortadan kalkacağı anlamına gelmemektedir. Taşınmazın fiziksel özelliklerinin yanı sıra hukuki durumu, kullanım potansiyeli, imar ve planlama koşulları, piyasa dinamikleri, bölgesel gelişme eğilimleri ve ekonomik riskleri birlikte değerlendirilmek durumundadır.

Teknolojinin veri toplama, sınıflandırma, karşılaştırma ve ön analiz süreçlerinde insan emeğinin bir bölümünü ikame etmesi mümkün olmakla birlikte elde edilen sonuçların yorumlanması, taşınmaza özgü koşulların değerlendirilmesi, belirsizliklerin yönetilmesi ve nihai mesleki kararın oluşturulmasında uzman muhakemesi ve mesleki sorumluluk önemini koruyacaktır.

Bu dönüşüm, değerleme uzmanlarının eğitim ve mesleki yeterliliklerinin de yeniden değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu noktada yükseköğretim kurumlarının değerleme sektörüyle ilişkisi ve özellikle doğrudan gayrimenkul alanına yönelik eğitim veren Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü lisans ve lisansüstü programlarının önemi daha belirgin hale gelmektedir. Gayrimenkul değerleme faaliyetinin disiplinlerarası niteliği dikkate alındığında, sektörde görev alacak uzmanların yalnızca değerleme yöntemlerini bilmeleri yeterli görülmemektedir. Taşınmaz hukuku, imar ve planlama, gayrimenkul ekonomisi ve finansmanı, arazi yönetimi, yatırım ve proje geliştirme, kentsel gelişme, istatistik, mekânsal analiz ve gayrimenkul piyasalarının işleyişini birlikte değerlendirebilecek bir mesleki altyapıya sahip olmaları gerekmektedir.

Özellikle büyük veri, CBS, yapay zekâ, otomatik değerleme modelleri ve toplu değerleme uygulamalarının yaygınlaşması; yalnızca teknolojiyi kullanabilen değil, kullanılan yöntemin ve verinin güvenilirliğini sorgulayabilen, model sonuçlarını piyasa gerçekleriyle karşılaştırabilen ve sonuçları mesleki muhakemeyle yorumlayabilen uzmanlara olan ihtiyacı artırmaktadır. Bu nedenle lisansüstü eğitim, geleceğin değerleme uzmanlarının analitik düşünme, araştırma, veri analizi ve karmaşık gayrimenkul problemlerine çözüm üretme kapasitelerinin geliştirilmesinde önemli bir rol üstlenmektedir.

Sonuç olarak, *Türkiye'de değerleme uzmanlığı mesleğinin geleceği, teknolojik dönüşüm ile nitelikli insan kaynağının birlikte geliştirilmesine bağlıdır. Toplu değerleme ve otomasyona dayalı değerleme uygulamalarının yaygınlaşması, değerleme uzmanına duyulan ihtiyacı ortadan kaldırmaktan daha çok uzmanlığın niteliğini ve çalışma biçimini değiştirmektedir. Standartlaşmış ve büyük veri setlerine dayalı işlemlerin giderek daha fazla otomatikleşmesi mümkün olmakla birlikte karmaşık, belirsizlik içeren, taşınmaza özgü özelliklerin belirleyici olduğu ve yüksek düzeyde mesleki muhakeme gerektiren değerleme çalışmalarında uzman ihtiyacının devam etmesi beklenmektedir.*

SEKTÖRÜN PERSPEKTİFİNDEN

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



Bir Kapıdan Fazlası

FİLİZ IŞIL DERELİOĞLU
TDUB Eğitim Akademisi Müdürü
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



İskoçya'nın Kırmızı Kapıları

İskoçya'da gezerken dikkatimi çeken şeylerden biri kırmızıya boyanmış ev kapılarıydı. Eski taş yapıların arasında oldukça belirgin duran bu kapıların yalnızca estetik bir tercih mi, yoksa farklı bir anlamı mı olduğunu merak ettim.

Bir süre sonra konuyu araştırırken bir yazıda Robert'ın hikâyesine denk geldim.

Hikayeye yer veren kişi öyle anlatıyor:
Bir zamanlar İskoçya'nın dalgalı tepeleri arasında yer alan küçük ve sevimli bir köyde Robert adında bir adam yaşıyordu.

Robert çalışkan ve kararlı biriydi. Yetişkinlik hayatının büyük bölümünde bir gün evinin mortgage borcunu tamamen ödeyebilmenin hayalini kurmuştu.

Onun için gerçek anlamda ev sahibi olmak, yalnızca o evde yaşamak değil, üzerindeki borcun tamamen sona erdiği günü görebilmekti.

Bu nedenle yıllarca çalıştı. Kazandığından artırabildiği her kuruşu biriktirdi ve mortgage ödemelerini büyük bir titizlikle yaptı.

Robert'ın ev sahibi olma hayali

"Yetişkinlik hayatının büyük bölümünde bir gün evinin mortgage borcunu tamamen ödeyebilmenin hayalini kurmuştu."

Elbette bu uzun yolculuk her zaman kolay değildi. Önüne çeşitli zorluklar çıktı; zaman zaman fedakârlık yapması gerekti. Ancak Robert'ın kararlılığı değişmedi.

Ve yıllar sonra, güzel bir yaz günü, uzun zamandır beklediği haberi aldı:

Mortgage borcu tamamen ödenmişti.

Robert için bu yalnızca finansal bir işlemin tamamlanması değildi. Yıllarca süren emeğinin, sabrının ve fedakârlığının karşılığını aldığı önemli bir dönüm noktasıydı.

Bu anı kendisi için özel ve anlamlı bir şekilde kutlamak istedi.

Tam da burada hikâyenin kırmızı kapılarla olan bağlantısı başlıyor...

Robert, yaşadığı köyde nesiller boyunca aktarıldığı söylenen eski bir gelenekten haberdardı. Bu anlatıya göre, bir ev sahibi mortgage borcunu tamamen ödediğinde evinin ön kapısını canlı bir kırmızı renge boyuyordu.

Robert da bu geleneği sürdürmeye karar verdi.

Ancak kapısını herhangi bir kırmızıya boyamak istemedi. Hikâyeye göre doğru kırmızı tonunu bulmak için yerel zanaatkârlara danıştı, komşularıyla konuştu.

Komşuları ona kendi kırmızı kapılarının hikâyelerini anlattılar. Onlar da mortgage borçlarını tamamladıktan sonra kapılarını kırmızıya boyamışlardı. Robert, onların hikâyelerini dinlerken anlattıkları gururu ve heyecanı fark etti.

Sonunda kendi kırmızı tonunu seçti ve işe koyuldu. Önce kapısını dikkatlice zımparaladı. Yüzeyini düzeltti ve boyamaya hazır hale getirdi. Ardından kırmızı boyasını hazırladı.

Hikâyede bu an özellikle güzel anlatılıyor. Çünkü Robert için elindeki boya artık yalnızca bir kutu kırmızı boya değildi.



İskoçya'da eski taş evlerin arasında kırmızı bir kapı

Yıllarca süren kararlılığının, yaptığı fedakârlıkların ve hiç vazgeçmediği bir hayalin karşılığıydı. Fırçayı kapıya her sürdüğünde yıllarca verdiği emeğin izlerini de o kapıya taşıyordu.

Ve sonunda kapı tamamen kırmızıya boyandı.

Güneş batarken köyün üzerine sıcak bir ışık yayılıyor, Robert birkaç adım geriye çekilip yeni boyadığı kapısına bakıyordu.

Karşısında artık kırmızı bir kapı vardı.

Onun için bu kapı, tamamlanmış bir yolculuğun, ödenmiş bir mortgage borcunun ve gerçekleşmiş bir hayalin sembolüydü.

Robert'ın kırmızı kapısının hikâyesi kısa sürede köyde yayıldı. Mortgage borcunu tamamlayan diğer ev sahipleri de zamanla bu geleneğe katılmaya başladı. Böylece köyün sokaklarında kırmızı kapılar çoğaldı.

Her kırmızı kapının arkasında başka bir ev sahibinin emeği, sabrı ve başarı hikâyesi vardı. Ve anlatıya göre, İskoçya'nın o küçük köyünde mortgage borcundan kurtuluşu kutlamak için kapıları kırmızıya boyama geleneği yaşamaya devam etti.

İÇİMİZDEN BİRİ

İÇİMİZDEKİ SANATÇILAR

DEĞERLEME UZMANLIĞINDAN SAHNEYE: SİNAN BEY'İN İKİ DÜNYASI



Değerleme Uzmanı Sinan Bey ile mesleki yolculuğunu, sanatla buluşmasını konuştuk. Disiplinli bir profesyonel kimliğiyle sahnedeki sanatçı ruhunu birleştiren Sinan Bey'in ilham verici hikayesi sizi bekliyor.

S: Öncelikle sizi kısaca tanıyabilir miyiz? Mesleki geçmişinizden, gayrimenkul değerleme alanındaki yolculuğunuzdan ve bugün geldiğiniz noktadan biraz bahseder misiniz?

C: YTÜ İnşaat Mühendisliğinden 2002 yılında mezun olduktan sonra, 2002-2005 yılları arasında İTÜ Yapı Mühendisliği dalında yüksek lisansımı yaptım. Eş zamanlı olarak Rusya bölgesinde inşaat yapan bir Türk firmasının proje ve metraj hesaplarına yönelik çalışmaya başladım. Mesleğe ilk başladığımda Gayrimenkul Değerleme alanında çalışma isteğimin farkında olmakla birlikte o tarihlerde bu sektörde çok fazla iş seçeneği olmadığından, sektöre dahil olmam 2005 yılında Vektör Değerleme firması ile gerçekleşti. Kısa bir süre Gayrimenkul Değerleme alanındaki ilk tecrübemi yaşayarak akabinde zorunlu askerliğimi yaptım ve askerlik dönüşünde Vakıf Değerleme firmasında değerleme uzmanı olarak sektöre kaldığım yerden devam ettim. Yaklaşık 2 yıllık bir sürenin sonunda şu an halen çalışmakta olduğum özel bir bankanın Ekspertiz Bölümüne ekspertiz süreçlerinin yönetimi zve kontrolü adına işe alındım. 18 yıldır aynı kurumda çalışmaya devam etmekteyim ve sektör tecrübem de böylece 20 yılı geçmiş oldu.

S: Gündüzleri gayrimenkul değerleme raporlarına ve bankacılık dünyasının yoğun temposuna odaklanan, akşamları ise prova ve konserlerle müziğin içinde yaşayan Sinan Bey. Bu iki farklı dünyayı aynı hayatın içinde nasıl taşıyorsunuz?

C: Aslında bu iki dünya birbirinden çok farklı görünse de her iki dünya da oldukça disiplin isteyen, zaman yönetimini çok iyi yönetmeyi gerektiren, dikkatli ve özverili olmanız gereken, stresinizi çok iyi kontrol etmenizi gerektiren dünyalar.

S: Gayrimenkul değerleme oldukça analitik, dikkat ve objektiflik gerektiren bir alan. Buna karşılık müzik daha çok duygu ve yaratıcılıkla ilişkilendiriliyor. Sizce bu iki farklı alan aslında birbirinden o kadar da uzak mı?

C: Bence sanatın matematik ile buluşması kaçınılmaz diyebilirim. Örneğin nota okumak aslında tam bir matematik problemi çözmek gibi oluyor. Nota değerlerini, ritmi anlamak matematiksel dizilimi anlamaktan ileri geliyor. Notaların yerleştirildiği porte dediğimiz alanı da grafik okumaya benzetebiliriz. Dolayısı ile kendi mesleğimizdeki sayısal ve analitik düşünme biçimini müziği ve sanatın büyüsünü anlamak için de kullanıyoruz.

S: Yaklaşık 20 yıldır gayrimenkul değerleme alanında çalışan bir profesyonel olarak, mesleğinizin sizin kişiliğinizde ve hayata bakışınızda nasıl bir iz bıraktığını düşünüyorsunuz?

C: Mesleğimiz birden fazla disiplini bir arada barındıran karma diyebileceğimiz bir iş yapış şekline sahip. Özellikle banka tarafında olan biri olarak ifade etmem gerekirse mesleğin gerektirdiği tüm mevzuatları sıkı sıkıya takip etmeyi, güncel gelişmelerden anlık haberdar olmayı, insan ilişkilerinde temas ettiğiniz tüm farklı birim ve kişilere yönelik belirli bir mesafe ve objektivite içinde kalmayı başarmayı, tüm bunları yaparken de bunca yıllık mesleki tecrübenizden faydalanmayı ve teftişçi gibi düşünmeyi gerektiriyor. Dolayısı ile tüm bu disiplinleri kendi hayatınızda da farkında olmadan uygulamaya başlıyorsunuz. Bu da sizi hem daha analitik hem de daha objektif biri haline getiriyor.

S: Uzun yıllardır müzikle ilgileniyorsunuz. Müzik hayatınıza nasıl girdi ve zaman içerisinde sizin için ne ifade etmeye başladı?

C: Aslında müzik hayatımda ben kendimi bildim bileli önemli bir yer tutuyor. Çocukluğumda okullardaki etkinliklerde bireysel ya da koro ile şarkı söyleyen, şiir okuyan, koro yöneten, önemli etkinliklerde sunum yapan biri olarak müzik ve türevleri ile hep iç içeydim. Okul ve üniversite yıllarımda da korolarda yer alan ve koro dersi alan bir kişiydim. Şu an çalıştığım kurumun yaklaşık 15 yıl önce bir Türk Sanat Müziği korosu kurulmuş idi, çalışma hayatı içinde iken yetişkin olarak ilk koro deneyimim bu oldu. Geçmiş yıllarda da farklı korolarda şarkı söyledim. Şu an ise Koro İstanbul ailesi içinde 3. yılıma başlamaktayım.

S: Güzel bir sese sahip olmanızın müziğe yönelmenizde önemli bir etkisi olduğunu biliyoruz. Sesinizle ilgili çevrenizden aldığınız ilk tepkileri veya sizi müziğe daha fazla yaklaştıran bir anınızı hatırlıyor musunuz?

C: Aslında çocukluğumdan beri ailemin ve okuldaki öğretmenlerimin beni şarkı söylemeye ve dans etmeye teşvik ettiğini söyleyebilirim. İçimden gelen bir duygu ile kimsenin bir şey söylemesine gerek kalmadan yaptığım ama zamanla çevremdekilerden takdir gördüğümü anladığım ve cesaretlendirildiğim bir süreç olarak düşünebiliriz. Ablamın ben çocukken okuduğu okulda solist olması ve gençlik festivallerinde yer alması, 90'lı yıllarda çocukluğunu yaşamış biri olarak ağırlıklı yabancı müzik ile kaliteli Türkçe pop müzik dinlemenin de katkıları olduğunu söyleyebilirim.

S: Bugün Koro İstanbul'un bir üyesi ve aynı zamanda yönetiminde görev alan birisiniz. Koro İstanbul'un kurucusu Kübra Şenyaylar ile yollarınız nasıl kesişti? Koro İstanbul'a katılma süreciniz nasıl gelişti ve Kübra Hanım'ın bu yolculuktaki rolü ne oldu?

C: Koro İstanbul ile ilk yüz yüze karşılaşmam 2024 yılı Haziran ayında Pera Uluslararası Korolar Festivali ile oldu. Orada koroyu canlı seyretme fırsatım oldu ve o anda bu koronun içinde yer yer alma hayalini kurdum. İçimden çok istemiş olmalıyım ki Ağustos ayında Koro için seçmelerin olduğunu görüp başvurdum ve böylece Kübra hocam ile ilk birebir teması o seçmelerde yakaladım. Seçmelerde çok heyecanlı olmama rağmen beni yatıştırmaya çalışması ve mesleki tüyolar vermesi ne kadar iyi bir müzik öğretmeni, akademisyen ve şef olduğunu ilk anda anlamamı sağladı. Sonraki süreçlerde de kendisinden hem müzikal, hem iş etiği hem de manevi anlamda çok şey öğrendim ve öğrenmeye devam ediyorum.

S: Bir gayrimenkul değerleme uzmanı olarak "değer" kavramı mesleğinizin merkezinde. Sanatta ise bir eserin değerini belirleyen şey çoğu zaman çok daha subjektif. Sizce bir şeyin "değerli" olmasını sağlayan nedir?

C: Değerli olan her şeyin başta çok emek vermekten geçtiğini düşünenlerdenim. Salt yetenek yeterli olmayacaktır, bunu bilgi ve disiplinle de birleştirmek gerekir. Yani siz kendinizi yeterince beslemediyseniz yapmaya çalıştığınız sanatın karşı tarafça anlaşılması ve anlamlandırılması ihtimali de zayıflar. Sanatçının toplumu anlaması çok önemlidir ancak sanatçı aynı zamanda vizyonerdir ve görünenin ötesini de görmeli, keşfetmeli, yeni fikirler sunarak risk almaktan da çekinmemelidir..

S: Koro İstanbul ile çok sayıda önemli mekanlarda konser verdiniz; hatta İngiltere Konsolosluğunda kraliyet ailesine özel bir etkinlikte de sahne aldınız. Sahneye çıktığınızda neler hissediyorsunuz? İş hayatındaki Sinan ile sahnedeki Sinan arasında bir fark var mı?

C: Her konser ayrı bir heyecan yaratıyor ve asla birbirinin aynı olmuyor. Sahnede olmak bugüne kadar yaptığınız hiçbir şeye benzemiyor. Tutkusunu duyduğunuz ve büyük zevk aldığınız şarkı söyleme eylemini tek bir vücut gibi hareket ederek tüm koristlerle birlikte tanımadığınız insanların önünde sergilemek ve sonucunda da karşılığını alkış, güzel jest ve sözlerle almak sanırım dünyanın en güzel şeylerinden biri olsa gerek. İş hayatında bildiklerinizden emin olma duygusu sahnede farklı bir boyuta evriliyor ve emin olduklarınızdan bile şüphe edipadrenalinle birlikte bolca heyecan, biraz korku ama büyük bir arzu ve mutluluk ile kendinizi orada sahne arkadaşlarınızla birlikte buluyorsunuz.

S: Bugüne kadar gerçekleştirdiğiniz konserler arasında "Bu anı hayatım boyunca unutmayacağım" dediğiniz bir sahne veya konser oldu mu? Sizin için onu özel kılan neydi?

C: Aslında birden farklı konserde farklı eserleri söylerken bunu hissettiğiniz zamanlar oluyor. Ama İngiltere Konsolosluğundaki etkinlikte The Beatles'in efsanevi solisti John Lennon'un "Imagine" şarkısında solo performans sergilediğim bölümler sanırım benim için en unutulmayacak anılar arasında yerini alacaktır.



S: Gayrimenkul değerleme uzmanlığı size detaylara bakmayı, farklı verileri bir araya getirerek bir sonuca ulaşmayı ve bir gayrimenkulün yalnızca görünen yüzünün ötesini değerlendirmeyi öğretiyor. Sanatla ilgilenmenin de dünyaya bakışınızı değiştirdiğini düşünüyor musunuz?

C: Kesinlikle. Sanat her insanın az ya da çok içinde yer alması gereken, ruhumuzu besleyen, bize yeni bakış açıları kazandıran, dünyayı daha iyi anlamamızı sağlayan ve insanları birbirinden ne kadar farklı olurlarsa olsun birleştiren ve ortak bir duygu ile hareket etmelerini sağlayabilecek belki de en büyük güç.

S: Uzun yıllardır müzikle ilgileniyorsunuz. Müzik hayatınıza nasıl girdi ve zaman içerisinde sizin için ne ifade etmeye başladı?

C: Aslında müzik hayatımda ben kendimi bildim bileli önemli bir yer tutuyor. Çocukluğumda okullardaki etkinliklerde bireysel ya da koro ile şarkı söyleyen, şiir okuyan, koro yöneten, önemli etkinliklerde sunum yapan biri olarak müzik ve türevleri ile hep iç içeydim. Okul ve üniversite yıllarımda da korolarda yer alan ve koro dersi alan bir kişiydim. Şu an çalıştığım kurumun yaklaşık 15 yıl önce bir Türk Sanat Müziği korosu kurulmuş idi, çalışma hayatı içinde iken yetişkin olarak ilk koro deneyimim bu oldu. Geçmiş yıllarda da farklı korolarda şarkı söyledim. Şu an ise Koro İstanbul ailesi içinde 3. yılıma başlamaktayım.

S: **Mesleki hayatınızda karşılaştığınız yoğunluk, stres ve sorumluluklar düşünüldüğünde, müziğin size kattığı en önemli şey nedir? Bir anlamda müzik sizin için bir kaçış mı, yoksa hayatın başka bir yönünü keşfetme biçimi mi?**

C: Müzik ruhumu ve bedenimi iyileştirmekte, hem başka dünyaları keşfetmemi sağladığı için iflah olmaz bir öğrenme içgüdüsü ile hareket etmemi sağlamakta hem de yaşamamı daha değerli ve anlamlı bir hale getirmekte. Ayrıca icra ettiğimiz müziğin daha önce koro müziği deneyimlememiş insanların hayatlarına da olumlu etki etmesi ve o salonu dolduran tüm insanların sahnede bizim olduğumuz gibi tek bir gövde gibi hareket etmesi, tepi vermesi ve hissetmesi en büyük kazanım olabilir.

S: Peki bunun tersi mümkün mü? Müzikle uğraşmanın gayrimenkul değerleme uzmanı olarak iş hayatınıza kattığı bir şey olduğunu düşünüyor musunuz? Örneğin yaratıcılık, konsantrasyon, insanları dinleme veya farklı bakış açıları geliştirme gibi...

C: Müziğin ve yeni şeyler öğrenmenin iş hayatıma katkısını insanları daha iyi analiz etmeyi öğrenmek, hafızamı güçlendirmek, her türlü zamana karşı yarışılan işlerde zamanı daha verimli kullanmak ve hayattaki önceliklendirme sıralamamızı daha iyi ve sağlıklı yapmak olarak özetleyebilirim.

S: Müzik dışında sinema ve tiyatro gibi sanat dallarını da yakından takip ediyorsunuz. Bir sanat eserinde sizi etkileyen, sizi durup düşündüren şey nedir?

C: Öncelikle bana hissettirdiği duygunun dürüst bir yerden gelip gelmediği. Beni yakaladığı his benim canımı acıtan, beni düşündüren ya da benim karşılaşmadığım ve bendeki farkındalığı artıran samimi bir dokunuş ise karşılaştığım sanat dalı hangisi olursa olsun beni etkiler ve üzerinde düşünmeye sevk eder.

S: Sizce yoğun ve stresli bir meslek hayatı sürdüren gayrimenkul değerleme uzmanlarının sanatla daha fazla ilgilenmesi onlara ne kazandırabilir?

C: İcra ettiğimiz meslek maalesef hem yapılan işte muhatap olunan çok farklı kurum ve kişileri de barındırdığından bazı kalıplar içine sıkışıp kalmış durumda. Bolca kurallara sahip bu mesleği yaparken dar bir bakış açısı ile hareket edildiğini bulunduğum konumdan zaman zaman görebiliyorum. Sanat insanların birçok konudaki bakış açısını hem değiştirebilir hem de geliştirebilir. Hatta bugüne kadar aklımıza gelmeyen yeni düşünce biçimlerini keşfetmemize de olanak sağlayabilir. Değerleme sektöründe de bir gayrimenkulü değerlerken geleneksel kural ve yöntemlerin ötesinde bir bakış açısına sahip olabilmek, o gayrimenkulün gerçek piyasa değerinin tespiti için de bize yol gösterici olacaktır.

S: Uzun yıllardır gayrimenkul değerleme sektörünün içinde olan bir profesyonel olarak sektörümüzün geleceğine ilişkin beklentileriniz nelerdir? Meslektaşlarınıza ve özellikle genç değerleme uzmanlarına hangi önerilerde bulunmak istersiniz?

C: Sektörde birkaç yıl içinde otomatik değerleme modelleri ile birlikte dijitalleşmenin artacağını, gayrimenkulde sürdürülebilirlik kavramının ve sürdürülebilirliğe olumlu hizmet eden gayrimenkullerin artması ile birlikte değerlemede de bu hususun dikkate alınarak yeni yaklaşımlara başvurulacağını düşünüyorum.

Genç meslektaşlarım için önerilerimi teknolojiyi iyi kullanmaları, saha ziyaretlerine önem vermeleri, farklı disiplinlerden oluşan bu meslekte finans, hukuk gibi değerleme raporunu etkileyen diğer alanlarda da kendilerini geliştirmeleri ihtiyacı olarak sıralayabilirim.

S: Ve son bir soru... Hayatınızın bir döneminde gayrimenkul değerleme uzmanı olmasaydınız yine de bugünkü Sinan olur muydunuz? Peki müzik hiç hayatınıza girmeseydi, hayatınızda ne eksik kalırdı?

C: Sanırım olmazdım. Kendi karakter özelliklerime çok uzak olmayan ve bilinçli bir tercih ile bu mesleği seçtiğimi söyleyebilirim. Bu meslek her gün yeni bir şeyler öğrenmene, kendini sürekli güncel tutmana, bir dedektif gibi ipuçlarını takip edip kanıtları ile birlikte sonuca ulaşmana ve bunu yaparken bilimsel gerçeklerden ve etik değerlerden şaşmadan bunu yapmana sebebiyet veriyor.
Müzik de benzer şekilde hayatımın ayrılmaz bir parçası ve müzik olmadan ruhum, hayat enerjim, hayata bakış açım ve insanlar ile iletişimim sanırım aynı olmazdı.



RÖPORTAJ

HÜSEYİN EMRAH NAMAL
TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi

Germencik'te Menemen

ZUHAL BALSARI-İSTANBUL

Navigasyonun, uydu görüntüsünün olmadığı yıllarda bir tarla ekspertizi… ve Kadastro'da kurulan, unutulmayan bir kahvaltı sofrası.

Ekspertiz mesleğimin ilk yıllarında yıl 2000, sanırım Haziran ayı idi. Tarla değerlemek bugünkü kadar kolay değil; navigasyon yok, koordinatı telefona yazıp parselin başına gitmek yok, uydu görüntülerine her an ulaşmak zaten mümkün değil. Özellikle köylerdeki tarla ekspertizlerinde önce Kadastro'ya gider, yetkili fen memurunu bulur, onunla birlikte araziye çıkardık. Bazen tarlanın kendisini bulmak, değerini bulmaktan daha uzun sürerdi.
Bir gün Aydın Germencik tarafında bir köyde tarla ekspertizim vardı. Sabah erkenden elimde dosyam, ada-parsel bilgilerimle Kadastro'ya gittim. Benim kafamda her zamanki iş programı vardı: fen memuruyla buluşacağız, araziye çıkacağız, parseli tespit edeceğiz, fotoğrafları çekeceğim ve ardından emsal araştırmasına başlayacağım.

Kadastro'nun kapısından içeri girince ise karşılaştığım manzaranın işle pek ilgisi yoktu.
Bütün ekip büyük bir sofranın etrafında kahvaltı yapıyordu. Ortada kocaman bir tavada menemen, yanında bahçeden yeni toplanmış gibi duran domatesler, salatalıklar, biberler, peynir, zeytin ve kocaman köy ekmekleri… Çaylar sürekli tazeleniyor, herkes bir taraftan yiyor, bir taraftan sohbet edip gülüyordu.

Ben elimde ekspertiz dosyasıyla kapıda belirince hemen sofraya davet ettiler. Teşekkür edip önce arazi işini halledelim, dönüşte otururum demeye çalıştım ama Ege'de böyle bir sofradan kurtulmak o kadar kolay değilmiş.
"Tarla kaçıyo mu gari, otur hele!" dediler.
Dosyayı bir kenara bırakıp sofraya oturdum.
Önüme kalın bir dilim köy ekmeği geldi. Menemeni çatalla yemeye kalkınca hemen müdahale ettiler; köy ekmeğini tavaya banmadan menemen yenmez burada, dediler.
Bir süre sonra benim ekspertiz işi de sofranın sohbetine dahil oldu. Hangi köye gideceğim, hangi tarlaya bakacağım derken herkes parsel hakkında fikir yürütmeye başladı. Birisi tarlayı bildiğini söylüyor, diğeri onun daha önce insanları yanlış yere götürdüğünü anlatıyor, bir başkası arazinin değerini daha tarlayı görmeden söylüyordu.
Bir tarafta çayımı yudumluyor, bir tarafta ise bu gayriresmî "değerleme komisyonunu" dinliyordum.

Alacaksan fiyat başka, satacaksan başka, komşunun tarlasıysa başka, kendi tarlansa bambaşka…

Konu fiyatlara gelince sohbet daha da keyifli hale geldi. Birinin söylediği rakama diğeri itiraz ediyor, "O senin kendi tarlanın fiyatı, milletin tarlasına gelince yarısını söylüyorsun" diye takılıyorlardı.

O sofrada aslında piyasa değerinin Ege usulü tarifini de öğrenmiş oldum: Alacaksan fiyat başka, satacaksan başka, komşunun tarlasıysa başka, kendi tarlansa bambaşka…
Bir tek eksperin rapora yazacağı rakamı bulmak kolay değildi.

Ben sürekli saate bakıp artık araziye çıkmamız gerektiğini düşünürken benimle gelecek fen memuru son derece sakin bir şekilde çayını içiyordu. Belli ki o sabah Kadastro'da acelesi olan tek kişi bendim.

Nihayet kahvaltı bitti. Köy ekmekleri toplandı, çayın son yudumları içildi ve fen memuruyla birlikte araziye çıktık. Tarlayı bulduk, gerekli tespitleri yaptık, fotoğrafları çektim ve ekspertizimi tamamladım.

Dosyanın daha sonra hangi değerle sonuçlandığını bugün hiç hatırlamıyorum. Ada-parsel numarasını da hatırlamıyorum.

Ama o Kadastro binasına elimde dosyayla girip kendimi bir anda menemen sofrasının ortasında bulduğum sabahı çok iyi hatırlıyorum.

Mesleğin o yıllardaki güzelliği de biraz buydu aslında. Bir gün ciddi bir banka dosyasının peşinde koştururken hiç tanımadığınız insanların sofrasına oturur, köy ekmeğini menemene banar, çayınızı içer, piyasa hakkında sohbet eder, sonra hep birlikte kalkıp tarlayı aramaya giderdiniz.

Bugün teknoloji sayesinde parselleri çok daha kolay buluyoruz. Ama hiçbir navigasyon insana o sofraların yerini göstermiyor.

Bazı ekspertiz dosyalarının değerini unutuyorsunuz; ama menemeni hiç unutmuyorsunuz.

Tonya'da Unutamadığım Bir Saha Tecrübesi

FARUK ONUR SOLAK-TRABZON

Değerleme işi dışarıdan bakıldığında oldukça sakin bir meslek gibi görünür. Taşınmaza gidersin, incelemeni yaparsın, fotoğraflarını çeker, raporunu hazırlarsın. Ama işin bir de saha tarafı vardır; orada her zaman neyle karşılaşacağınızı bilemezsiniz.

Benim unutamadığım saha tecrübelerimden biri Trabzon'un Tonya ilçesinde yaşandı. Yasal takip kapsamındaki bir taşınmazın incelemesi için gitmiştim. Binanın arka tarafında incelememi yapıyordum.

Tam o sırada arkamdan bir ses geldi: "Sen kimsin?" Döndüm. Karşımda taşınmaz sahibi vardı; silahı bana doğrultmuş, "Burada ne arıyorsun?" diye soruyordu.
Mümkün olduğunca sakin kendimi tanıttım: "Değerleme uzmanıyım, değer tespiti için geldim." Öfkesi devam ediyordu: "Kim gönderdi seni?" "Banka."

İnsan böyle bir anda ne söyleyeceğini çok iyi seçmek zorunda. "Bakın, buraya tartışmaya gelmedim; görevim taşınmazı mevcut hâliyle görüp raporlamak. Karar veren taraf değilim," dedim. Bir süre daha sert konuştu; sakin cevaplar verdim. Sonunda silahı indirdi.

İşimi tamamlayıp ayrıldım. Yola çıktığımda insanın üzerinde garip bir ağırlık oluyor; çünkü çok sıradan bir iş için gittiğiniz yerde hayatınızın en ciddi risklerinden biriyle karşılaşabiliyorsunuz.
Ve bütün bunlara rağmen görevinizi, tarafsızlığınızı ve soğukkanlılığınızı korumak zorundasınız. Bazı saha tecrübeleri rapora yazılır, iş tamamlanır ve geride bırakılır; ama insanın hafızasından kolay kolay silinmez. Tonya'daki o gün de benim için öyle bir gündü.

" Bizim meslekte masa başında rakamlarla uğraşmak işin sadece bir kısmı; asıl sınav bazen sahada başlıyor.

Bir Çiftlik ve Bir Çift Pil

HAYRULLAH TALHA ÖZTÜRK-KAYSERİ

Gayrimenkul değerleme mesleğinde teknoloji artık işimizin ayrılmaz bir parçası. Dijital haritalar, tabletler, mobil uygulamalar, lazer metreler derken sahada taşıdığımız ekipmanlar da yıllar içinde ciddi biçimde değişti. Ancak teknoloji ne kadar gelişirse gelişsin, bazen bütün sistemin çalışması küçücük bir ayrıntıya bağlı olabiliyor: iki adet pil!

Kayseri'de bir bankanın çiftlik değerleme işi için iki ayrı uzmanın görevlendirildiği bir çalışma vardı. Saha çalışması için müşteriyi aradım ve randevulaştık.

Görüşmenin sonunda müşteri, sanki ekspertizden çok daha önemli bir konuyu hatırlamış gibi tembihledi: "Abi, gelirken ne olur yedek pilinizi getirin!" Ardından hikâyeyi anlattı.

Meğer bizden önce çiftliğe gelen uzman arkadaşımız, üzerinde çok sayıda yapı bulunan, ölçmesi ayrı dolaşması ayrı mesai isteyen geniş bir alanda ölçüme başlamış. Birinci yapı, ikinci, üçüncü derken lazer metrenin pili bitmiş; ölçüm durmuş, ekspertiz yarıda kalmış.

"Yedek pil takılır, devam edilir" diye düşünebilirsiniz. Fakat yedek pil yok. Üstelik en yakın market de hatırı sayılır mesafede. Sonuçta uzman ile müşteri arabaya binip pil almak için market yolculuğuna çıkmışlar.

Müşteri, ikinci ekspertizde aynı macerayı yaşamak istemiyordu: "Siz yedek pilinizi alın da gelin. Bir önceki arkadaşla ölçümün ortasında pil bitti, beraber markete gittik; sizinle de tekrar gitmeyelim!"

Bugün dijitalleşmeyi, yapay zekâyı, otomatik değerleme modellerini konuşuyoruz; hepsi çok önemli. Ama sahaya çıktığımızda çok daha temel bir gerçekle karşılaşıyoruz: şarjın yoksa, pilin yoksa, teknoloji de yok.

" Bazen bir değerleme uzmanının en kritik teknolojik ekipmanı, cebinde taşıdığı iki adet yedek pildir.

İki Fotoğraf Sanılan Meslek

KAAN DOĞANCAN-MANİSA

Gayrimenkul değerleme mesleğinde teknoloji artık işimizin ayrılmaz bir parçası. Dijital haritalar, tabletler, mobil uygulamalar, lazer metreler derken sahada taşıdığımız ekipmanlar da yıllar içinde ciddi biçimde değişti. Ancak teknoloji ne kadar gelişirse gelişsin, bazen bütün sistemin çalışması küçücük bir ayrıntıya bağlı olabiliyor: iki adet pil!

Kayseri'de bir bankanın çiftlik değerleme işi için iki ayrı uzmanın görevlendirildiği bir çalışma vardı. Saha çalışması için müşteriyi aradım ve randevulaştık.

Görüşmenin sonunda müşteri, sanki ekspertizden çok daha önemli bir konuyu hatırlamış gibi tembihledi: "Abi, gelirken ne olur yedek pilinizi getirin!" Ardından hikâyeyi anlattı.

Meğer bizden önce çiftliğe gelen uzman arkadaşımız, üzerinde çok sayıda yapı bulunan, ölçmesi ayrı dolaşması ayrı mesai isteyen geniş bir alanda ölçüme başlamış. Birinci yapı, ikinci, üçüncü derken lazer metrenin pili bitmiş; ölçüm durmuş, ekspertiz yarıda kalmış.

"Yedek pil takılır, devam edilir" diye düşünebilirsiniz. Fakat yedek pil yok. Üstelik en yakın market de hatırı sayılır mesafede. Sonuçta uzman ile müşteri arabaya binip pil almak için market yolculuğuna çıkmışlar.

Müşteri, ikinci ekspertizde aynı macerayı yaşamak istemiyordu: "Siz yedek pilinizi alın da gelin. Bir önceki arkadaşla ölçümün ortasında pil bitti, beraber markete gittik; sizinle de tekrar gitmeyelim!"

Bugün dijitalleşmeyi, yapay zekâyı, otomatik değerleme modellerini konuşuyoruz; hepsi çok önemli. Ama sahaya çıktığımızda çok daha temel bir gerçekle karşılaşıyoruz: şarjın yoksa, pilin yoksa, teknoloji de yok.

" İnsanlar sanıyor ki eksper gelip iki fotoğraf çekiyor, geri gidiyor ve para kazanıyor.

Merkezden Sahaya: Değerleme Gerçekliği

MUSTAFA YAVUZ GÜRLEK-AKSARAY

Türkiye'de gayrimenkul değerleme sektörü; sermaye piyasalarının güvenliği, finansal sistemin teminat yapısının doğru kurulması ve şeffaf bir taşınmaz piyasasının oluşması açısından kritik konumdadır. TDUB çatısı altında kurumsallaşan meslek, ülke genelinde yüz binlerce taşınmazın değerlemesini yürütür. Ancak politika ve iş akışlarının büyük oranda büyükşehir merkezli kurgulanması, Anadolu'da görev yapan uzmanları ciddi engellerle karşı karşıya bırakıyor.

Büyükşehirde süreçler kısa mesafelerde yürütülürken, Anadolu'da uzmanlar tek bir rapor için il merkezi ile ilçeler, beldeler ve köyler arasında yüzlerce kilometre yol katediyor. Bu dağınık yapı; akaryakıt ve araç bakım giderlerini katlarken, alınan ücret bu coğrafi mesafeyi çoğu zaman adil biçimde yansıtamıyor.

Resmi kurum incelemelerinde de bürokratik engeller yaşanıyor. İlçe ve mülga belde belediyelerinde yetkin personel eksikliği, arşiv düzensizliği ve kimi zaman belgeyi tasdik edecek muhatabın dahi bulunmaması, rapor sürelerini uzatıyor ve uzmanları hukuki riskle karşı karşıya bırakıyor.

İş hacmindeki dengesizlik de sorunu besliyor: İstanbul tek başına devasa bir payı üstleniyor; en yakın takipçisi Ankara ile arasında bile iki kata yakın fark var. Piyasanın İstanbul odaklı yoğunlaşması, saha gerçeklerinin arka planda kalmasına yol açıyor.
Ayrıca işlerin çoğunun banka kredileri doğrultusunda düzenlenmesi, aile konutunu mahrem gören sosyo-kültürel kodlarla çatışabiliyor; iç mekân görülemeyince rapor gerçek değerden uzaklaşma riski taşıyor.

Sonuç olarak sektörün sürdürülebilir bir geleceğe kavuşabilmesi için, tek merkezden yöneten hantal yapı yerine; Anadolu'nun özgün dinamiklerini yerinde kavrayan, güçlü bir merkezi çatı altında toplanan şubeleşme ve örgütlenme anlayışına ihtiyaç var.

" Anadolu'daki uzmanlar, finansal sistemin teminat güvenilirliğini sahada çoğu zaman tek başlarına inşa etmeye çalışıyor.

DÜŞÜNDÜREN GÖRÜŞLER

KAZIM ŞAHİN-SAKARYA

En sık yaşadığımız sorun, dijitale geçen belediyelerde eksik dosya verilmesi ya da USB'ye hiç dosya aktarılmaması. Sahada incelemeler bitince "yazımda" notu giriyoruz; ancak dönüşte bazı belgelerin hiç atılmadığını görüyoruz. Adapazarı Belediyesi ise dosyanın tamamını göndermiyor; bazen yapı denetim, bazen zabıt evraklarını koymuyor.

Randevu alıp yer görmeye gittiğimde, gelen kişi yanlış anahtarı getirmişti. Çilingir çelik kapıyı açamayınca kapıyı baltayla kırarak açtılar.

Bir ekspertizde sitenin bahçe kapısı arızalıydı; duvardan atlarken cebimdeki telefon suya düşüp kullanılamaz hâle geldi. Başka bir yerde bahçedeki köpeğin saldırısından kaçarken çitten atladım; pantolonum takıldı, hem yırtıldı hem yaralandım.

Uzak bir araziye giderken, su idaresinin açtığı yaklaşık iki metrelik çukura bir at yavrusunun düştüğünü gördüm. Telefon çekmiyordu; son şarjla 112'yi aradım ve telefon kapandı. Yaklaşık bir saat sonra ekipler gelip hayvanı çıkardı. Hava kararmaya başladığından o gün ekspertizi yapamadım; ertesi gün tekrar gittim.

En can sıkıcı konu ise değere itiraz. Beklenen değer çıkmayınca müşteri istediği krediyi alamıyor; bu durumda söylemediğimiz cümleleri söylemişiz gibi bankaya iletilince çok zor durumda kalıyoruz. Yasal takipte malik ya da lehtarlarla karşılaşınca tehdit ve hakarete de maruz kalabiliyoruz.

" Köylerde ve küçük yerleşimlerde gelen kişinin yabancı olduğunu hemen anlıyorlar; fotoğraf çekerken görürlerse hızla uzaklaşmamız gerekiyor.

Düşündüren Söz

Yarın Yaparım, Yarın Yaparım Deme
Bugün De Dünün Yarınıydı
Ne Yapabildim?

MEVLANA



HÜSEYİN EMRAH NAMAL
TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi

Bir Semtin Hikayesi: Beyoğlu

İstanbul'un kalbi bir yerde atıyorsa, o yer Beyoğlu'dur. Halicin kuzeyinde, sırtın tarihe yaşlamış bu şemt, yüzullardı farklı dillerin, inançların ve yaşam biçimlerinin buluştuğu bir kavakş olmuştur. Cenevizililerden kalma Galata Kulesi'nin gölgesinde başlayan yolculuk, İstiklal Caddesi'nin taş döşemelerinde devam eder; nostalajik tranvayam çingirağı, kalabalığın uğultusuna karışsır.

Bir zamanlar karşı yaka anlmaına gelen "Pera" adıyla anılan bu topraklar. Osmanlı'nın son dönemlerinde Avrupa'nın İstanbul'a açılan penceresiydi. Elçilikler, pasajlar, art nouveau cepheli binalar ve gösterşilişli kılısıler; hepsi bu kozmopolit ruhun izlerini taşır. Çiçek Pasaj'nda bir meyhane masası, Balık Pazarı'nda taze midye kokusu, arka sokaklardaki eski kitapçlar... Beyoğlu, her köşesinde bir başka hikâye fısıldar.

Beyoğlu adı, sözcük olarak "bey oğlu", yani "bir beyin/soylunun oğlu" anlamına geliyor. Semt Osmanlı öncesinde Rumca "Pera" (karşı yaka) adıyla anılırken, "Beyoğlu" adının nereden geldiği konusunda kesin bir bilgi yok; başlıca üç rivayet öne çıkıyor.

Birinci ve en yaygın rivayete göre ad, Fatih Sultan Mehmet zamanındaki Pontus (Trabzon) Prenslerinden Aleksios Komnenos'tan geliyor. Rivayete göre bu prens İslamiyet'i kabul etmiş ve Dolmabahçe sırtlarına yerleşmiş; halk arasında "beyin oğlu" olarak anıldığı için semte de bu ad kalmış.

İkinci rivayet, "bey oğlu" diye anılan Venedikli bir prensin burada oturmasından semtin bu adı aldığını söylüyor. Bu figür genellikle Venedik elçisiyle bir Rum kadının evliliğinden doğan, konağı Taksim yakınlarında bulunan biri olarak anlatılır.

Üçüncü rivayete göre ise Kanuni Sultan Süleyman döneminde burada oturan Venedik elçisine yazışmalarda "Beyoğlu" denildiği için semt bu adla anılır olmuş.

Kısacası ortak nokta, semtin adının burada yaşamış, "bir beyin oğlu" olarak anılan soylu/yabancı bir kişiden gelmesi. Hangi kişi olduğu ise net değil ve tarihçiler arasında tartışmalı.

İstiklal Caddesi'ndeki Mısır Apartmanı, İstanbul'un geçmişten günümüze ulaşan en dikkat çekici yapılarından biri. 1905 yılında yapımına başlanan ve 1910 yılında tamamlanan yapı, aradan geçen yüz yılı aşkın zamana rağmen Beyoğlu'nun önemli simgelerinden biri olmayı sürdürüyor.

Mısır Apartmanı'nı gayrimenkul değerleme perspektifinden ele aldığımızda ise yalnızca bir binanın değil; **konumun, mimarinin, tarihin ve kültürel hafızanın bir araya geldiği bir taşınmazın** hikâyesiyle karşılaşıyoruz.

Mısır Apartmanı, Beyoğlu ilçesi İstiklal Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yapı, Mısırlı Abbas Halim Paşa tarafından kendisi ve ailesinin İstanbul'daki kışlık konutu olarak yaptırılmış, mimarlığını ise Hovsep Aznavuryan üstlenmiştir.

İnşasına 1905 yılında başlanan yapı 1910 yılında tamamlanmıştır. İlk döneminde büyük bir konak niteliğinde olan yapı, daha sonraki yıllarda apartmana dönüştürülmüştür. Yapının bulunduğu alanın geçmişinde ise Trocadero Tiyatrosu bulunmaktadır. [1]



Şekil 1. Mısır Apartmanı'nın İstiklal Caddesi'nden günümüzdeki görünümü. Fotoğraf: Yazarın kişisel arşivi, 2026.

Teknik ve Kadastral Kimliği

Gayrimenkul değerleme açısından yapının tarihçesi kadar teknik ve kadastral özellikleri de önem taşımaktadır.

Mısır Apartmanı, **İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tomtom Mahallesi, 319 ada, 12 parsel** üzerinde bulunmaktadır. Arsa alanı **919 m²** olarak belirtilmektedir. Yapı; 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 5 normal kat, çekme kat ve teras katından oluşmakta ve toplam 12 kata ulaşmaktadır. Ön cephesi İstiklal Caddesi'ne, yan cephesi Acara Sokak'a, arka cephesi ise Akansu Sokak'a bakmaktadır. [1]



Şekil 2. Mısır Apartmanı'nın dış cephe görünümü.
Fotoğraf: Yazarın kişisel arşivi, 2026.

Mısır Apartmanı'nın Taşınmaz Künyesi

Yapının İstiklal Caddesi üzerindeki konumu, üç cephesinin açık olması ve çevresindeki tarihi yapılarla ilişkisi, taşınmazın konumsal özelliklerini daha da önemli hale getirmektedir.

İl	İstanbul
İlçe	Beyoğlu
Mahalle/Köy	Tomtom
Mahalle No	144981
Ada	319
Parsel	12
Tapu Alanı	919,00
Nitelik	Oniki Katlı Dört Dükkanlı Mısır Apartmanı Nami İle Maruf Kargir Apartman
Mevkii	İstiklal,Acara Akarsu

Tarihi Haritalarda Mısır Apartmanı

Bir yapının bugünkü durumunu anlamak kadar, geçmişteki yerini ve çevresiyle ilişkisini görmek de önemlidir. Bu açıdan İstanbul'un tarihi haritaları önemli birer belge niteliğindedir.

Jacques Pervititch tarafından 1922-1945 yılları arasında sigorta haritaları olarak hazırlanan ancak daha sonra tarihi ve mimari birer hazineye dönüşen bu belgeler, İstanbul'un farklı bölgelerindeki yapılaşma dokusunu günümüze taşımaktadır. Pervititch haritalarının ardından Yüksek Mimar **Suat Nirven** tarafından hazırlanan Beyoğlu haritaları, bu çalışmaları tamamlayan önemli kaynaklar arasında yer almaktadır. Nirven'in Beyoğlu haritaları 1947-1951 yılları arasında hazırlanmıştır. [2][3]



Şekil 3. Mısır Apartmanı'nın bulunduğu bölgenin Jacques Pervititch haritasındaki görünümü.

Nirven haritalarının dikkat çekici özelliklerinden biri, yapıların konumu yanında bazı yapı özellikleri, kat adetleri, malzeme ve ölçü gibi teknik bilgileri de içermesidir. Bu nedenle söz konusu haritalar, yalnızca tarihi birer şehir planı değil, dönemin yapılaşma dokusunu belgeleyen görsel ve teknik kaynaklar olarak da değerlendirilebilir. [3][4]

Gayrimenkul değerleme açısından bu tür tarihi haritalar, özellikle tarihi yapıların geçmişten günümüze geçirdiği değişimleri anlamak açısından önemli bir yardımcı kaynak niteliğindedir.



Şekil 4. Mısır Apartmanı'nın bulunduğu bölgenin Suat Nirven haritasındaki görünümü.
Kaynak: SALT Araştırma, Suat Nirven Beyoğlu Haritaları.

Mimari Özellikleri

Mısır Apartmanı, İstanbul'daki Art Nouveau etkisinin görüldüğü önemli yapılardan biri olarak değerlendirilmektedir. Cephedeki dekoratif detaylar, kıvrımlı formlar ve bitkisel süslemeler yapının mimari karakterini oluşturan unsurlar arasındadır. Yapı aynı zamanda İstanbul'un erken dönem betonarme yapıları arasında değerlendirilmektedir. [1]



Şekil 5. Mısır Apartmanı'nın cephe ve mimari detayları.
Fotoğraf: Yazarın kişisel arşivi, 2026.







Şekil 6. Mısır Apartmanı'nın iç mekan mimari detayları.
Fotoğraf: Yazarın kişisel arşivi, 2026.

Yapının plan kurgusu da mimari özelliklerinin anlaşılması açısından önemlidir. Akademik çalışmalarda Mısır Apartmanı'nın zemin ve ikinci kat planları rölöve çizimleri üzerinden incelenmiştir. [1]



Şekil 7. Mısır Apartmanı zemin ve ikinci kat planları.
Kaynak: Bayram, M. & Turgut, H. (2021); Halil Onur Mimarlık rölöve çizimleri üzerinden.

Teknik ve Kadastral Kimliği

Mısır Apartmanı'nın değerini yalnızca mimarisi ve konumu belirlememektedir. Yapı, İstanbul'un edebiyat ve sanat tarihinden önemli isimlerle de ilişkilidir.

İstiklal Marşı'nın yazarı Mehmet Akif Ersoy, hayatının son döneminde Mısır Apartmanı'nda yaşamış ve 27 Aralık 1936 tarihinde burada hayatını kaybetmiştir. Şair ve yazar Mithat Cemal Kuntay da yapıda yaşayan isimler arasındadır. Ayrıca Mustafa Kemal Atatürk'ün diş hekimi Sami Günzberg'in muayenehanesinin de burada bulunduğu aktarılmaktadır. [5]

Bu isimler, Mısır Apartmanı'nı yalnızca tarihi bir bina olmaktan çıkararak İstanbul'un kültürel hafızasının bir parçası haline getirmektedir.

Bir Gayrimenkulün Değeri Nedir?

Gayrimenkul değerleme mesleğinde bir taşınmazın değeri belirlenirken konum, fiziksel özellikler, kullanım, gelir yaratma potansiyeli ve piyasa koşulları gibi birçok unsur dikkate alınır.

Ancak Mısır Apartmanı gibi tarihi yapılarda "değer" kavramı daha geniş bir anlam kazanır.

Yapının mimari özellikleri, tarihi, kültürel kimliği ve kent hafızasındaki yeri de dikkate değer unsurlardır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili düzenlemelerinde de taşınmaz kültür varlıklarının değerlendirilmesinde tarihi, mimari, estetik, simgesel, belgesel, maddi, hatıra, özgünlük, teklik ve nadirlik gibi farklı değerlerin dikkate alınabileceği belirtilmektedir. [6]

Bu açıdan Mısır Apartmanı, gayrimenkul değerleme mesleğinde kullandığımız **"değer" kavramının yalnızca ekonomik bir karşılıktan ibaret olmadığını** gösteren önemli bir örnektir.

Mısır Apartmanı'nın Taşıdığı Değer

Mısır Apartmanı'na bir gayrimenkul değerleme uzmanının gözüyle baktığımızda bir tarafta 319 ada 12 parselde, 919 m² arsa üzerinde bulunan, belirli fiziksel ve konumsal özelliklere sahip bir taşınmaz; diğer tarafta ise yüz yılı aşan geçmişi, mimarisi, tarihi haritalardaki yeri ve İstanbul'un kültürel hayatıyla kurduğu bağ sayesinde kent hafızasının bir parçası haline gelmiş bir yapı bulunmaktadır.

Pervititch ve Suat Nirven haritaları, mimari çizimler ve güncel gözlemler birlikte değerlendirildiğinde, Mısır Apartmanı'nın yalnızca bugünkü fiziksel durumunu değil, zaman içerisindeki değişimini ve kent içerisindeki yerini de okumak mümkün hale gelmektedir.

Sonuç olarak Mısır Apartmanı, gayrimenkul değerlemesi açısından bize önemli bir şeyi hatırlatmaktadır:

Bir gayrimenkulün değeri rakamlarla ifade edilebilir; ancak bazı yapıların geçmişini, mimarisini ve toplumdaki yerini yalnızca bir rakamla ifade etmek mümkün değildir.

Mısır Apartmanı da İstiklal Caddesi üzerinde bu farklı değerleri bir arada taşıyan yapılardan biri olarak varlığını sürdürmektedir.



Şekil 7. Mısır Apartmanı zemin ve ikinci kat planları.
Kaynak: Bayram, M. & Turgut, H. (2021); Halil Onur Mimarlık rölöve çizimleri üzerinden.

Kaynakça

[1] Bayram, M. & Turgut, H. (2021). "İstanbul'daki Mısır, Ceylan ve NoXX Apartmanları: Plan ve Cephe Kurguları Üzerinden Bir Değerlendirme." Journal of Architectural Sciences and Applications, 6(2), 509-525.
[2] İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürlüğü. "Beyoğlu Arşivi – Haritalar."
[3] İstanbul Bilgi Üniversitesi, Silahtarağa Arşivi. "Haritalar."
[4] İstanbul Teknik Üniversitesi, POLen Açık Erişim. Suat Nirven haritaları ve haritaların teknik özelliklerine ilişkin çalışma.
[5] İstanbul Üniversitesi İletim. "İstiklal Caddesi'nin Gözcüsü: Mısır Apartmanı", 24 Ocak 2022.
[6] T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı. "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik."

Değerleme Masasında Dijitalleşme, İş Odaklı Yapay Zeka Otomasyonu ve Robotik Öğrenme

YİĞİT İSKENDER EFE
Kurucu Ortak, ARCH Dijital Çözümler ve Teknolojiler

Dijitalleşme, gayrimenkul değerlemede yalnızca raporların hazırlanış şeklini ve hızını değil, bu verinin nerede tutulduğunu, denetimin nasıl kurgulandığını da değiştiriyor. Mesleğin bu dönüşümden güçlenerek çıkması, doğru soruları erken sormasına ve gelen kusursuz fırtınaya kendini hazırlamasına bağlı.

Dijitalleşmenin önemi artık tartışma konusu bile değil; her toplantıda, her sektör zirvesinde, her sohbette aynı cümleyi duyuyoruz. Ancak konuşmanın bir adım ötesine geçtiğimizde tablo değişiyor. Dijitalleşmeden tam olarak ne bekliyoruz? Süreci hızlandırmasını mı, maliyeti düşürmesini mi, yoksa kararın kalitesini yükseltmesini mi? Hatta işin en başına dönüp sormak gerekiyor: Dijitalleşme dediğimiz şey nedir?

Bu soruların net bir cevabı çoğu zaman yok. Herkes gitmemiz gereken yönden söz ediyor, oraya nasıl varılacağını ise kimse anlatmıyor. Oysa doğru adımlar atılmadan ilerlemek yalnızca zor değil, aynı zamanda riskli. Yanlış kurgulanmış bir dönüşüm, eski sorunları yeni araçlarla yeniden üretebilir; teknolojiyi yakalamaya çalışırken ciddi kaynaklar harcayıp yeni sorunlarla karşılaşabilirsiniz.

Doğru Kurgunun Koşulu: Doğru Sistem Mimarisi

Doğru kurgunun ilk koşulu, dönüştürülecek şeyin ne olduğunu doğru tanımlamaktır. Bunun için veriyi ayrı ayrı dosyalarda değil, her adımın yazılıp okunduğu tek bir kayıt yapısında toplamak gerekir. Hangi bilginin nereden geldiği, kimin hangi aşamada ne yaptığı görünür kaldığında hem tutarlılık artar hem de sonradan geriye dönük denetim mümkün olur.

Örneğin bir kahve zinciri, kendi bardağına uyan kapağı kusursuz üretebilir; ölçü tektir, kullanım bellidir. Gelişmiş bir kapak üreticisi ise her çeşit bardağa farklı tipte kapak yapabilir. Çünkü farklı boyları, farklı kenar kıvrımlarını ve sıcak içeceğin buharına hangi malzemenin dayanacağını çok sayıda örnekte görmüştür. İlki bir ihtiyacı çok iyi tanır; ikincisi ise ihtiyacın alabileceği farklı biçimleri ve bunlara nasıl cevap vereceğini bilir.

Bu ayrım dijitalleşmede de geçerli. Bir sistem yalnızca bugünkü sürece göre kurulursa küçük bir değişiklikte, örneğin yeni bir kurum farklı bir rapor şablonu istediğinde, sistemin yeniden ele alınması gerekir. Doğru kurgu, tek bir bardağa göre değil, bir bardağın alabileceği farklı biçimlere göre düşünülmüş bir yapıdır. Bu nedenle dijitalleşmede sistem mimarisinin doğru ve esnek kurgulanması en önemli gerekliliklerden biridir.

Bu süreçlerde en sık yapılan hatalardan biri,dijitalleşmeyi bir şirkete ve onun mevcut alışkanlıklarına uydurmaya çalışmaktır. Yazılımın mevcut alışkanlıklara göre şekillenmesi yerine şirketin süreçlerini dijitalleşmeye yaklaştırması gerekir.

Diğer taraftan, her eski alışkanlığı sorunlu saymak da doğru değildir. Sahada yıllarca çalışanların geliştirdiği pratik yöntemler, çoğu zaman yazılı hiçbir prosedürde bulunmayan bir birikimin ürünüdür. Asıl beceri, yazılımlar geliştirilirken bu birikimi bir güç olarak kullanmak ve sisteme zarar verecek alışkanlıkları dışarıda tutabilmektir.

Bu ayrımı yapmanın yolu ihtiyacı iyi analiz etmekten geçer; bir uygulamanın neden var olduğu anlaşılmadan neyin korunacağına neyin bırakılacağına doğru karar verilemez.

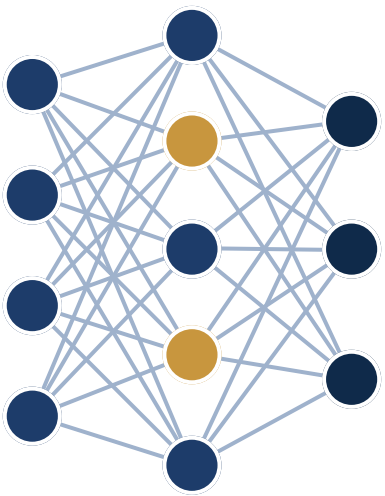
Dönüşümün başarısı bir noktada insanların ona nasıl baktığına da bağlıdır. Değişim çalışanlarla birlikte kurulduğunda benimsenir; dışarıdan getirilip uygulandığında ise doğal olarak temkinle karşılanır. Sahadaki deneyimi sürecin içine katmak, hangi yöntemin neden işe yaradığını çalışanlarla birlikte anlamak direnci azaltır ve sistemi daha sağlam kılar. Burada aranan şey ne eskiye tutunmak ne de eskiyi topyekûn bırakmaktır; önemli olan doğru dengeyi bulmaktır.

Yanlış Kurgunun Bedeli

Başta söz ettiğimiz riskler çok somut bir soruyla başlıyor: Veriler nerede?

Değerleme sektörü, elindeki kişisel verilerin hassasiyetini zaten çok iyi biliyor. Asıl sorun, bu hassasiyetin teknoloji ve araç seçilirken zaman zaman gözden kaçması. Şirketlerin özellikle dikkat etmesi gereken risk noktaları bulunuyor. Örneğin kolaylık sağladığı için tercih edilen yurt dışı kaynaklı bir servisin, fark edilmeden yasal bir soruna dönüşmesi gibi.

Bir başka risk, hatanın sisteme yerleşmesidir. Elle yürütülen bir işte hata çoğu zaman tek bir raporda kalır. Otomatik bir akışın içine girdiğinde ise her seferinde aynı biçimde tekrarlanır. Hata fark edildiğinde tek bir dosya değil, bir dönemin bütün çıktıları gözden geçirilmek zorunda kalınabilir.



Son olarak kurgunun kırılganlığı var. Adımlar birbirine çok sıkı bağlı kurulduğunda, bir kurumun talep biçimini değiştirmesi ya da bir kaynak sistemin yanıt vermemesi bütün akışı durdurabilir. İyi bir kurgu yalnızca her şey yolundayken nasıl çalışacağını değil, bir şey aksadığında ne olacağını da baştan düşünmüş olmalıdır. Bu nedenle sistem mimarisi, bir yazılımın en temel çatılarından biridir.

Modeli Eğitmek, Modeli Kullanmaktan Zordur

Model, en yalın hâliyle, çok sayıda örnekten kalıpları öğrenmiş ve yeni bir durumla karşılaştığında öğrendiklerine dayanarak çıktı üreten bir yazılım katmanıdır. Bir belgeden bilgi ayıklayabilir, bir metnin belirli kurallara uyup uymadığını değerlendirebilir. Bunu ne kadar iyi yaptığı ise neyi, nasıl öğrendiğine bağlıdır.

Yapay zekâ konusunda en sık yapılan varsayımlardan biri, güçlü bir modelin her işe kendiliğinden uyacağıdır. Genel amaçlı modeller geniş bir bilgiyle eğitildiği için pek çok soruya makul cevap verebilir; ancak makul cevap ile doğru cevap aynı şey değildir. Bir kurumun kendi kuralları ve ölçütleri modelin eğitim verisinde yer almayabilir. Eksik kalan yerleri model, ikna edici bir dille doldurabilir. Bu boşluğu kapatmanın yolu, modeli kendi alanına ve kullanım amacına göre özelleştirmekten geçer.

Ancak özelleştirilmiş bir model de bir kez kurulup bırakılamaz. Kurallar değişir, veriler zamanla farklılaşır veya gelişir; model ilk günkü tutarlılığını koruyamayabilir. Bu yüzden modeli sürekli ölçmek, izlemek ve gerektiğinde yeniden eğitmek gerekir. Bir modelin gösterimde iyi görünmesi ile her gün aynı tutarlılıkla çalışması arasında büyük bir mesafe vardır. O mesafeyi eğitimin kalitesi ve sürekliliği kapatır.

Değerlemede Robotik Öğrenme Mümkün mü? Evet, Zor Ama Yapılabilir

Yazının başından beri zorluklardan söz ettik; verinin nerede durması gerektiğinden modellerin nasıl eğitileceğine kadar. Akla gelen soru doğal: Bu iş yapılamaz mı?

> ***Makul cevap ile doğru cevap aynı şey değildir.***

Gerçekten zor, ama yapılabilir. Doğru sistem mimarisi, doğru veri yapısı ve doğru modeller bir araya getirildiğinde değerleme süreci uçtan uca dijital, yeni nesil yazılımlarla yönetilebilir. Zor, ama mümkün.

Peki, Doğru Model Ne Olmalı?

Değerleme sektörü için doğru bir sistem geliştirebilmenin ilk koşulu, şirketlerin işlerini nasıl yürüttüğünü içeriden dinlemek; sahada işe yarayanı sisteme taşırken hataya açık olanı dışarıda bırakmaktır.

Bunun yanında hız, verimlilik ve güvenlik birlikte sağlanmalıdır. Veriler kurumun kendi ortamında kalmalı ve süreç uçtan uca dijitalleşmelidir. Yapay zekâ akışlarda tek başına çalışmamalı; tekrar eden adımlar otomasyonla, yorum ve muhakeme gerektiren adımlar ise uygun modellerle çözülmelidir.



Talebin sisteme girdiği andan imzalı raporun arşivlendiği ana kadar bütün süreç tek bir platformda ve kapalı devre yürütülmelidir. Belge okuma da standartların denetimi de bu yapının içinde çalışmalıdır. Veriler dışarı çıkmadan, hiçbir aşama denetimsiz kalmadan süreç ilerlemeli; bekleme ve aktarma adımları mümkün olduğunca ortadan kaldırılarak işlemler hızlandırılmalıdır.

Böyle bir yapıda revize oranları düşmeli; maliyetler ciddi biçimde azalırken aynı ekibin üstlenebileceği iş kapasitesi artmalıdır. Aynı sürede daha fazla dosya, daha tutarlı bir kaliteyle tamamlanabilmelidir.

En önemlisi ise uzmanlar zamanlarını evrak işine değil, gerçekten değer yarattıkları alana; yani değerlendirmeye, analize ve muhakemeye ayırabilmelidir.

Özetle, değerleme sektörünün yaklaşan teknolojik dönüşümün yaratacağı **"kusursuz fırtınaya"** hazırlanması gerekiyor.

Terminoloji Köşesi

HAZIRLAYAN
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

01 DİREKT KAPİTALİZASYON (DIRECT CAPITALIZATION)

Bir mülkün tek bir dönemde yarattığı nakit akımından hareketle değerinin hesaplanmasıdır. Direkt kapitalizasyon yöntemi nakit akımı istikrar kazanmış mülklere uygulanır. Nakit akımı istikrar göstermeyen mülkler için indirgenmiş nakit akımları yöntemi tercih edilir.

Direkt kapitalizasyon yönteminde kira ve gelir çarpanı olmak üzere başlıca iki teknikten istifade edilir. Kira çarpanı tekniği daha çok dükkan, ofis, depolama gibi etkin kiralama piyasası olan mülklerin değerlemesinde kullanılır. Gelir çarpanı tekniği ise otel, okul, akaryakıt istasyonu gibi sahiplik piyasası etkin mülklerin değerlemesinde kullanılır.

02 BRÜT KİRA ÇARPANI (GROSS RENT MULTIPLIER)

Bir mülkün değerinin bir yıllık brüt kirasına bölünmesiyle hesaplanır.
Brüt kira çarpanı hesaplanırken mülkün piyasa kirası dikkate alınır.
22,500,000.-TL değerinde bir dükkanın değerleme tarihinde piyasada oluşacak yıllık brüt kirası 1.500,000.-TL ise;

Brüt Kira Çarpanı = Değer / Kira
Brüt Kira Çarpanı = 22,500,000.-TL / 1,500,000.-TL = 15 yıl olarak hesaplanır.

03 BRÜT KİRA (GROSS RENT)

Vergi, stopaj, sigorta veya benzeri kesintiler ve masraflar düşülmeden hesaplanan toplam kira tutarıdır. Ülkemizdeki piyasa teamüllerine göre mesken kiraları kiraya verene brüt olarak ödenir. İşyeri kiralarında ise kiracı vergi sorumlusu sıfatıyla brüt kiranın %20'sini kiraya veren adına vergi dairesine yatırırken, brüt kiranın %80'ini kiraya verene öder. Ticari mülkler için brüt kira tutarı denildiğinde kiraya verene ödenen kira ile kira stopajının toplam tutarı anlaşılır. Bu nedenle işyeri kira ilanlarında ya da pazarlıklarda belirtilen tutarın brüt mü yoksa net mi olduğu mutlaka netleştirilmelidir.

04 KİRA STOPAJI (RENTAL WITHHOLDING TAX)

İşyeri olarak kiralanan mülklerin brüt kira bedeli üzerinden hesaplanan, kiraya verenin gelir vergisine mahsuben kiracı tarafından vergi dairesine ödenen tutardır. Cari mevzuata göre, vergi sorumlusu sıfatıyla kiracı tarafından kiraya veren adına vergi dairesine ödenen kira stopajı tutarı brüt kiranın %20'sidir.

Kira Stopajı = Brüt Kira x %20
Brüt Kirası 1.500.000.-TL olan bir işyeri için;
Kira Stopajı = 1.500.000.-TL x %20 = 300.000 TL olarak hesaplanır.

05 PİYASA KİRASI (MARKET RENT)

Mülkün değerleme tarihinde kiraya verilmesi halinde oluşacak muhtemel kira tutarıdır.

06 SÖZLEŞME KİRASI (CONTRACT RENT)

Mülkün devam eden kira sözleşmesine göre fiilen ödenen kira tutarıdır. Sözleşme kirası piyasa kirasının altında veya üstünde olabilir.

07 EFEKTİF KİRA (EFFECTIVE RENT)

Bir kira sözleşmesi süresi boyunca yapılan tüm indirimler, kirasız dönemler ile taşınma ve tadilat desteklerinin hesaba katılmasıyla oluşan gerçek kira bedelidir. Sözleşmede yazan kira bedeli (nominal kira) çoğu zaman kiracının fiilen ödediği tutarı yansıtmaz. Kiraya verenler, özellikle talebin zayıf olduğu dönemlerde, nominal kirayı düşürmek yerine kirasız dönem veya tadilat katkısı gibi teşvikler sunmayı tercih edebilir. Bu teşvikler sözleşme süresine yayıldığında, mülk sahibinin elde ettiği gerçek gelir nominal kiranın altında kalır.

08 BRÜT KİRA GETİRİSİ (GROSS RENTAL YIELD)

Bir yıllık brüt kiranın mülkün değerine bölünmesiyle hesaplanır.
22.500.000.- TL değerinde bir dükkanın değerleme tarihinde piyasada oluşacak yıllık brüt kirası 1.500.000.-TL ise;

Brüt Kira Getirisi = Kira /Değer
Brüt Kira Getirisi =1.500.000.-TL / 22.500.000.-TL = %6,67 olarak hesaplanır.

TDUB'DAN HABERİNİZ VAR

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



TDUB Eğitim Akademisi'nden Haberler

Değerleme sektörünün farklı çalışma alanlarına yönelik programlara yer verirken, yeni konu ve içerikler üzerinde de çalışıyoruz. **Peki Akademide bu dönem neler var?**



BU DÖNEM

Öne çıkanlar

Bilirkişilik, bilgi sistemleri yönetimi ve değerleme raporlarının denetimi; Akademinin bu dönem öne çıkan eğitim başlıkları arasında yer alıyor.

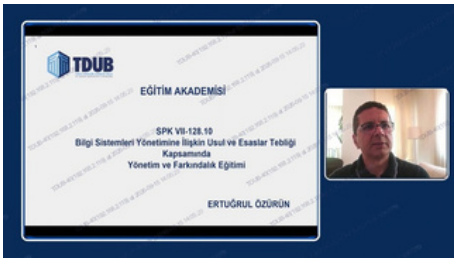
- **Bilirkişilik**
- **Bilgi Sistemleri Yönetimi**
- **Değerleme Raporu Denetimi**



01

Bilirkişilik Mesleki Gelişim Eğitimi

Bilirkişilik sürecini değerleme uzmanlığı ile birlikte ele alan programda Türk yargı sistemi, bilirkişinin görev ve sorumlulukları, mahkemelerin görev alanları ve farklı dava türlerinde karşılaşılabilecek değerleme konuları işleniyor. Örnek dosya ve raporlar, kök ve ek rapor süreçleri ile mesleki ve etik sorumluluklar da içerikte yer alıyor.



02

Bilgi Sistemleri Yönetimi

SPK VII-128.10 Bilgi Sistemleri Yönetimine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği kapsamında hazırlanan eğitimde; bilgi güvenliği, verilerin korunması, erişim kontrolleri, risk yönetimi, çalışan ve yönetim sorumlulukları ile mevzuata uyum ele alınıyor. Gerçek hayatta karşılaşılabilecek riskler ve farklı senaryolar da içeriğin bir parçası.



03

Değerleme Raporu Analizi ve Denetimi

Denetmen Gözüyle Değerleme Raporu Analizi Eğitimi, değerleme raporlarının kontrol ve denetim sürecine odaklanıyor. Tapu ve takyidat bilgilerinden imar, ruhsat ve mimari projeye; emsal analizlerinden veri güvenilirliği ve değerleme yöntemlerine kadar raporun temel unsurları denetim açısından inceleniyor.

Yeni Eğitimler de Yolda...

Mevcut programların yanı sıra yeni eğitimlere yönelik hazırlıklarımız da sürüyor.





YAKINDA

Gayrimenkul Değerleme Süreçlerinde Kişisel Verilerin Korunması ve Veri Güvenliği (KVKK)

TDUB üyelerine yönelik olarak hazırlanan eğitimde, gayrimenkul değerleme faaliyetleri sırasında işlenen kişisel verilerin 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) ve güncel uygulamalar çerçevesinde doğru, ölçülü ve güvenli biçimde yönetilmesi ele alınacak.

Genel Mevzuat anlatımının ötesine geçerek değerleme uzmanlarının günlük iş akışlarında karşılaştıkları veri koruma riskleri, doğru uygulamalar ve sık yapılan hatalar örnekler üzerinden değerlendirilecek.

YAKINDA

Bilirkişilik Temel Eğitimi

Yargı süreçlerinde bilirkişilik yapmak isteyen değerleme uzmanlarına yönelik olarak güncellenen içerikle hazırlanacak eğitimde, bilirkişilik mevzuatı, bilirkişinin görev ve sorumlulukları, etik ilkeler ve değerleme uzmanlığı perspektifinden bilirkişilik uygulamaları ele alınacak.

Eğitimde örnek dosya ve raporlar üzerinden rapor hazırlama süreçleri, kök ve ek rapor uygulamaları ile farklı dava türlerinde karşılaşılabilecek değerleme konuları detaylandırılacak.

ÜZERİNDE ÇALIŞILAN YENİ BAŞLIKLAR

Gelir Getiren Taşınmazların Değerlemesi

Alışveriş merkezleri (AVM), oteller ve akaryakıt istasyonları gibi gelir ve işletme unsurlarının değerleme sürecinde öne çıktığı taşınmaz türlerine yönelik içerikler üzerinde çalışmalar sürdürülüyor.

Farklı Çalışma ve Uzmanlık Alanları

Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, Finansal Okuryazarlık, Değer Artış Payına ilişkin raporlama süreçleri, Yapı Bilgisi ve Mimari Proje Okuma, İş Sağlığı ve Güvenliği, teknoloji kullanımı ve proje geliştirme başta olmak üzere yeni eğitimlerin programa dahil edilmesi planlanıyor.



TDUB Eğitim Akademisi'nin eğitim içeriklerini yeni konu ve programlarla geliştirmeye ve çeşitlendirmeye devam ediyoruz. **Eğitim programları, katılım tarihleri ve güncel duyurular için TDUB Eğitim Akademisi web sayfası ve TDUB sosyal medya hesapları takip edilebilir.**

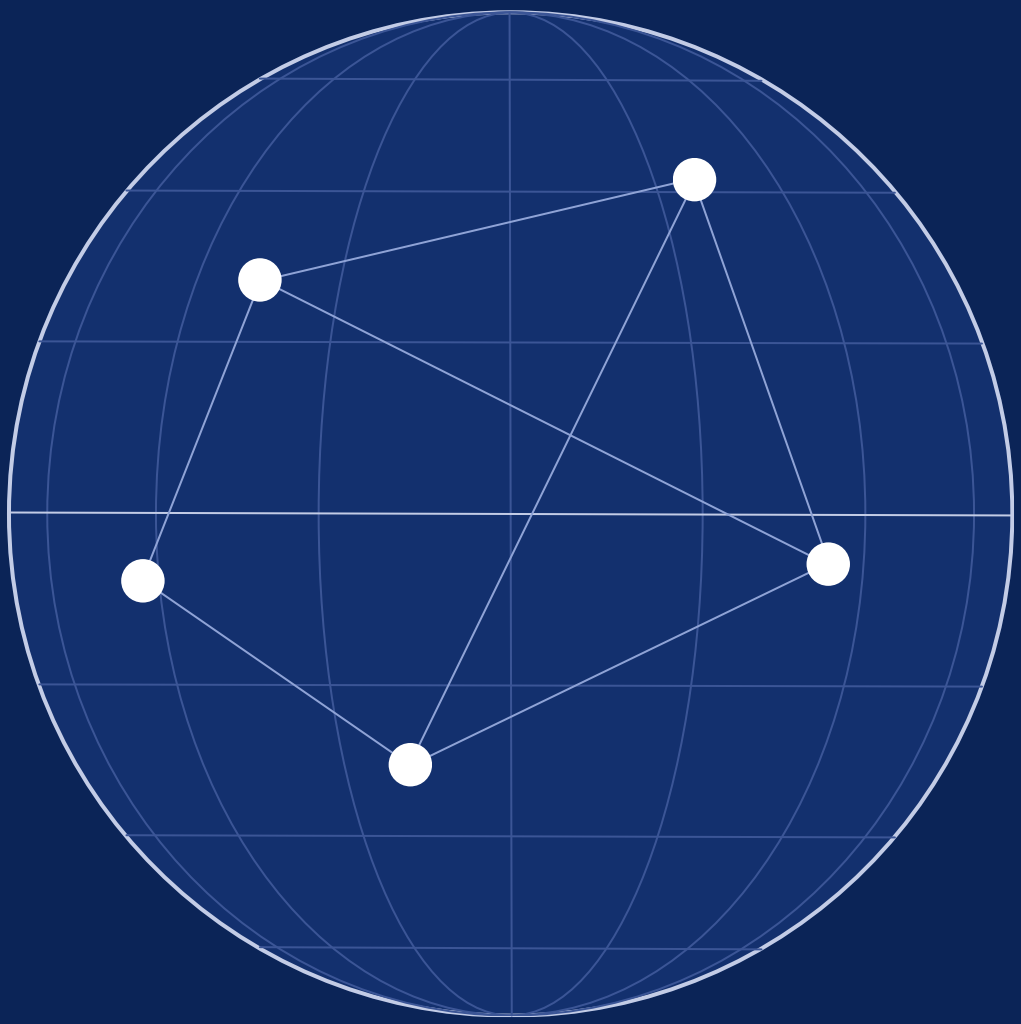
Akademiden yeni haberlerle bir sonraki sayıda görüşmek üzere...

Filiz Işıl Derelioğlu

TDUB Eğitim Akademisi Müdürü

ULUSLARARARASI GÜNDEM MESLEKİ GELİŞİM

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



The Valuation Profession in Bulgaria: From Transition to International Integration

Bulgaristan'da Değerleme Mesleği: Geçiş Döneminden Uluslararası Entegrasyona



Tzenka BOJILOVA, MRICS, REV
Advance Valuations, Bulgaria

About the Author

Tzenka Bojilova, MRICS, REV is Head of the Management Board of the Chamber of Professional Valuers in Bulgaria and Managing Partner of Advance Valuations. Her professional work is focused on valuation, advisory services and the development of professional valuation practice in Bulgaria.

The valuation profession in Bulgaria has a relatively recent history, but one closely connected with the country's economic transformation and its subsequent integration into the European and international business environment.

From privatisation to a regulated profession

Modern valuation practice in Bulgaria began to develop in the early 1990s.

The transition from a centrally planned to a market economy created an immediate and unprecedented need for professional valuations. The privatisation of state-owned property and enterprises required thousands of assets and businesses to be assessed, creating both demand for valuation expertise and the foundations of a new professional community.

A major milestone came in 2008 with the adoption of the Independent Valuers Act.

The legislation established a formal framework for the valuation profession in Bulgaria, regulating the activity of independent valuers and providing for professional qualification, a register of independent valuers and a professional organisation of valuers.

This was an important step in the evolution of valuation from an emerging professional activity into an established and regulated profession.

Professional organisations and international integration

In 2009, two important professional organisations were established in Bulgaria.

The Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB) was created under the Independent Valuers Act and represents independent valuers holding professional valuation qualifications in the country.

The Chamber of Professional Valuers (CPV) was established as a non-profit professional association bringing together leading companies operating in the Bulgarian valuation sector.

Bulgaristan'da değerleme mesleğinin tarihi nispeten yenidir; ancak bu mesleğin geçmişi, ülkenin ekonomik dönüşümü ve bunun ardından Avrupa ve uluslararası iş ortamına entegrasyonu ile yakından bağlantılıdır.

Özelleştirmeden düzenlemeye tabi bir mesleğe

Bulgaristan'da modern değerleme uygulamaları 1990'ların başında gelişmeye başladı.

Merkezi planlı ekonomiden piyasa ekonomisine geçiş, profesyonel değerleme hizmetlerine yönelik ani ve benzeri görülmemiş bir ihtiyaç doğurdu. Devlete ait mülklerin ve işletmelerin özelleştirilmesi, binlerce varlığın ve işletmenin değerlenmesini gerektirdi; bu da hem değerleme uzmanlığına yönelik talebi artırdı hem de yeni bir meslek topluluğunun temellerini attı.

2008 yılında, Bağımsız Değerleme Uzmanları Kanunu'nun kabul edilmesiyle önemli bir dönüm noktası yaşandı.

Bu kanun, Bulgaristan'da değerleme mesleği için resmi bir çerçeve oluşturarak bağımsız değerleme uzmanlarının faaliyetlerini düzenlemiş; mesleki yeterlilik şartlarını belirlemiş, bağımsız değerleme uzmanları sicilini ve değerleme uzmanlarının mesleki örgütünü kurmuştur.

Bu, değerlemenin gelişmekte olan bir mesleki faaliyetten, yerleşik ve düzenlenmiş bir mesleğe dönüşümünde atılmış önemli bir adımdı.

Meslek kuruluşları ve uluslararası entegrasyon

2009 yılında Bulgaristan'da iki önemli meslek kuruluşu kuruldu.

Bulgaristan Bağımsız Değerleme Uzmanları Odası (CIAB), Bağımsız Değerleme Uzmanları Kanunu kapsamında kurulmuş olup, ülkede mesleki değerleme yeterliliğine sahip bağımsız değerleme uzmanlarını temsil etmektedir.

Mesleki Değerleme Uzmanları Odası (CPV) ise, Bulgaristan değerleme sektöründe faaliyet gösteren önde gelen şirketleri bir araya getiren, kâr amacı gütmeyen bir meslek birliği olarak kurulmuştur.

Both organisations have developed nowadays relationships with the wider European valuation profession through membership in **TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations.** The Chamber of Professional Valuers is also connected to the international standard-setting community through membership in the **International Valuation Standards Council (IVSC).**

These international relationships are particularly important for a relatively small market such as Bulgaria.

Professional qualification in Bulgaria

Under Bulgarian legislation, valuation qualifications are divided into **nine areas of professional competence.** These include, among others, valuation of real estate; machinery and equipment; businesses and receivables; financial assets and financial institutions; intellectual and industrial property rights; and other specialised asset categories.

To practise as an independent valuer in Bulgaria, a professional must obtain the relevant qualification under the Independent Valuers Act and be entered in the Register of Independent Valuers. **Currently there are 2250 registered independent valuers in Bulgaria according to that exact Register of Independent Valuers.**

In addition to the national professional qualifications, a number of Bulgarian valuers maintain internationally recognized professional credentials – MRICS, REV.

The total number of Bulgarian valuers holding the REV designation awarded through the two Bulgarian professional organizations is 78.

For Bulgarian professionals, such qualifications are more than an additional title. They create an opportunity to participate in a wider professional community and to compare local practice continuously with developments in European and international valuation.

Professional development as a shared responsibility

One of the central challenges for the valuation profession today is that professional qualification cannot end with obtaining a certificate.

Markets change. Standards evolve. New asset classes emerge. Technology changes both the information available to valuers and the methods used to analyse it.

For this reason, continuous professional development has been one of the main priorities of the Chamber of Professional Valuers since its establishment.

Since 2019, the Chamber has been chaired by **Tzenka Bojilova, MRICS, REV,** who also leads **Advance Valuations,** part of the **PRAXI Valuations** group of companies.

Her iki kuruluş da günümüzde, **TEGoVA – Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu** üyeliği aracılığıyla daha geniş kapsamlı Avrupa değerleme mesleği camiasıyla ilişkiler kurmuştur. Profesyonel Değerleme Uzmanları Odası ayrıca, **Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)** üyeliği yoluyla uluslararası standart belirleme camiasıyla da bağlantılıdır.

Bu uluslararası ilişkiler, Bulgaristan gibi nispeten küçük bir pazar için özellikle önemlidir.

Bulgaristan'da mesleki yeterlilik

Bulgaristan mevzuatına göre, değerleme yeterlilikleri **dokuz mesleki yeterlilik alanına** ayrılmıştır. Bunlar arasında, diğerlerinin yanı sıra, gayrimenkul değerlemesi; makine ve teçhizat; işletmeler ve alacaklar; finansal varlıklar ve finansal kurumlar; fikri ve sınai mülkiyet hakları; ve diğer özel varlık kategorileri yer almaktadır.

Bulgaristan'da bağımsız değerleme uzmanı olarak faaliyet gösterebilmek için, bir uzmanın Bağımsız Değerleme Uzmanları Kanunu kapsamında ilgili yeterliliği elde etmesi ve Bağımsız Değerleme Uzmanları Sicili'ne kayıtlı olması gerekmektedir. **Şu anda, söz konusu Bağımsız Değerleme Uzmanları Sicili'ne göre Bulgaristan'da 2250 kayıtlı bağımsız değerleme uzmanı bulunmaktadır.**

Ulusal mesleki yeterliliklerin yanı sıra, bir dizi Bulgar değerleme uzmanı uluslararası düzeyde tanınan mesleki unvanlara (MRICS, REV) sahiptir.

İki Bulgar meslek kuruluşu tarafından verilen REV unvanına sahip Bulgar değerleme uzmanlarının toplam sayısı 78'dir.

Bulgar profesyoneller için bu tür yeterlilikler, sadece ek bir unvandan ibaret değildir. Bu yeterlilikler, daha geniş bir mesleki topluluğa katılma ve yerel uygulamaları Avrupa ve uluslararası değerleme alanındaki gelişmelerle sürekli olarak karşılaştırma fırsatı yaratmaktadır.

Ortak bir sorumluluk olarak mesleki gelişim

Günümüzde değerleme mesleğinin karşı karşıya olduğu temel zorluklardan biri, mesleki yeterliliğin bir sertifika almakla sınırlı kalmamasıdır.

Piyasalar değişir. Standartlar gelişir. Yeni varlık sınıfları ortaya çıkar. Teknoloji, değerleme uzmanlarının erişebildiği bilgileri ve bu bilgileri analiz etmek için kullanılan yöntemleri de değiştirir.

Bu nedenle, sürekli mesleki gelişim, Mesleki Değerleme Uzmanları Odası'nın kurulduğu günden bu yana ana önceliklerinden biri olmuştur.

2019 yılından bu yana Oda'nın başkanlığını, aynı zamanda **PRAXI Valuations** şirketler grubuna bağlı **Advance Valuations**'ın da başında bulunan **Tzenka Bojilova, MRICS, REV** yürütmektedir.

Through cooperation with other professional organisations, including representatives of the auditing profession, as well as universities and academic institutions, the Chamber organizes numerous seminars, conferences, workshops and round-table discussions.

Bulgarian and international lecturers and practitioners are invited to share experience, discuss valuation standards and consider practical issues encountered by professionals in their daily work.

Technology, data and professional judgement

Like valuation professionals around the world, Bulgarian valuers are also facing the opportunities and challenges created by digitalization and artificial intelligence - AI.

Access to market information is improving. Databases, analytical platforms, geographic information systems and automated tools allow professionals to process considerably more information than in the past.

More data does not automatically mean better valuation. Technology can significantly improve the efficiency of our profession but the professional judgement gives the results meaning.

The future, therefore, is unlikely to be a choice between technology and valuers. It will belong to professionals who know how to use technology while retaining independence, critical thinking and responsibility for the final conclusion.

Learning across borders

Many of the challenges faced by Bulgarian valuers are not uniquely local.

Professionals in Turkey, Bulgaria and other markets are dealing with changing interest rates, inflation, new investment patterns, technological development, sustainability considerations and increasing expectations for transparency. We also share a common challenge: how to prepare the next generation of valuation professionals for a profession that is becoming simultaneously more technological and more demanding.

The Chamber of Professional Valuers in Bulgaria would therefore welcome the opportunity to establish closer professional relations with The Association of Appraisers of Türkiye /TDUB/ and to explore possibilities for joint seminars, conferences, workshops and other professional initiatives.

The geographical proximity and strong economic connections between Bulgaria and Turkey make such cooperation particularly natural.

For Bulgarian and Turkish valuation professionals alike, sharing knowledge and experience is one of the best ways to ensure that our profession continues to develop while preserving the quality and trust on which it is built.

Oda, denetim mesleğinin temsilcileri dahil olmak üzere diğer meslek kuruluşları, üniversiteler ve akademik kurumlarla işbirliği yaparak çok sayıda seminer, konferans, atölye çalışması ve yuvarlak masa toplantısı düzenlemektedir.

Bulgaristanlı ve uluslararası konuşmacılar ile sektörden uzmanlar, deneyimlerini paylaşmak, değerleme standartlarını tartışmak ve profesyonellerin günlük çalışmalarında karşılaştıkları pratik sorunları ele almak üzere davet edilmektedir.

Teknoloji, veri ve mesleki muhakeme

Dünyanın dört bir yanındaki değerleme uzmanları gibi, Bulgar değerleme uzmanları da dijitalleşme ve yapay zeka (AI) tarafından yaratılan fırsatlar ve zorluklarla karşı karşıyadır.

Piyasa bilgilerine erişim giderek iyileşmektedir. Veritabanları, analitik platformlar, coğrafi bilgi sistemleri ve otomatik araçlar, uzmanların geçmişe kıyasla çok daha fazla bilgiyi işleyebilmesini sağlamaktadır.

Daha fazla veri, otomatik olarak daha iyi bir değerleme anlamına gelmez. Teknoloji, mesleğimizin verimliliğini önemli ölçüde artırabilir, ancak sonuçlara anlam kazandıran şey mesleki muhakemedir.

Bu nedenle, gelecekte teknoloji ile değerleme uzmanları arasında bir seçim yapılması pek olası değildir. Gelecek, bağımsızlığını, eleştirel düşünme yeteneğini ve nihai sonuca ilişkin sorumluluğunu korurken teknolojiyi nasıl kullanacağını bilen profesyonellere ait olacaktır.

Sınırların ötesinde öğrenme

Bulgar değerleme uzmanlarının karşılaştığı zorlukların çoğu, yalnızca yerel nitelikte değildir.

Türkiye, Bulgaristan ve diğer pazarlardaki profesyoneller, değişen faiz oranları, enflasyon, yeni yatırım eğilimleri, teknolojik gelişmeler, sürdürülebilirlik hususları ve şeffaflığa yönelik artan beklentilerle başa çıkmaktadır.
Ayrıca ortak bir zorlukla da karşı karşıyayız: Hem teknolojik hem de daha zorlu hale gelen bu mesleğe yeni nesil değerleme uzmanlarını nasıl hazırlayacağımız.

Bu nedenle Bulgaristan Profesyonel Değerleme Uzmanları Odası, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) ile daha yakın mesleki ilişkiler kurma ve ortak seminerler, konferanslar, atölye çalışmaları ve diğer mesleki girişimler için olanakları değerlendirme fırsatını memnuniyetle karşılayacaktır.

Bulgaristan ve Türkiye arasındaki coğrafi yakınlık ve güçlü ekonomik bağlar, bu tür bir işbirliğini özellikle doğal kılmaktadır.
Hem Bulgar hem de Türk değerleme uzmanları için bilgi ve deneyim paylaşımı, mesleğimizin temelini oluşturan kalite ve güveni korurken, mesleğimizin gelişmeye devam etmesini sağlamanın en iyi yollarından biridir.

Celebrating 50 Years of Valuation Standards Setting

Değerleme Standartlarının Belirlenmesinde 50. Yıl Kutlaması



CHRIS GRZESIK REV FRICS

Chairman of the European Valuation Standards Board (EVSB)

About the Author

Chris Grzesik is a UK born chartered surveyor, Polish qualified valuer and Recognised European Valuer, with many years of experience as a property consultant in Europe.

Chris currently serves as Chairman of the European Valuation Standards Board (EVSB). He is the immediate past Chairman of The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA), a past Chairman of RICS Europe and a former Vice President of the Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA).

Next year The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) will celebrate 50 years of valuation standards setting. From an original 9 founding members, today TEGOVA represents 7 valuers' associations from 41 countries, 70 000 qualified valuers including The Turkish Appraisers Association (TDUB). TEGOVA's primary role is to set European Valuation Standards (EVS) that are recommended to EU Member States in Directive 2014/17/EU (the Mortgage Credit Directive) but also applied in many non-EU countries.

The valuation standard setting process was kicked off by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in 1976 with the publication of its Red Book, closely followed by TEGOVA (formerly TEGOVOFA) and the IVSC with their European and International Valuation Standards. These initiatives were aimed at harmonising what at the time was a very diverse valuation profession worldwide with consequent differences in valuation practice.

In Europe, however, true harmonisation in valuation practice was forced on the profession by the European Union following the financial crisis of 2008/2009. At that time many analysts blamed valuers for over optimistic valuations employing a diverse range of valuation approaches and reporting standards. There followed in 2013, the enactment of the Mortgage Credit Directive which required EU member states to develop national standards with the recommendation that they should be in line with International, European or RICS Valuation Standards. Whilst, the Directive affected the valuation of residential properties for mortgage lending purposes, it inevitably had a spill-over effect on the valuation for most other purposes and asset classes. There followed the Capital Requirements Regulation which defined the two bases of valuation for mortgage lending namely market value and mortgage lending value.

Gelecek yıl, Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu (TEGOVA), değerleme standartları belirleme faaliyetlerinin 50. yılını kutlayacak. Başlangıçta 9 kurucu üyeden oluşan TEGOVA, bugün 41 ülkeden 7 değerleme uzmanları derneğini temsil etmekte olup, bu dernekler arasında Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) de yer almakta ve toplam 70.000 nitelikli değerleme uzmanını kapsamaktadır. TEGOVA'nın temel rolü, 2014/17/AB sayılı Direktif (İpotek Kredisi Direktifi) kapsamında AB Üye Devletlerine tavsiye edilen, ancak birçok AB dışı ülkede de uygulanan Avrupa Değerleme Standartları'nı (EVS) belirlemektir.

Değerleme standartlarının belirlenmesi süreci, 1976 yılında Kraliyet Yeminli Değerleme Uzmanları Enstitüsü (RICS) tarafından "Kırmızı Kitap"ın yayınlanmasıyla başlatılmış, bunu kısa süre sonra TEGOVA (eski adıyla TEGOVOFA) ve IVSC'nin Avrupa ve Uluslararası Değerleme Standartları izlemiştir. Bu girişimler, o dönemde dünya çapında çok çeşitli bir mesleki yapıya sahip olan ve dolayısıyla değerleme uygulamalarında farklılıklar gösteren değerleme mesleğini uyumlaştırmayı amaçlamıştır.

Bununla birlikte Avrupa'da, 2008/2009 finansal krizinin ardından Avrupa Birliği tarafından değerleme uygulamalarında gerçek bir uyum, mesleğe dayatıldı. O dönemde pek çok analist, çeşitli değerleme yaklaşımları ve raporlama standartları kullanarak aşırı iyimser değerlemeler yaptıkları gerekçesiyle değerleme uzmanlarını suçladı. Bunu 2013 yılında, AB üye devletlerinin Uluslararası, Avrupa veya RICS Değerleme Standartları ile uyumlu olması yönündeki tavsiyeyi içeren ulusal standartlar geliştirmesini gerektiren İpotek Kredisi Direktifi'nin yürürlüğe girmesi izledi. Direktif, ipotek kredisi amaçlı konut gayrimenkullerinin değerlemesini etkilese de, kaçınılmaz olarak diğer çoğu amaç ve varlık sınıfı için yapılan değerlemelere de yayılma etkisi yarattı. Ardından, ipotek kredileri için piyasa değeri ve ipotek kredi değeri olmak üzere iki değerleme temelini tanımlayan Sermaye Yeterliliği Yönetmeliği yürürlüğe girdi.

Today, valuation practice in Europe is as harmonised as it will ever be with the acceptance inter alia of a common definition and interpretation of market value, the acceptance of 3 valuation approaches (market, income, cost) and common reporting standards.

But the job of standard setting is far from done with emerging valuation issues around ESG, AI and Property Value (commonly referred to as Prudent Value). These are the main topics now exercising the minds of the standards' boards of the IVSC, TEGOVA and RICS. Whist all are planning to publish updated standards effective from 2028 it should be noted that the 3 books have a different emphasis. IVS deliver a framework in a worldwide context, EVS are closely aligned with EU law and the RICS Red Book details mandatory practices for RICS members undertaking valuation services. There is thus room and demand for all three.

As the Chairman of TEGOVA's European Valuation Standards Board (EVSB), I am pleased to report that work is now well underway towards the updating of EVS with the publication of a new 11th edition effective from January 2028. The existing 6 standards (EVS 1: Market Value, EVS 2: Other Recognised Bases of Value, EVS 3: The Qualified Valuer, EVS 4: The Valuation Process, EVS 5: Reporting the Valuation and EVS 6: Valuation Efficiency) have largely stood the test of time and will be republished with only minor changes from the existing EVS 2025.

Much of the focus is now on updating some of the Guidance Notes which accompany the 6 Standards, in particular concerning the valuation for mortgage lending purposes including the new concept of "Property Value" also known as Prudent Value. The Methodology Section will also be updated particularly in relation to the comparative and cost approaches and the reliance on asking prices in non-transparent markets where actual transaction prices are either unreliable or difficult to obtain. A section offering guidance to valuers acting as expert witness will also be added and the code of conduct will be enhanced to ensure an ethical and professional reliance on AI. Thus added to the code will be the following proposed paragraph:

"When using automated or AI systems or tools, the valuer must retain independent professional judgement and responsibility, critically review and verify any information or output materially relied upon, and ensure appropriate disclosure, transparency, confidentiality and data protection".

Finally, whilst for most of the last 50 years TEGOVA has focused on the valuation of real estate more recently it has also published European Business Valuation Standards and European Plant, Machinery and Equipment Valuation Standards. This year has also seen the publication of the first edition of European Intangible Asset Valuation Standards. All of TEGOVA's European Valuation standards may be freely downloaded from www.tegova.org

Günümüzde Avrupa'daki değerleme uygulamaları, piyasa değerine ilişkin ortak bir tanım ve yorumun kabul edilmesi, 3 değerleme yaklaşımının (piyasa, gelir, maliyet) benimsenmesi ve ortak raporlama standartlarının benimsenmesi gibi unsurlar sayesinde, olabildiğince uyumlaştırılmış durumdadır.

Ancak ESG, yapay zeka ve Gayrimenkul Değeri (genel olarak "İhtiyatlı Değer" olarak anılır) ile ilgili ortaya çıkan değerleme sorunları nedeniyle, standart belirleme süreci henüz tamamlanmış olmaktan uzaktır. Bunlar, şu anda IVSC, TEGOVA ve RICS standart kurullarının üzerinde yoğunlaştığı başlıca konulardır. Her üç kuruluş da 2028'den itibaren geçerli olacak güncellenmiş standartları yayınlamayı planlasa da, bu üç kılavuzun farklı vurgu noktalarına sahip olduğu unutulmamalıdır. IVS, küresel bir bağlamda bir çerçeve sunarken, EVS AB mevzuatıyla yakından uyumludur ve RICS Kırmızı Kitabı, değerleme hizmetleri sunan RICS üyeleri için zorunlu uygulamaları ayrıntılı olarak ele almaktadır. Dolayısıyla, üçü için de hem yer hem de talep bulunmaktadır.

TEGOVA'nın Avrupa Değerleme Standartları Kurulu (EVSB) Başkanı olarak, EVS'nin güncellenmesi yönündeki çalışmaların, Ocak 2028'den itibaren yürürlüğe girecek yeni 11. baskının yayınlanmasıyla birlikte şu anda hızla devam ettiğini bildirmekten memnuniyet duyarım. Mevcut 6 standart (EVS 1: Piyasa Değeri, EVS 2: Diğer Tanınmış Değerleme Esasları, EVS 3: Nitelikli Değerleme Uzmanı, EVS 4: Değerleme Süreci, EVS 5: Değerleme Raporlaması ve EVS 6: Değerleme Verimliliği) zamanın sınavından büyük ölçüde geçmiştir ve mevcut EVS 2025'e kıyasla yalnızca küçük değişikliklerle yeniden yayınlanacaktır.

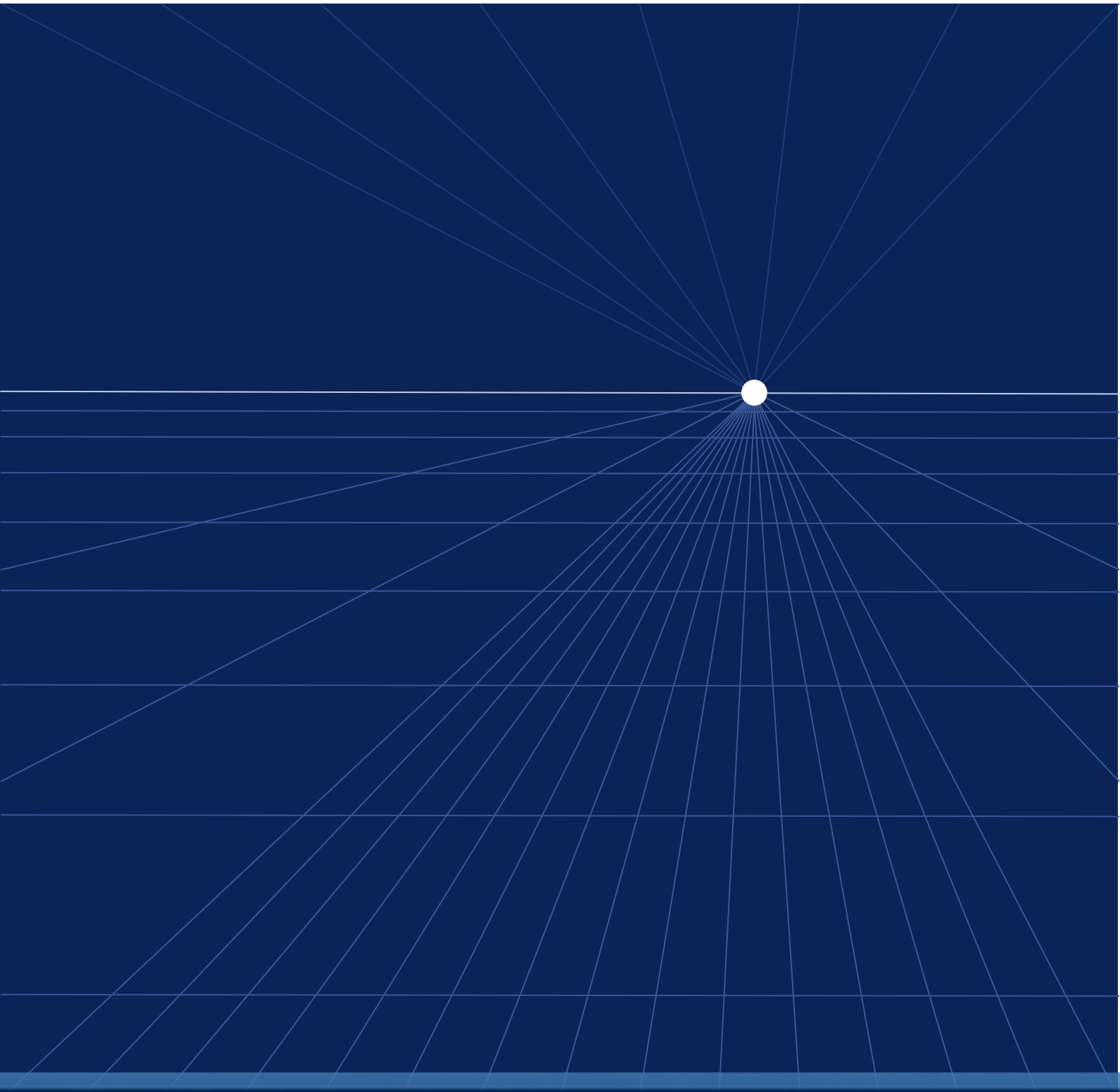
Şu anda odak noktası, 6 Standart'a eşlik eden bazı Kılavuz Notlarının güncellenmesidir; özellikle ipotek kredisi amaçlı değerlemeyle ilgili olanlar, "Mülk Değeri" olarak da bilinen ve "İhtiyatlı Değer" olarak adlandırılan yeni kavram da buna dahildir. Metodoloji Bölümü de, özellikle karşılaştırmalı ve maliyet yaklaşımları ile gerçek işlem fiyatlarının güvenilir olmadığı veya elde edilmesinin zor olduğu şeffaf olmayan piyasalarda satış fiyatlarına dayanma konusunda güncellenecektir. Uzman tanık olarak görev yapan değerleme uzmanlarına rehberlik eden bir bölüm de eklenecek ve yapay zekaya etik ve profesyonel bir şekilde güvenilmesini sağlamak amacıyla davranış kuralları geliştirilecektir. Bu nedenle, kurallara aşağıdaki önerilen paragraf eklenecektir:

"Otomatikleştirilmiş veya yapay zeka sistemlerini ya da araçlarını kullanırken, değerleme uzmanı bağımsız mesleki muhakeme ve sorumluluğunu korumalı, önemli ölçüde dayandığı her türlü bilgiyi veya çıktıyı eleştirel bir şekilde incelemeli ve doğrulamalı, ayrıca uygun bilgilendirme, şeffaflık, gizlilik ve veri korumasını sağlamalıdır".

Son olarak, TEGOVA son 50 yılın büyük bir kısmında gayrimenkul değerlemesine odaklanmış olsa da, son dönemde Avrupa İşletme Değerleme Standartları ile Avrupa Tesis, Makine ve Ekipman Değerleme Standartlarını da yayınlamıştır. Bu yıl ayrıca Avrupa Maddi Olmayan Varlık Değerleme Standartları'nın ilk baskısı da yayınlanmıştır. TEGOVA'nın tüm Avrupa Değerleme standartları www.tegova.org adresinden ücretsiz olarak indirilebilir.

PERSPEKTİF ARTIRICI ÖNERİLER

TDUB PERSPEKTİF | SAYI 01-3Ç
TEMMUZ–AĞUSTOS–EYLÜL 2026



Kitap Okuma Önerileri

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Değerleme üzerine bir sonraki sayıya kadar okuyabilecekleriniz...

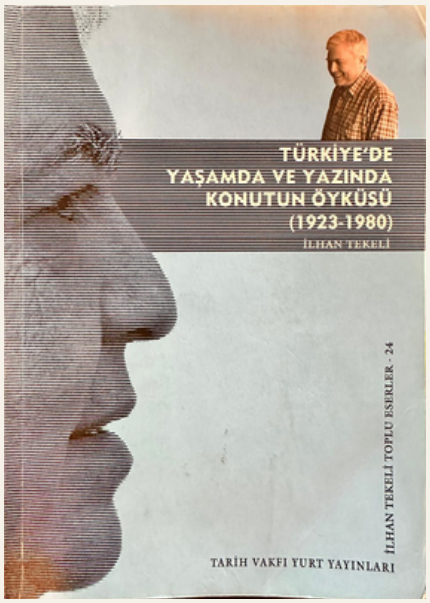


01

A'dan Z'ye Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansı

Editör: Doç. Dr. Yener Coşkun

SEÇKİN YAYINCILIK · 2021

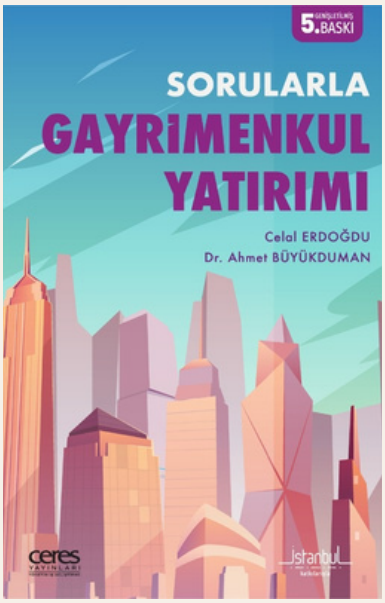


02

Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923–1980)

İlhan Tekeli

TARİH VAKFI YURT YAYINLARI · 2012

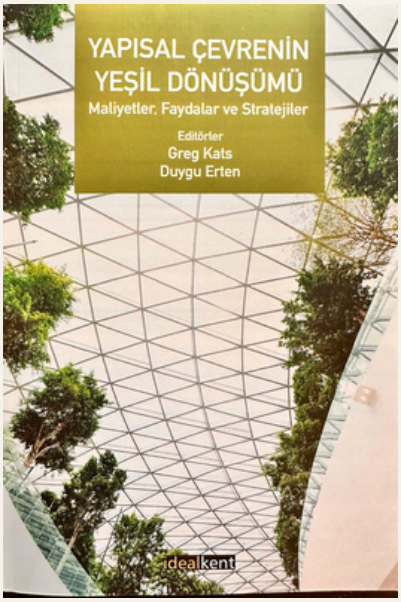


03

Sorularla Gayrimenkul Yatırımı

Celal Erdoğdu, Dr. Ahmet Büyükduman

CERES YAYINLARI · 2018



04

Yapısal Çevrenin Yeşil Dönüşümü

Editörler: Greg Kats, Duygu Erten

İDEALKENT YAYINLARI · 2025



05

100 Soruda Takyidat

Süleyman Kandemir

SEÇKİN YAYINCILIK · 2017

Konferans ve Etkinlik Takvimi

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Değerleme dünyasında takvimi belli ve öne çıkan etkinlikler

ULUSLARARASI ETKİNLİKLER

2026

3–4 KASIM

MAPIC 2026
Palais des Festivals, Cannes
Perakende gayrimenkulünün önde gelen uluslararası etkinliği; perakende, yiyecek, eğlence ve teknolojiden 4.000'i aşkın profesyonel.

16–19 KASIM

Cityscape Global 2026
Riyad Exhibition & Convention Center (Malham), Suudi Arabistan

17–18 KASIM

IVSC Genel Kurulu + HypZert Yıllık Kongresi
Confex, Köln
Ev sahibi HypZert; İngilizce-Almanca simultane çeviri. Değerleme uzmanları için dönemin en önemli buluşması.

2027

16–19 MART

MIPIM 2027
Palais des Festivals, Cannes

26–28 NİSAN

Appraisal Institute Yıllık Konferansı 2027
New Orleans, ABD
ABD'nin en büyük değerleme uzmanı buluşması.

30–3 HAZ–TEM

33. ERES Yıllık Konferansı
Stockholm · Avrupa Gayrimenkul Derneği
Akademik konferans; "Değerleme ve Ekspertiz" oturumlarıyla değerleme uzmanlarına hitap ediyor.

4–6 EKİM

EXPO REAL 2027
Messe München, Münih

ULUSAL ETKİNLİKLER

3–4 KASIM

10.Türkiye Sermaye Piyasaları Kongresi 2026
Wyndham Grand Levent Otel, İstanbul

2–3 HAZİRAN

Perakende Günleri 2027
Haliç Kongre Merkezi, İstanbul

Mesleki Ziyaretlerimiz









TKGM Genel Müdürü
Hakan Gedikli
Ziyaretimizden



TKGM Genel Müdür Yrd.
Dr. Mustafa Akkul
Ziyaretimizden



TKGM Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanı
Dr. Ümit Yıldız
Ziyaretimizden

TDUB
PERSPEKTİF
TÜRKİYE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜ YAYINI

Bir Sonraki Sayıda Görüşmek Üzere



Abonelik ve iletişim için: info@tdub.org.tr · www.tdub.org.tr
TDUB PERSPEKTİF, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği yayın organıdır.
Tüm hakları saklıdır. İzinsiz çoğaltılamaz.

Katkıda bulunmak için
meslekiegitimvearastirma@tdub.org.tr


12 Ağustos
Değerleme
Uzmanları
Günü
25
2001
2026
TDUB