



**TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL  
ve TEKNİK KURULTAYI**



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME: DURUM SAPTAMASI VE YÖNELİMLER**

**Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK**

Kocaeli Üniversitesi

**ANKARA 11 - 15 Mayıs 2009**  
ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi

**TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**



# ULUSLARARASI KOŞULLAR



## Dünya Geneli

Dünya ölçeğinde bakıldığında, değerlendirme alanında 1981 yılında kurulan ve Birleşmiş Milletlerin tanıdığı, içinde 40 ulusun temsil edildiği bir kurum belirginleşmektedir: International Valuation Standards Committee (IVSC). Bu komitenin oluşturduğu **Uluslararası Standartlar (Internationale Standards, IVS)**, “**White Book**”ta yayınlanmıştır. Bilindiği gibi bu standartlar, ülkemizde 06.03.2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Komitenin geliştirdiği standartların Uluslararası Muhasebe Kurallarıyla uyumlu olması, dünya ölçeğinde tanınmayı ve kullanımı sağlamaktadır. Bu standartlar, yüksek bir genelleme düzeyine oturtulmuştur. Yalnızca zorunlu olan ögelere yer verilmiştir.

Standartların kullanımı değerlendirme görevine bağımlıdır. Uluslararası en yaygın değerlendirme yöntemleri olarak şunlar tanımlanmaktadır: **Karşılaştırma Yöntemi** (Vergleichswertverfahren, Sales Comparison Approach), **Gelir Değeri Modelleri** (Ertragswertmodelle, Capitalisation Approach), **Nakit Akışı Yöntemi** (Barwertmethode, Discounted Cash Flow Analysis), **Maliyet Yönelimli Yöntemler** (Sachwertorientierte Verfahren, Cost Approach).



Uluslararası alanda etkili bir diğer kuruluş, 1868 yılında İngiltere’de kurulmuş olan, 50 ulusal birliğin ve derneğin bağlı olduğu, 120 ülkeden 110.000 üyesi bulunan, **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**’tir. Bu büyük örgüt de, kısaca “**Red Book**” olarak bilinen, “**Appraisal and Valuation Manual**”i, yani “**Değerleme El Kitabı**”nı yayınlamıştır. Amaç, bir kurallar yapıtının tanımlanması ve bunların uygulamada tutarlı olarak kullanımının izlenmesidir. Red Book’ta yapılandırılmış olan standartlar, bir ulusal ve bir de uluslararası bölümden oluşmaktadır. Uluslararası bölüm, büyük oranda IVS’ye dayanmaktadır ve uzun erimde bununla örtüştürülmesi ereklenmektedir. Böylece küresel ölçekte genellemeye katkı sağlanmış olunacaktır. Bir esneklik ögesi olarak, eğer gerekliyse, bütünleyici bir ulusal bölüm, somutlama bölümü eklenebilir.



## Avrupa Ölçeği



Uluslararası alandaki bu toparlanma, genelleme, standartlaşma çabalarına, Avrupa ülkeleri de, kendi coğrafyalarından katılmaya çalışmaktadırlar. Avrupa'nın birlikte gelişmesiyle, 2002 yılından bu yana Euro'nun yasal ödeme aracı olarak kullanılmaya başlanmasıyla ve bununla bağlantılı olarak Avrupa Birliği içinde kur risklerinin ortadan kalmasıyla birlikte, tek bir Avrupa pazarının oluşturulması sonul ereğine yönelik bir sürecin başlatıldığı görölmektedir. Bu süreç boyunca zorunlu olarak, ulusal devletlerin tüzelerine, vergi uygulamalarına, taşınmaz ekonomisine ve taşınmaz değerlemenin teknik standartlarına yönelik bir uyumluluğa ulaşılması gerekecektir.

Taşınmazların değerlemesi nedenleri, Avrupa ve dünya ölçeğinde hemen hemen aynıdır; bununla birlikte değerlendirme için kullanılan araçlar ve yöntemler aynı değildir. AB'ye üye her bir ülkenin farklı kültürel, politik ve ekonomik tarihi, ulusal taşınmaz piyasalarının oluşturulmasında da, farklı pazar yapılarına, farklı ticari işleyişlere ve taşınmaz piyasasındaki aktörlerin farklı davranışlarına götürmektedir.



Bu noktada **TEGoVA**'nın çabaları önem kazanmaktadır. 1995 yılında TEGOVOFA ile EUROVAL derneklerinin birleştirilmesinden ortaya çıkan **TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)**'nin diğer amaçları, uygulamadan edinilmiş ve salt Avrupa'ya özgü değerlendirme standartlarının kaleme alınmasının yanı sıra, kavramlar ve yöntemler için öğütler olarak şunlardır: *Taşınmaz ekonomisiyle ilintili olarak uluslararası örgütlerle işbirliği yapmak, AB içinde ilişkilerin korunması, Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının eğitim standartları için önermeler geliştirmek, Müşteri ve sözleşme yönelimli değerlemelerin yapılmasıyla değerlendirme uzmanlığı alanının Avrupa genelinde desteklenmesi.*

**TEGoVA**, Avrupa'daki ulusal taşınmaz değerlendirme örgütlerinin merkezi Brüksel'de olan çatı örgütüdür. **TEGoVA**'da bugün için, **27** Avrupa ülkesinde taşınmaz alanında faaliyet gösteren **38** değerlendirme uzmanları derneği ve yaklaşık **500.000** üye temsil edilmektedir. Bunun yanı sıra Orta ve Doğu Avrupa bölgesindeki **11** ülkenin derneklerinin temsilcileri gözlemci olarak **TEGoVA**'nın çalışmalarına katılmaktadırlar.



**Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards, EVS), TEGoVA'nın "Blue Book"unda yer almaktadır. Amaç, AB içinde değerlendirme uygulamalarının uyumlaştırılmasıdır. Standartlar, üyeler için bağlayıcı değildir, ama kullanılmaları öğütlenmektedir. EVS, yapı ve somutlama olarak IVS ile büyük benzerlik içindedir. Standartların kullanımı, değerlendirme görevine bağlıdır. Değerleme yöntemleri IVS ile aynıdır, tek ayrık yöntem, "Artık Yöntemi (Residualverfahren, Residual Method)"dir.**



# TAŞINMAZ DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ DAVRANIŞ İLKELERİ





**Her Őey tüzel olarak tanımlanmıŐ olsa da, en önemlisi uygulamadır.**

**Uygulamada görev alacak değerleme uzmanlarının mesleki davranıŐlarının da düzenlenmesi, izlenmesi gerekmektedir.**

**Taşınmaz değerleme, toplumda kendine “*bir güven mesleği*” olarak yer edinecekse, taşınmaz değerleme uzmanlarının etik kodları içselleŐtirmeleri, mesleki davranıŐlarını bunlara göre geliŐtirmeleri zorunludur.**



International Valuation Standards Committee (IVSC), **Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler)** başlığı altında,

***“Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun değerlendirme işlemlerinin temeli, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel oluşturan tüm konuları açıklayan, dürüst ve yeterli profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak artırmalı ve korumalıdır,”*** denilmektedir. ***“Değerlemeyi yapabilmek için gerekli kaliteye, yeterliğe ve deneyime sahip kişiler olan Değerleme Uzmanları, her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal-profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar,”***

denilen “White Book”ta, ahlaki ilkeler olarak, ***Dürüstlük, Çıkar Çatışmaları, Gizlilik, Tarafsızlık*** açıklanmaktadır.



White Book'ta **Değerleme Uzmanı** şöyle tanımlanmaktadır:

*Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış; pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış; güvenilir bir değerlendirme yapmak için, kabul gören yöntemleri ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen; tanınmış bir ulusal-profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan; kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programını izleyen; bu Davranış Kurallarının gereklerini yerine getiren, saygın bir kişidir.*

Kitapta,

*“yalnızca bu tanıma uyan bir Değerleme Uzmanının bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebileceği,”*

özellikle belirtilmektedir.



**TEGoVA da, kendi Blue Book'unda ahlaki ilkeler olarak şunları özellikle ele almaktadır:**

- Bağımsızlık***
- Özel Sorumluluk***
- Dokunulmazlık, Yetkinlik***
- Bilinen Yöntemlerin Uygulanması***
- Nitelik ve Meslek İçi Eğitim***
- Gizlilik***
- Kaynakların Güvenilirliği***
- Çıkar Anlaşmazlıkları***
- Çoklu Faaliyet Yasağı***
- Ekonomiklik ve Özen***
- Ödemelerde Açıklık***
- Tanıtım Bakımından Ciddiyet***
- Rekabet***
- Meslektaşlık***



# TÜRKİYE KOŞULLARI VE YENİ BİR MODELLEMENİN ÖĞELERİ



## Tüzel Dayanaklar



Ülkemizde birçok yasada, değerlendirme konusu ele alınmıştır. Belli başlı yasalar şunlardır: ***Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Türk Medeni Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, Vergi Usul Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kadastro Kanunu, Tapu Kanunu.***

Bu yasalarda değerlendirme kavramı kullanılmaktadır. Ancak değerlendirme alanının bütünü gözetildiğinde 50 dolayında yasadan ve bunların uygulamasını gösteren tüzüklerden, yönetmeliklerden, genelgelerden söz etmek gerekir.

Ancak belirtmek gerekir ki, başta anayasa olmak üzere, bu yasaların çoğunda, değerlendirme kavramlarına, yöntemlerine, kurullara (komisyonlara), kurumlara yönelik tanımlar yapılmıştır. Aslında 2002 yılına kadar süreç bu yasalardaki dağınıklık çerçevesinde gelişmiştir.



Ülkemizde, özellikle ekonomik etkinlikler çerçevesinde söz konusu olan taşınmaz değerlemeleri konusunda en köklü düzenleme, 30.07.1981 tarihinde yürürlüğe giren 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu tarafından yapılmıştır. Yasanın SPK'nın başlıca görevlerini ve yetkilerini düzenleyen 22. maddesinin “r” fıkrasında yapılan düzenlemeler sonucu, kurulun görevleri arasına girmiştir. Yine 38/A maddesinde 21.02.2007 tarihinde yapılan düzenleme sonucu, “***Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkili,***” kılınmıştır.



Bu amaca yönelik olarak, birçok tebliğ ve değişiklik yayınlanmıştır. En temel tebliğ, 11.8.2001 tarihli ve 34 sayılı “**Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ**”dir. Tebliğde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı,

***“Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler,”***

olarak tanımlanmıştır.

Sınav, konular, lisanslama süreci tebliğle düzenlenmiştir.

Bu sürecin sonunda, SPK bünyesinde “**Tanımlı bulunan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Sayısı**”, **1394**’tür.





1954



Doktora		
	BANKACILIK VE SİGORTACILIK	1
	İKTİSAT	2
	İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	4
	HARİTA-KADASTRO	-
	JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ	1
	İŞLETME	2
	TAŞINMAZ GELİŞTİRME	1
<b>Toplam Doktora</b>		<b>11</b>
Master	BANKACILIK VE FİNANS	5
	FİNANSMAN-MUHASEBE	1
	İKTİSAT	4
	İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	29
	İŞLETME	28
	İŞLETME EKONOMİ	1
	MALİYE	1
	MİMARLIK	13
	MUHASEBE FİNANSMAN	3
	SERMAYE PİYASASI VE BORSA	2
	ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	21
	YAPI MÜHENDİSLİĞİ	1
	GAYRİMENKUL GELİŞTİRME	5
	JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ	23
	HARİTA-KADASTRO	-
	İNŞAAT İŞLETMECİLİĞİ	1
YAPI İŞLETMESİ	1	
<b>Toplam Master</b>		<b>139</b>



<b>Lisans</b>	BANKACILIK VE SİGORTACILIK	6
	EKONOMİ	4
	JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ	151
	HARİTA-KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ	28
	İKTİSAT	82
	İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	183
	İŞLETME	132
	MALİYE	32
	MİMARLIK	88
	MUHASEBE	6
	MUHASEBE FİNANSMAN	3
	ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	86
	YAPI İŞLETMESİ	1
	YAPI ÖĞRETMENLİĞİ	2
<b>Toplam Lisans</b>	<b>804</b>	

<b>Toplam Doktora</b>		<b>11</b>
<b>Toplam Master</b>		<b>139</b>
<b>Toplam Lisans</b>		<b>804</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>954</b>



	Toplam	%
HARİTA-KADASTRO (JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ)	203	14.6
İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	216	15.5
İŞLETME	163	11.7
MİMARLIK	101	7.2
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	107	7.7
<b>LİSANSLAR GENEL TOPLAMI</b>	<b>1394</b>	

Tarih:12.05.2009



**Bu, yalnızca SPK'ya bağılı şirketlerin varlıklarını değerleme amaçlı bir sürecin rakamlarıdır. Bilinmektedir ki, mortgage uygulaması nedeniyle gereksinme duyulan uzman değerlemeci sayısı 3.000 dolayındadır. Değerleme gereksinmesi, değerleme konuları ve ülkemiz koşulları gözetildiğinde belgeli değerlemeci sayısının 10.000'in üzerine çıkması olağandır.**

**Özellikle Seri: VIII, 34 Nolu Tebliğde yapılan değişiklik sonucu, “*asgari 4 yıllık üniversite mezunu*” olmanın lisanslama sınavına girmek için yeterli görülmesi son derece yanlış biçimde, herkesin bu alanda faaliyet göstermesinin önünü açmıştır.**

**Ülkemizde tüzel dağınıklık iyi süzgeçlenmelidir. İlintisizlik noktaları tanımlanmalıdır. Pozitif hukuk sistemimizde konuya ilişkin iç çelişkiler saptanmalı ve ayıklanması önlemleri alınmalıdır.**



## **Ekonomik Boyut**



**Taşınmaz değerlendirme konusunun ekonomi için taşıdığı önem birçok alanda karşımıza çıkmaktadır: SPK'ya bağlı şirketlerin taşınmaz varlıklarının değerlemesi, konut finansmanı alanında kredi değerlerinin saptanması, taşınmaz alım-satımlarının reel bir zemine oturtulması, bankaların ekspertiz faaliyetleri, ipoteklerin doğru değerlere dayandırılması, taşınmaz vergilerinin doğru salınması, kara paranın aklanmasının izlenmesi, vb.**

**Liberal ekonominin iyi işlemesinin koşullarından birisi de, taşınmaz değerlemesinin yansız, doğru ölçütlere dayalı, yetkin kişilerce yapılmasıdır.**

**Bu nedenle değerlendirme uzmanlığının bir ölçme-değerlendirme sürecinin sonunda belgelendirilmesi önemlidir.**



Ekonomide gereksinme duyulan değerleme durumlarının her birisinin, kendi özgün değerleme amaçları söz konusudur. Değerleme yönteminin seçimi ve değerlemeye yaklaşım bu amaca göre belirlenecektir. Her değerleme amacına göre, objektif ya da sübjektif bir değerin belirlenmesi söz konusu olur.

Objektif değerler, örnek olarak, tartışmalı durumlar, ticaret hukuku bağlamındaki değerleme amaçları ya da vergileme amaçlı değerleme raporları için belirlenirler. Objektif değerleme, kişisel ve öznel yeğlemeleri göz önüne almaz; tersine akılcı bir ticari yatırımcının değerleme nesnesi için ödemeye hazır olduğu değeri belirler.



## Kurumsallaşma Boyutu



Yapılacak çok genel bir gözlemde, ülkemizde taşınmaz değerlemesinin hedef kitlesi olarak şunlar hemen belirginleşmektedir: ***Alıcılar, satıcılar, değerlendirme uzmanları, değerlendirme şirketleri, emlak komisyoncuları, kiraya verenler, kiralayanlar, bankalar, finansman kuruluşları, kredi veren kuruluşlar, proje geliştiriciler, yatırımcılar, mal ortaklığı rejiminin tarafları...***

Bu değerlendirme hedef kitlelerine yönelik faaliyet gösteren kurumlar ise şunlardır: ***Kamu yönetimleri, kamu tüzel kişileri, kamu kurumları ve kuruluşları (Bakanlıklar, Köy Yönetimleri, Belediyeler, İl Özel İdareleri, YÖK, Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu), vergi kurumları, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, TCK, DSİ, DDY, GAP, Bankalar, Yargı yerleri, ...***



**Bu kurumların faaliyetleri arasında bir ilişki var mıdır? YOKTUR!..**

**Değer tanımları arasında bir ilişki var mıdır? YOKTUR!..**

**Değerleme uzmanının yansızlığını, özerkliğini güçlendirecek bir yapılanma var mıdır? YOKTUR!..**





Tüzelerimiz incelendiğinde, farklı amaçlar için farklı kurul ve uzman tanımlarının yapıldığı görülmektedir. Bu tanımlarda, **uzmanlar için nitelik tanımlarının yapılmamış olması** en önemli eksikliklerdir.

Tüm eksikliklerine karşın, SPK'nın lisans sınavları bu nedenle önemlidir. Uygulamanın bu lisanslamaya yönelmesi de, bu nedenle anlaşılır bir durumdur.



21 Şubat 2007 tarihinde TBMM'de kabul edilen 5582 sayılı "**Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**" 6 Mart 2007 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasanın 2499 sayılı yasanın 40/C maddesinden sonra gelmek üzere 40/D maddesi eklenmiştir. Buna göre, "*Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**ne üye olmak için başvurmak zorundadırlar...* Bu maddeye dayanılarak kurulmaya çalışılan Meslek Birliğine karşı çıkan TMMOB'nin girişimleriyle Anayasa Mahkemesine açılan bir iptal davası vardır. Ancak bir yandan da bu birliğin kurulması çalışmaları sürmektedir.

**Ancak ülkemizde, değerlendirme uzmanlarının Almanya'dakine benzer bir kurul ve üst kurul özellikli bir kurumsallaşmaya gitmeleri daha doğru görünmektedir.**



## Yöntemler



Seçilecek değerlendirme yöntemi, değerlendirme nesnesine ve değerlemenin amacına bağlıdır. Genel düzlemde bakıldığında, normlaştırılmış değerlendirme yöntemleri olarak şunlar kabul görmektedir: ***Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi.***

Değişik ülke deneyimlerine bakıldığında, normlaştırılmış yöntemlerin kullanılması, ya tüzel olarak öngörülmüştür, ya da bir taşınmaz piyasasının en iyi modelini sağladığı için kullanımı kabul görmüştür.

Örn. Alman İmar Yasası'nın ve Değerleme Tüzüğü'nün kullanım alanında değer saptaması yapması gereken tüm kurumlar, mahkemeler, kuruluşlar ve uzmanlar bu yöntemleri uygulamakla tüzel olarak yükümlüdürler. Almanya'da bu üç yöntem çok uzun bir zaman diliminde yerleştikleri için, bu yöntemler bir tüzel zorunluluk olmayan değer saptama uygulamalarında da kullanılmaktadırlar. Bunun için en temel neden, yöntemlerin her bir parametresi için var olan çok sayıda piyasa verisinin ve incelemesinin varlığıdır.



**Normlaştırılmış yöntemler dışında Almanya'da son yıllarda önem kazanan yöntemler şunlardır:**

- ***Artık (Kalan) Yöntemi (Residualverfahren),***
- ***İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted-Cash-Flow-Methode, DCF-Methode),***
- ***Monte-Carlo Simulasyonu (Monte-Carlo-Simulation),***
- ***Yatırım Yöntemi (Investmentverfahren).***

**İlk karar aşamasında, normlaştırılmış bir yöntemin mi yoksa başka bir yöntemin mi kullanımının söz konusu olacağının açıklığa kavuşturulması gerekir. Değerlemenin amacı ve yöntemi tüzel olarak tanımlanmışsa, burada belirtilen normlaştırılmış yöntemlerin kullanılması gerekir. Eğer bir kurum içinde ya da bir kurumla yapılan sözleşmeye dayalı değer saptama gerekiyorsa, bu hükümlere zorunlu bir bağlılık var olduğu sürece bu durum söz konusudur.**



**Hangi yöntem uygulanırsa uygulansın, piyasa koşullarının analizinden oluşturulan veri tabanlarının, endekslerin, indirgeme oranlarının varlığı, yöntemlerle ulaşılabilecek sonuçlar açısından önemlidir.**

**Ülkemizde bu konuda önemli boşlukların olduğu bir gerçektir.**



## Süreçler



Ülkemizde değerlendirme konusunda işleyen süreç son derece yanlış bazı tohumları ekerek geliştirmektedir. İşverenlerin zamana karşı yarışlarını göğüslemeye çalışan değerlendirme uzmanlarının çalışma koşulları başka çalışmalarda ele alınması ve tartışılması gereken yanlar taşımaktadır.

Ancak belirtilmelidir ki, değerlendirme süreci, verilerin analizinden yansız bir değer kanısına ulaşma konusu, zamanın boyunduruğuna sokulamayacak kadar önemlidir. Sokulmaya çalışılırsa, güvensizlik örnekleri çoğalmaya başlar.

Ülkemizde gelişen süreçte, değerlendirme uzmanlarının uygulamada kendilerini her uygulamada yeniden üreten değil, hep kendilerini yineleyen bir sürecin içinde oldukları gözlenmektedir. Bu son derece sakıncalıdır. Vahşi rekabet ortamında değerlemenin zaman baskısı altına sokulmuş olması, değerlendirme yöntemlerinin uygulanmasında derinlikli değil, yüzeysel uygulamaların çoğalmasına neden olmaktadır.

Sürecin içinde boğulan, sanki lisans almayla sona ermiş bir eğitimin yeterli olduğu, geliştirme ve ileri eğitim süreçlerinin sistematikleştirilmediği, zorunlu kılınmadığı bir süreç karşımıza çıkmaktadır.



## Toprak Düzenlemeleri Boyutu



Ülkemizde arsa düzenlemeleri konusunda temel dayanak, İmar Yasası'nın 18. maddesidir. Bu maddenin 2. fıkrasına göre, ***“Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir.”***

Ülkemizde konuyla ilgili çevreler, buradaki yaklaşımı geliştirerek, **değer eşitliğine evrilen** bir sistem tasarımı yapamamışlardır. Bu yapılamadığından, alan ölçüsüne dayalı düzenlemeler sürmüş, sonuçta adalet üretemeyen sistem tıkanmıştır.



Ülkemizde alan ölçüsüne göre düzenlemede, DOP olarak en çok % 40 oranında bir kesinti yapılabilir. Ancak bu oranda bir kesinti yapıldığında, tüm taşınmazların değerinde % 67 oranında bir artış sağlanmalıdır (Yıldız 1977). Bunun ülkemiz koşullarında, uygulamada sağlanamadığı ortadadır. İmara uygun duruma getirilen her parselin değerinin aynı oranda artmayacağı bir gerçektir. Alanları, konumları ve imar koşulları değişik olan arsalar oluşturulurken, bunların değer artış oranları da farklılık gösterir. Öyleyse **arsa düzenlemesinde, dağıtım için “eşit oranlı toprak kesintisi”nden başka bir ilkenin uygulanması gerekir. İşte bu ilkeye “eşdeğerlik ilkesi” denir.**

$$\frac{\Delta F}{F_0} \leq \frac{40}{100-40} = \% 67$$

Kesinti Oranı (%)	Taşınmazda Olması Gereken Değer Artışı (%)
15	18
25	33
35	54
40	67
50	100





Almanya'da ilke şudur: ***Bir arsa düzenlemesi sonucu, bir malik, ne kar etmelidir, ne de zarar.*** Bu nasıl sağlanacaktır? Bu sosyal adalet ve eşitlik zemininin yaratılması, ancak eşdeğerlik durumunda olanaklı olabilir. Bu demektir ki, malikin taşınmaz malı, düzenlemeden önce ve sonra aynı değerde olmalıdır. Yani uzman değerlemecilerin yansız ve bağımsız olarak, toprakların değerlerini düzenleme öncesi ve sonrası biçimleri gerekir. **Bu, eşdeğerliğe dayalı uygulamanın zeminidir.**

Öte yandan ülkemizde son yıllarda moda olan “**kentsel dönüşüm**” uygulamaları da, değerlendirme penceresinden de irdelenmelidir. Ülkemizde gelişen biçimiyle kentsel dönüşüm projeleri rant projelerine dönüşmektedirler. Bu konuda TOKİ'nin konumu da tartışmalıdır. Bu alanlarda yaratılan rantın büyüklüğü nasıl tanımlanacaktır? Aynen eşdeğerliğe dayalı arsa düzenlemelerinde olduğu gibi, burada da dönüşüm öncesi ve sonrası değerlendirme yapılması gerekir. Böylece rantın bir bölümünün kamuya döndürülmesinde bir dayanak yaratılmış olur. Unutulmamalıdır ki, kentsel dönüşüm amaçlı değerlemeler özelliğindedir, yani farklı bir uzmanlığı gerektirirler.



## Etik Boyut



**Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında etik temelin güçlendirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde işin başında, bu konu daha ciddi ele alınmalıdır.**

**Çünkü uygulamada etik olmayan bazı alışkanlıklar yerleşmeye başlamıştır. Yanlıştır. Tehlikelidir.**

**Yanlışıardan dönülmesi, onların baştan engellenmesinden daha zordur.**

**Bu nedenle konunun taraflarının, uluslararası tanımları irdeleyerek, ülkemiz koşulları için etik kodları tanımlaması, tanınması ve bunlara uyumun izlenmesi önlemlerinin alınması gerekmektedir.**



## Eğitim-Eğitim ve Eğitim Boyutu

Ülkemiz koşullarındaki en büyük boşluk eğitim alanındadır. “**Zorunlu**” bir eğitim tanımı yapılmış değildir. Taşınmaz değerlendirme uzmanı adayının, ya da lisans almış uzmanın eğitimi konusunda konulmuş kural yoktur.

Kural, “**sınavı başarmak**”, “**5 sınavın ortalaması**” ve “**3 yıllık mesleki deneyim**” konularında konulmuştur.

Daha kötüsü, “**4 yıllık yükseköğretim mezunu herkes**” için lisans alma yolunun açılmış olmasıdır. Dünya geneli gözlemlendiğinde, niteliksizliğin bu boyutlarda olduğu başka bir ülke yoktur.

Koşul, “**taşınmaz dünyasıyla ilgili 4 yıllık okul mezunu olmaktır.**” Doğrusu da budur.

Çünkü taşınmazlar dünyası, her bilgiyle kavranabilir yalınlıkta ve kolaylıkta bir dünya değildir. Bu nedenle bu konuda alınmış bir eğitim koşulu yerindedir.



**Ancak eğitim konusunda bu da yetmez.**

**Aslında lisans sınavına katılma koşulu olarak, alınması gereken kuramsal eğitim saatlerinin ve içeriklerinin de tanımlanması gerekir.**

**Eğitimcilerin niteliklerinin belirlenmesi gerekir.**

**Bu konuda ülkemizde meydan boştur.**

**Becerikli olan (bir anlamda iyi pazarlamacılar) boşluğu doldurmaya yönelmektedir.**



Bir nokta da, lisans almayla her şeyin bitmediğidir. Yine Dünya ve Avrupa deneyimleri önümüze ışık tutmaktadır. **Hizmet içi eğitim, ileri eğitim, güncelleme eğitimleri** de, lisansın sürmesinin koşulları olarak zorunlu kılınmalıdır.

Bu çerçevede konferanslara, çalıştaylara, seminerlere katılım gerçekleştirilebilir veya uzaktan eğitim, kişisel eğitim ve grup eğitimleri yapılabilir, meslektaş değişim programları uygulanabilir. Bunlar tek tek değerlendirilmek zorundadır.

Çünkü tüzeler, yöntemler, ekonomik gelişmeler sürekli yenilenmeyi ve güncellenmeyi zorunlu kılan etkenlerdir.

Kanımca, SPK'nın verdiği lisanslar önemli olmakla birlikte, gelecekte sınırlı alanda etkili olabilecektir. Geleceğin hedefinin, **RICS yeterliliği** olması gerekir.



**SONUÇ**



Taşınmaz değerlendirme alandaki çeşitli uygulamalar, ülkemiz koşullarında ilintileri doğru kurulmamış konulardır. Piyasa amaçlı değerlemeler, kamulaştırma, vergileme, ipotek vb konularda, her şeyden önce kavramlaşma sorunu karşımıza çıkmaktadır. Ancak kavramlaşma yalnızca değer terimleri açısından değil, yöntemler açısından ve genel olarak taşınmaz tüzesi açısından da önemli bir sorundur. Bu sorun, büyük oranda, Avrupa ülkelerindeki değerlendirme süreçleriyle, Anglo-Sakson ülkelerindeki değerlendirme süreçlerinin farklılığına yaslanmaktadır. Çünkü her iki kümenin hukuk sistemleri farklıdır.

En önemli sorun, “**sürecin bir sahibi olmalı mıdır?**” sorusunun yanıtında yatmaktadır. **Bundan sonraki süreç SPK'nın hamiliğinde mi gelişecektir? Kurulursa Meslek Birliği sürecin sahibi olabilecek midir? Taşınmaz değerlemenin bütününe kucaklayan bir yönlendirme hangi odaktan sağlanabilecektir?**

Bu konuda dünyada tek bir modelin olmadığı görülmektedir. Avrupa ülkelerinde de ayrışma söz konusu değildir. Uyumlaştırma çabaları, daha çok yöntemlere yöneliktir. O zaman ülkemizde de bir durum saptaması yapma gereği vardır. Ancak bunu yansızlıkla, nesnellik zemininde ve bilimsel dayanaklı yapılması da bir zorunluluktur.



**Yöntemler konusunda standartlaşma dünyanın yöneldiği bir erektir. Bunun anlamı, ülkemizin de bu sürecin dışında kalmaması gereğidir. Bu nasıl sağlanacaktır? Sürecin önderi kim olacaktır? Düzenleme çabalarının dayanakları neler olmalıdır?**

**Aslında bu konuda üç renkli kitap zemini tanımlamaktadır: **White, Red** ve **Blue Book**'lar...**

**Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunda çaba harcayan şirketlerin, kurumların, kişilerin, örgütlerin bu 3 kitabı dayanak alma, bunlarda tanımlanan süreçlere uyma, bunları başucu kitapları olarak kabul etme konularında irade bildiriminde bulunmaları iyi olacaktır.**

**Bu irade açıklaması önemlidir. Çünkü taşınmaz değerlendirme uzmanını koruyacak etik kodların da bu yolla benimsenmiş, içselleştirilmiş olduğu, bunlara uyum yükümünün bildirimini sağlanmış olacaktır. Bundan güç alan değerlendirme uzmanları da, mesleki davranışlarında yansızlıkları, nesnellikleri, dürüstlükleri-doğrulukları, birbirlerini korumaları konularında daha özgüvenli olacaklardır.**





Bu nedenlerle, taşınmaz değerlendirme konusunda dağınıklığı ortadan kaldıracak, ilintisizliğe son verecek, eşgüdüm sorunlarını çözecek yeni bir sürecin tanımlanması gerekmektedir.

Toprak politikasının bir aracı, arazi yönetimi sisteminin önemli bir ögesi, **taşınmaz ekonomisi**dir. Taşınmaz ekonomisi birçok boyutu olan kapsamlı bir alandır. Bu alanın en önemli ögesi, **taşınmaz değerlendirme**'dir. Taşınmaz değerlendirme, taşınmaz ekonomisi bütünü içinde algılanmak zorundadır. Bu algılayışın, tüzel altlıklar, kurumsallaşma, yöntemler, standartlar, belgeleme (lisanslama), eğitim açısından önemi ortadadır. Bu nedenle de algılayışın ve yaklaşımın, öznellikler arınılmış, nesnel, bağınazlığa düşmeden Temellendirilmesi zorunludur. Ancak ve ancak bu durumda, önümüzdeki süreci doğru yapılandırmak ve gerekli adımları atmak olanaklı olabilir.



**Bu nedenlerle, taşınmaz değerlendirme konusunda dağınıklığı ortadan kaldıracak, ilintisizliğe son verecek, eşgüdüm sorunlarını çözecek yeni bir sürecin tanımlanması gerekmektedir.**

**Toprak politikasının bir aracı, arazi yönetimi sisteminin önemli bir ögesi, taşınmaz ekonomisidir. Taşınmaz ekonomisi birçok boyutu olan kapsamlı bir alandır.**



# Taşınmaz Ekonomisi

Yönetsel Bakış											
Planlama	Organizasyon	Kontroller	Taşınmaz Analizleri	Taşınmaz Değerleme	Taşınmaz Finansmanı	Taşınmaz Yatırımı	Taşınmaz Pazarlama	Proje Geliştirme	Yapı Projesi Yönetimi	Emlak Yönetimi	
İşe Özgü Bakış			İşleve Özgü Bakış				Bölgeye Özgü Bakış				
Kurumsal Bakış	Taşınmaz Proje Geliştiricileri						Ticari Taşınmazlar		Tipolojik Bakış		
	Taşınmaz Yatırımcıları						Konut Taşınmazları				
	Taşınmaz Finansman Kuruluşları						Özel Taşınmazlar				
	Taşınmazlara Yönelik Hizmet Verenler										
	Taşınmaz Kullanıcıları										
	Diğerleri										
Disiplinlerarası Bakış											
Ekonomi Bilimi			Hukuk Bilimi		Mekan Planlama		Mimarlık		Mühendislik		
Genel İşletme Bilimi											



Görüldüğü gibi, taşınmaz ekonomisi alanının en önemli ögesi, ***taşınmaz değerlendirme***'dir.

Taşınmaz değerlendirme, **taşınmaz ekonomisi bütünü** içinde algılanmak zorundadır.

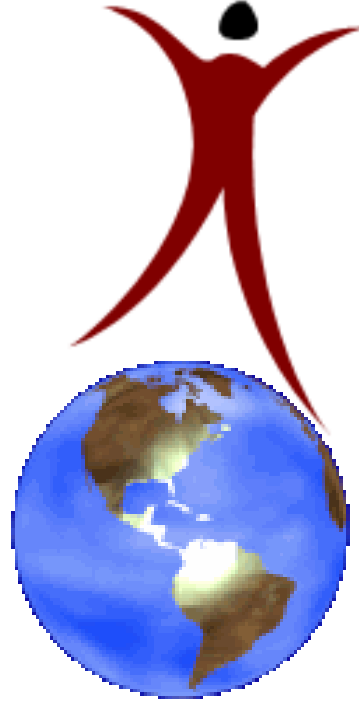
Bu algılayışın, tüzel altlıklar, kurumsallaşma, yöntemler, standartlar, belgeleme (lisanslama), eğitim açısından önemi ortadadır.

Bu nedenle de algılayışın ve yaklaşımın, öznelliklerden arınılmış, nesnel, bağnazlığa düşmeden temellendirilmesi zorunludur.

Ancak ve ancak bu durumda, önümüzdeki süreci doğru yapılandırmak ve gerekli adımları atmak olanaklı olabilir.



# TEŞEKKÜRLER...



**Erol KÖKTÜRK**