**Taşınmaz Değerleme Sistemimizde Yeniden Yapılanma Süreci ve Uzmanların Beklentileri**

**Nuri Erdem1,\*, Mehmet Çete2**

*1Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi, Osmaniye MYO, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, 80000, Osmaniye.*

*2İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi, Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 35620, Çiğli, İzmir.*

*Özet*

*Ülkemizdeki taşınmaz değerleme sistemi incelendiğinde, bu alanda sağlıklı ve bütüncül bir mevzuatın ve kurumsal yapılanmanın bulunmadığı, değerleme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan veritabanlarının ve diğer teknik bileşenlerin de oluşturulamadığı görülmektedir. Son zamanlarda bu sorunlar sıkça dile getirilmekte ve ülkemizde taşınmaz değerleme sisteminin yeniden yapılandırılmasının kaçınılmaz olduğuna vurgu yapılmaktadır. Bu bağlamda, yapılan çalışmada, yeniden yapılanma sürecinin temel adımları ile sürecin ilk ve en önemli adımları arasında yer alan mevcut durum analizi ve taşınmaz değerleme uzmanlarının yeni yapılandırılacak sistemden beklentileri üzerine detaylı araştırmalar yapılmıştır. Analiz aşaması mevcut hukuki, kurumsal ve teknik yapının gerek literatüre gerekse uzman görüşlerine başvurularak değerlendirilmesi yoluyla, beklentiler araştırması ise kamu ve özel sektörde görev yapan taşınmaz değerleme uzmanlarıyla yüz yüze yapılan kapsamlı yarı-yapılandırılmış mülakat çalışmalarıyla gerçekleştirilmiştir. Mülakatlar sırasında uzmanların yeni sistemden beklentileri yanında, oluşturulacak yapılanma ile ilgili önerileri de alınmıştır. Bildiride, bu analiz ve mülakat çalışmalarının sonuçları değerlendirilmektedir.*

Anahtar Sözcükler

Taşınmaz Değerleme, Mevcut Durum Analizi, Yeniden Yapılanma, Değerleme Sisteminden Beklentiler

**1. Giriş**

Ülkemizin taşınmaz değerleme sisteminde gerek hukuki gerekse kurumsal ve teknik açıdan önemli eksiklik ve sorunlar bulunmaktadır. Değerleme ile ilgili faaliyetleri düzenleyen sağlıklı bir mevzuat bulunmadığı gibi, farklı amaçlarla ihtiyaç duyulan taşınmaz değerlerinin sistematik bir şekilde belirlenmesini ve sürdürülmesini sağlayan kurumsal ve teknik yapılanmalar da yeterli değildir (Çete, 2008; Candaş, 2012; Açlar ve Çağdaş, 2002; Çağatay, 2008; Değirmenciler, 2008; Yalpır, 2007). Nitekim son yıllarda ülkemizde değerleme sistemimizin yeniden yapılandırılarak sağlıklı bir hale getirilmesi gerektiği konusunda fikir birliği oluşmuş, ancak, sorunun çözümü için sistematik bir çözüm üretme aşamasına henüz tam olarak geçilememiştir (Çete, 2008).

Bu bağlamda bildiride öncelikli olarak, yeniden yapılanma sürecinin hangi adımlardan geçilerek gerçekleştirilmesi gerektiği konusunda bir üst bakış ortaya koyulmakta, daha sonra da sürecin önemli ve öncelikli adımları arasında yer alması gerektiği ifade edilen kapsamlı bir mevcut durum analizi ile değerleme uzmanlarının yeni sistemden beklentileri araştırmasının sonuçları sunulmaktadır. Bu çalışmanın omurgasını, literatür araştırması yanında, kamu sektörü ve özel sektörde faaliyet yürüten çok sayıda değerleme uzmanıyla gerçekleştirilen mülakatların bulguları oluşturmaktadır.

**2. Araştırma Yöntemi**

Ülkemizdeki taşınmaz değerleme sisteminin yasal, kurumsal ve teknik işleyişinin ortaya koyulması ve değerleme faaliyeti yürüten kişilerin bu alanla ilgili görüşlerinin alınması amacıyla gerçekleştirilecek mülakatlar için yarı-yapılandırılmış mülakat formu hazırlanmıştır. Bu form, iki temel kısımdan oluşmaktadır**.**

Birinci kısımda;

* Mülakat yapılan kurum ve kişi ile ilgili bilgiler,
* Kurumda taşınmaz değerlemesi alanında yürütülen faaliyetler,
* Aynı faaliyetleri yürüten diğer kurumlarla koordinasyon,
* Değerleme faaliyetleri sırasında karşılaşılan hukuki, kurumsal ve teknik sorunlar ve
* Bu sorunların çözümüne yönelik önerileri

yer almaktadır.

İkinci kısımda ise;

* Ülkemizin taşınmaz değerleme sisteminin yasal ve kurumsal yapısı ile ilgili düşünce ve öneriler,
* Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) ile ilgili değerlendirmeler ve
* Ülkemizdeki taşınmaz değerleme sisteminin yeniden yapılandırılması ihtiyacı ile ilgili düşünce ve öneriler

çerçevesinde sorular sorularak, değerleme uzmanlarının daha çok mevcut taşınmaz değerleme sistemimizin genel durumuyla ilgili düşüncelerinin alınması hedeflenmiştir. Öncelikli olarak Osmaniye, Adana, Kahramanmaraş, Gaziantep, İstanbul ve İzmir kentlerinde taşınmaz değerlemesiyle ilgili faaliyet yürüten kurumların il ve bölge müdürlüklerinin üst düzey yöneticileri, teknik personelleri ve özel sektör değerleme şirketlerinde çalışan uzmanlarla 41 mülakat gerçekleştirilmiştir. Mülakat yapılan kişilerin kamu ve özel sektörde çalışma durumlarına göre dağılımı Şekil 1’deki grafikte görülmektedir. Mülakatlardan elde edilen bulgular aşağıda ilgili başlıkların altında değerlendirilmektedir.

*Şekil 1: Mülakat yapılan kişilerin kurumsal dağılımı.*

.

**3. Yeniden Yapılanma Sürecinin Temel Adımları**

Çalışmaya, taşınmaz değerleme sistemimizdeki yeniden yapılanma ihtiyacının değerlendirilmesi ve yeniden yapılanma sürecinin temel adımlarının belirlenmesiyle başlanmıştır. Ülkemizde gerek kamu sektöründe gerekse özel sektörde ihtiyaç duyulan taşınmaz değeri verilerinin sağlıklı ve standart bir yapıda üretilebilmesi ve sürdürülebilmesi için bir sistem tasarımının gerçekleştirilmesine ihtiyaç vardır. Bu tasarım gerçekleştirilirken izlenmesi gereken işlem adımları için sunulan öneri Şekil 2’deki iş akış diyagramında özetlenmektedir.

*Şekil 2: Taşınmaz değerleme sistemimizdeki yeniden yapılanma süreci için işlem adımları önerisi*

Gerek mevcut değerleme sistemimiz ve geliştirilmesi planlanan sistemden beklentiler araştırmasından, gerekse uluslararası iyi uygulamaların incelenmesinden elde edilen deneyimler çerçevesinde ülkemiz için yasal, kurumsal ve teknik bileşenleri içeren bir değerleme sistemi yaklaşımının geliştirilmesi için öncelikle;

* 1. Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan verilerin,
  2. Veri tabanı organizasyonunun,
  3. Bu verilerin hangi kurum/kuruluşlarca oluşturulup/sağlanıp sürdürüleceğinin,
  4. Veri paylaşımının ne şekilde gerçekleştirileceğinin,
  5. Sistemin ürünlerinin ve
  6. Değerleme çalışmalarının hangi kurum ve kuruluşların organizasyonu ve yönetiminde gerçekleştirileceğinin

kapsamlı bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Geliştirilen yaklaşımın; değerleme alanında uzmanlaşmış akademisyenler yanında kamu sektöründe ve özel sektörde değerleme faaliyeti yürüten değerleme uzmanlarıyla tartışılması ve gerekirse revize edilerek yaklaşıma son halinin verilmesi gerekmektedir.

**4. Mevcut Durum Analizi**

Şekil 2’de verilen değerleme sistemimizdeki yeniden yapılanma süreci için işlem adımları önerisinde de yer aldığı gibi, yeniden yapılanmanın ilk adımını mevcut durum analizi oluşturmaktadır. Bu bağlamda, Türk Taşınmaz Değerleme Sistemine genel olarak bakıldığında, sistemin yasal, kurumsal ve teknik açıdan birçok sorunu bünyesinde barındırdığı görülmektedir. Değerlemenin teknik, etik ve uygulama standartlarını ve uzmanların sorumluluk, seçim, eğitim ve yetkilendirilmesini doğrudan düzenleyen bir yasa bulunmamaktadır. Mevcut mevzuat sağlıklı ve bütüncül bir yapıya sahip değildir. Değerleme alanında belli sorumluluklar üstlenmiş olan Sermaye Piyasası Kurulu’nun çalışmaları yetersiz kalmaktadır. Dolayısıyla bu alandaki çalışmaların organizeli bir şekilde yürütüldüğü etkin bir kurumsal yapılanma da bulunmamaktadır. Bu sebeple değerleme çalışmaları, ihtiyaç halinde kurumların bünyesinde oluşturdukları komisyonlar vasıtasıyla gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır (Çete, 2008; Açlar vd, 2003; Yomralıoğlu vd, 2007; İlker, 2002; Nişancı, 2005; Bayram, 2007). Değerleme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan veritabanlarının ve diğer teknik bileşenlerin oluşturulamadığı görülmektedir.

Gerek literatür araştırması gerekse değerleme alanında deneyim ve uzmanlığa sahip kişilerle gerçekleştirilen mülakatlar yoluyla gerçekleştirilen mevcut durum analizinin bulguları; hukuki, kurumsal ve teknik yapı alt başlıklarında aşağıda sunulmaktadır.

**4.1. Hukuki Yapı**

Osmanlı’nın son dönemlerinde kısmen, Cumhuriyet döneminin başlangıcıyla da önemli ölçüde değişen mülkiyet sistemi ve özel mülkiyete geçiş ile birlikte, değerlemeye farklı alanlarda ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. Bugün gelinen noktada, emlak vergisi, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi gibi kamusal uygulamalar ile sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör uygulamalarında taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır (Açlar vd, 2003; Yomralıoğlu, 1997; Çete, 2008).

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanında yürütülen faaliyetler, farklı mevzuat düzenlemeleriyle tanımlanmıştır (Çete, 2008). 31.12.1960 tarihinden itibaren taşınmaz değerlemesi alanında birçok yasa, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve genelge yayımlanmış, kurumların münferiden karşılaştıkları sorunların çözümü için çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Mevcut yasalar incelediğinde, sektörün genelini düzenlemeye yönelik çerçeve bir yasal altyapının bulunmadığı görülmektedir. Bu durum, gerek kamu, gerekse özel sektörün ihtiyaç duyduğu değerlemelerin yapılmasında uygulama farklılığına ve değerlemeyi talep eden kuruma göre farklı sonuçlara ulaşılmasına sebep olmaktadır.

**4.2. Kurumsal Yapı**

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi çalışmaları, kamulaştırma, özelleştirme, satış, tasfiye ve kiralama gibi farklı uygulamalarda ihtiyaç duyulan değerlere ulaşmak amacıyla, çok sayıda kurumun bünyesinde oluşturulan değer takdir komisyonları tarafından yürütülmektedir. Bunların dışında, değerlemeyle ilgili hususlarda yargıya intikal etmiş anlaşmazlıkların çözümü için, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi komisyonları da değerleme yapmaktadır (Çete, 2008; Nişancı, 2005).

İlgili kamu kurumları dışında, değerleme yapan gayrimenkul değerleme şirketleri de bulunmaktadır. Bu şirketlerin faaliyet alanlarıyla ilgili son zamanlarda bazı önemli düzenlemeler yapılmıştır. Günümüzde değerleme yapmakla görevli otuzdan fazla kurum ve kuruluş ürettiği veriyi kendi bünyesinde işlemekte ve saklamaktadır. Bir kurumun gereksinim duyabileceği değerleme verisini hangi kurumdan edinebileceği noktasında belirsizlik vardır. Bu durum, her bir kurumun değişik amaçlar için yapacağı değerleme çalışmalarında doğru ve adaletli değerler üretecek çalışmalar yapamamasına neden olabilmektedir.

Ülkemizde gerek değer takdiri yapan komisyonların, gerekse gayrimenkul değerleme şirketlerinin bünyesinde görev alacak değerlemecilerin eğitimi ve lisanslamasıyla ilgili son zamanlarda bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler çerçevesinde SPK, gayrimenkul değerleme şirketlerini listeye alma görevinin şirketlerin değerleme faaliyetlerini istihdam edecekleri yeterli bilgi ve tecrübeye sahip “Değerleme Uzmanları” tarafından yürütülmelerini sağlamak için 2003 yılından bu yana ‘Değerleme Uzmanlığı Lisansı’ verme faaliyetini de yürütmektedir.

2001 yılı Nisan ayında, mesleki faaliyette bulunan değerleme uzmanları tarafından, değerleme uzmanlığı mesleğini geliştirmek amacıyla Değerleme Uzmanları Derneği (DUD) kurulmuştur. Dernek Temmuz 2001’de Bakanlar Kurulu kararıyla almış olduğu “Uluslararası Faaliyet Gösterme” yetkisi çerçevesinde, Avrupa Değerlemeciler Grubu (The European Group of Valuers, TEGoVA)’ya oybirliği ile asil üye seçilerek Türkiye’yi temsil etmeye başlamıştır. Ağustos 2001’de,  Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), ülkemizde, değerleme uzmanlığı lisanslama ve değerleme hizmeti verecek şirketlere ilişkin tebliğleriyle (Seri VIII No: 34-35) düzenleyicilik görevini üstlenmiş ve “Değerleme Uzmanlığı” mesleğinin yasal olarak tanınmasını sağlamıştır. Kasım 2002’de, Birleşmiş Milletlerin Değerleme organı olan Uluslararası Değerleme Uzmanları Komitesi (International Valuation Standards Committee, IVSC)’ye oy birliği ile asil üye statüsünde kabul edilmiştir. Ayrıca DUD, ABD’de faaliyet gösteren Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute) gibi diğer uluslararası kurumlarla ilişkilerini en üst düzeyde sürdürmektedir (URL\_1).

**4.3. Teknik Yapı**

Günümüzde, taşınmaz değerleme sektöründe herhangi bir sistematik bilgi bankası bulunmadığından, yapılacak her çalışmada yoğun saha çalışmalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durum, hem zaman ve maliyet kayıplarına yol açmakta, hem de çoğu zaman farklı değerleme uzmanlarının aynı taşınmaz için farklı değer takdirlerinde bulunmasına sebep olmaktadır. Örneğin, bir taşınmaz için piyasa rayicinin altında veya çok üzerinde bir değer belirlenmesi, gerek tapu ve belediyelerde vergi usulsüzlüklerine, gerekse bankalarda karşılığı olmayan kredilerin verilmesine sebep olabilmektedir. Toplanan veri ve bilgilerin ortak bir veritabanında bir araya getirilmesi, veri toplama tekrarını önemli ölçüde ortadan kaldıracak ve çalışmaların maliyetini de azaltacaktır. Bu kapsamda sektörde sağlıklı bir veritabanı ve veri yönetim sistemi oluşturulmasının gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Çete ve Yomralıoğlu; 2009; URL\_2). Bu ve benzeri nitelikli sorunlar, mevcut sistemin sağlıksız işleyişinin en önemli göstergeleri arasında yer almaktadır (Çete, 2008).

Dünyada değerleme alanında iyi uygulamalara sahip ülkelere bakıldığında, bu ülkelerde birtakım ortak uygulamalar göze çarpmaktadır. Bunlardan bazıları; taşınmaz karakteristikleri ve emsal alım-satım fiyatları veritabanları, kitlesel değerleme sistemi yaklaşımları, güncel alım satım fiyatları temelinde belirlenen standart fiyatlar, yerel taşınmaz pazarı raporları, yaklaşık arazi değerleri haritası, vatandaşların taşınmaz değerlerine internet ortamından erişilebilmeleridir (Çete, 2008). Gerek taşınmaz pazarlarının şeffaflığını ve güvenilirliğini sağlama, gerekse farklı alanlarda ihtiyaç duyulan değerlerin sağlıklı bir şekilde oluşturulmasını temin etme amacıyla, ülkelerin, yukarıda sıralanan temel ortak özelliklerden de yararlanarak, kendi yapılarına uygun sürdürülebilir taşınmaz değerleme sistemlerini tesis etmeleri gerekmektedir.

**5. Uzmanların Yeni Sistemden Beklentileri ve Önerileri**

Bu bölümde; değerleme uzmanlarının yeni yapılandırılacak sistemden beklentileri ve yeniden yapılandırma süreci için sundukları öneriler; hukuki, kurumsal ve teknik sorunlar ve öneriler alt başlıklarında irdelenmektedir.

**5.1. Hukuki Sorunlar ve Öneriler**

Değerleme faaliyetleri sırasında karşılaşılan hukuki sorunlar ve uzmanların çözüm önerileri aşağıda maddeler halinde sıralanmaktadır:

* Tapu Müdürlüklerinde gerçekleştirilen alım-satım işlemleri sırasında harç miktarlarının hesaplanmasında kullanılan taşınmaz değerleri genellikle olduğunun önemli ölçüde altında beyan edilmektedir. Bu değerler değerleme uzmanlarınca belirlenirse, devletin tapu harcı gelirlerinde önemli bir artış yaşanacaktır.
* Tapu Müdürlüklerinin günlük işlemlerde kullandığı taşınmazların alım-satım bedellerinde mevzuattan kaynaklanan emlak beyan değerinin kullanılması durumu söz konusudur. Bunun yerine, ilgili Müdürlüklerce kullanılacak değerlerin kurumda oluşturulacak değerleme birimi tarafından veya geniş çaplı bir yapılanmaya gidilerek değerleme konusunda tüm kamu kurumlarına hizmet edecek ve kamu kurumlarına da hizmet alma zorunluluğu getirilerek oluşturulacak birim tarafından yapılması daha uygun olacaktır. Ayrıca bu birimin de hali hazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı müstakil bir Genel Müdürlük altında ve İl Müdürlükleri seviyesinde yapılandırılması değerlendirilebilir.
* Gayrimenkul sektöründeki kayıt dışılıktan dolayı emlak vergisi, değer artış kazancı, veraset intikal vergisi vb. vergilerde ciddi vergi geliri kaybı yaşanmaktadır. Yakın zamanda tapu harçlarındaki artışla, satış harcı toplamda binde 40 oranına yükseltilmiştir. Fakat buna rağmen beyan edilen değer gerçek değerin yaklaşık dörtte biri seviyelerindedir. Kısa vadeli pratik çözüm olarak tercih edilen bu uygulama ile harç gelirlerinin yükseltilmesi hedeflenmiştir. Hâlbuki taşınmazların gerçek değerlerinin dikkate alınmamasından kaynaklanan kayıplar bu harç gelirinden daha yüksektir. Harç ve vergi işlemlerinin gerçek değer üzerinden gerçekleştirilebilmesi; reel para hareketinin kayıtlara yansıtabilmesiyle mümkün olacaktır.
* Değerleme uzmanları genel olarak etik kurallar çerçevesinde çalışmalarını sürdüren, bir nevi bilirkişi statüsünde uzmanlardır. Ancak, yetersiz kanuni düzenlemeler ve mevzuatın uygulanması sırasında yapılan hata ve yetersizlikler gibi sebeplerle değerleme uzmanları kurumlardan veri temininde sıkıntı yaşamaktadırlar.
* Normal şartlarda, bilirkişi statüsündeki değerleme uzmanlarına, avukat vb. meslek gruplarına tanınan bazı hakların tanınması değerlendirilmelidir.
* Yapılacak düzenlemelerle, kurumlardan veri temini kolaylaştırılmalı ve verilere dijital ortamda erişim sağlanmalıdır.
* Lisans almış ve yetkilendirilmiş şirketlerden alınan pek çok raporun kamu kurumlarında tam anlamıyla itibar görmemesi ve hala birçok kurum bünyesinde kıymet takdir komisyonlarının var olması, bu işe verilen emek ve bilgi birikimini hukuki olarak boşa çıkarmaktadır. Bu da piyasada güven bunalımına neden olmaktadır.
* Değerleme mesleğini düzenleyen yasa, yönetmelik ve tebliğlerde gereken değişiklikler yapılarak, sistemin şirketler yerine doğrudan uzmanlar üzerinden yürütülmesi sağlanmalıdır.
* Mevcut uygulamaların standardizasyonunu sağlamak, karışıklıkların önüne geçmek, etik kuralları açık bir şekilde ortaya koymak ve değerleme hizmetlerinin sınırlarını belli etmek için bir “Taşınmaz Değerleme Kanunu”na ihtiyaç vardır.
* Taşınmaz davalarında ihtisas mahkemeleri olmalıdır.
* Arabuluculuk ve ombudsmanlık müessesesi işlemelidir.

**5.2. Kurumsal Sorunlar ve Öneriler**

Bu alt başlıkta, değerleme faaliyetlerini gerçekleştiren yapı ile ilgili sorunlar ana hatlarıyla gruplanmıştır. Özellikle kamu kuruluşlarındaki değerleme faaliyetleri, komisyonların oluşturulması ve işleyişinde yaşanan sorunlar ve bu sorunların çözümüne ilişkin öneriler yer almaktadır. Buna göre;

* Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) bünyesinde yürütülmekte olan Tapu ve Kadastronun Modernizasyonu projesinde, projenin değerleme dışındaki bileşenlerinde ciddi çalışmalar yapılmış ve karşılığı alınmıştır. Taşınmaz değerleme bileşeninde ise proje ile amaçlanan ülkemize en uygun modelin ortaya koyulması, bu doğrultuda politika geliştirilmesi hedefi ve pilot uygulamalar (şehir bazlı) henüz gerçekleştirilememiştir. Sadece kurumsal kapasite oluşturulması konusunda gelişme sağlanarak taşınmaz değerlemesiyle ilgili eğitim veren bir lisansüstü programıyla protokol yapılmış ve bu çerçevede kurum personeline taşınmaz değerleme konusunda yüksek lisans ve doktora yapma imkânı tanınmıştır.
* Hali hazırda TKGM’de değerleme faaliyeti yürüten bir yapı bulunmamakla birlikte mevzuat eksikliğinin giderilerek teşkilatlanma çalışmalarına bir an önce başlanması ve bu bağlamda başlangıç için Genel Müdürlük içerisinde yeni bir daire başkanlığının ihdas edilmesi gerekmektedir. Protokol kapsamında yüksek lisans ve doktora yapan personel sayısı önümüzdeki birkaç yıl içinde artacağından ilgili taşra yapısı da oluşturulmalıdır.
* Günümüzde değerleme firmaları genellikle kalifiye eleman temininde zorlanmaktadır. Tecrübe kazanan personel, kısa süreler içerisinde pek çok firmada çalışmakta ve çok sık şirket değiştirmektedir. Firmalar yeni mezunları, düşük ücret ve bir takım sosyal haklardan mahrum bir şekilde istihdam etmektedir. Değerleme uzmanı, SPK lisansı elde edebilmek için 3 yıllık tecrübe şartını sağlamada firmalara ihtiyaç duymakta, firmalar da kâr oranını arttırmak adına bu değerleme uzmanlarını düşük ücretlerle çalıştırmaktadır. Değerleme uzmanı ve değerleme firmaları arasında yaşanan bu döngünün en önemli sebeplerinden biri, bankalar tarafından firmalara ödenen ücretlerin düşük olmasıdır. Firma ve değerleme uzmanının özverisi ile hazırlanan değerleme raporu, bilgi ve emek yönünden zengin bir ürün iken, bu ürün ilgili yapıdan hak ettiği değeri görememektedir. Sektör içerisinde değerleme uzmanı-değerleme firması-banka-resmi kurumlar arasındaki döngüyü iyileştirmek için yapılabilecekler, daha etkin bir Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), iyileştirilmiş mevzuat ve eğitimli personelden geçmektedir.
* Kamu kurumlarında değerlemeyi yapacak ekip seçilirken belli kriterlerin olmayışı, oluşturulan komisyon üyelerinde herhangi bir yeterlilik belgesi aranmaması ve konu ile ilgili yetişmiş kalifiye elemanların bulunmaması önemli bir eksikliktir.
* Kamulaştırmayı yürüten kurum tarafından bilirkişi heyetlerine alternatif olarak, değerlendirme uzmanlık belgesine sahip kişiler ile yapılan kıymet takdiri mahkeme tarafından dikkate alınmamaktadır. Mahkeme genellikle atadığı komisyonun raporunu baz almaktadır. Oysa alternatif raporları da dikkate almalıdır.
* Mahkemeler tarafından oluşturulan takdir komisyonları yerini uzmanlık belgesine sahip kişilere bırakmalıdır.

Değerleme sistemimizde ve ihtiyaç duyulan verilere erişimde yaşanan sorunlar aşağıda gruplanmış ve özellikle değerleme uzmanlarının görevlerini yaparken Tapu ve Kadastro Müdürlüklerinde karşılaştıkları sorunlar ve bu sorunların çözümüne ilişkin önerileri sunulmuştur.

**5.2.1. Değerleme uzmanlarının Kadastro Müdürlüklerinde yaşanan sorunlar için çözüm önerileri**

* Değerleme uzmanlarına hiçbir ücret alınmadan kadastro paftalarından parselin çizimine izin verilmeli,
* Plan örneği istenmesi halinde yürürlükteki döner sermaye ücreti tahsil edilmeli ve istenen belgelerin Kadastro Müdürlüğüne verilmesi halinde talep karşılanmalı,
* Kadastro Müdürlüklerince değerleme uzmanlarına hizmet verecek personel görevlendirmesi asil ve yedek olarak yapılmalı ve değerleme uzmanlarının kamu görevi niteliğinde hizmet veren personeller oldukları hakkında bilgilendirmede bulunulmalı,
* Genel anlamda Kadastro Müdürlüklerinde değerleme uzmanlığı mesleği tanınmamakta ve önemi bilinmemektedir. Bu nedenle değerleme uzmanları sorun olarak görülebilmektedir. Bu algı ve düşüncenin değişmesi için personellere Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Mesleği ile ilgili bilgilendirme yapılmalı ve belirtilen konularda uygulamaların hukuka uygun olarak gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

**5.2.2. Değerleme uzmanlarının Tapu Müdürlüklerinde yaşanan sorunlar için çözüm önerileri**

* Değerleme Uzmanlarına tam gün hizmet verilmeli,
* Sözlü olarak verilen taşınmaz takyidat bilgilerinden harç alınmamalı,
* Her taşınmaz kaydı için sadece bir defa ücret alınmalı, taşınmaz kaydı çıktısı birden fazla sayfa olsa dahi başka harç alınmamalı,
* Mimari Projenin fotoğrafının çekilmesinden harç alınmamalı,
* Tüm Tapu Müdürlüklerine POS cihazı bulunmalı,
* Değerleme uzmanına “mimari proje” yok deniyorsa buna dair yazılı bir belgenin verilmesiyle inisiyatife bağlı davranışların önüne geçilmeli,
* Lisanslı şirket ve değerleme uzmanlarına bilgi ve belge verilebilmesi için gereken evraklar TKGM tarafından belirtilmiştir. Bu belgelerin dışında herhangi bir ek belge istenmemelidir.

**5.2.3. Değerleme uzmanlarının diğer kurumsal sorunlar için çözüm önerileri**

Taşınmaz değerleme konusu ülkemizde son 5 yıldır ele alınmakta olup bu konuda veritabanı oluşturacak erk ve mevzuat eksikliği bulunduğundan mevcut hali ile sistemin sağlıklı gelişmesi mümkün gözükmemektedir. Mevcut hali ile kısa vadede;

* TKGM tarafından kullanılan TAKBİS sisteminde taşınmazların sınıflandırılması daha sağlıklı bir yapıya kavuşturulup, sınıf, sınıf satışı yapılan taşınmaz sayısı, il ve ilçe bazında aylık olarak resmi sitesinden ilan edilmeli,
* Belediyelerce verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin sayıları aynı sınıflandırma yöntemi kullanılarak ilan edilmeli,
* Belediyelerin kaçak yapılaşmayı önlediği varsayılarak taşınmaz piyasası için sağlıklı bir arz talep eğrisi oluşturulmalıdır.

Değerlemeleri gerçekleştiren yapı ile ilgili diğer sorunlar ve sorunların çözümüne ilişkin öneriler şu şekildedir:

* Değerleme sistemimiz yeniden yapılandırılacak olursa, yeni yapıda özel sektör değerlemecileri ile değerleme kurumu arasındaki görev paylaşımında özel sektör kuruluşları mevcut işleyişlerine devam edeceklerdir. Ayrıca yeni taşınmaz yasası ile birlikte başka kişi ve kuruluşların değerleme faaliyeti yapması yasaklanacağı için iş potansiyelleri daha da artacaktır. Kuruma denetim açısından sorumlu olacaklardır. Kurum tarafından da hali hazırda değerleme firmalarına TDUB ve SPK tarafından işletilemeyen denetim mekanizması daha etkin işletilecektir.
* İki yıldır faaliyetini sürdürmekte olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), mevcut yapısı ve işleyişi ile değerleme faaliyetleri konusunda henüz etkin bir düzeye gelememiştir. Bir meslek odası haline gelmesi gerekir. Yöneticileri daha fazla yetkilendirilmeli, görev tanımı genişletilmeli ve onların hazırlayacağı taslaklar mesleğe yön vermelidir.
* Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Kurula kayıtlı halka açık şirketlerde ortakların haklarını korumak amacıyla ülkemizde Lisanslı Değerleme Şirketlerinin kurulmasına öncülük etmiş ve kendi işleyişi açısından sağlıklı bir yapı oluşturmuştur. SPK, aslında değerleme faaliyetleri ile ilgili genel bir yetkilendirmeyi veya böyle bir organizasyonu üstlenmeyi talep eden bir kurum değildir. Ancak, bu görevler için başka bir kurum bulunmadığından, kendi bünyesindeki gayrimenkul hareketleri ile ilgili güvenilirliği sağlamak adına araştırma yapmakta ve dünyadaki uygulamaları Türkiye’ye adapte etmeye çalışmaktadır.
* Yeni oluşturulacak yasa ile birlikte özel değerleme firmalarının kuruluş yapısı da değiştirilmeli ve lisanslı değerleme uzmanı sayısı 2’ye düşürülmelidir. Böylece, şirketin sermaye miktarı azaltılarak veya bu şirketlerde bir derecelendirmeye gidilerek İstanbul veya Ankara merkezli değerleme firmalarından ziyade ülke geneline homojen dağılmış özel değerleme firmalarının kurulmasına imkân sağlanacaktır.
* Değerleme sektöründe sağlıklı bir değerleme süreci yaşanması için, değerleme uzmanlarının değerleme firmalarında kadrolu personel olarak çalışmaları daha doğru olacaktır. Böylece etik kurallar çerçevesinde değerleme uzmanının sorumluğu daha da artacaktır.
* Değerleme sistemimizin yeniden yapılandırılma sürecinde resmi kurumlar denetleyici konumunda olmalı, özel sektör ise değerleme faaliyetlerini gerçekleştirmelidir.
* Önerilen yeni yapı bir kamu kurumu olacağından, kuruluş mevzuatı sağlam olmalı ve personel kriterleri iyi belirlenmelidir. Önerilen yapının, siyasi baskılardan uzak kalmasının sağlanması için özerk bir yapı şeklinde tesis edilmesi de düşünülebilir.
* Oluşturulması düşünülen yeni kurumsal yapı, sektördeki dağınıklığa son verecektir. Kamunun taşınmaz alımı, satışı, kira, kamulaştırma vb. işlerindeki oluşan kamu zararlarını önleyecektir. Değerleme konusunda bir itilaf çıktığı takdirde kişiler mağdur olmadan veya mahkemeye gitmeden sorunlarını çözme imkânına sahip olacaklardır.
* Kurulacak yeni yapı ile değerleme sektöründeki hareketlenme büyük bir ivme kazanmış ve böylece ekonomik bir katkı sağlanmış olacaktır. Değerleme faaliyetlerindeki hareketlenme, sektördeki istihdamı arttıracak ve işsizlik oranını azaltacaktır.
* Yeni kurumsal yapının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı içerisinde veya bağlı bir kuruluş şeklinde oluşturulması gerekir. Kamu hariç diğer özel kişi ve kuruluşların değerleme ihtiyaçları sadece lisanslı özel değerleme kuruluşları tarafından karşılanmalı, başka kişi ve kuruluşların değerleme hizmeti vermesi yasaklanmalıdır.
* Değerleme firmalarının tamamına yakını finans sektörünün merkezi olan İstanbul merkezli faaliyet göstermektedir. Diğer illerdeki değerleme raporları etkin olmayan çözüm ortağı adı altında kayıt dışı çalışan kişilerce hazırlanmakta ve raporlar merkezdeki lisanslı kişilerce imzalanmaktadır. Kurumsal yapı oluşturmak adı altında oluşan mevcut sistem, değerlemenin bilimsel gerçeği olan değerleme uzmanının çalıştığı piyasaya hâkim olma ilkesini ihmal ederek ortaya sağlıksız bir değerleme faaliyeti çıkarmaktadır. Yeni oluşacak yapının özel değerleme firmalarının yerelleşmesine imkân tanıyacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.
* Kurumsal yapının iyileştirilmesi adına, organizasyon şemasında bir takım değişiklikler yapılmalı ve kurumsal yapıdaki en önemli etkenlerden biri olan veri teminini hızlandırmak için personellerin eğitimi ve bilinçlendirilmesi sağlanmalıdır.

**5.3. Teknik Sorunlar ve Öneriler**

Değerleme faaliyetleri sırasında yaşanan teknik sorunlar ve bu sorunlara karşı uzmanların çözüm önerileri aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir:

* Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu taşınmazlarda bağımsız bölümlerin yüz ölçümlerinin kayıt altına alınmamasından dolayı bu konuda veritabanı oluşturulamadığı gibi bağımsız bölüm satın alan vatandaşlar müteahhit ve emlakçılarca yanlış bilgilendirilerek mağduriyet yaşamaktadırlar. Bu mağduriyet, Kat Mülkiyeti Kanununda bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin mimari projede gösterilmesi zorunlu olduğundan mevzuat değişikliğine gerek duyulmaksızın, belediyelerce onaylı mimari projedeki listede bağımsız bölümlerin yüzölçümlerinin gösterilmesi ve Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) siteminde yapılacak uyarlama ile giderilebilir.
* Değerleme sektöründe yaşanan en önemli teknik sorunlardan biri de veri temininin hızlı ve belli bir mevzuata bağlı olmamasıdır. Veri temini kişiden kişiye değişmemeli, standart bir yapıya sahip olmalıdır.
* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın da kurulmasından sonra ve Tapu ve Kadastro Kanunlarında yapılan bir takım değişikliklerle, değerleme uzmanlarının Tapu Sicil Müdürlüklerinden veri teminine bazı yeni düzenlemeler getirilmişse de, TAKBİS’ten yeterince faydalanılamamaktadır.
* Harç yatırma, tapu kaydı inceleme gibi işlemler bazı sistemlere bağlanmaya çalışılıyor olsa dahi, süreç içerisinde her şey daha zorlaşmakta ve yavaşlamaktadır. Getirilebilecek en iyi çözüm, değerleme uzmanlarına kanunlar çerçevesinde belli ayrıcalıklar tanımak, gerekiyorsa belli ve uygun harçlar karşılığında, bir takım verilere erişimlerini kolaylaştırmak ve memur/görevli şahıslarla iletişimlerini minimuma indirip çevrimiçi olarak verilere ulaşmalarını sağlamaktadır. Örneğin kadastro paftaları, tapu kayıtları, imar paftaları gibi veriler çevrimiçi veritabanlarında çeşitli yazılımlar sayesinde, şifreli olarak değerleme uzmanlarına sunulabilir. Bunun için gerekli altyapı düzenlemeleri yapılabilir. Resmi kurumlarda uygulanması gereken, çevrimiçi sistemlere geçiş süreci uzun olabileceğinden, tüm kurumlarda tek bir karar uygulanması yönünde bir süreç izlenmelidir. Böylece herkes her kurumdan eşit hizmet alabilecektir.
* Gayrimenkul değerleme sektörü yeni ve gelişen bir sektör olduğundan, istihdam edilenlerin yaş ortalaması düşük olup uygulamaların bu kuşak düşünülerek çevrimiçi sistemlerden daha çok yararlanacak şekilde geliştirilmesi gerekmektedir. Bu durum, raporlama süreçlerinin hızlanmasını ve çalışma standartlarının yükselmesini sağlayacaktır.
* Bir taşınmaza ait resmi kurumlardan alınan değerler genellikle gerçek rakamları yansıtmamaktadır. Ayrıca kurumların kendilerine ait taşınmazları imar durumunda genellikle Resmi Kurum Alanı olarak görüldüğünden, bu taşınmazlar için imar tadilatı yapılmazsa gerçekçi bedel tespiti yapılamamaktadır.
* Her bankanın kendi şartları bulunmakta olup, bankaların şartnamelerine göre değerleme yapılmaktadır. Bu durum rekabeti ortadan kaldırmakta, çifte standartlara yol açmaktadır.
* Özellikle verilerin elektronik ortamda oluşturulması ve saklanması ile ilgili yatırımların yapılması gerekmektedir.
* Değerleme rapor ücretlendirmelerini işi veren kişi (bankalar) belirlemektedir. Bu da değerleme şirketlerinin yatırım yapmasını, genişlemesini ve personel kalitesini arttırmasını kısıtlamaktadır.
* Gayrimenkul değerleme konusunda hiç eğitim almadan, deneyim şartı olsa da, sadece sınav ile kişilere Değerleme Uzmanı unvanının verilmesi doğru değildir. Bu konuda çalışmak isteyen kişilerin Taşınmaz Geliştirme ve Değerleme konusunda eğitim almaları gerekir. Ancak, yeterli eğitimi alan kişilere doğrudan değerleme uzmanı lisansı verilmesi de uygun değildir. Bu kişilere değerleme uzmanı yardımcısı unvanının verilerek belli bir deneyim şartından sonra SPK’nın yerine oluşturulacak yeni bir kurum tarafından yapılacak sınav ile değerleme uzmanı lisansının verilmesi daha doğru olacaktır.
* SPK lisanslama sınavlarındaki modüller gereğinden fazla detay ve meslekten uzak konular içermektedir. Meslekte önemli olan sahada yapılan çalışmalardır. Bir kişi modüllere çalışarak, değerleme uzmanlığı hakkında en ufak fikre sahip olmasa dahi, sınavlarda başarılı olabilir. Bu, o kişinin, değerleme uzmanı olma yetisine sahip olduğu anlamına gelmez. SPK lisanslama sınavlarında kişilerin sahada yaşadıkları problemlere yönelik sorular olması ve kişinin tecrübe süresinin ölçülebildiği bir sınav sistemi getirilmesi gerekir. Ayrıca sınav içerisine mülakat sistemi de dâhil edilebilir.
* Tapu Müdürlüklerinde yapılan satış işlemlerinde satış bedeli olarak emlak beyan değerleri temel alınmakta, ancak emlak beyan değerleri gerçek değerin yaklaşık 1/4’ü seviyelerinde seyretmektedir. Emlak beyan değerlerinin 4 yılda bir güncellenmesinden dolayı şehirlerin yeni bölgelerinde güncelleme yapılamamakta bunun yanı sıra şehirlerin çeperlerinde yakın gelecekte değerleneceği düşünülen imar planı bulunan tarım arazilerinde gerçek değerinin çok altında (ortalama 1/20 oranında) satış bedeli gösterilmektedir. Gerçek değerinde gösterilmeyen taşınmazlar ekonomide büyük ölçekte kayıt dışılık oluşturmaktadır.
* Her bankanın kendine özgü bir değerleme rapor formatı vardır. Bu durum ortak bir veri tabanı oluşturulmasını engellemektedir. Bir an önce değerleme raporları için bir format oluşturulması sağlanmalıdır.
* Tüm devlet ve özel kuruluşların topladıkları verileri manipüle etmeden sunabilmeleri için hizmeti veren kurum ile veriyi toplayan ve kontrol eden kurumların birbirleri ile aktif bir bağı olmaması gerekir. Ancak Türkiye’de kurumların topladığı verileri yine aynı kurumlar değerlendirmektedir. Bu nedenle kurumlar verileri istedikleri doğrultuda manipüle edebilmektedir. Verilerin manipülasyonu cezalandırılmalıdır.
* Tüm verilerin gerçek veriler olarak toplandığı bir veri tabanı şarttır. Bu verileri bilgi haline dönüştürecek ve yorumlayacak kişilerin bu verilere ulaşımı sağlanmalıdır. Üretilen bilgiler de paylaşılmalıdır.
* Taşınmaz değerlemesi ile ilgili kurulacak bir kurum tüm değerleme işlemlerini tek bir çatı altında düzenlemeli ve denetlemelidir. Ancak veri toplama işlemi bu kurum tarafından değil, bu kurumun ihtiyaçları da göz önüne alınarak diğer tüm verilerin toplandığı bir ulusal bilgi tabanında olmalıdır.
* Taşınmaz değerlemesi kapsamlı bir kavramdır. Örneğin bir dükkân değerlemesinde o mevkideki ticaret yoğunluğu ve oturanların sosyal yapısı önemlidir. Bu nedenle sadece taşınmaz verilerini değil tüm verileri ilişkisel veri tabanı yöntemi ile karşılaştırmalı olarak sunan ulusal veri tabanına ihtiyaç vardır. Bu konuda kullanılan yazılım ve personelin milli olması gerekir.

**6. Sonuç**

Vergilendirmeden kredilendirmeye, kamulaştırmadan devletleştirmeye, alım-satımdan harç miktarlarının belirlenmesine kadar birçok uygulamada taşınmaz değerlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda, gerek taşınmaz pazarlarının şeffaflığını ve güvenilirliğini sağlama, gerekse farklı alanlarda ihtiyaç duyulan değerlerin sağlıklı bir şekilde oluşturulmasını temin etme amacıyla, ülkelerin kendi yapılarına uygun sürdürülebilir taşınmaz değerleme sistemlerini tesis etmeleri gerekmektedir.

Ülkemizdeki taşınmaz değerleme sistemi incelendiğinde, sağlıklı ve bütüncül bir değerleme mevzuatımızın ve kurumsal yapılanmamızın bulunmadığı, değerleme çalışmaları sırasında ihtiyaç duyulan veri tabanlarının ve diğer teknik bileşenlerin de oluşturulamadığı görülmektedir. Bu bağlamda, dünya üzerindeki iyi işleyen değerleme sistemlerinden de ilham alınarak, ülkemiz için yasal, kurumsal ve teknik anlamda sürdürülebilir bir taşınmaz değerleme sisteminin modellenmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, taşınmaz değerlemesi alanında faaliyet yürüten 41 uzmanla yapılan mülakatlar ve literatür araştırması sonucunda, ülkemizdeki değerleme sisteminin mevcut yapısı, sorunları ve bu sorunların çözümüne yönelik öneriler üzerinde durulmuş ve uzmanların ülkemizde yeniden yapılandırılması gereken değerleme sisteminden beklentileri özetlenmiştir.

**Teşekkür**

Zamanlarını ayırarak bu çalışmanın gerçekleştirilmesine katkı sağlayan ve değerli görüşlerini bizimle paylaşan ülkemizin taşınmaz değerlemesi alanındaki değerli uzmanlarına teşekkür ederiz.

**Kaynaklar**

Açlar, A ve Çağdaş, V., (2002), *Taşınmaz (gayrimenkul) değerlemesi*, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

Açlar, A., Demir, H. ve Çağdaş, V., (2003), *Taşınmaz değerleme uzmanlığı ve jeodezi ve fotogrametri mühendisliği*, HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 88, 15-20.

Bayram, M., *Kamulaştırma davalarında bilirkişi eğitimleri programı*, Ankara, 2007.

Candaş, E., (2012), *Taşınmaz değerlemesi için mevzuat altyapısının modellenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çağatay, U., (2008), *AB sürecinde Türkiye’de bilgi yönetimi ve konumsal bilgi sistemleri ile taşınmaz piyasalarının analizine ilişkin bir model tasarımı*, Doktora Tezi, DEÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İzmir.

Çete, M., (2008), *Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı*, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Çete M. ve Yomralıoğlu, (2009) T., *Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı*, HKMO, Vol.100 ISSN1300/3534.

Değirmenciler, E., (2008), *Kentsel gelişim sürecinde Türkiye’de gayrimenkul değerleme sorunları ve çözüm önerileri,* KOÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.

Nişancı, R., (2005), *Coğrafi bilgi sistemleri ile nominal değerleme yöntemine dayalı piksel tabanlı kentsel taşınmaz değer haritalarının üretilmesi*, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 216.

İlker, M., (2002), *Sektör sorunları*, Panel, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya,

Yalpır, Ş., (2007), *Bulanık mantık metedolojisi ile taşınmaz değerleme modelinin geliştirilmesi ve uygulaması: Konya örneği*, Doktora Tezi, SÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

Yomralıoğlu, T., (1997), *Taşınmazların değerlendirilmesi ve kat mülkiyeti mevzuatı, kentsel alan düzenlemelerinde imar planı uygulama teknikleri*, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD) Yayını, Trabzon, 153-167.

Yomralıoğlu, T., Uzun, B. ve Nişancı, R., (2009), *Land valuation issues of expropriation applications in Turkey,* Seminar on Compulsory Purchase and Compensation in Land Acquisition and Takings, FIG Commission 9, Helsinki, Finland.

URL\_1; <http://www.dud.org.tr>, 28.11.2012.

URL\_2; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile birlik arasındaki “tapu sicil ve kadastro bilgilerinin elektronik ortamda verilmesine ilişkin protokol”, <http://www.tdub.org.tr/duyurular>, 2 Şubat 2012.