



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN
KURUMSAL YAPISINA İLİŞKİN NİTEL BİR ANALİZ**

Meryem ÖCAL

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Savaş Zafer ŞAHİN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

TEMMUZ-2024



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN KURUMSAL
YAPISINA İLİŞKİN NİTEL BİR ANALİZ**

Meryem Öcal

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

TEMMUZ - 2024

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarımı kabullendiğimi beyan ederim.

Meryem ÖCAL

31.07.2024

TEZ ONAY SAYFASI

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı öğrencisi Meryem Öcal tarafından hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Kurumsal Yapısına İlişkin Nitel Bir Analiz” Başlıklı tez çalışması 31/07/2024 tarih ve 15:00 saatinde yapılan tez savunma sınavında aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile YÜKSEK LİSANS olarak KABUL edilmiştir.

	Kabul	Ret
Başkan (Prof. Dr. Savaş Zafer Şahin):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Üye (Prof. Dr.Hasan Engin Şener):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Üye (Doç. Dr. Aybüke Yalçın):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Kurumsal Yapısına İlişkin Nitel Bir Analiz
(Yüksek Lisans Tezi)

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2024

ÖZET

Bu araştırmanın amacı Türkiye’de kurulmuş bulunan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapısına dair sistematik bilgi elde etmektir. . Bu çerçevede uluslararası değerlendirme kuruluşları ve standartları, gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin yapısı, Türkiye’deki değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapıları, kurumsal yapı nedeniyle çalışanların yaşadıkları sorunlar, şirketlerin mali sorunları, çalışan değerlendirme uzmanlarının değerlendirme şirket kültürü ile bağlılık algıları arasındaki ilişkiler, işleyiş ve usuller, tarihi gelişimi, hangi usul ve esaslara dayalı olarak değerlendirme faaliyetini yürüttükleri, değerlendirme şirketlerinin değerlendirme süreç ve yöntemlerine ilişkin kanuni sınırlamalar ve istisnalarının belirlenmesine yönelik bilgiler değerlendirilmiştir. Araştırmada nitel araştırma yöntemlerinden mülakat (görüşme) yöntemi kullanılmış olup bu çerçevede 10 (on) gayrimenkul değerlendirme uzmanına yarı yapılandırılmış 7 görüşme sorusu yüz yüze sorulmuştur. Görüşme soruları arasında kurumsal yapıdan, sermaye ve mali sorunlardan kaynaklanan sorunlar, değerlendirme şirketlerinde insan kaynakları, görev dağılımı ve organizasyon yapısı, hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve kurumsal kültür ile ilgili sorular sorulmuştur. Araştırma sonucunda gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin multidisipliner yapıda olduğu, organizasyon şeması oluşturulurken liyakat ve tecrübeye dikkat edildiği, mali dalgalanmaların ve mevzuattan kaynaklanan eksikliklerin şirketleri doğrudan etkilediği belirlenmiştir.

Bilim Kodu : 115309
Anahtar Kelimeler : Gayrimenkul değerlendirme, şirket, kurumsal yapı, nitel analiz.
Sayfa Adedi : 87
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Savaş Zafer ŞAHİN

Institutional Structure Of Real Estate Appraisal Companies
(M.Sc.Thesis)

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL FOR ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
July 2024

ABSTRACT

The purpose of this research is to obtain systematic information on the corporate structure of real estate appraisal companies established in Turkey. In this framework, international appraisal organizations and standards, the structure of real estate appraisal companies in developed countries, the corporate structure of appraisal companies in Turkey, the problems experienced by employees due to the corporate structure, the financial problems of the companies, the relationship between the appraisal company culture and loyalty perceptions of the working appraisers, the operation and procedures, the historical development, the procedures and principles on which they carry out appraisal activities, the legal limitations and exceptions regarding the appraisal processes and methods of the appraisal companies were evaluated. Interview method, one of the qualitative research methods, was used in the research and within this framework, 7 semi-structured interview questions were asked to 10 (ten) real estate appraisers face to face. Among the interview questions, questions were asked about problems arising from corporate structure, capital and financial problems, human resources, task distribution and organizational structure, in-service training and development activities and corporate culture in valuation companies. As a result of the research, it was determined that real estate appraisal companies have a multidisciplinary structure, merit and experience are taken into consideration while creating the organizational chart, financial fluctuations and deficiencies arising from legislation directly affect the companies.

Science Code : 115309
Key Words : Real estate evaluation, firm, institutional structure, qualitative analysis
Page Number : 87
Supervisor : Prof. Dr. Savaş Zafer ŞAHİN

TEŞEKKÜR

Tez sürecimin tüm aşamalarında sabırla desteğini esirgemeyen değerli hocam Prof. Dr. Savaş Zafer Şahin'e teşekkür ederim.

Varlığına her an Őükrettięim, aldığım tüm kararların arkasında durup gücünü hissettiren eŐim Bayram ÖCAL'a ve tez çalıŐmama mini mini tekmeleriyle Őimdilik karnımdan katılan, özlemle beklediğimiz kızımız Mavi ÖCAL'a sonsuz teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLoların LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xi
KISALTMALAR	xii
1. GİRİŞ	1
2. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	5
2.1. Gayrimenkul Değerlemesinin Temel İlkeleri.....	6
2.2. Gayrimenkulün Değerini Belirleyen Faktörler	6
2.3. Türkiye’de Gayrimenkul Değerlemenin Kullanım Amaçları	7
2.4. Gayrimenkul Değerlemesinde Karşılaşılan Risk ve Risk Türleri	8
2.5. Değerleme Süreci	10
2.5.1. Arazi Nitelikli Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi	10
2.5.2. Arsa Nitelikli Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi	10
2.5.3. Üzerinde Yapı Bulunan Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi	11
3. TÜRKİYE’DE DEĞERLEME KURULUŞLARI, DEĞERLEME STANDARTLARI VE DEĞERLEMENİN YASAL DAYANAKLARI.....	13
3.1. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Yasal Düzenlemeler	13
3.2. Gayrimenkul Değerleme Aşamaları	15
3.2.1. Finansal Kuruluşlara Başvuru ve Kredinin Onaylanması	15
3.2.2. Değerleme Uzmanının Talebi Alması ve Müşteriyi Bilgilendirmesi.....	16
3.2.3. Değerleme Raporunun Düzenlenmesi.....	16
3.3. Türkiye’de Değerlemeye İlişkin Kurumlar ve Standartları	17
3.3.1. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB).....	17
3.3.2. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)	18
3.3.3. Lisanslı Değerleme Uzmanları Derneği (LideBİR)	19
3.3.4. Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)	20
3.3.5. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL).....	21
3.3.6. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Dairesi	21
3.3.7. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi Yapan Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşları	22
3.4. Uluslararası Değerleme Kuruluşları ve Değerleme Standartları	24

3.4.1. International Valuation Standards Council (IVSC)-Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi.....	24
3.4.2. The European Group of Valuers' TEGoVA -Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu	25
3.4.3. Dünya'da Taşınmaz Değerleme İncelemeleri	26
3.4.3.1.Japonya.....	26
3.4.3.2.Amerika Birleşik Devletleri	27
3.4.3.3.Hollanda.....	27
3.4.3.4.Almanya.....	28
3.4.3.5.İngiltere	29
3.4.3.6.Danimarka	29
3.4.4.Gayrimenkul Değerlemenin Kurumsal Yapı ile İlişkisi	30
4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE GENEL BİR BAKIŞ.....	33
4.1. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları.....	33
4.2. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Taşınması Gereken Şartlar.....	33
4.3. Değerleme Kuruluşlarının Yetkilendirilmek İçin SPK'ya Sunduğu Bilgi ve Belgeler.....	34
4.4. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, Ortaklar ve Yöneticilerin Genel Özellikleri.....	35
4.5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Uzman Yardımcısı.....	36
4.6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı İçin Sağlanması Gerekli Şartlar	36
4.7. Sorumlu Değerleme Uzmanı	37
4.8. Dışarıdan Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınması ve Şube Açılması.....	37
4.9. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Yapabilecekleri Faaliyetler ve Yasaklar.....	38
4.10. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Yetki ve Lisans İptali	38
4.11. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Teknik Yapısı	39
4.12. Bazı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Organizasyon Yapısı.....	40
4.12.1. Yönetim Kurulu	41
4.13. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinde Uyulması Gereken Mesleki Kurallar	42
4.13.1. Genel İlkeler	42
4.13.2. Titizlik ve Mesleki Özen İlkesi	43
4.13.3. Adil Davranma ve Dürüstlük İlkesi	44
4.13.4. Toplumsal Yararı Gözetme ve Rekabet İlkesi.....	45
4.13.5. Tarafsızlık ve Bağımsızlık	46
4.13.6. Kaynakları Etkin Kullanma İlkesi.....	47
4.13.7. Suç Gelirlerinin Aklanması	48

4.14. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinde Müşterilerle İlişkiler	50
4.15. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Birbirleri ile İlişkileri	51
5. DEĞERLEME SEKTÖRÜ ANALİZİ	53
5.1. Düzenlenmiş Değerleme Raporları ile Analiz.....	53
5.2. Gayrimenkul Değerleme Sektöründe Sahada Karşılaşılan Sorunlar	55
5.3. Türkiye’de Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri’nde Kurumsal Kültür	57
5.4. Kurumsallaşmanın Avantajları ve Dezavantajları	58
6. BULGULAR VE YORUMLAR.....	61
6.1. Birinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar.....	62
6.2. İkinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar	64
6.3. Üçüncü Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar	65
6.4. Dördüncü Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar	66
6.5. Beşinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar.....	68
6.6. Altıncı Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar.....	69
6.7. Yedinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar.....	70
7. SONUÇ VE ÖNERİLER	73
KAYNAKÇA	79
EKLER	85
Ek-1. Mülakat Soruları.....	85
ÖZGEÇMİŞ	87

TABLULARIN LİSTESİ

Tablo 3.1. Taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar	24
Tablo 5.1. Gayrimenkul değerlemesinin temel ilkeleri	6
Tablo 5.2. Şehir bazında rapor sayıları çeyrek dönemler itibariyle raporlar	54
Tablo 5.3. 2023 yılı 2.çeyrekte Ankara ili ve ilçelerinin rapor sayıları.....	55
Tablo 6.1. Kurumsal yapıdan kaynaklanan problemler.....	63
Tablo 6.2. Değerleme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmesi ile ilgili görüşler.....	64
Tablo 6.3. Değerleme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar ile ilgili görüşler.....	65
Tablo 6.4. Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önem ile ilgili görüşler.....	66
Tablo 6.5. Değerleme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şeması ile ilgili görüşler.....	68
Tablo 6.6. Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkileri ile ilgili görüşler.....	69
Tablo 6.7. Kurumsal kültür, aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimi ile ilgili görüşler.....	71

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil 2.1. Gayrimenkul değerlemesinde karşılaşılan risk türleri	8
Şekil 4.1. Emsal gayrimenkul değerlendirme şirketinin organizasyon şeması	40
Şekil 5.1. Çeyrek dönemler itibariyle raporlar	53
Şekil 5.2. Değerleme Hizmeti Verilen Sektörlerin Oransal Dağılımı.....	54



KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AQB	: Appraiser Qualifications Board
ASB	: Appraisal Standards Board
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BOTAŞ	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
DHMİ	: Devlet Hava Meydanları İşletmesi
EVS	: European Valuation Standards
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
IVS	: International Valuation Standards
IVSC	: International Valuation Standards Council
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPL	: Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları

1.GİRİŞ

Barınmak dış etkilere, daha çok doğa olaylarından korunmak için güvenli ve kapalı bir yere sığınmaktır. Barınma ihtiyacı da bireyin hayatına devam edebilmesi için karşılanması gereken bir ihtiyaçtır. Zaman içerisinde bireylerin barınma ile ilgili gereksinimlerinin çeşitlenmesiyle mülkiyet kavramı gelişmiş olup konutlar inşa edilmiştir. Zamanla gelişen ve değişen dünyayla barınma ihtiyacı da gelişmiş olup bireylerin iş hayatını geçirdiği ofis, ticari mağaza, fabrika, atölye; eğitim hayatını geçirdiği okullar, sosyal hayatını geçirdiği spor tesisleri, düğün salonları vb. gibi yapılar inşa edilmeye başlanmıştır (Tanoğlu, 1966). Bu yapıların bütünü gayrimenkul olarak adlandırılır.

Gayrimenkul taşınabilir özelliği olmayan, ekonomik değer taşıyan para ile ifadesi mümkün olan değerli materyalleri ifade eder (Akpınar, 2015). Tanımdan da anlaşılacağı üzere, bir yerden başka bir yere taşınması aslına zarar vermeksizin mümkün olmayan, bina, arazi, mal gibi mülklere dir. Sermaye Piyasası Kurulu gayrimenkulü, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlamaktadır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir (Yalçınar, 2018; Hepşen, 2017).

Gayrimenkul fiziksel olarak, arsa ve arazinin ayrılmaz parçalarıdır. Gayrimenkul hareketsiz ve somuttur. Gayrimenkul kavramının tanımının unsurları arazi/arsa, mineraller ve ağaçlar gibi toprağa bağlı unsurlar, arsa ve araziye yapılmış yapılar vb. bileşenler gayrimenkulün fiziki unsurlarını oluşturur (Töre, 2004).

Küreselleşmenin de etkisiyle ekonomide iniş çıkışlar yaşansa da tüm bireylerin gayrimenkul sahibi olmadığı düşünüldüğünde gayrimenkuller yatırım yapmak amacıyla inşa edilmeye devam etmektedir. Türkiye'de de inşaat sektörü her geçen yıl büyüme eğilimi göstermektedir. İnşaat sektörü farklı meslek dallarını içinde barındırdığı, farklı iş alanlarından beslendiği için lokomotif sektör görevi görür. İnşaat sektörünün beslendiği en önemli meslek dallarından biri gayrimenkul değerlendirme uzmanlığıdır. Bir gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak yalnızca inşaat için yapılan tüm maliyetlere göre değerlendirilemez. Taşınmazın konumu, ulaşımı, imar durumu, alt yapısı, parsel boyutu şekli, inşaat yapısı maliyeti dikkate alınarak değerlendirilir.

Tüm bu faktörleri göz önünde bulundurmak ise gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının uzmanlık alanını ifade eder.

Değer en genel tanımı ile bir varlığın para ile ölçülebilen karşılığıdır. Gayrimenkul değerlemesi ile gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin yukarıda sayılan unsurlar da göz önünde bulundurularak takdir edilmesidir.

Gayrimenkul değerlendirme ise, arazinin durumuna uygun tekniklerden birini kullanarak taşınmazın rayiç değerini tespit etmektir. Değerleme çalışmasında esas gaye, normal kabul edilebilecek alım-satım kıymetinin belirlenmesidir. Hakkaniyetli bir kıymet takdiri için;

Tüm bilgi ve vesikaların toplanması, elde edilen tüm materyal ve bilgiyi doğru değerlendirebilmek için tüm unsurların net bir biçimde tanımının ifade edilmesi gerekir. Bunlarla birlikte gayrimenkul yerinde incelenir, temel belgelerin tahkikinin yapılmasından elde edilen sonuçlar gayrimenkulün yerindeki gerçeklerle örtüştürülür (Yılmaz M. Y., 2019). Gayrimenkul değerini etrafındaki yatırımlar da etkiler. Gayrimenkulün bulunduğu arsanın yanından geçen bir yol, ulaşım imkanları, bölge nüfusu gibi dışsal nedenler gayrimenkul ile doğrudan ilgili değilse bile gayrimenkul değerini artıran nedenler arasında yer alır (Berk, 2012).

Bireyler gayrimenkulleri çeşitli amaçlarla alır ve satarlar ancak taşınmaz hususunda ekseriyetle tecrübeleri yoktur. Bu durumda da gayrimenkulleri değerlendiren kişi, kurum ya da kuruluşlara başvururlar. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları değerlemede yer alan unsurları inceleyen, bu konuda eğitim almış, sertifika sahibi kimselerdir. Bu kimseler aracılığı ile taşınmazların gerçek değeri tespit edilerek güvenilir bir piyasa oluşturulmaya çalışılır. Lokomotif görevini üstlenen bir piyasada işlemlerin güvenli yürütülmesi, kayıt dışı ekonomi ile etkin mücadele edilebilmesi, kayıp ve kaçakların azaltılması objektif verilere dayanan değerlendirme ile mümkündür.

Objektif bir değerlendirme için bilgi birikimi ve tecrübe gereklidir. Ekonomi, inşaat, hukuk, mimarlık gibi disiplinlerden yararlanmak gereklidir.

Gayrimenkul değerlendirme önemi son yıllarda anlaşılan ve yeni yasal düzenlemelerle gündeme gelse bile mevzuat eksikliklerinin bulunduğu bir yapıdır. Çünkü gayrimenkul değerlendirme yalnızca konut finansmanı ile sınırlandırılmaması gereken değerlendirme Türkiye’de yalnızca yasal düzenlemelerde farklı olarak ele alınan ama

uygulama birliği sağlanamayan bir alandır. Araştırma bu uygulama farklılıklarına dikkat çekmek ve yasal mevzuattaki eksiklik ve farklılıklara dikkat çekmek amacıyla önemlidir. Çünkü küresel anlamda kabul edilen ve bilimsel olarak bir değerleme kültür ve mevzuatının bulunmaması, yanlış ve hatalı değerleme uygulamalarının yapılması bu araştırmanın yapılmasını gerektirmiştir. Gayrimenkul değerlemesi dönüşüm ve kentsel planlama faaliyetlerinin rant etkisinin adil bir biçimde kontrol edilmesi, kamu kaynaklarının verimli ve etkili bir biçimde yönetilmesi, vergi adaletinin sağlanması, sermaye piyasalarının şeffaflaşması ve gayrimenkuller ile ilgili uyuşmazlıkların yargı mercilerinde çözümüünün hızlanması açısından önemli roller üstlenmektedir.

Sermaye hareketlerinin akışkanlığının artmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü küresel sermayenin ilgi odağı haline gelmiştir. Türkiye'nin jeopolitik konumu, doğal zenginlikleri ve ekonomik potansiyeli, uluslararası yatırımcıların dikkatini çekmektedir. Ayrıca, Avrupa Birliği üyelik süreci ve ekonomik reformlar gibi faktörler de ülkede yabancı yatırımları artırmaktadır. Bu durum, gayrimenkul sektöründe belirgin bir canlanma ve büyümeye neden olmuştur. Özellikle büyük kentlerdeki göç ve nüfus artışı, konut ihtiyacını artırmıştır. Bu doğrultuda, kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmış ve mevcut konut açığına kapatılmasına yönelik adımlar atılmıştır. Bu süreç hem yerel hem de uluslararası yatırımcılar için çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Gayrimenkul yatırımları, istikrarlı getiriler ve değer artışı potansiyeli sunmakta ve Türkiye'nin ekonomik büyümesine katkıda bulunmaktadır. Bununla birlikte, yatırımcıların yerel pazarı ve düzenlemeleri dikkatlice değerlendirmesi önemlidir, çünkü her pazarın kendine özgü riskleri ve fırsatları bulunmaktadır; fakat belirtilen gelişmelere rağmen Türkiye'deki gayrimenkullerin küresel anlamdaki yerinin ve dünyadaki değerinin farkında olunmasına yönelik bilimsel ve teknolojik adımların atılmasının da gerekli olduğu düşünölmektedir. Bu noktada Türkiye'de kaynakların en iyi ve en verimli biçimde kullanılmasına yönelik veri taban ve ağlarının, coğrafi bilgi sistemlerinin kurulmamış olması, alanyazında gayrimenkul değerleme, geliştirme, finansmanı ile ilgili yeteri kadar çalışmanın yapılmamış olması bu araştırmanın tercih edilme nedenleri arasındadır.

Bu araştırmanın amacı gayrimenkul değerleme şirketlerinin kurumsal yapısı ile ilgili subjektif ve sağlıklı bilgiler edinmektir. Araştırmada nitel araştırma yöntemlerinden mülakat (görüşme) yöntemi kullanılmış olup bu çerçevede 10 (on) gayrimenkul

değerleme uzmanına yapılandırılmamış 7 görüşme sorusu yüz yüze sorulmuştur. Araştırma ulaşılan yerli ve yabancı kaynaklar ile 10 değerleme uzmanına sorulan 7 görüşme sorusu ile sınırlıdır.

Bu tez çalışması kapsamında gayrimenkul ve gayrimenkul değerleme kavramları açıklanmış, gayrimenkul değerleme ilkeleri, değerleme uzmanlığı ve değerleme yöntemleri, Türkiye’de değerlemeye ilişkin zaman içinde yapılan düzenlemeler, değerleme şirketlerinin kurumsal yapısı, değerleme şirketlerine neden ihtiyaç duyulduğu, değerleme uzmanlarının değerleme süreçlerinde yaptıkları iş ve işlemler araştırılmıştır.



2. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Varlıkların değişim değerlerinin tespit edilmesi, tarih boyunca insanların dikkatini çekmiştir. Değer farklı toplumlarda, farklı zamanlarda, farklı insanlar için farklı anlamlar ifade etmiş olup, bazı dönemlerde altınla, bazı dönemlerde gümüşle ifade edilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve objektif takdirini ifade eder (SPK, 2019).

Gayrimenkul değerlendirme bağımsız ve objektif olmak kaydıyla bir gayrimenkule ilişkin nitelik, çevre, kullanım, fayda gibi faktörleri göz önünde bulundurarak değer takdir ve tespit edilmesidir. Değerleme her ne kadar matematiksel bir olgu gibi algılsa da burada değerlendirme uzmanının birikimi, değer yargıları, tecrübesi değerlendirme süreci için oldukça önemlidir. Değerleme uzmanının belirlediği değer maliyet bedeli olabileceği gibi satış fiyatı, pazar fiyatı da olabilmektedir; bu fiyatlar birtakım yöntemler kullanılarak tespit edilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe değerlendirme süreci değerlendirme uzmanları tarafından yürütülmektedir, pazarlama faaliyetleri ise genellikle emlak uzmanları tarafından yürütülür. Emlak uzmanları makul bir sürede alıcılara ulaşmalıdır. Aracı bu süreyi uzatırsa hedef fiyata daha uzun sürede ulaşılır bu da gelir kaybına yol açar (Yalçın, 2006).

Değerleme, vergi matrahlarının tespit edilmesine ilişkin iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir (Erdoğan, 2012).

Gayrimenkul değerlemesinde yalnızca taşınmazın niteliklerinin göz önüne alınması söz konusu değildir. Taşınmazın yer aldığı çevrenin nitelikleri de önemlidir. Taşınmaza ilişkin proje ne kadar kaliteli ve nitelikli olsa da taşınmazın yer aldığı çevrenin gayrimenkul stoku bölge halkının beklentilerinin dışında bir yatırım söz konusu olamayabilir. Ultra lüks yatırımlar bölge talebi ile uyummadığında taşınmazlar satılamaz, kaliteli ve nitelikli addettiğimiz projeler başarısız olur. Kaliteli projeler ile gayrimenkule değer katmak mümkünse de bu projelerin çok çabuk kopyalanıp yayıldığı göz önünde bulundurulduğunda değeri aşırı belirlemek rekabet sebebiyle çoğu kez hatalı değerlendirmeye yol açar. Çevredeki gayrimenkul standardı ve talebin kaldıracağı kalite ve satış ölçüğünde projeler ile değer artışı sağlanabilir (Yılmaz, 2019).

Gayrimenkulün değerini bilmek imar düzenlemeleri, özelleştirme, kamulaştırma, vergilendirme, kredilendirme gibi birçok önemli süreci kolaylaştırır. Ülkelerin ekonomik sağlığına ve istikrarına sağladığı katkıdan dolayı gayrimenkul değerlendirme önemli olup tüm gayrimenkullerin değerinin etkin ve verimli olarak belirlenmesi gereklidir.

2.1. Gayrimenkul Değerlemesinin Temel İlkeleri

İlke, bilimsel yöntemler ve yasaların genelleştirilmesi ile oluşan pratik, teorik çalışmalarda yol gösteren temel kurallardır.

Taşınmaz Değeri	Taşınmaz üzerinden gelecek zamanlarda sağlanacak faydanın bugünkü karşılığıdır.
Arz ve Talep	Taşınmaza olan talep ve buna bağlı ortaya çıkan arz gayrimenkulün değerinde ve değerlendirilmesinde etkilidir.
Değişim	Arz ve talepteki değişimler gayrimenkul pazarını ve buna bağlı olarak değerlendirme sürecini de etkiler.
Katkı	Gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara eklenen ekstra özellikler gayrimenkulün değerine katkı sağlar.
Rekabet	Kar etme amacıyla yapılan rekabet arz ve talebi dolayısıyla gayrimenkul piyasasını etkiler.
Denge	Üretimin dört faktörü olan doğal kaynak, emek, girişim ve sermayedir bu faktörler arasındaki dengesizlik gayrimenkul arzında noksanlığa ya da fazlalığa yol açar.
Artan ve Azalan Getiriler	Taşınmazın üretimde kullanıldığı varsayılarak, başa baş noktasına göre üretim yapılır ve karın maksimum olması sağlanır.
Kullanım Yoğunluğu	Gayrimenkul piyasasında arz ve talep dengede olduğunda etkili ve verimli kullanım yoğunluğu söz konusudur.
Uygunluk	Arsa ve arazinin makul kullanımını ifade eden uygunluk çevre düzenlemesi ve özel kısıtlamalar ile devamlı hale getirilir.
Artık Verimlilik	Gayrimenkulün brüt gelirinden üretim faktörlerine ilişkin maliyetin düşülmesi ile elde edilen gelirdir.

Tablo 5.1. Gayrimenkul Değerlemesinin Temel İlkeleri

Kaynak: (Amca, 2016).

2.2. Gayrimenkulün Değerini Belirleyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini temel fiziksel özelliklerinin dışında belirleyen farklı faktörler de bulunmaktadır. Değere olumlu ve olumsuz etkileri bulunan diğer faktörler şunlardır:

İnşaat alanı: Taşınmazın oturma alanının içinde bulunduğu arsaya oranı ile değer arasında ters orantı vardır. İnşaat alanı büyüdükçe gayrimenkulün değeri azalır.

Net alan: Gayrimenkulün net alanı büyüdükçe değeri artar.

Arsa alanı: Her bir konuta düşen arsa ile konutun değeri arasında doğru orantı vardır.

İnşaatın kalitesi: Kaliteli malzemelerle yapılan inşaat konutun değerini artırır.

Oda sayısı: Konut alırken göz önünde bulundurulacak ilk unsur kullanım alanıdır. Kullanım alanı arttıkça taşınmazın değeri artar.

Ulaşım: Gayrimenkulün ulaşımının kolaylığı ile değeri arasında doğru orantı vardır.

Sosyal tesisler: Eğitim kurumları, kreş, spor salonu, havuz gibi tesisler gayrimenkulün değerini artıran bir diğer faktördür.

Manzara: Orman, deniz, park gibi manzaralar gayrimenkulün değerini artırır.

Isınma ve güneş alma durumu: Hiç güneş almayan odaların bulunması gayrimenkulün değerini düşürür.

Kira geliri ve satış kabiliyeti: Bireyler yalnızca kullanım amacıyla konut ya da işyeri talebinde bulunmaz, gayrimenkul aynı zamanda iyi bir yatırım aracıdır. Yatırımın getirisi ve istenildiği zaman satılabilmesi gayrimenkulün değerini olumlu etkiler.

Yukarıda sayılan faktörler gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerdir. Bazı faktörler daha belirleyici iken bazıları daha az belirleyicidir (Saticı, 2021).

2.3. Türkiye’de Gayrimenkul Değerlemenin Kullanım Amaçları

Değer en geniş tanımı ile bir varlığın genel olarak kabul edilen karşılığında oluşmaktadır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere tüm varlıkların değerlendirilmesi yapılabilir. Bu yönüyle değerlendirme süreci oldukça geniş bir alanı ilgilendiren bir faaliyettir. Bir taşınmazın değerinin belirlenmesine ihtiyaç duyulma nedenleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Taşınmazların mülkiyet değişimi sırasında,
- Miras davalarına ilişkin mahkeme kararları ve mülkiyet davalarında,
- Kiralama işlemleri için değer tespit edilmesinde,
- Hisse senedi ihraçlarında doğru değer tespitinde,
- Ortaklık giderilmesi davalarında haksız mal paylaşımı yapımları durumunda,
- Şirket birleşmeleri, devir, sermaye artırımını gibi hususlara ilişkin varlıkların değer tespitinde,

- Finans kuruluşlarına yapılan ipotekli kredi başvurularında,
- Hurda değer tespiti, açık artırma, tasfiye satışlarında,
- Taşınmaza ilişkin vergilendirme işlemlerinde gereksinim duyulmaktadır (Önal & Tezcan, 2008).

2.4. Gayrimenkul Değerlemesinde Karşılaşılan Risk ve Risk Türleri

Risk diğer adı ile riziko bir zarara uğrama tehlikesidir. Gayrimenkul değerlendirme, alım-satım-kiralama ve bunlara aracılık eden şirketler ve değerlendirme uzmanları yönünden riskler bulunmaktadır. Bir taşınmaz satın alındığında inşaat kalitesi anlaşılabilir, kiracı kirayı ödemeyebilir, ev sahibi kira sözleşmesini yenilemek isteyebilir. Risk ihtimalleri arttıkça yatırım yapma isteği azalır.



Şekil 2.1. Gayrimenkul değerlendirilmesinde karşılaşılan risk türleri

- Faiz Oranı Riski: Faiz oranlarının dalgalanmasına bağlı olarak karşılaşılabilecek zarar riskidir. Yatırım yapmak için finansal kuruluşlardan

kredi kullanıldığında faiz oranları artış gösterirse, krediyi kullanan kişi ve kurumların maliyeti düşecek dolayısıyla krediye olan talep azalacaktır. Tam tersi faiz oranlarının arttığı durumda ise krediyi kullanan kişi ve kurumların maliyeti artacak buna bağlı olarak krediye olan talep artacaktır. Taşınmazın değeri, genel faiz haddindeki değişimlerden ters oranda etkilenmektedir (Tatoğlu, 2008).

- Piyasa Riski: Piyasa satıcıların mallarını satmak, alıcıların ise gereksinimlerini karşılamak için bir araya geldiği yerdir. Piyasadaki fiyat hareketliliği gayrimenkul arz ve talebini doğrudan etkiler. Fiyat hareketliliği bazı zamanlarda öngörülebilirken, bazı zamanlarda öngörülemez; bu nedenle kontrol edilemeyen diğer adıyla sistematik bir risk türüdür (Ercan, 2014).
- Geri Ödeme Riski: Kredi veren finansal kuruluşlar, geri ödememe, temerrüt ve ana para ödemesinin vaktinde yapılmaması riskleriyle karşı karşıyadır.
- Finansal Risk: Gayrimenkul yatırımını finanse eden kurum ve kuruluşların karşılaşacağı risktir. Sözleşme ile belirlenmiş şartların yerine getirilememesi gibi hallerde üstlenilen risktir. Örneğin faiz değişikliklerine tepki gösteremeyecek ön ödeme ve kontrat şartları arasında kredi verilen gayrimenkulün faiz düşüşleri olmasına karşın belirlenen ilk faiz tutarında ödeme yapılması bulunmaktadır (Dalkıran, 2015).
- Erken Ödeme Riski: Kredi veren finansal kuruluşların, faiz oranlarındaki dalgalanmalar karşısında verdikleri kredilerden kar elde edememe riskidir. Faiz oranlarının düşük olduğu dönemlerde mevcut kredi daha düşük faiz oranlı krediler ile yapılandırıldığında erken ödeme riski ortaya çıkar (Burcu, 2019).
- Çevresel Risk: Taşınmazın fiziki çevre koşullarından etkilenerek değer kaybetme riskidir. Bu riskleri en aza indirebilmek için coğrafi konum, doğal afetler, gelişmişlik düzeyi vb. çevresel bileşenleri dikkate almak gereklidir.
- Yönelimsel Risk: Gayrimenkulü yöneten kimsenin gayrimenkulle ilgili hedeflediği amaçlara ulaşamaması olarak tanımlanabilir. Kontrol edilebilir bir risk türüdür.
- Yasal Risk: Emlak vergisi, çevre düzenlemesine ilişkin kanun ve tüzükler, imar planlamaları gibi hukuki düzenlemelerin gayrimenkulün değerini olumsuz etkilemesi riskidir.

- Satın Alma Gücü (Enflasyon) Riski: Enflasyon arttıkça buna bağılı olarak faizler de artar. Yatırımcılar uzun vadeli yatırımlarda yatırımların eriyeceğini düşünerek kısa vadeli yatırımlara yönelirler. Kişi ve kurumdan bağımsız kontrol edilemeyen bir risk türüdür (Tatoğlu, 2008).
- Pazarlanabilirlik/Likidite Riski: Bir finansal ürünün nakde çevrilmesine likidite denir. Enflasyona bağılı faiz oranlarının yüksek, taşınmaz arzının çok olduğu dönemlerde likidite riski artmaktadır.

2.5. Değerleme Süreci

Değerleme raporunu kullanacak özel veya tüzel kişiler değerleme kuruluşuna talepte bulunurlar, böylelikle değerleme süreci başlar. Değerleme süreci, değerleme uzmanının değerleme raporu talep eden ilgilinin sorularına yanıt hazırlamak için izlediği planlı ve sistemli bir süreçtir. Değerleme uzmanının ilgilinin talebini kabul etmesi ile başlayan süreç, sorun tanımlama, değerleme sınırlarının belirlenmesi, amacın ortaya konması, hukuki dayanakların incelenmesi, en uygun taşınmaz değerleme yönteminin seçilmesi ve buna ilişkin verilerin toplanması, değer takdiri ve sonucun ilgisine iletilmesi ile son bulur (Akgül, 2019).

2.5.1. Arazi Nitelikli Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi

İmar planı dışında kalan ve sınırları belli olan yeryüzü parçasına arazi denir. Plan dışında kaldığı için değerleme uzmanı tarafından arazinin pafta ve konumuna ilişkin bilgiler ilgili kadastro müdürlüğünden alınarak konum tespiti yapılır. Yerinde yapılan değerlemede, arazinin tarıma uygunluğu, şekli, imar uygulaması olan bölgeye göre konumu, eğimi, ulaşımı incelenir. Değer takdir edilmeden önce bölgede daha önce gerçekleşmiş ilgili taşınmazın emsali sayılabilecek taşınmaz satışları, böyle bir satış yoksa satılık diğer taşınmazlar hakkında bilgi alınır (Akgül, 2019).

2.5.2. Arsa Nitelikli Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi

İmar planına dahil olmuş yapılaşmaya uygun toprak parçası olarak nitelendirebilecek arsalar yapılaşmaya müsaittir. Arsalar değerlemesinde değerleme uzmanı, taşınmazın imar durumu, konumu, plan notları, arsanın yapılaşmaya uygunluğu hakkında ilgili belediyeden bilgi almalıdır.

Arazi değerlemesinde olduğu gibi, yerinde yapılacak değerlemede değerleme uzmanı arsanın eğimi, çevresindeki arsalardaki yapılaşma oranı, emsal olabilecek diğer taşınmazların satışları ve imar durumlarını dikkate almalıdır. Bu faktörleri göz önünde bulunduran değerleme uzmanı en uygun yöntemi seçmeli, resmî kurumlardan aldığı bilgiler ışığında değerleme raporunu düzenlemelidir (Akgül, 2019).

2.5.3.Üzerinde Yapı Bulunan Gayrimenkullerin Değerlendirilmesi

Üzerinde yapı bulunan gayrimenkuller, ana gayrimenkul ve kat mülkiyeti/irtifakı tesis edilmiş gayrimenkullerdir. Değerlendirilmesi de bu farklılık dikkate alınarak yapılmaktadır. Ana taşınmazlarda kat mülkiyeti bulunmadığı için tapu müdürlüğüne verilme zorunluluğu bulunmaz. Değerleme uzmanı ana taşınmazlar hakkında rapor düzenlerken imar durum bilgisi, plan notları ve ilgilinin diğer sorularına cevap olacak araştırmaları yaparken tapu müdürlüğünden değil ilgili belediyeden aldığı bilgiler ışığında hareket etmelidir.

Kat mülkiyeti bulunan gayrimenkullerde de yine ilgili belediyede, gayrimenkulün projesi, ruhsatı, imar belgesi vb. incelenir. Kat mülkiyeti bulunan taşınmazlarda tapu arşivi de incelenmektedir.

Gerek ana taşınmaz gerek kat mülkiyeti bulunan taşınmaz değerlendirilirken yerinde inceleme yapılır, gerekli izinlerin alınıp alınmadığı, kanunlara uygunluğuna ilişkin belgeler kontrol edilir. Gayrimenkullerin mimari projeye bağlılığı, inşaatında kullanılan malzemenin kalitesi, muhit özellikleri, ulaşımı, emsal teşkil eden diğer taşınmazların satış bilgilerine ilişkin veriler incelendikten sonra uygun değerleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesinin sebebi açıklanmalıdır (Akgül, 2019).



3. TÜRKİYE'DE DEĞERLEME KURULUŞLARI, DEĞERLEME STANDARTLARI VE DEĞERLEMENİN YASAL DAYANAKLARI

3.1. Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Yasal Düzenlemeler

Değerleme çalışmaları gelişmiş ülkelerde 1930'lardan sonra önem kazanmıştır. Türkiye'de ise ilk kapsamlı ve yasal düzenleme 1981 yılında çıkarılan mülga 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile yapılmıştır.

2007 yılında 5582 sayılı Kanununun 10.maddesinin (r) bendi ile gayrimenkullerin değerlemesini yapacak kurumlara ilişkin koşul ve şartları belirleme yetkisi ile bu şartları taşıyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek görevi SPK'ya verilmiştir. SPK 2007 yılında yapılan bu düzenleme ile değerlendirme mesleğine ilişkin standartları belirleme, mesleğe yönelik etik değerleri tespit etme, mesleğe giriş ve meslekte devamlılık, meslek etiğine aykırı davranıldığında uzmanlara uygulanacak yaptırımlar, değerlendirme raporlarının usul ve esaslarını belirleme yetkilerini kazanmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu bankaların değerlendirme hizmetlerini SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarından almasına karar vermiştir (16.12.2010).

6362 sayılı SPK Kanununda TDUB'nin Sermaye Piyasaları Birliğine üye olmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır (30.12.2012).

Gayrimenkul değerlendirme ile ilgili yapılan düzenlemelerin yıllar içindeki değişimi bu şekildedir. Bunların dışında gayrimenkul mevzuatı şu kanun ve yönetmeliklerden oluşmaktadır.

- T.C. Anayasası
- 5543 sayılı İskân Kanunu
- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
- 2644 sayılı Tapu Kanunu
- 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu

- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu
- 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
- 6570 Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
- 6098 sayılı Borçlar Kanunu
- 492 sayılı Harçlar Kanunu
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
- 2644 sayılı Tapu Kanunu
- 6381 sayılı Orman Kanunu
- 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu
- Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (2001)

- Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (2001).
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
- Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik (14 Ağustos 2012).
- İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (III-33) (Büyükkaracığan, Altınışik, & Uzun, 2017).

3.2.Gayrimenkul Değerleme Aşamaları

Değerleme raporunun düzenlenebilmesi için öncelikle gayrimenkulün maliki olacak kişi veya kurumun talebi gerekmektedir. İlgili kişi veya kurum taşınmazı satın alabilecek kaynağa sahip olmadığında finansal kuruluşlara başvurur ve taşınmazın ipotek edilmesi karşılığında kaynak bulma yoluna gider ve değerlendirme süreci bu noktada başlamaktadır (Yılmaz A. Ş., 2017).

3.2.1.Finansal Kuruluşlara Başvuru ve Kredinin Onaylanması

Gayrimenkul alıcısı bankaya giderek ihtiyacı olan kaynak için başvuru yapar. İlgili banka alıcının ödeme gücünü ve kredi sicilini BDDK tarafından çıkarılmış Bankaların Kredi Yönetimine İlişkin Rehberinde yer alan hususları göz önünde bulundurarak değerlendirmelidir. Bu rehbere göre finansal kuruluş kredi talep edenin kredi sicilinin değerlendirilmesine olanak sağlayacak bilgiyi temin etmelidir. Kredinin kullanım amacı açık bir şekilde belirtilmelidir. Kredinin ne için talep edildiği hususunda gerekli araştırma yapılmalı ve muvazaalı satışlara konu olacak alım satımlar kontrol edilmelidir (Yılmaz A. Ş., 2017).

Finansal kuruluş krediyi onayladıktan sonra banka değerlendirme işlemi için bir değerlendirme uzmanı tayin eder. Seçimin objektif olabilmesi için banka genel müdürlüğü anlaşmalı olunan değerlendirme şirketlerinden birine kendi sistemleri üzerinden değerlendirme uzmanı talebini iletir (Yılmaz A. Ş., 2017).

3.2.2.Değerleme Uzmanının Talebi Alması ve Müşteriyi Bilgilendirmesi

Sistem üzerinden gelen değerlendirme talebi üzerine değerlendirme uzmanı taşınmaz ile ilgili bilgileri toplar. Konum ve tapu bilgilerini inceledikten sonra resmi işlemlere başlar.

Resmi işlemlerin ilki Tapu Müdürlüğünde inceleme yapılmasıdır. Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait bir şerh ya da borcun olup olmadığı araştırılır. Bir diğer araştırma ise kat irtifakı olan bir diğer deyişle bağımsız bölüm niteliği kazanmış olan konutun tapu müdürlüğünde yer alan projesinin incelenmesidir. Arşivde yer alan projeden görüntü alınarak tapu müdürlüğündeki inceleme sonlandırılır.

Bir arsa üzerine yapı inşa etmek için arsanın sınırları içinde yer alan belediyeden izin alınması gerekmektedir. Belediyenin aradığı şartları yerine getirdikten sonra yapı ruhsatı alınmaktadır. Yapı tamamlandıktan sonra ise yine belediyenin yapı kullanma izni vermesi gerekmektedir. Bu resmi işlemlerin sağlanabilmesi için gayrimenkul değerlendirme uzmanı belediye'deki resmi prosedürü aksatacak bir belge bulunup bulunmadığını inceler. Ayrıca kadastro müdürlüğünden taşınmazın yer aldığı ada ve parsel bilgilerine göre konum tespiti yapıldıktan sonra taşınmazın muhit özellikleri, inşaat işçiliği, malzeme kalitesi gibi nitelikleri kontrol edildikten sonra uygun değerlendirme yöntemi belirlenir. Konut değerlemelerinde çoğunlukla emsal yöntemi tercih edilmektedir. Değerleme yöntemi belirlendikten sonra değerlendirme uzmanı “gayrimenkul değerlendirme raporunu” hazırlar (Yılmaz A. Ş., 2017).

3.2.3.Değerleme Raporunun Düzenlenmesi

Değerleme raporu, değerlendirme sürecinin sonunda SPK tarafından belirlenen standartlarda düzenlenip, değerlendirme uzmanı tarafından imza edilen rapordur (SPK, 2019).

Her türlü değerlendirme faaliyetinin TDUB ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan “Uluslararası Değerleme Standartlarına” uyması zorunludur. Bahse konu UDES’e uygun olarak hazırlanan raporların içeriğinde bulunması gerekenler şu şekildedir:

- Değerlemenin amacı, değerlemesi yapılan varlığın karmaşıklığı, raporun ayrıntıları, formatı, işin kapsamı sözleşme şartlarına göre belirlenir.

- Değerleme raporunun belirli bir formatta düzenlenmesi gerekmemeyle birlikte, rapor değerlendirme görevinin kapsamı, değerlendirme sürecindeki çalışmalar ve nihai sonuç ile ilgili detaylı bilgi vermelidir. Yapılan işin kapsamı, değerlendirme yapılırken seçilen değerlendirme yöntemleri, raporun tarihi ve değerlendirme sürecindeki yaklaşımlar hakkında bilgi vermesi gerekmektedir (IVSC, 2017).

3.3. Türkiye’de Değerlemeye İlişkin Kurumlar ve Standartları

3.3.1. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme sektörü SPK tarafından 2001 yılında yayınlanan tebliğ ile gelişme göstermeye başlamıştır. 2006 yılında ise BDDK bu sektörün disipline edilmesi için yönetmelik çıkararak SPK’nın tebliğini geliştirmiş ve desteklemiştir. 2010 yılında SPK kararı ile BDDK hazırlanan tüm değerlendirme raporlarının değerlendirme şirketlerince yapılması zorunlu kılınmıştır (Aydinoğlu, 2018).

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun “Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan TDUB’ye üye olmak için başvurmak zorundadırlar” maddesine dayanılarak 2 Nisan 2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme sektörünün gelişmesini sağlamak, değerlendirme uzman ve uzman adaylarına eğitim ve sertifika vermek, meslek etiği ve disiplinine yakışır şekilde meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını belirlemek, mevzuata uygun olarak düzenleme ve denetleme faaliyetlerini yürütmek, meslek etiğine uygun davranışlar sergilenmediğinde tespit yaparak öngörülen disiplin cezalarını vermek, idari ve mali düzenlemeleri yaparak birliğin üyelerini aydınlatmak gibi önemli görev ve yetkileri bulunmaktadır.

SPK tarafından yetkilendirilen tüzel kişi değerlendirme kuruluşları ile gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip gerçek kişi değerlendirme uzmanlarından oluşan birliğin hali hazırda 9395 gerçek kişi üye değerlendirme uzmanı ve 151 adet tüzel kişi üye değerlendirme kuruluşu üyesi bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme sektörü, özelleştirme, kamulaştırma, uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, krediye konu gayrimenkuller, kentsel dönüşüm, uyuşmazlık ve mülkiyet

davaları gibi birçok alanı ilgilendiren bir disiplindir. Bir meslek örgütü olan TDUB, üyelerinin yürüttüğü değerlendirme sürecinin adil olması, objektif olması, değerlemenin ilgisinin mağdur edilmemesi hususlarından sorumludur, bu sorumluluğunun doğurduğu meslek kurallarını oluşturmak ve gayrimenkul değerlendirme sektörünün kurumsallaşmasına katkıda bulunmaktadır.

TDUB faaliyetlerini mesleki çalışma komiteleri aracılığıyla yürütmektedir. Bu komiteler; Standartlar Komitesi, Disiplin Komitesi, Değerlendirme Komitesi, Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi, İş Geliştirme Komitesi, Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi, Değerleme Uzmanları Komitesidir (TDUB, TDUB, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği , 2023).

3.3.2. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)

11.08.2001 tarihinde 34 Sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” yayınlanmış olup bu tebliğde gayrimenkul değerlendirme uzmanı “Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler” olarak açıklanmıştır. Tebliğdeki asgari 4 yıllık üniversite mezunu olmanın lisanslama sınavı için yeterli olması tüm lisans mezunlarının alanda faaliyet göstermesini sağlamıştır (Aydınoglu, 2018).

SPK'nın görev ve yetkilerini düzenleyen mülga 2499 sayılı Kanununun 22. maddesinin r fıkrasında kurulun görevleri arasında taşınmaz değerlendirme konusu sayılmıştır. İlgili kanunda 21.02.2007 tarihinde 38/A maddesinde yapılan düzenleme ile 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 teminatlının 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 olduğu belirtilmiştir (Aydınoğlu, 2018).

6/12/2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu 76. Madde ile piyasada faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yer verilmiştir. Bu kanuna göre gayrimenkuller ile bunlara bağlı olan fayda ve hakların değerlerinin gerçeğe uygun olarak raporlama işlemleri gayrimenkul değerlendirme raporları ve sermaye piyasasında şeffaflığın artırılması gibi konularda yatırım kararlarının etkinliğinde önem taşıdığı belirtilmiştir. SPK kamunun dürüst ve doğru bir biçimde aydınlatılmasında piyasada değerlendirme faaliyetlerini düzenler; fakat Sermaye Piyasası Kurulu sorumluluk ve yetki kapsamında olmayan değerlendirme faaliyetlerini şirket, kurum ve kişiler de yapmaktadır. Fakat kurulun yetkilendirdiği gayrimenkul değerlendirme kuruluş ve kurumlarının SPK’da gayrimenkul değerlemeleri kapsamında bulunmayan değerlendirme hizmeti sunmaları mümkündür. Örneğin banka kredisine konu olan gayrimenkullerle ilgili olarak özelleştirme ve kamulaştırma uygulamalarının gerektirdiği, mülkiyet ve uyuşmazlık davaları nedeni ile düzenlenen bilirkişi işleri, vergi, tapu işlemleri, sigorta, kentsel dönüşüm vb. faaliyetler ile ilgili değerlemeler bulunmaktadır. SPK’nın sorumluluk ve yetki alanı dışından belirtilen türdeki değerlemelerle ilgili talep ve şikâyetlerin Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine(TDUB) yapılması gerekir. Bu doğrultuda gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri dışında kalan değerlemeler ile ilgili olarak faaliyetlerin düzenleyicisi konumunda bulunan kurumlar için örnek vermek gerekirse ipoteye dayalı kredili konut alımları için yapılan değerlendirme faaliyetlerinin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumuna (BDDK) yapılması gerekmektedir. Sermaye piyasasındaki gayrimenkul değerlendirme faaliyetleriyse mevzuata tabi olan sermaye piyasası kurumları, ihraççılar ve ortaklıkların mevzuat kapsamında bulunan işlemlere konu gayrimenkulleri için gayrimenkul projeleri ya da bunlara bağlı fayda ve hakların herhangi bir tarihteki olası değerinin düzenlemeler ve kurulun kabul ettiği değerlendirme standartları içerisinde tarafsız ve bağımsız olarak takdirini içermektedir (Aydınoğlu, 2018).

3.3.3. Lisanslı Değerleme Uzmanları Derneği (LideBİR)

Merkezi İstanbul olan ve 2007’de kurulan derneğin amacı mevzuata uygun koşullar altında değerlendirme faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak, mesleki koordinasyon ve dayanışma için eğitim programları düzenlenmek, sınavlar yapmak ve bunları

belgelemek, mesleğin itibarını artıracak faaliyetlerde bulunmak, mesleki dayanışmayı sağlamak için etkinliklerde bulunmaktır.

Yaklaşık 50 üyesi bulunan Lisanslı Değerleme Uzmanları Derneği, genel kurul, disiplin kurulu, yönetim kurulu, danışma ve etik kurulundan oluşmaktadır (LideBİR, 2023).

Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla kayıtlı olan taşınmaz değerlendirme hizmeti sunan şirketlerin bir araya gelerek oluşturduğu bir dernektir. Derneğin kuruluş amacı, Türkiye'de değerlendirme uzmanlığı mesleğini uluslararası standartlara ve yerel mevzuata uygun şekilde düzenlemek ve mesleki formasyon ile etik kurallar çerçevesinde yapılandırmaktır.

Derneğin amaçları arasında, değerlendirme sektöründeki sorunların çözümünü kolaylaştırarak ve daha dinamik bir yapıya kavuşturarak sektörün gelişimine katkıda bulunmak bulunmaktadır. Derneğin görevleri arasında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listelenen taşınmaz değerlendirme hizmeti sunan şirketlerin ilgili mevzuat çerçevesinde çalışanları arasında sosyal ve mesleki koordinasyonu ve dayanışmayı sağlamak, etkinlikler düzenlemek, mesleki alanda ortak ilkeler ve hedefler belirlemek, inceleme, araştırma, bilgi derleme, arşivleme ve dağıtma, eğitim faaliyetlerinde bulunmak gibi işlevler yer almaktadır (Ergin, 2013).

Dernek, Genel Kurul, Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu, Disiplin Kurulu, Danışma ve Etik Kurulu gibi organlardan oluşmaktadır. Yaklaşık kırk adet lisanslı firma derneğin üyesidir.

3.3.4. Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)

Değerleme uzmanlığı mesleğini geliştirmek amacıyla kurulan bir diğer dernek Değerleme Uzmanları Derneği olup 23 Temmuz 2001 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile “Uluslararası Faaliyet Gösterme” yetkisi çerçevesinde TEGoVA'ya (The European Group of Valuers' Associations) oybirliği ile asil üye seçilerek Türkiye'yi temsil etme yetkisini kazanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunun değerlendirme hizmeti verecek şirketler ve değerlendirme uzmanlığı lisanslamasına ilişkin tebliğleriyle (Seri VIII No: 34-35) düzenleyicilik görevini üstlenerek “Değerleme Uzmanlığı” mesleğine yasal kimlik kazandırılmasını sağlamıştır.

Birleşmiş Milletler'in değerleme organı olan Uluslararası Değerleme Standartlar Komitesi'ne (International Valuation Standards Committee, IVSC) 2002 yılının Kasım ayında oy birliği ile asil üye olarak kabul edilen Değerleme Uzmanları Derneği ABD'de faaliyet gösteren Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute, AI) gibi farklı uluslararası kurumlarla da ilişkiler içerisinde (Erdem, 2017).

3.3.5. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen SPL 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır. Halka açık ortaklıklarda veya sermaye piyasası kurumlarında çalışan/çalışacak kişilere lisanslarla ilgili eğitim düzenlemek, eğitimden sonra lisans vermek ve lisans alanların sicilini tutmak ile yetkilendirilmiş bir kuruluştur.

Lisanslama sınavları, SPK'nın verdiği yetkiye istinaden SPL tarafından düzenlenmektedir. Gayrimenkul değerleme şirketlerinde, halka açık ortaklıklarda, derecelendirme kuruluşlarında, Sermaye Piyasası Kanununda yer alan diğer kuruluşlarda, kolektif yatırım kuruluşlarında çalışan kişilerden belirli unvana sahip olanları SPK'nın zorunlu tuttuğu hallerde "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)"de sayılan lisanslara sahip olması gerekmektedir.

Lisans sahibi olan kişilerin her 3 yılda bir SPL tarafından yapılan yenileme eğitimine ve sonrasında yapılacak sınava katılmaları zorunludur. İlgili sınava ilişkin hususlar SPK tarafından belirlenmektedir.

SPL sermaye piyasalarında aktif olarak çalışan ve bu alanda kendini geliştirmek isteyen kişilere sınıf tabanlı mesleki gelişim eğitimleri düzenlemektedir. SPL tarafından düzenlenen bir başka eğitim ise borsaya kote olan şirketler yönünden zorunlu olan elektronik genel kurul toplantılarına ilişkin e-Genel Kurul eğitimidir (SPL, 2023).

3.3.6. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Dairesi

- Toplu değerlendirme yöntemleriyle taşınmazların değerini belirlemek, yönetmek, değer haritalarını üretmek,
- Toplu değerlendirme yapılırken gerekli görülürse tekil değerlendirme yaptırmak,

- Toplu değerleme çalışmaları sonunda elde edilen verilerden istatistikler oluşturmak,
- Değerleme konusunda uluslararası gelişmelere entegrasyon sağlamak görevleri arasında sayılmaktadır.

Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığının 5 birimi bulunmakta olup, bunlar;

- Toplu Değerleme ve Veri Yönetimi Birimi,
- İtiraz ve Denetim Birimi,
- Personel ve Evrak Birimi,
- Araştırma, Geliştirme ve Mevzuat Birimi,
- Mali İşler ve Planlama Birimi.

Taşınmazların takdir edilen değerinin gerçeği yansıtması ve objektif olması, değer haritalarının oluşturulması, kayıt dışı ekonomi ile mücadeleye destek verilmesi, vergilendirme gibi hususlar bir ülkenin ekonomisi için büyük öneme sahiptir. İlgili daire başkanlığı bir ‘‘Toplu Değerleme Sistemi’’ kurarak bu hususlarda bir birlik sağlanmasını amaçlamıştır. Uluslararası standartlar ve bilimsel normlara uygunluk sağlanması, toplu değerleme yöntemleri ile değer haritaları oluşturarak bilgiye kolayca ulaşılması, taşınmaz idaresi ve yönetimi hususlarında ihtiyaçların belirlenmesi ve değerleme sürecinin desteklenmesi, ülkeler arasında bilgi paylaşımının sağlanması Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığının amaçladığı hedeflerdendir (Aydınoğlu, 2018).

3.3.7. Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi Yapan Diğer Kamu Kurum ve Kuruluşları

Amaç ve hedeflerine detaylı olarak değinilen ve yukarıda maddeler halinde belirtilen kurumlar dışında gayrimenkul değerlemesi ile ilişkili başkaca kurumlar da bulunmaktadır. İlgili kurumların taşınmaz değerlemesi ile ilişkisi ve dayandığı yasal mevzuat bir tablo ile açıklanmaktadır.

	KURUM	DEĞERLEME İLİŞKİSİ	İLE	YASAL DAYANAK
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	İller Bankası	İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas değer hesabı		2644 Sayılı Tapu Kanunu Tapu Sicil Tüzüğü 3402 Sayılı Kadastro Kanunu
	Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü	Projelendirme		2644 Sayılı Tapu Kanunu 3194 Sayılı İmar Kanunu
Cumhurbaşkanlığı	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Projelendirme/Satın Alma		2985 Sayılı TOKİ Yasası
	GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	İstimlak/Toplulaştırma		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanun
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme		4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu
	SPK	Değerleme Uzmanlığı ve mevzuatı		2499 Sayılı SPK Kanunu
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıflara ait gayrimenkullerin satışı ve kiralanması		5737 Sayılı Vakıflar Kanunu
Hazine ve Maliye Bakanlığı	Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama		213 Sayılı Vergi Usul Kanunu 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu
	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Kamuya ait taşınmazların yönetimi		4706 Sayılı Hazineye Ait Malların Değerlendirilmesi ve KDV Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı	Küçük Sanatlar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini ve Üst Yapılarda Destek		4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu
İçişleri Bakanlığı	Belediyeler Valilikler	Emlak Vergisi Tahsilatı/Projelendirme		1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı	Karayolları Genel Müdürlüğü	İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
	İl Özel İdaresi	Gayrimenkul Yatırım ve Yönetimi		5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu
	DHİM Genel Müdürlüğü	İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Kiralama/İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
	BOTAŞ	İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	İstimlak		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı	Tarım Reformu Genel Müdürlüğü	İstimlak/Toplulaştırma		2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi

			Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu
T. C. Milli Savunma Bakanlığı	İnşaat Emlak ve Nato Enfrastrüktür Dairesi Başkanlığı	İmar Uygulamaları/İstimlak/Satış	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	Satın Alma	4848 Sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun
	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Proje uygulanabilirliği	2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

Tablo 3.1. Taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar

Kaynak: (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2012)'den geliştirilmiştir.

3.4.Uluslararası Değerleme Kuruluşları ve Değerleme Standartları

Dünyada taşınmaz değerlemesi, tarımsal arazilerin vergilendirilmesi ihtiyacından doğmuştur. Yaşanan gelişmeler ve globalleşmenin de etkisiyle, kamulaştırma, özelleştirme, kredilendirme, sigortalandırma amaçlı değerlendirme ihtiyaçları ortaya çıkmıştır. Değerlemeye ilişkin mesleki kuruluşları tek çatı altında toplamak, bilgi alışverişini sağlamak, ortak bir değerlendirme standardı belirleyerek değerlendirme faaliyetlerinin güvenilirliğini artırmak için uluslararası alanda mesleki değerlendirme örgütleri kurulmuştur. Bunların en kapsamlıları; Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu (The European Group of Valuers' Associations; TEGoVA) ile Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council; IVSC)'dir (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2012).

3.4.1.International Valuation Standards Council (IVSC)-Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi

Amerikan ve İngiliz değerlemecileri tarafından kurulan IVSC, 1981 yılında "Uluslararası Varlıkların Değerleme Standartları Komitesi" adı altında kurulan komite 1994 yılında "Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi" adını almış ve 2003 yılına kadar tüzel kişiliği olmayan farklı ülkelerdeki mesleki değerlendirme birliklerinden oluşan bir şirket olarak faaliyetine devam etmiştir. 2003'ten sonra ise kâr amacı gütmeyen bir kuruluş olarak "Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi" adıyla faaliyetini sürdürmektedir. Konseye gözlemci veya tam statüsü ile üye olunabilmektedir. 44 ülkeden 50'den fazla üyesi bulunan konseyin temel amaçları şunlardır:

- Değerleme uzmanlığı mesleğinin global çapta gelişimine katkıda bulunmak, mesleğe yararlı uygulama ve faaliyetleri desteklemek,
- Değerleme mesleğini uluslararası alanda temsil etmek ve seslerini duyurmak,
- Uluslararası değerlendirme standartları ile yerel standartların uyumunu sağlamak,
- Herkes için anlaşılır, etkin, etkili, kapsamlı ve kamu yararına uygun uluslararası değerlendirme standartlarını belirlemek ve sürdürülebilirliğini sağlamak.

Operasyonel merkezi Londra’da bulunan ve ABD’de kurulan IVSC, yukarıda sayılan amaçları kapsamında değerlendirme yöntemleri ve uygulamalarını içeren “Uluslararası Değerleme Standartları (International Valuation Standards; IVS)’yi oluşturmuştur. Değerleme uygulamalarının uluslararası çerçevesinin belirlendiği standartların 2007 tarihli 8.baskısı halen yürürlüktedir. Değerleme uygulamaları üzerindeki etkisi oldukça büyük olan IVS bazı ülkeler tarafından yasalarla mevzuata dahil edilmiştir (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2012).

3.4.2. The European Group of Valuers’ TEGoVA -Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu

Avrupa’daki değerlendirme örgütlerini tek bir çatı altında toplamak amacıyla kurulmuş bir topluluktur. Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde objektif ve eş güdümlü bir değerlendirme süreci, değerlendirme uzmanlarının eğitimi ve yeterlilikleri için ortak standartlar belirlenmesi, etik ilkelerin tanımlanması amacıyla 1997 senesinde kurulmuş kâr amacı gütmeyen bir topluluktur. IVCSC ile bağlantılı olarak faaliyet yürüten topluluğun bünyesinde yaklaşık 24 ülkeden 120.000’den fazla üyeye sahip 41 birlik yer almaktadır. Tam üye, ortak üye ve gözlemci üye olmak üzere 3 tür üyelik mümkündür. Hem AB, hem de AB dışından değerlendirme kuruluşları topluluğa üye olabilir; ancak gerçek kişiler topluluğa üye olamamaktadır.

TEGoVA, Avrupa Değerleme Standartlarını (European Valuation Standards; EVS) 2009 yılında yayınlamıştır ve halen yürürlüktedir. EVS’de değerlendirme süreci, değerlendirme ile ilgili kavramlar, objektif ve tutarlı değerlendirme raporlarında yer alması gereken hususlar, değerlendirme uzmanında bulunması gereken özellikler gibi hususlar yer almaktadır. EVS tavsiye niteliğinde bir dokümandır, bağlayıcılığı bulunmamaktadır (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2012).

3.4.3. Dünya’da Taşınmaz Değerleme İncelemeleri

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapılanmasının tamamlanabilmesi için öncelikle gayrimenkul değerlendirme sistemi güçlü olan Japonya, Hollanda, Almanya, ABD gibi ülkeler incelenerek sistemde Türkiye’ye uyan kısımlar uyarlanmalıdır. Hem standartlaşma ve uluslararası uyum yönünden hem de kurumsallaşmanın tamamlanması yönünden bu incelemeler oldukça önemlidir. Gelişmiş ülkelerin değerlendirme sistemlerinden yararlanmanın kurumsal yapının tamamlanmasına yönelik sağlayacağı katkılar ile ilgili önceden yapılmış akademik çalışma ve öneriler değerlendirmeye alınmıştır.

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme mesleğine ilişkin düzenlemeler yapacak, mesleğin esaslarını belirleyip uygulatacak, meslek etiğine uymayanlara yaptırımlar uygulayacak, iyi işleyen değerlendirme süreci olan Amerika, Hollanda, İngiltere gibi ülkelerdeki gibi bir düzenleyici kuruluş yer almalıdır (Güngör, 1999).

Yürürlükte olan değerlendirme Türkiye’nin sistemindeki kurumsal sorunları çözmek, ortak bir veri akışı sağlayabilmek için “Taşınmaz Değerlemesi Yüksek Kurulması” yasası çıkarılmalıdır. Avrupa Birliği uyum süreci nedeniyle anayasaya yapılacak değişikliklere eklenmesi gereken bir konudur (HKMO, 2003).

Değerleme şirketlerinin yaşadıkları sorunları çözenin yolu Almanya’nın gayrimenkul değerlendirme sisteminin kuvvetli yanlarını Türkiye’ye uyarlamaktır. Almanya bu konuda ayrıntılı bir yasal düzenleme yapmıştır ve uluslararası kalite standartlarına uyum sağlanması için “Good Governance” ilkeleri benimsenmelidir (Bakırcı, 2012).

3.4.3.1.Japonya

Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı “Gayrimenkul Değerleme Yasası’na” istinaden değerlendirme uzmanlarına lisans vermeye yetkili kuruluştur. Değerleme piyasasına katkıda bulunmak üzere lisans alan uzmanlar piyasaya ilişkin verileri toplayıp analiz ederler. Dava, vergi, alım-satım gibi hususlarda bir uzmanın takdirine ihtiyaç duyulması nedeniyle değerlendirme uzmanlarına başvurulmaktadır. Japonya’nın gayrimenkul değerlendirme standartları kendilerine özgüdür ve uzmanlar bu

standartlara uyarak değerleme yapmak zorundadır. Bakanlıktan alınan lisans konut, endüstriyel ve ticari taşınmazları kapsar.

Değerleme uzmanı olabilmek için çoktan seçmeli test, yazılı test ve teknik eğitim olmak üzere 3 aşamadan geçen adaylar lisanslarını almaya hak kazanırlar (Çay & Boz, 2018).

3.4.3.2.Amerika Birleşik Devletleri

The Appraisal Foundation (TAF) ABD’de gayrimenkul değerleme mesleğinin öncü kuruluşudur. TAF değerleme uygulamalarının tarafsız, güvenilir, tutarlı yürütülmesi için değerleme uzmanlarına gönüllü rehberlik hizmeti vermektedir. Washington merkezli kurulu mütevellî heyeti tarafından yönetilen kuruluş Değerleyici Nitelikleri Kurulu (Appraiser Qualifications Board, ABQ) ve Değerleme Standartları Kurulu (Appraisal Standards Board, ASB) olmak üzere iki bağımsız kurul ile çalışmalarını yürütmektedir (Çay & Boz, 2018).

3.4.3.3.Hollanda

Gayrimenkul değerleme faaliyetleri Hollanda’da “Taşınmaz Değerleme Yasası” ile düzenlenmiştir. İlgili yasal düzenleme değerleme alanında aydınlatıcı rehber niteliği taşıyan belge ve dokümanlar ile de desteklenmiştir. Hollanda vergilendirme amacıyla değerleme çalışmalarını yürüttüğü için değerleme süreci belediyelerin yönetim ve sorumluluğundadır. Ülkede yaklaşık 20 büyük belediye kendi değerleme uzmanları ekibiyle bu süreci yönetirken, ufak belediyeler özel değerleme şirketleri aracılığıyla yaparlar. Ülkenin büyük bölümünün su seviyesinin altında olması sebebiyle su seviyesi yönetiminden sorumlu yerel yönetimler de belediyeler gibi vergi topladığından değerleme faaliyetlerini yürütmektedir.

Yerel yönetimlerin taşınmaz değerlemesi sürecindeki görevleri aşağıdaki gibidir.

- Yeniden değerleme dönemlerinden taşınmazların değerinin belirlenmesi,
- Taşınmazın ilgisine değerleme sonuçlarının tebliğ edilmesi,
- Yapılan değerlemelerin sonuçları ile gerekli verilerin ulusal gelir ofisine gönderilmesi,
- Taşınmaz değerlemesine ilişkin itiraz durumlarında itirazların incelenip karara bağlanması.

Ülkede tarım alanlarından vergi alınmadığı için tarım taşınmazları gayrimenkul değerlendirme sürecinin dışında bırakılmıştır.

Hollanda’da gayrimenkul değerlendirme süreci sisteminin, değerlendirme modeli, taşınmaz karakteristiği ve gayrimenkullerin alım-satım fiyatları olmak üzere 3 temel unsuru bulunmaktadır. Emsal nitelikteki taşınmazların alım satım bedelleri, diğer ülkelerdeki gibi noterler tarafından düzenlenmiş sözleşmelere göre belirlenmektedir. Tutarlı ve güncel bilgilere ulaşmak önemli olduğundan taşınmaz veri tabanları düzenli olarak güncellenmektedir.

Değerleme çalışmalarında, emsal satışlarda ortaya çıkabilecek uyumsuzlukların tespiti, zaman içinde ortaya çıkan değişiklikler, belirlenen değer kontrolü gibi adımlarda Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) teknolojisine ihtiyaç duyulmuştur.

Yeniden değerlendirme iki yılda bir yapılmaktadır, böylece gayrimenkul değerlemesi sadece “vergilendirme” ve “tutulu satış” adı verilen mortgage kredilerinde değil tüm uygulamalarda yararlanılan bir disiplin haline gelmiştir (Yomralıoğlu, Nişancı, Çete, & Candaş, 2012).

3.4.3.4.Almanya

Ülkede vergi bazlı değerlendirme çalışmaları Maliye Bakanlığı bünyesinde yürütülmekte iken, vergi bazlı olmayan değerlendirme çalışmaları, Lisanslı Özel Değerlemeciler ve Değerleme Uzmanları Komitesi tarafından yürütülmektedir. Gayrimenkul değerlemenin yasal dayanağı “Değerleme Tüzüğü ve İmar Kanunu’dur.” Bunlara ek olarak değerlendirme uzmanlarına rehber niteliğinde “Değerleme İlkeleri” dokümanı yer almaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları belli bir bölge ya da şehirden sorumludur. Sorumlu olunan alanın iş hacmi ve büyüklüğüne göre 15-20 uzmandan oluşan yaklaşık 500 Komite yer almaktadır. Komite üyeleri inşaat mühendisleri, emlak aracıları, inşaat mühendisleri, bankacılar gibi farklı meslek gruplarından oluşmaktadır. Ayrıca komitelerin değerlendirme sürecinde ihtiyaç duyulan doküman ve materyalleri temin eden, değerlendirme haritaları ve sertifikalarını düzenleyen sekreterlikleri bulunmaktadır. Sekreterlikler genellikle kadastro ofislerinde yer alır.

Komiteler dışında lisanslı özel değerleme uzmanları da bulunmaktadır. Sertifika hazırlama yetkisine sahip olan bu değerleme uzmanları ticaret odası, mimarlar birliği, gayrimenkul birlikleri gibi birlik ve odalar tarafından yetkilendirilmektedir (Yomralıoğlu, Nişancı, ete, & Candaş, 2012).

3.4.3.5.İngiltere

Lisanslı Ölmeciler Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors; RICS) gayrimenkul değerleme sürecinde yürütölen tüm faaliyetlerden sorumludur. Zorunlu kurallar, değerleme süreci rehberliğini içeren değerleme standartları ve uzmanların meslek ilkelerini içeren “Kırmızı Kitap” RICS tarafından yayımlanmıştır. RICS İngiltere’de bulunmasına rağmen uluslararası bir kurumdur. Küreselleşmenin etkisiyle gayrimenkul değerlemesi ile ilgili mesleki standartlar oluşturulmuştur ve girişimler uluslararası boyuta taşınmıştır, buna bağlı olarak oluşturulan standartlar bir ülkeyi değil birden fazla ülkeyi bağlamaktadır. Değerleme faaliyetleri ülkelerde genellikle aşağıdaki esaslar çerçevesindedir:

- Değerleme faaliyetleri yasal düzenlemeler ve rehber niteliğindeki dokümanlar ile desteklenmektedir.
- Değerleme süreci lisanslı uzmanlar tarafından yürütölmektedir.
- Değerleme sonuçlarının kontrolü için CBS’den yararlanılmaktadır.
- Avrupa Değerleme Standartları (EVS) ya da Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kabul gören standartlardır.
- Taşınmaz karakteristikleri ve emsal alım satım fiyatları için bilgisayar destekli veri tabanlarından yararlanılmaktadır.
- Objektif bir gayrimenkul pazarı için merkezi bir gayrimenkul değerleme idaresinin yönetimi gereklidir.
- Değerleme sonuçları oluşturulan değerleme haritaları ile birlikte elektronik ortamda ilgililerine sunulmaktadır (Yomralıoğlu, Nişancı, ete, & Candaş, 2012).

3.4.3.6.Danimarka

Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Danimarka’da da gayrimenkul değerlemesinin yasal dayanağı Değerleme Kanunudur. Değerleme sonuçlarına itiraz esasları ise Vergi

Yönetimi Kanunu ile düzenlenmiştir. Bunların dışında değerlendirme sürecine rehberlik eden bir değerlendirme rehberi ile değerlendirme olgusu desteklenmektedir.

1960-1980 seneleri arasında mükelleflerin bilgileri, taşınmazların fiyatları ve değerlendirme raporları gibi taşınmaz değerlemesine ilişkin bilgiler bilgisayar ortamına aktarılarak değerlemeye ilişkin bir veri tabanı oluşturulmuştur.

Ülkede değerlendirme uygulamaları 1 Kasım 2005 tarihinden önce belediyeler tarafından vergilendirme amacıyla yürütülmekte iken bu tarihten sonra değerlendirme uygulamaları Gümrük ve Vergi İdaresine devredilmiştir.

Değerleme çalışmalarında, alım-satım fiyatlarının istatistiksel analizine bağlı kitlesel değerlendirme modeli kullanılmaktadır. Tebligatlarda itirazları azaltmak amacıyla değerlendirme ile ilgili tüm bilgiler yer almaktadır. Yeniden değerlendirme uygulamaları iki sene bir yapılmaktadır.

Ülkede değerlendirme faaliyetleri ile ilgili iki tane bilgi sistemi bulunmaktadır. Birine yalnızca SKAT sisteminden erişilebilirken, diğerine tüm kullanıcılar erişebilmektedir (Aydınoglu, 2018).

3.4.4. Gayrimenkul Değerlemenin Kurumsal Yapı ile İlişkisi

Global olarak birçok ülkede, değerlendirme çalışmaları kurumsal gelişimlerini tamamlamış ve yasal statüler oluşturulmuştur. Özellikle 2008 yılında yaşanan küresel kriz sonrasında, ülkeler değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerini belirlemek için yasal programlar oluşturmuş, özgür lisanslama, çerçevelerin uygulanması, standartların belirlenmesi ve mesleki sorumlulukların ilerlemesi gibi adımlar atılmıştır (Tanrıvermiş 2017).

Küresel alanda farklı mesleki değerlendirme sistemi kurulmuştur. Bu sistemlerin kurulma koşulları arasında değerlendirme faaliyetinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak, uluslararası değerlendirme standartlarını belirlemek ve yaygınlaştırmak, fonksiyonel özellikleri tek bir çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak gibi hedefler bulunmaktadır. Uluslararası organizasyonlar, zaman zaman taşınmaz değerlendirmeyle ilgili raporlar, bildirimler ve deklarasyonlar yayınlamaktadır. Uluslararası Haritacılar Federasyonu (FIG), Birleşmiş Milletler (BM) ve Dünya Bankası, bu alanda faaliyet gösteren önemli organizasyonlardan bazılarıdır (Yomralıoğlu vd. 2012).

BM'nin 1996 yılında yayımlanan "Arazi Yönetimi İlkeleri" raporu, Avrupa ülkelerinde olduğu gibi taşınmaz verilerin arazi yönetimi sistemleri içinde entegre bir şekilde yönetilmesinin önemini vurgulamaktadır. Raporda, bu doğrultuda kurulacak merkezi değerlendirme idarelerinin kadastro içinde veya kadastro ile işbirliği içinde faaliyet göstermesinin gerekliliği vurgulanmaktadır. Bu tür bir merkezi değerlendirme idaresi sayesinde, mevzuatın ve standartların uygulama birliği kolaylıkla sağlanabilir, değerlendirme uzmanlarının farklı bölgelerde uzmanlaşması teşvik edilebilir ve otomasyon sistemiyle işlerin daha etkin bir şekilde yürütülmesi mümkün olabilir.

Büyük miktarlardaki satış verilerinin koordine edilmesiyle, arazi satışları izlenerek sosyal ve ekonomik değişimlerin tespiti sağlanabilir. BM tarafından 1996'da yayımlanan Bogor Deklarasyonu'nda ise taşınmaz vergilemesiyle arazi idaresi ve yönetimi arasında bir koordinasyon kurulması gerektiği belirtilmektedir. Bu şekilde, veriye erişim kolaylaşacak, tekrarlar azaltılarak karmaşıklığın önüne geçilecektir (Yomralıoğlu vd.2012).

BM ve FIG (Uluslararası Haritacılar Federasyonu) tarafından 1999 yılında Bathurst Deklarasyonu'nda arazi yönetimi konusunda önemli bir açıklama yapıldı. Bu deklarasyonda, sistemin yeniden yapılandırılması gerektiği vurgulanmaktadır. Ölçme, haritalama, değerlendirme, kadastro, arazi reformu, arazi toplulaştırma gibi kurumlar arasında fonksiyonel işbirliğinin ve koordinasyonun önemine dikkat çekilmekte ve bu alanda bir ihtiyacın olduğu ifade edilmektedir (Yomralıoğlu vd. 2012).



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE GENEL BİR BAKIŞ

4.1. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları

Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetki ve faaliyetlerine ilişkin esaslar “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” ile belirlenmiş ve düzenlenmiştir.

İlgili tebliğin 1.maddesinin 2.fikrasına göre, sermaye piyasasında taşınmaz değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, sermaye piyasası kurumları ve ihraççıların, mevzuat kapsamındaki işlemlerine konu olan taşınmazlar, taşınmazlara bağlı hak ve faydaların SPK tarafından kabul edilmiş değerlendirme standartları çerçevesinde objektif olarak takdir edilmesidir.

SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının, tebliğin 2.maddesinin 1.fikrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri ilgili tebliğin kapsamı dışında olup, bu faaliyetlere ilişkin düzenlenmiş değerlendirme raporları hakkındaki şikayetler Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine yapılır ve birliğin kararları kesindir (SPK, 2019).

4.2. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Taşınması Gereken Şartlar

Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’in 4.maddesinde taşınmaz değerlendirme faaliyetini yürütecek olan kuruluşun Sermaye Piyasası Kuruluna başvururken taşınması gereken şartlar aşağıdaki gibidir:

- İlgili kuruluş anonim şirket olmalıdır.
- Paylarının tamamı nama yazılı olmalıdır.
- Şirketin unvanında “taşınmaz değerlendirme” veya “gayrimenkul değerlendirme” ibaresi bulunmalıdır.
- En az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere 10 kişinin tam zamanlı olarak istihdam edilmesi gereklidir.
- Ödenmiş sermayeyi temsil eden oy hakları ile payların %51’i en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olmalıdır. Ödenmiş sermayenin %51’inin dolaylı veya doğrudan kamu kurumu veya bankalara ait olması durumunda bu şart aranmaz.

- Ödenmiş sermaye asgari 1.000.000 TL olmalıdır ve bu sermayeyi temsil eden payların nakit karşılığı çıkarılmalıdır. Belirtilen asgari sermaye Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak SPK tarafından belirlenir (SPK, 2019).

4.3. Değerleme Kuruluşlarının Yetkilendirilmek İçin SPK'ya Sunduğu Bilgi ve Belgeler

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları kuruluşlarına ilişkin;

- SPK'nın talebine ilişkin yönetim kurulu kararı,
- Tüm değişiklikleri içeren bir metin halindeki esas sözleşmesi,
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ortaklık yapısı hakkındaki bilgiler,
- Var ise son 3 yıla ait finansal raporla ile faaliyet raporları,
- Var ise son 3 yıla ait gayrimenkul değerlendirme raporları, müşterilerin listesi,
- Var ise son 3 yılda hazırlanmış değerlendirme raporlarından beş tane örnek rapor,
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ortaklık yapısı hakkındaki bilgiler,
- Kuruluşun faaliyet esasları, ilkeleri ve iş akış adımları,
- Sermayenin ödendiği bilgisini içeren mali müşavir raporu,
- Değerleme sürecinde kullanılan yöntemler, düzenlenen raporların standartları ve rapor formatları ile ilgili bilgiler,
- Bilgisayar donanım ve yazılımlarına ilişkin belgeler,
- Yetkilendirilmeye dair SPK kararının tebliğini izleyen 1 ay içerisinde mesleki sorumluluk sigortasının yaptırılacağına ilişkin beyan.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ortakları ve yöneticilere ilişkin;

- Kuruluşun organizasyon yapısı, istihdam edilen uzmanlara ile yöneticilere ilişkin bilgiler,
- Tüzel kişiler için ortaklık yapı ve yöneticilerine ilişkin bilgiler,
- Özgeçmişler,
- Ortakların yönetim kurulu üyesi olduğu veya yönetiminde yer aldığı başka ortaklıklar varsa son 3 yıla ait esas sözleşmeleri, faaliyet raporları, ortaklıklara ilişkin bilgi ve belgeler,

Sorumlu değerleme uzmanları ile gayrimenkul değerleme uzmanlarına ilişkin olarak;

- Gayrimenkul Değerlemeye ilişkin lisanlarının birer tane örneği,
- Organizasyon yapısına ilişkin bilgi ve belgeler,
- Sorumlu değerleme uzmanının yeterli tecrübeye sahip olduğuna ilişkin birlikten alınacak belge,
- Yönetim kurulu kararı ile onaylanmış değerleme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair belge ile iş akış adımları,
- Özgeçmiş

SPK'ya yapılacak yetkilendirme başvurularında yine SPK tarafından belirlenen formların kullanılması gereklidir. SPK tarafından ek olarak bilgi ve belge talep edildiğinde yahut eksiklik durumlarında bildirim tarihini müteakip en geç 30 gün içinde gönderilmelidir. Bu süre geçirildiği takdirde başvuru işlemden kaldırılır.

SPK sayılan şartları yerine getiren kuruluşları “Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemesi Yapmaya Yetkili Kuruluşlar” listesine alarak kamuoyuna duyurur (SPK, 2019).

4.4. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, Ortaklar ve Yöneticilerin Genel Özellikleri

Gayrimenkul değerleme kuruluşunun yöneticileri, ortakları ve istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanlarının;

- SPK tarafından faaliyet izni iptal edilen kurumlarda bu yaptırımını doğuran olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,
- Konkordato ilan edilmemiş olması, müflis olmaması ve iflasın ertelenmesi kararı verilmemesi,
- Kanunda sayılı suçlardan kesinleşmiş hükmünün bulunmaması,
- Meslek etiğine uygun itibar ve dürüstlüğe sahip olması,
- Emlak komisyonculuğu faaliyetiyle uğraşan şirketlerde herhangi bir unvan ile çalışmaması ya da ilgili şirkete ortak olmaması,
- Kasten işlenen bir suçtan dolayı 5 yıl ve üzeri bir hapis cezası olmaması, anayasal düzenin işleyişini bozan bir suç, bilişim sistemlerini engelleme, kredi kartlarını ve banka kartlarını kötüye kullanma, terörizm finansmanı, ihaleye fesat karıştırma,

rüşvet, zimmet, hileli iflas, kaçakçılık, hırsızlık, haksız mal edinme, rüşvet, irtikap, zimmet, kara para aklama suçlarından mahkum olmaması,

- Kendileri veya ortağı buldukları kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması gerekmektedir (14/01/1982 tarih ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında KHK ve eklerine göre) (SPK, 2019).

4.5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Uzman Yardımcısı

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı; değerlendirme sürecinde çalışmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen ya da bir sözleşme sonucunda değerlendirme kuruluşuna bu hizmeti sağlayan, en az 4 senelik üniversite mezunu, değerlendirme alanında asgari 3 senelik deneyimi bulunan ve SPK tarafından verilen değerlendirme lisansına sahip gerçek kişidir.

Değerleme uzmanı olmak için sayılan bu şartları taşımayan değerlendirme uzmanı adayları ise değerlendirme uzmanı yardımcıdır. Değerleme mesleğini öğretmek ve deneyim kazandırmak amacıyla uzmanlar refakatinde değerlendirme kadrosunun en az %10'u kadar değerlendirme uzman yardımcısı çalıştırılmak zorundadır (SPK, 2019).

2023 yılı itibariyle aktif olarak çalışan 1677 tane sözleşmeli gayrimenkul değerlendirme uzmanı 3774 tane kadrolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı bulunmaktadır. Bunu oransal olarak açıklamak gerekirse %69.24 kadrolu, %30.76'sı sözleşmelidir (TDUB, Değerleme Sektörü Özet Verileri, 2023).

4.6. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı İçin Sağlanması Gerekli Şartlar

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak isteyen adayların dört senelik şehir planlama, inşaat mühendisliği, mimarlık, işletme, ekonomi gibi ilgili bölümlerden mezun olması gereklidir. Aktif olarak görev yapmak isteyen gayrimenkul değerlendirme uzmanları Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu tarafından yılda iki kez düzenlenen gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavına başvurarak aşağıda yer alan konulara ilişkin bölümlerin her birinden en az 50 puan, ortalama 60 puan ve üzerinde almalıdır.

Sınav Konu Başlıkları;

- Gayrimenkul mevzuatı
- İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi

- Dar kapsamlı sermaye piyasası mevzuatı ve meslek kuralları
- Gayrimenkul değerlendirme esasları

Başarı gösteren adaylara faaliyet alanları itibarıyla mesleki yeterliliği gösteren lisansları SPK tarafından verilmektedir. Lisansın kullanılabilmesi için sağlanması gereken şartlardan biri de değerlendirme alanında 3 senelik iş deneyimine sahip olmaktır. Sınavda başarılı olan adayların 3 yıllık deneyimi olmadığında, 1 yıllık deneyim ile talep ettikleri takdirde “konut değerlendirme uzmanlığı” lisansı alabilirler. Buradan da anlaşılacağı üzere konut değerlendirme uzmanlığı ile gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı arasındaki fark deneyim süresidir (Burcu, 2019).

4.7.Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu değerlendirme uzmanı, tebliğde belirtilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı şartlarını taşıyan, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde en az %10 oranında pay sahibi olan, kuruluş adına değerlendirme sürecini kişisel sorumluluk olarak yürüten ve değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili en az 5 senelik tecrübesi bulunan gerçek kişidir (SPK, 2019).

Sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak isteyen gayrimenkul değerlendirme uzmanı uzmanının pay devralması için değerlendirme kuruluşunun yönetim kurulunun devre ilişkin uygunluk kararı vermesi gereklidir. Uygunluk kararı ve sorumlu değerlendirme uzmanlığı şartları taşıdığını gösteren tevsik edici belgeler ile SPK'ya başvurulur (SPK, 2019).

4.8.Dışarıdan Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Alınması ve Şube Açılması

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, değerlendirme faaliyetlerini sürdürebilmek için personel ve mekâna sahip olması, sorumlu değerlendirme uzmanının pay sahipliği dışındaki niteliklere haiz bir biçimde tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartı ile şube açabilirler. Şube açıldığı takdirde şubenin tescilini takip eden 6 gün içerisinde şubede çalışacak gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve diğer personele ilişkin bilgiler ile şubenin adres ve iletişim bilgilerinin SPK'ya bildirilmesi zorunludur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınması söz konusu değildir. Bu hüküm saklı kalmak kaydıyla değerlendirme şirketleri

sözleşme imzalanması şartıyla dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Dışarıdan sağlanan değerlendirme faaliyetlerinden elde edilecek hasılat toplam hasılatların %25'ini geçemez (SPK, 2019).

4.9. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Yapabilecekleri Faaliyetler ve Yasaklar

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, değerlendirme faaliyetlerinin yanında gayrimenkul piyasası ile ilgili fizibilite çalışması, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumlarının analizi, boş arazi ve projelerin değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Uzmanlık alanları dışında deneyim gerektiren gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlendirme faaliyetlerini yürütemezler.

Bir gayrimenkulün bütünüyle ve eklentisi olan unsurları ayrı olarak değerlendirebilirler.

Emlak komisyonculuğu dahil bilgi ve uzmanlıklarının olmadığı başka bir faaliyette bulunamazlar (SPK, 2019).

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları ise;

- Aynı anda birden fazla değerlendirme şirketinde çalışamazlar, ortak olamazlar veya başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,
- Meslek etiğine uymayan davranışlarda bulunamazlar,
- Mesleki uzmanlıkları dışında bilgi ve deneyim gerektiren varlıklara ilişkin değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler,
- Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi olan kuruluşlarda unvanları ne olursa olsun 2 sene geçmedikçe görev alamazlar.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve kuruluşları TDUB kararlarına uymakla yükümlüdür (SPK, 2019).

4.10. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Yetki ve Lisans İptali

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının yetki ve lisans iptali aşağıdaki durumlarda gerçekleşmektedir:

- Sermaye piyasası mevzuatında değerlendirme şirketleri için belirlenen esaslara uyulmaması,

- Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kuruluşları hakkında tebliğ hükümleri ve uluslararası değerleme standartlarına aykırı olacak şekilde eksik, hatalı, taraflı rapor düzenlenmesi,
- Tebliğde belirtilen bildirim borçlarının zamanında yerine getirilmemesi,
- SPK tarafından istenen bilgi ve belgelerin eksik, hatalı verilmesi ya da geciktirilmesi,
- Değerleme raporunun en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanmaması,
- Mevzuata aykırılık nedeniyle yaptırım olana durumların ilgili kurumlara bildirilmemesi,
- SPK tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari cret Tarife Esaslarına uyulmaması.
- SPK tarafından yetkisi iptal edilen gayrimenkul değerleme şirketleri karar tarihinden itibaren 1 sene süreyle değerleme faaliyetinde bulunmak için Kurula başvuramaz.

Yetkisi iptal edilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yönetim kurulu yeleri ve ortakları yetki iptalinde kusurları bulunması halinde, 1 sene boyunca başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda başka bir unvan ve ad altında görev alamazlar. 1 senelik srenin sonunda yetkisi iptal edilen gayrimenkul değerleme şirketleri bu iptale neden olan koşulların ortadan kalktığını, bu koşulların tekrar oluşmaması için tedbirlerin alındığını ve istihdam edilen çalışanların gerekli şartları sağladığını ortaya koyduğu takdirde yeniden yetkilendirilme talepleri değerlendirmeye alınabilir.

Belirtilen şartlara uyulmadığı takdirde, gayrimenkul değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme uzmanlarının faaliyetleri geçici veya sürekli olarak kurul tarafından yasaklanabilir. Yasak sresinden sonra ilgili kişiler SPK'ya tekrar başvurabilirler, başvurular ilgili hakkında devam eden bir inceleme olup olmadığı da göz önünde bulundurulularak karara bağlanır (SPK, 2019).

4.11. Gayrimenkul Değerleme şirketlerinin Teknik Yapısı

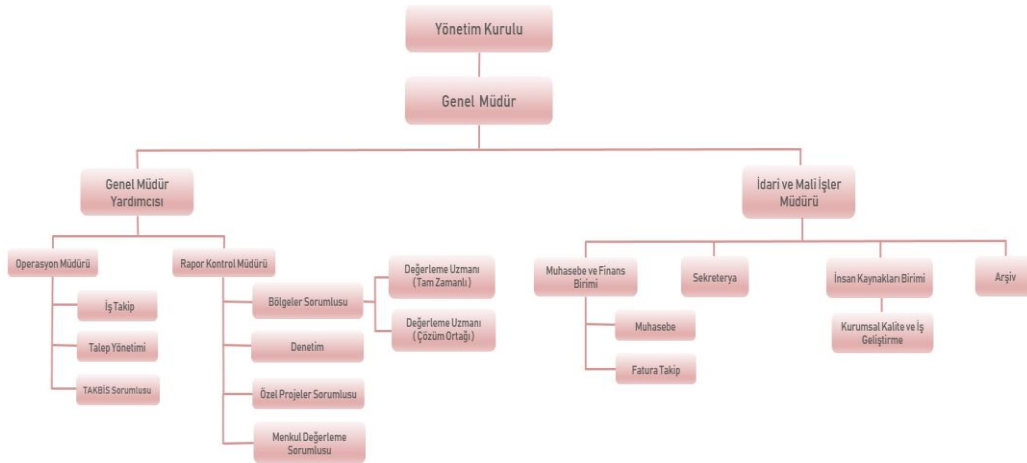
Değerleme faaliyetlerinde veri altyapıları ve değer haritaları bulunmadığından gayrimenkul değerleme şirketlerinde çalışan uzmanlar ihtiyaç duydukları verileri her bir gayrimenkul için yeniden sahadan ve ilgili kuruluşlardan bilgi toplamak zorunda

kalmaktadır. Sürecin bir standarda oturmamış olması nedeniyle tapu kadastro müdürlükleri ve belediye gibi resmî kurumlarda birtakım engellerle karşılaşmaktadır. Her gayrimenkul yeniden değerlendirildiği için tekil yapılan değerlemelerde kurumlar anlık çözümlerle sorun çözülmüş olsa dahi toplu değerlendirmelerde anlık çözümler söz konusu olamamaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin mevcut teknik yapısı ile toplu (küme) değerlendirme uygulaması yapılması zordur. Bunun başlıca nedenleri aşağıda sıralanmıştır (Erdem, 2017).:

- Taşınmaz satışlarının analiz edilmesinin kolay bir işlem olmaması,
- Kurumların kişisel verilerin gizliliği nedeniyle taşınmaza ilişkin bilgileri 3.kişilere vermemesi,
- Vergiden kaçınmak için taşınmazların gerçek bedellerinden düşük gösterilmesi,
- Taşınmazın değerini belirleyen faktörlerin birden çokluğu ve bu faktörlerin bölgeden bölgeye değişmesi,
- Değerlenecek gayrimenkulün emsali olan taşınmazların her zaman bulunmaması şeklinde sıralanabilir.

4.12. Bazı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Organizasyon Yapısı



Şekil 4.1. Emsal gayrimenkul değerlendirme şirketinin organizasyon şeması (Emsal GD, 2023).

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri anonim şirket olarak kurulmak zorundadır. Anonim şirket; sermayesi belirli ve paylara bölünmüş, borçlarından dolayı yalnızca malvarlığı

ile sorumlu bulunan şirkettir. Anonim şirketin kurulabilmesi için pay sahibi bir veya daha fazla kişinin bulunması gereklidir. Bu kişi veya kişilerin pay üstlenip şirketin esas sözleşmeyi imzalamaları gerekmektedir. Esas sözleşme değerlendirme raporları, işletme ve işletmeye ayın olarak konulmuş sermayenin devralınmasına ilişkin olanlar da dâhil olmak üzere, anonim şirket ile diğer kişiler arasında yapılan sözleşmelerdir (Kaya, 2018).

Bir anonim şirkete ait esas sözleşme mutlaka yazılı olmalıdır ve tüm kurucuların imzası noterce onaylanmalıdır.

Esas sözleşmede;

- Şirketin işletme konusu,
- Şirketin ticaret unvanı ve merkezinin adresi,
- Pay senetlerinin hamiline ve nama yazılı olacakları, devir kısıtlamaları,
- Şirketin sermayesi, kurucuların paylarının itibari değeri,
- Sermaye olarak konulan para dışındaki ayınlar ve değerleri ile bunlara karşılık konulan payların miktarı, şirketin kurulması sırasında kurucular tarafından satın alınan haklar, mallar ve hizmetlerin bedellerinin tutarları,
- Yönetim kurulunda yer alan üyeler ile imzaya yetkili kişilerin isimleri,
- Anonim şirket bir süre ile sınırlı ise süre,
- Şirketin hesap dönemi,
- Yönetim kurulu üyeleri, kurucular ve menfaat sağlayan üçüncü kişilerin kardan alacakları pay ve haklar,
- Gayrimenkul değerlendirme şirketinin ilanlarının nasıl yapılacağı,
- Genel kurul toplantılarının şekli ve kişilerin oy hakları yer almalıdır.

Şirket kurulduğu anda yönetim kurulu üyeleri esas sözleşme ile belirlenmektedir (Kaya, 2018).

4.12.1. Yönetim Kurulu

Anonim şirketlerde yönetim kurulu zorunlu bir organ olup şirketi temsile yetkilidir aynı zamanda gayrimenkul değerlendirme şirketindeki işletme konusunu gerçekleştirmeye hizmet ettiklerinden bahisle, sürekliliğinin sağlanması açısından büyük öneme sahiptir (Mıhcı Hukuk & Danışmanlık, 2023).

Yönetim Kurulunun görev ve yetkileri aşağıda belirtilmiştir:

- ✓ Gayrimenkul değerlendirme şirketinin üst düzeyde yönetimi ve bu yönetim için talimat verme
- ✓ Şirketin üst düzey yöneticilerini görevden alma ve atama,
- ✓ Şirket yönetiminde görevli olan kişilerin üst denetimini yapma,
- ✓ Muhasebe ve finans denetimi yönetim kurulunun görev ve yetkileri arasında olup devredilemez niteliğe sahiptir.
- ✓ Değerleme şirketinin faaliyetlerine yönelik bilgi talebinde bulunma,
- ✓ İkramiye, huzur hakkı, prim ödemeleri,
- ✓ Sadakat ve rekabette bulunmama borcu,

Toplantı için yazılı talepte bulunup, toplantılara katılma hak ve yükümlülükleridir (Mihci Hukuk & Danışmanlık, 2023).

Gayrimenkul değerlendirme şirketinin kurumsal yapısı ve faaliyet alanları, teminat, kentsel dönüşüm, özel projeler gibi çalışma alan farklılıkları sebebiyle değişiklik gösterebilir.

4.13. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinde Uyulması Gereken Mesleki Kurallar

Kurumsal yapının devamlılığı, başarısı ve istikrarı kişilere bağlı değildir. Gayrimenkul şirketlerinde de işleyiş kurallara dayalı olarak ilerlemektedir. Bu sebeple birden fazla insanların çalıştığı şirketlerde insanların davranışlarına yön vermek için birtakım kuralların varlığı gereklidir; kurallar aynı zamanda kurumsal yapının devamlılığı için olmazsa olmazlar arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde uyulması gereken mesleki kurallar arasında genel ilkeler, titizlik ve mesleki özen ilkesi, adil davranma ve dürüstlük ilkesi, toplumsal yararı gözetme ve rekabet ilkesi, tarafsızlık ve bağımsızlık, kaynakları etkin kullanma ve suç gelirlerinin aklanması gibi ilkeler bulunmaktadır.

4.13.1.Genel İlkeler

Devlet, devlete bağlı kurumlar, değerlendirme faaliyetlerini yöneten mesleki kuruluşlar tarafından çıkarılan yönetmelik, tüzük vb. düzenlemelere bağlılık esastır. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri anonim şirket olarak kurulmak zorundadır.

Değerleme süreci değerlendirme faaliyetlerine esas teşkil eden tüm konuları açıklığa kavuşturan, bağımsız, objektif bir değerlendirme uzmanı tarafından yürütülmelidir (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, değerlendirme faaliyetlerinin yanında gayrimenkul piyasası ile ilgili fizibilite çalışması, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumlarının analizi, boş arazi ve projelerin değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Uzmanlık alanları dışında deneyim gerektiren gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlendirme faaliyetlerini yürütemezler.

4.13.2. Titizlik ve Mesleki Özen İlkesi

Değerleme talep eden ilgilinin başvurusu ile başlayıp raporun hazırlanması ile son bulan sürecin her safhasında mesleki özen ve titizlik gösterilmelidir. Özen ve titizliğin belirleyicisi değerlemeye ilişkin SPK ve TDUB düzenlemelerine uyulması ve iç kontrol sisteminin kurulmasıdır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları raporda yer alan bilgilerin açıklayıcı ve anlaşılır olması, güvenilir kaynaklardan elde edilmiş verilerden elde edilmesinden sorumludur (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde titizlik ve mesleki özen ilkesi, değerlendirme sürecinin her aşamasında uygulanması gereken önemli bir prensiptir. Bu ilke, değerlendirme uzmanlarının işlerini dikkatle, özenle ve titizlikle yapmalarını gerektirir. Bu ilke aşağıdaki unsurlara dikkat edilerek sağlanabilir:

Doğru ve Güvenilir Veri Kullanımı: Değerleme sürecinde kullanılan verilerin doğruluğu ve güvenilirliği çok önemlidir. Değerleme uzmanları, değerlendirme raporlarında sunulan verilere dayanırken titizlikle doğru kaynaklardan bilgi toplamalı ve bu verilerin doğruluğunu doğrulamalıdır.

Detaylı İnceleme ve Analiz: Gayrimenkul değerlendirme süreci boyunca, uzmanlar gayrimenkulün fiziksel özelliklerini, çevresel faktörleri, pazar trendlerini ve diğer önemli unsurları dikkatlice incelemeli ve analiz etmelidir. Bu, değerlendirme sürecinde her aşamada titizlik ve mesleki özenin sağlanmasını içerir.

Uygun Değerleme Metodolojilerinin Kullanımı: Değerleme uzmanları, değerlendirme yaparken uygun ve güvenilir değerlendirme metodolojilerini seçmeli ve bunları titizlikle

uygulamalıdır. Her gayrimenkul için en uygun metodolojiyi belirlemek ve bunu titizlikle uygulamak, doğru değerlendirme sonuçlarının elde edilmesini sağlar.

Dikkatli Raporlama ve Belgelendirme: Değerleme raporlarının hazırlanması sırasında, uzmanlar bilgileri dikkatlice düzenlemeli, doğru bir şekilde raporlamalı ve gerekli belgeleri sağlamalıdır. Bu, değerlendirme sonuçlarının ve sürecinin şeffaf ve doğru bir şekilde sunulmasını sağlar.

Sürekli İyileştirme ve Geri Bildirim: Değerleme sürecinde titizlik ve mesleki özen, sürekli olarak iyileştirilmesi gereken bir alan olarak görülmelidir. Değerleme uzmanları, geri bildirimleri dikkate almalı, süreçleri gözden geçirmeli ve sürekli olarak iyileştirme fırsatları aramalıdır.

Bu ilke, değerlendirme uzmanlarının güvenilir ve doğru değerlendirme sonuçları elde etmek için gereken adımları atarken göstermeleri gereken tutarlı bir özen ve dikkat anlamına gelir. Bu şekilde, değerlendirme sürecinde hata payı minimize edilir ve müşteriye en doğru bilgiler sunulmuş olur.

4.13.3. Adil Davranma ve Dürüstlük İlkesi

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve şirketleri değerlendirme çalışmalarını, topluma, müşterilere, mesleklerine zarar vermeyecek biçimde yürütmeli ve güveni zedeleyecek eylemlerden kaçınmalıdır (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde adil davranma ve dürüstlük ilkesi, profesyonellerin işlerini dürüstlük, şeffaflık ve adalet prensipleri doğrultusunda yapmalarını gerektiren önemli bir mesleki kuraldır. Bu ilke, müşterilere, paydaşlara ve genel kamuoyuna karşı sorumluluk bilinciyle hareket etmeyi ve etik değerlere bağlı kalmayı içerir. Bu ilkenin temel unsurları aşağıda belirtilmiştir:

Şeffaflık ve Doğruluk: Değerleme sürecinde, uzmanlar tarafından sağlanan bilgilerin doğru, eksiksiz ve şeffaf olması önemlidir. Değerleme raporlarında sunulan verilerin ve analizlerin dürüstçe ve doğru bir şekilde sunulması gerekir.

Müşteriye Karşı Sorumluluk: Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan profesyoneller, müşterilerine karşı dürüstlük ve adil davranma ilkesine bağlı kalarak

hizmet vermeyi taahhüt etmelidirler. Müşterilerin ihtiyaçlarını anlamak ve onlara en iyi hizmeti sunmak için çaba göstermek önemlidir.

Çıkar Çatışmalarından Kaçınma: Değerleme uzmanları, çıkar çatışmalarını önlemek için tarafsızlık ve bağımsızlık prensiplerine sıkı sıkıya bağlı kalmalıdır. Müşteri ve diğer ilgili taraflar arasında herhangi bir çıkar çatışması olabilecek durumlarda, dürüstlük ve şeffaflıkla hareket etmek önemlidir.

Yasal ve Etik Standartlara Uyma: Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, ilgili yasal düzenlemelere ve mesleki etik standartlara tam uyum sağlamalıdır. Yasalara ve etik kurallara aykırı davranışlardan kaçınarak, mesleki itibarlarını korumak ve müşterilere güven vermek önemlidir.

Gizlilik ve Bilgi Güvenliği: Değerleme sürecinde elde edilen müşteri bilgilerinin gizliliği korunmalı ve bilgi güvenliği sağlanmalıdır. Müşteriye ait hassas bilgilerin izinsiz paylaşılmasından kaçınılmalı ve gerekli güvenlik önlemleri alınmalıdır.

Bu ilke, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan uzmanların işlerini dürüstlük, adalet ve şeffaflık prensipleri doğrultusunda yapmalarını sağlar. Bu şekilde, değerlendirme sürecinde güvenilirlik ve müşteri memnuniyeti sağlanabilir.

4.13.4. Toplumsal Yararı Gözetme ve Rekabet İlkesi

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri değerlendirme faaliyetlerini haksız rekabete yol açmayacak şekilde yürütmelidir. Kar etmek amacıyla toplumsal yararı göz ardı etmemelidirler (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde toplumsal yararı gözetme ve rekabet ilkesi, şirketlerin ve çalışanların faaliyetlerini toplumun ve endüstrinin genel çıkarlarına uygun olarak yürütmelerini ve aynı zamanda rekabet ortamında etik kurallara bağlı kalarak faaliyet göstermelerini sağlar. Bu ilke hem toplumsal fayda sağlama hem de rekabetçi bir ortamda adil bir şekilde faaliyet gösterme gerekliliğini vurgular. Bu ilkenin temel unsurları aşağıda belirtilmiştir:

Toplumsal Yarar ve Adalet: Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, faaliyetlerini toplumun genel çıkarlarına uygun olarak yönlendirmelidirler. Bu, çevresel, sosyal ve ekonomik

etkileri dikkate alarak, değerleme süreçlerini gerçekleştirmek ve raporlamak anlamına gelir.

Rekabet ve Etik Kurallara Bağlılık: Şirketler ve çalışanlar, rekabetçi bir ortamda faaliyet gösterirken etik kurallara sıkı sıkıya bağlı kalmalıdır. Rekabetin adil ve Şeffaf bir Şekilde gerçekleşmesi için rekabet yasalarına tam uyum sağlanmalı ve rekabetçi davranışlar etik kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmelidir.

Hizmetin Topluma Etkisi: Gayrimenkul değerleme Şirketleri, faaliyetlerinin topluma ve endüstriye etkisini dikkate almalıdır. Bunlar, gayrimenkul piyasasının istikrarı ve sağlıklı işleyişi, toplumun ihtiyaçlarının karşılanması ve sürdürülebilir kalkınma gibi konuları içerebilir.

Sosyal Sorumluluk ve Katılımcılık: Şirketler, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmeli ve toplumun çeşitli kesimlerinin ihtiyaçlarını dikkate alarak faaliyet göstermelidirler. Ayrıca, toplumun katılımını teşvik etmek ve görüşlerini almak da önemlidir.

Rekabet Ortamının Geliştirilmesi: Gayrimenkul değerleme Şirketleri, rekabet ortamının sağlıklı bir Şekilde işlemesine katkıda bulunmalıdır. Bunlar, rekabeti teşvik edici politikaların desteklenmesi, yenilikçiliğin teşviki ve Şeffaflık prensiplerinin benimsenmesi gibi faaliyetleri içerebilir.

Bu ilke, gayrimenkul değerleme Şirketlerinin sadece kendi kazançlarına odaklanmak yerine, toplumun genel çıkarlarını ve rekabet ortamının sağlıklı işleyişini gözetmelerini sağlar. Bu Şekilde, daha sürdürülebilir ve adil bir ekonomik ortamın oluşturulmasına katkıda bulunurlar.

4.13.5. Tarafsızlık ve Bağımsızlık

Değerleme alışmaları yapılırken objektif ve bağımsız olunmalıdır. SPK ve TDUB düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla kişi ya da kurumların değerleme sürecinin ve raporlarının bağımsızlığını etkileyecek Şekilde müdahil olma durumlarına izin verilmemelidir.

Değerleme şirketi, gayrimenkul değerleme uzmanı ya da konut değerleme uzmanının objektif olmadığına ilişkin şüphe oluşması halinde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.

Aşağıda sayılan durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır, bağımsızlığı ortadan kaldıran bu durumlar için kabulünden sonra öğrenilirse gayrimenkul değerleme uzmanı ya da birlik üyesi şirketler işi sonlandırarak en geç 1 hafta içinde TDUB'ye, mevzuat gerektiriyorsa SPK'ya bildirmekle yükümlüdür (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

- a) Gayrimenkul değerleme şirketinin ortakları, konut değerleme uzmanları, gayrimenkul değerleme uzmanı ile bunların üçüncü derece dahil kan ve sıhhi hısımları ve eşleri ya da değerleme şirketleri tarafından;
- Değerleme sözleşmesinde belirlenenler dışında müşteri veya müşteri ile ilgili olanlardan dolayı ya da doğrudan bir menfaat elde edilmesi veya menfaat vaa dinin ortaya çıkması,
 - Müşteri ya da müşterinin bağlı ortaklıkları ile değerlendirme sürecindeki olağan ekonomik ilişki dışında bir borç alacak ilişkisine girilmesi,
 - Müşteri, müşterinin iştirakleri ve müşterinin bağlı ortaklıklarında değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son 2 sene içinde yönetim kurulu başkan ya da üyesi, müdür, kurucu vb. sıfatlarla görev alınması ya da ticari bir ilişkiye girilmesi,
 - Müşteri ya da ortaklarıyla, müşterinin bağlı bulunduğu ya da nüfuzu altında bulundurduğu tüzel veya gerçek kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son 2 sene içinde ortaklık ilişkisine girildiğinin belirlenmesi,
- b) Değerleme hizmeti sonucunda alınan ücretin değerlendirme sonuçları ile ilgili koşullara bağlanması ya da piyasadaki farklılıklar göstermesi,
- c) Müşterinin önceki senelere ait değerlendirme ücretini geçerli bir neden olmaksızın ödememesi (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

4.13.6.Kaynakları Etkin Kullanma İlkesi

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve çalışanları değerlendirme faaliyetlerini yürüttükleri esnada mevzuatta belirlenmiş teknolojik, beşerî ve maddi kaynakları etkin ve verimli kullanmakla yükümlüdür (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerleme Şirketlerinde kaynakları etkin kullanma ilkesi, Şirketlerin mevcut kaynakları en verimli Şekilde kullanarak iş Őureęlerini optimize etmeyi ve değerleme hizmetlerini en iyi Şekilde sunmayı amaçlar. Bu ilke, Şirketlerin maliyetleri minimize etmesi, verimliliği artırması ve mŐŐteri memnuniyetini sağlaması için önemlidir. Bu ilkenin temel unsurları aşağıda belirtilmiştir:

İŞ Őureęlerinin Optimizasyonu: Gayrimenkul değerleme Şirketleri, değerleme Őureęlerini optimize etmek için uygun yöntemler ve teknolojiler kullanmalıdır. Otomasyon, veri analitiği ve diğer ileri teknolojilerin kullanımıyla iş Őureęleri daha verimli hale getirilebilir.

Personel Yönetimi ve Eğitim: Şirketler, personelini etkin bir Şekilde yönetmeli ve eğitmeli ve yeteneklerini en iyi Şekilde kullanmalıdır. Personelin ihtiyaç duyduğu eğitim ve gelişim fırsatları sağlanarak verimlilik artırılabilir.

Teknolojik Yatırımlar: Gayrimenkul değerleme Şirketleri, iş Őureęlerini iyileŐtirmek ve verimliliği artırmak için teknolojik yatırımlar yapmalıdır. İŞ Őureęlerindeki manuel ve tekrarlayan işlerin otomasyonu, zaman ve maliyet tasarrufu sağlayabilir.

MŐŐteri İlişkileri Yönetimi: Şirketler, mŐŐteri ilişkileri yönetimi Őureęlerini etkin bir Şekilde yŐrŐterek mŐŐteri memnuniyetini artırmalıdır. MŐŐteri geri bildirimlerini dikkate almak ve mŐŐteri ihtiyaçlarına hızlı ve etkili bir Şekilde yanıt vermek önemlidir.

Finansal Yönetim: Gayrimenkul değerleme Şirketleri, finansal kaynakları etkin bir Şekilde yönetmeli ve maliyetleri minimize etmek için uygun stratejiler geliŐtirmelidir. Gelir ve giderlerin dengeli bir Şekilde yönetilmesi, Şirketin sŐrdŐrŐlebilirlięini sağlar.

Bu ilke, gayrimenkul değerleme Şirketlerinin sŐrdŐrŐlebilirliklerini sağlamak ve rekabet avantajı elde etmek için kaynaklarını etkin bir Şekilde kullanmalarını sağlar. Bu sayede, Şirketler daha rekabetçi olabilir, mŐŐterilere daha iyi hizmet sunabilir ve uzun vadeli baŐarılarını sağlayabilirler.

4.13.7.Suç Gelirlerinin Aklanması

Gayrimenkul değerleme kuruluşları, kara para aklama, yolsuzluk gibi suçlarla mŐcadele edilmesi, ŐŐpheli eylemlerin belirlenmesi için gerekli önlemleri alarak,

konuyla alakalı kurumlarla iş birliği yaparlar. Şirketler çalışanları için de suç oranlarının azaltılmasına yönelik eğitim programları düzenlerler (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde suç gelirlerinin aklanmasıyla mücadele ilkesi, şirketlerin ve çalışanların yasa dışı faaliyetlerden elde edilen gelirlerin yasal olmayan yollarla aklanmasını engellemek için gerekli önlemleri almayı taahhüt ettiği önemli bir ilkedir. Bu ilke, gayrimenkul değerlendirme sektöründe yer alan tüm paydaşların, suç gelirlerinin aklanmasına karşı mücadelede işbirliği yapmalarını ve yasa dışı faaliyetlerin tespit edilmesi ve raporlanması için gerekli adımları atmalarını gerektirir. Bu ilkeye uyum sağlamak için gayrimenkul değerlendirme şirketleri şunları yapabilir:

Kimlik Doğrulama ve Müşteri Bilgilerinin Kaydedilmesi: Şirketler, müşterilerini tanımak için kimlik doğrulama süreçleri uygulayarak müşteri bilgilerini kaydetmelidir. Bu, müşterilerin kimliklerinin doğrulanmasını ve yasa dışı faaliyetlerden elde edilen gelirlerin tespit edilmesini sağlar.

Şüpheli Faaliyetlerin Bildirilmesi: Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışanlar, şüpheli faaliyetler veya suç işlendiğine dair belirtiler fark ettiklerinde bunları hemen yetkili kurumlara bildirmelidir. Bu, suç gelirlerinin aklanmasını önlemek için kritik bir adımdır.

Eğitim ve Farkındalık Programları: Şirketler, çalışanlarına suç gelirlerinin aklanması konusunda eğitim ve farkındalık programları düzenleyerek onları konu hakkında bilinçlendirebilir. Bu, çalışanların suç gelirlerinin aklanmasına karşı daha duyarlı olmalarını sağlar.

Uluslararası Standartlara Uyum: Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, uluslararası standartlar ve yerel yasal düzenlemeler çerçevesinde suç gelirlerinin aklanmasını önlemek için gerekli politika ve prosedürleri benimsemelidir.

İşbirliği ve Raporlama: Şirketler, yetkili kurumlarla işbirliği yaparak suç gelirlerinin aklanmasıyla ilgili bilgileri paylaşmalı ve yasal gereksinimlere uygun olarak raporlama yapmalıdır.

Bu ilke, gayrimenkul değerleme sektöründe yer alan tüm paydaşların sorumluluklarını yerine getirerek suç gelirlerinin aklanmasını önlemeye katkıda bulunmasını sağlar. Bu sayede, sektör daha adil, şeffaf ve güvenilir bir iş ortamı oluşturabilir.

4.14. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinde Müşterilerle İlişkiler

Gayrimenkul değerleme şirketlerinde müşterilerle ilişkiler aşağıdaki unsurlara dikkat edilmelidir:

- Gayrimenkul ya da gayrimenkule bağlı bir hakkın değerlendirilmesi için gayrimenkul değerleme şirketi ile değerleme talep eden kişi arasında hak ve yükümlülükleri içeren mevzuatta belirlenen hususları içinde barındıran yazılı bir değerleme sözleşmesi imzalanması zorunludur.
- Değerleme yapılan kişiye karşı sadakat ve özen borcu gözetilmeli ve her müşteriye adil davranılmalıdır.
- Değerlemesi yapılan gayrimenkul ve müşteriye dair bilgileri üçüncü kişilere açıklanamaz ve bu bilgiler doğrudan ya da dolaylı olarak değerlemecinin kendisine menfaat sağlamak ya da başkalarını zarara uğratmak için kullanılamaz. Sır saklama yükümlülüğü görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.
- Gayrimenkul değerleme uzmanları değerleme çalışmaları esnasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmalı ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek herhangi bir müdahaleye izin vermeden tarafsız bir şekilde rapor düzenlemelidir.
- Gayrimenkul değerleme uzmanları, müşterilerinden performans, karar ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek ekonomik değeri olan ya da olmayan hediyeleri kabul edemezler.

Aşağıda sayılanlar hediye alma yasağı kapsamının dışındadır:

- Herkese açık kampanya, organizasyon ya da yarışmalarda kazanılmış ödül ya da hediyeler,
- Reklam amacıyla herkese dağıtılmış sembolik olarak değeri bulunan ürünler,
- Kredi veren kuruluşlardan alınmış krediler,
- Dergi, kaset, cd, kitap, takvim, cd ya da benzer nitelikteki hediyeler.

Gayrimenkul değerleme Şirketleri mŐŕterilerinin Őikâyetlerini dikkate alarak, haklı oldukları hususların tekrarlanmaması için gerekli önlemleri alır ve çalıŐanlarını bilgilendirirler (TDUB, Meslek Kuralları, 2010).

4.15. Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Birbirleri ile İlişkileri

Gayrimenkul değerleme sektörünün geliŐebilmesi için değerleme Şirketleri mesleki sorumluluk bilinciyle hareket etmektedir. Bu sorumlulukla dayanışma içindedirler.

Birliğe üye olan değerleme kuruluşları birlik bünyesinde kurulacak veri bankası için yasal sır kapsamında değerlendirilmeyecek bilgileri birliğe göndererek kayıtların tutulmasını sağlarlar.

Şirketler değerleme sektörünün devamlılığı, dürüstlüğü ve güvenilirliği için aşağıdaki unsurlara dikkat etmek zorundadır (TDUB, Meslek Kuralları, 2010):

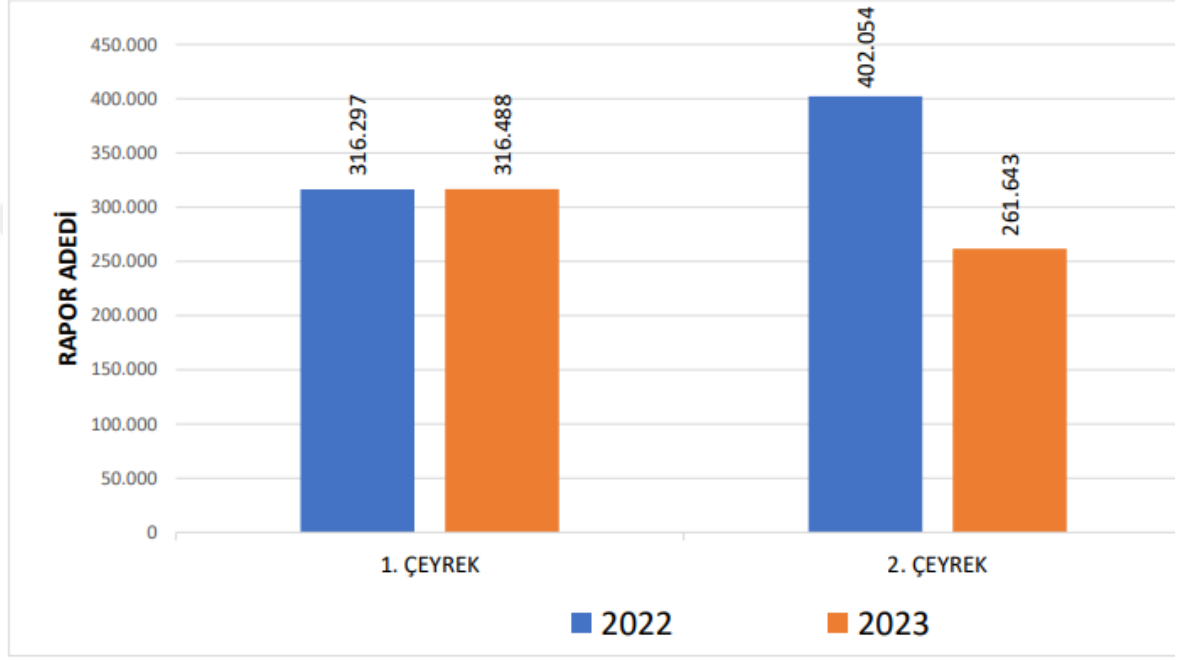
- Bilerek gerçeğe aykırı, taraflı, hatalı raporlar düzenleyemezler.
- Hukuka ve mevzuata aykırı davranamazlar.
- Sahip olmadıkları mesleki nitelikleri barındırdıkları iddiasında bulunamazlar.
- Çalışanların maliyetlerini azaltmak amacıyla değerleme uzmanı niteliği taşımayan kimseleri çalıŐtıramazlar,
- Diğer gayrimenkul değerleme Şirketlerinin ticari itibarlarını zedeleyecek biçimde davranamazlar, iş alabilmek adına abartılı ve yanıltıcı reklamlar yapamazlar.



5. DEĞERLEME SEKTÖRÜ ANALİZİ

5.1. Düzenlenmiş Değerleme Raporları ile Analiz

2022 senesi 2.çeyrek itibari ile 718.351 tane taşınmaz değerlendirme raporu hazırlanmışken, 2023 senesi 2.çeyrek itibari ile 578.131 tane rapor hazırlanmıştır (TDUB, Değerleme Sektörü Özet Verileri, 2023).



Şekil 5.1. Çeyrek dönemler itibariyle raporlar

Kaynak: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Sektörü Özet Verileri 2023 2. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi'nden alınmıştır

2023 senesi 2.çeyreğinde en az değerlendirme raporu düzenlenen bölge 26.211 rapor ile Doğu Anadolu Bölgesi, en çok değerlendirme raporu düzenlenen bölge 184.209 rapor ile Marmara Bölgesidir (TDUB, Değerleme Sektörü Özet Verileri, 2023).

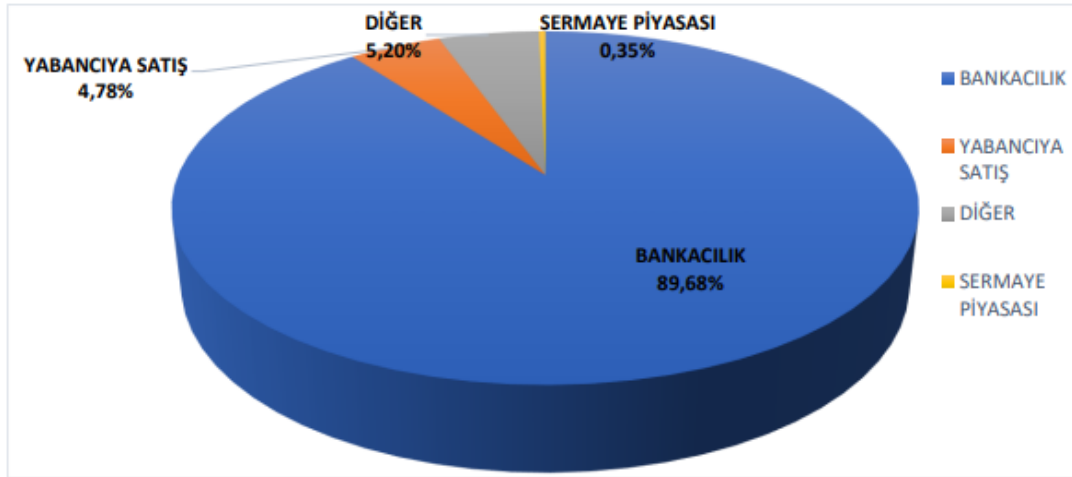
Şehir bazında rapor sayıları ise tabloda gösterildiği gibidir. Tablodan da anlaşılacağı üzere İstanbul'da düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporları %16.47'yi oluşturmaktadır. Ankara ise %8.83 oran ile ikinci sırada yer almaktadır.

SIRA NO	İL	RAPOR SAYISI	SIRA NO	İL	RAPOR SAYISI	SIRA NO	İL	RAPOR SAYISI
1	İSTANBUL	95.232	28	ORDU	4.520	55	MALATYA	2.248
2	ANKARA	51.030	29	TOKAT	4.330	56	BOLU	2.230
3	İZMİR	33.849	30	NİĞDE	4.172	57	KARS	2.191
4	ANTALYA	30.409	31	KIRKLARELİ	3.999	58	ZONGULDAK	2.168
5	BURSA	19.207	32	TRABZON	3.979	59	BİTLİS	2.130
6	KONYA	18.799	33	MARDİN	3.961	60	OSMANİYE	1.902
7	MERSİN	15.301	34	ÇORUM	3.904	61	BİLECİK	1.598
8	AYDIN	14.482	35	KAHRAMANMARAŞ	3.646	62	SİİRT	1.595
9	BALIKESİR	14.460	36	YALOVA	3.556	63	ERZİNCAN	1.570
10	MANİSA	14.083	37	VAN	3.533	64	ÇANKIRI	1.365
11	KOCAELİ	14.006	38	SIVAS	3.448	65	RİZE	1.361
12	TEKİRDAĞ	12.907	39	YOZGAT	3.447	66	ARTVİN	1.322
13	MUĞLA	11.605	40	ELAZIĞ	3.441	67	AĞRI	1.316
14	DENİZLİ	10.486	41	DÜZCE	3.360	68	ADIYAMAN	1.249
15	ADANA	10.359	42	HATAY	3.279	69	KARABÜK	1.233
16	KAYSERİ	10.262	43	AMASYA	3.259	70	MUŞ	1.189
17	SAMSUN	9.257	44	KIRŞEHİR	3.062	71	BİNGÖL	1.079
18	ESKİŞEHİR	8.365	45	UŞAK	2.971	72	SİNOP	1.070
19	DİYARBAKIR	8.139	46	ISPARTA	2.965	73	İĞDIR	1.069
20	SAKARYA	8.071	47	KIRIKKALE	2.892	74	ŞİRNAK	1.006
21	GAZİANTEP	7.996	48	GİRESÜN	2.886	75	BARTIN	868
22	ŞANLIURFA	7.009	49	BATMAN	2.880	76	GÜMÜŞHANE	757
23	AFYONKARAHİSAR	6.317	50	KASTAMONU	2.809	77	ARDAHAN	701
24	ÇANAKKALE	6.151	51	KÜTAHYA	2.684	78	TUNCELİ	640
25	EDİRNE	5.022	52	BURDUR	2.683	79	KİLİS	593
26	ERZURUM	4.702	53	NEVŞEHİR	2.612	80	HAKKARİ	402
27	AKSARAY	4.617	54	KARAMAN	2.540	81	BAYBURT	294

Tablo 5.2 . Şehir bazında rapor sayıları çeyrek dönemler itibariyle raporlar

Kaynak: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Sektörü Özet Verileri 2023 2. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi'nden alınmıştır.

Gayrimenkul şirketlerinin 2023 yılı 2.çeyreğinde hizmet verdiği sektörlerin oranları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir:



Şekil 5.2. Değerleme Hizmeti Verilen Sektörlerin Oransal Dağılımı

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Sektörü Özet Verileri 2023 2. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi'nden alınmıştır)

7	ANKARA		51.030		794
	AKYURT	851		0	
	ALTINDAĞ	2.842		15	
	AYAŞ	220		0	
	BALA	256		0	
	BEYPAZARI	490		0	
	ÇAMLIDERE	40		0	
	ÇANKAYA	8.841		483	
	ÇUBUK	1.046		0	
	ELMADAĞ	403		0	
	ETİMESGÜT	5.031		76	
	EVREN	5		0	
	GÖLBAŞI	2.812		7	
	GÜDÜL	157		0	
	HAYMANA	541		1	
	KAHRAMANKAZAN	1.249		0	
	KALECİK	152		0	
	KEÇİÖREN	5.799		52	
	KIZILCAHAMAM	127		0	
	MAMAK	4.870		42	
	NALLIHAN	149		0	
	POLATLI	2.550		6	
	PURSAKLAR	1.111		2	
	SİNCAN	5.245		19	
	ŞEREFLİKOÇHISAR	307		0	

Tablo 5.3. 2023 yılı 2.çeyrekte Ankara ili ve ilçelerinin rapor sayıları

51.030 rapor sayısı başlığı 794 uzman sayısı tablo Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Değerleme Sektörü Özet Verileri 2023 2. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi'nden alınmıştır.

5.2. Gayrimenkul Değerleme Sektöründe Sahada Karşılaşılan Sorunlar

Mesleğe ilişkin sorunların büyük çoğunluğu mevzuattan kaynaklanmaktadır; çünkü değerlendirme şirketlerine ve değerlendirme uzmanlığına ilişkin birden fazla kuruma ait tebliğ ve yönetmelik bulunmaktadır. Bunların yanında SPK ve BDDK'nın düzenlemeleri de mevcuttur. İki kurum değerlemeye ilişkin faaliyetler için paralel düzenlemeler yapsa da bazı durumlarda farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Öte yandan değerlendirme uzmanlarının meslek teşkilatı olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği SPK'nın denetimi altında olduğundan bahisle bağımsız kararlar alınması zaman zaman engellenebilmektedir (Büyükkaracıgan, Altınışik, & Uzun, 2017).

İki kurum gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlamaya yetkili gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının niteliklerini de farklı belirlediği için uygulamada ikilik ortaya çıkmaktadır. SPK lisans mezunu, Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavını başaran, 3 yıl tecrübe şartı aramaktadır. Süre yönünden eksik olan adaylara ise Değerleme Uzman Yardımcısı unvanı ile çalışma fırsatı verirken, BDDK 3 yıl tecrübe şartı sağlamayan adaylara rapor hazırlama yetkisi vermemektedir.

Uygulamada karşılaşılan sorunlardan bir diğeri de SPK lisanslı değerleme şirketlerinin, bünyesinde çalışan gayrimenkul değerleme uzmanı eksikliği sebebiyle, yeterli tecrübe ve eğitimi olmayan kişilere rapor düzenletmesidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyen bu durum, şirketlerin kar sağlaması nedeniyle tercih edilmekte olup, nitelikli değerleme uzmanlarının istihdamını ve alacakları ücretleri doğrudan etkilemektedir.

Değerleme şirketleri en büyük hizmeti bankalara vermektedir. Bankalar ise değerleme raporları için teknik şartnamelerine uyan rapor formatının kullanılmasını istemektedir, bu format değerleme mevzuatı ile uyumlu olmayan noktalar içermektedir; bunun sonucu olarak da değerleme faaliyetinin temelini oluşturan objektiflik ilkesi zedelenmektedir. Ayrıca aynı taşınmaza farklı bankalar için değerleme raporu düzenlendiğinde farklı değerleme raporları ortaya çıktığı için güvenilirlik sağlanamamasının yanında değerlemeden kaynaklanacak maddi sorumluluk değerleme şirketlerine yüklendiği için adil bir durum söz konusu olamamaktadır.

Bankalar ipotek karşılığı teminat aldıkları için taşınmazların raporlarını şirketlerden en geç iki gün içinde talep etmektedir, bu süre detaylı bir rapor için yeterli bir süre değildir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurumu gayrimenkul değerleme uzmanlarının bireysel çalışmasına izin vermemektedir. SPK Kanununda böyle bir düzenleme yoktur; ancak tebliğ ve yönetmelikler ile uzmanların değerleme şirketinde kadrolu ya da çözüm ortağı olarak çalışmasına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu aynı tarih ve tek seferde yapılan değerleme çalışmasında aynı parsel üzerindeki birden fazla konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin değerlendirilmesine ilişkin asgari ücret tarifesinde bir ücret belirlemiştir; ancak toplu değerlendirilen taşınmazlara ilişkin bir ücret tarifesi belirlememiştir. Farklı yorumlama ve dolayısıyla farklı uygulamaya neden olan bu durum, değerleme şirketlerinin sıklıkla karşılaştığı sorunlardan bir tanesidir (Büyükkaracıgan, Altınışık, & Uzun, 2017).

5.3.Türkiye’de Yer Alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri’nde Kurumsal Kültür

Türkiye’de bankalara değerlendirme hizmeti vermeye yetkili 153 tane aktif kuruluş bulunmaktadır. 17 değerlendirme kuruluşunun ise faaliyet izni iptal edilmiştir (BDDK, 2023).

Değerleme şirketlerinin illere göre dağılımı şu şekildedir;

İstanbul’da 74 tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

Ankara’da 47 tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

İzmir’de 9 tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

Adana’da 4 tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

Bursa’da 3 tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

Gaziantep, Sakarya ve Antalya’da 2’şer tane gayrimenkul değerlendirme şirketi,

Samsun, Şanlıurfa, Balıkesir, Trabzon, Diyarbakır, Konya, Mersin, Kayseri’de 1’er tane gayrimenkul değerlendirme şirketi bulunmaktadır (BDDK, 2023).

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin 2023 yılındaki toplam üye sayısı 8938 kişi olup, bunun 8788 tanesi gerçek kişi üye, 153 tanesi tüzel kişi üyedir. Görevini aktif olarak yürüten kişi sayısı ise 5210’dur. (info@tdub.org.tr adresinden bilgi alınmıştır)

Kurumsallaşma bir şirketin, bir organizasyonun kendine ait iş yapma usul ve esaslarını belirlemesi, bir çalışana ya da çalışanlara bağlanmak yerine standartlara, kurallara sahip olarak diğer şirketlerden ayırt edilmesine yarayan bir kimlik kazanarak ortaya çıkmış süreçtir. Kurumsallaşan şirketler iç ve dış kurumlardan etkilenir, bu etkileşimle dönüşür ve dönüşümünden sonra farklı yapıları etkiler hale gelir. Devlet, bankalar, değerlendirme hizmetini talep eden müşteriler, değerlendirme hizmetinden yararlanmayacak ancak bu konuda fikir sahibi olmak isteyen kişiler dahi kurumsal çevreyi oluşturan unsurlardır (Topbaş, 2021).

Bir toplumda yer alan bireyler nasıl ki birbirinden farklı özellikleri taşıyorsa, şirketler de birbirinden farklı özellikler taşımaktadır. Şirkette çalışan kişilerin sahip oldukları nitelikler, birbirleri ile iletişimleri ve sahip oldukları amaçlar birleşince kurumsal kültürü oluşturmaktadır. Şirkette çalışanların amaçlarının aynı olması kurumsal kültürü güçlü kılarak şirketin devamlılığını sağlar (Köse, 2014).

Kurumsal kültür yazılı ve geçerliliği tartışmaya kapalı bir kültür değildir, burada çalışanların hangi davranışlarının kabul gördüğü ya da görmediğine ilişkin çalışanların paylaştığı ortak değerler söz konusudur. Bu değerler çalışanları şirkete bağlayan, onlara farklı kimlikler kazandıran, kurum içi ilişkiler konusunda çalışanları motive eden değerlerdir. Motive olmuş ve kendini geliştirmiş çalışanlar kurumsal kültürü perçinlemektedir (Köse, 2014).

Bir şirkette kurumsal yapının sağlanması için yapılacak ilk şey şirkette çalışan kişilere gerekli yetkilerin verilmesi olmalıdır. Değerleme uzmanları zaman içinde kazanacakları deneyim, objektif değer belirleme gibi yetileri kazanarak kurumsal yapıyı daha da sağlamlaştırmaktadır. Uzun vadede başarısını artırmaya yönelik yürütülen faaliyetlerin tümü kurumsal yapıyı oluşturur (OrtakAkıl, 2023).

5.4.Kurumsallaşmanın Avantajları ve Dezavantajları

Kurumsallaşmanın amacı istikrarsızlığı ve belirsizliği en düşük seviyeye indirmektir. Kurumsal yapı şirket sahipleri için ayrı, çalışanlar için ayrı, bu kurumsal yapıdan hizmet alacak nihai tüketiciler ya da kamu kurum ve kuruluşları için ayrı anlamlar ifade etmektedir. İşletmenin devamlılığının sağlanması, karlılığının artırılması, profesyonellik kazanması gibi hususlar sebebiyle şirketler için, çalışma şartlarının belirli olması, iletişimin, rekabetin ve daha yeni bir kimlik kazanmanın mümkün olması sebebiyle şirketlerde çalışanlar için, verilen hizmet kalitesinin artması ve risk sorumluluğunu alabilmesi sebebiyle hizmet alan kişiler için kurumsallaşma çok önemlidir.

Kurumsallaşmanın avantajları şu şekilde sıralanabilir:

- a. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri kurumsallaşırken güncelleşmeyi ihmal etmezse başarılı olacaktır.
- b. Kurumsal yapı sağlam olduğunda uzun vadeli bütçeleme planları oluşturularak riskler en aza indirilecektir.
- c. Kurumsallaşma bir çalışana ya da patrona bağlı olmadan tecrübe ve eğitim gibi nesnel kıstaslara göre ilerlemeyi sağlar.
- d. Şirket içerisinde tecrübe ve liyakat esas alındığı için rekabet ortamı oluşur ve bu şirketi başarıya ulaştırır.

- e. Bir alışan ya da patrona bağlı olmayan işletmenin nesiller arasında devamlılığını mümkün kılar.

şirketlerde zaman içinde oluşan ve yerleşen kurumsallaşma olgusu, olumlu özellikleri yanında olumsuz özellikler de barındırabilmektedir. Özellikle aile şirketlerindeki kurucular kurumsallaşmayı karmaşık ve maliyetli bulmaktadır (Topbaş, 2021).

Kurumsallaşmanın dezavantajları şu şekilde sıralanabilir (Topbaş, 2021).:

- a. Kurumsallaşma ile birlikte şirket maliyetleri artabilir.
- b. şirketi kuran kişi emeklerini ve yetkisini çalışanlarla paylaşmak ve kendinden bağımsız ilerleyen bir işletme istemeyebilir.
- c. Kurumsallaşma şirketlerin nn görmesine engel olabilir.
- d. Kurumsallaşma ile ortaya çıkan rekabet ortamı çalışanların aidiyetini ve motivasyonunu düşürebilir.



6. BULGULAR VE YORUMLAR

Değerleme faaliyetleri ortalama 15 yıl öncesine kadar uzmanlar tarafından bireysel olarak yürütülmekteydi. Bankaların karşılarında kurumsal bir yapı görmek istemesi, öte yandan bir değer uluslararası kurallara uygun hale getirilerek ölçümlendirilmesi ihtiyacı, devlet tarafından planlı şehirlerin oluşturulmak istenmesi, inşaat sektörünü kalkındırmak amacıyla özel ve kamu iştiraki olarak değerlendirme şirketleri kurulmuştur. 2005 yılına kadar 20'leri bulmayan değerlendirme şirketlerinin sayısı hızla büyüyen ekonomi ile birlikte 152'yi bulunmaktadır (Gedaş Gayrimenkul, 2023).

Yapılan bu araştırmada nitel araştırma yöntemleri içerisinde mülakat (görüşme) yöntemi kullanılmıştır. Görüşme tekniği kaynakların birçoğunda mülakat olarak geçmektedir. Buna göre görüşme/mülakat iki veya daha çok bireyin arasında belirli bir düzende ve belirli bir amaç etrafında gerçekleştirilen söyleşilerden oluşmaktadır (Coşkun, Altunışık ve Yıldırım, 2017). Görüşmede amaç, bireylerin durum veya konu ile ilgili bakış açısını ortaya koymaktır (Patton, 1987). Doküman ve görüşme yolu ile elde edilen veriler dört aşamada analiz edilmiştir (Eysenbach ve Köhler, 2002; Miles ve Huberman, 1994):

- 1) Verilerin kodlanması
- 2) Kod, kategori ve temalara ulaşılması,
- 3) Tema, kategori ve kodların düzenlenmesi,
- 4) Bulguların tanımlanarak yorumlanması

Araştırmacı, verilerin toplanması aşamasında toplanan verileri detaylı olarak incelemiş, veri seti anlamlı bölümlere ayırmış ve her bölümün karşıladığı kavramı bulunmuştur. Kendi içerisinde anlamlı yapılar meydana getiren bölümlere araştırmacı tarafından isimler verilmiştir. Veri analizinin ilk aşamasında bulunan kodlardan yola çıkılarak kodları genel kategoriler altında toplayabilen ve veri setini daha genel düzeyde açıklayan temalar belirlenmiştir. Bu noktada tematik kodlamalara ulaşılmıştır. Belirlenen kodların bir araya getirilmesi sonucunda ortak özellikleri belirlenerek, birbirleriyle ilişkili kodlar gruplanmıştır. Bu gruplamanın sonucunda kategorilere ayrılmıştır. Aynı türden kategoriler de temaları meydana getirmiştir (Baltacı, 2017; Strauss ve Corbin, 1990). 15-20 Kasım 2023 tarihleri arasında araştırma

kapsamında iki şirketteki 10(on) gayrimenkul değerleme uzmanları ile görüşülmüş olup görüşmelerin ortalama süresi 45 dk. olarak belirlenmiştir. Araştırılan şirketlerin her ikisinde de insan kaynakları departmanı bulunmaktadır.

Çalışma grubunun tespitinde amaçlı örnekleme (purposive sampling) yönteminden faydalanılmıştır. Bu yöntem araştırmacının belirli bir amaç veya hedef doğrultusunda örnekleme seçtiği bir örnekleme yöntemidir. Gayrimenkul değerleme şirketlerinin kurumsal yapıları ile ilgili bilgilere ulaşılması için yerinde gözlem ve araştırma yapmak, sahipsiz ve tarafsız verilere ulaşmak amacıyla alanında uzman, sahada çalışmalara bizzat katılan, yönetmeliğe hâkim, deneyimi fazla gayrimenkul değerleme uzmanları, uzman yardımcıları, mülk değerleme, operasyonel süreç çalışanları, şirket ortak ve yetkilisi, muhasebe birim yetkilileri, insan kaynakları müdürü, inşaat mühendisleri ve banka yetkilileri ile görüşülmüştür. Bu kapsamda 10 gayrimenkul değerleme şirketi çalışanlarına 7 yarı yapılandırılmış soru sorulmuştur. Araştırma sorularının belirlenmesinde gayrimenkul değerleme uzmanları, konu ile ilgili çalışmaları bulunan akademisyenler ve sahada çalışanlar tarafından belirlenen 12 soruluk bir soru havuzu oluşturulmuştur. Eğitimciler ve diğer alanında uzman kişilerle yapılan görüşmeler sonucunda 5 soru silinerek 7 soruluk görüşme formuna son hali verilmiştir. Görüşmeler yüz yüze yapılmış olup elde edilen veriler word programı ile bilgisayara aktarılmıştır. Verilerin analiz edilmesi için aralarında ilişki bulunan kodlar aynı kategoriye indirgenerek tematik kodlamalar yapılmıştır. Görüşmeler nitel araştırmaların doğasına uygun olarak içerik analizi ile analiz edilmiş ve toplanan verileri açıklayan tablolara yer verilmiştir.

6.1.Birinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerleme şirketlerinin kurumsal yapıları ile ilgili olarak katılımcılara şirketin kurumsal yapısından kaynaklanan sorunlar sorulmuş ve verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

- 1) Değerleme faaliyetlerini yürütürken karşılaştığınız şirketin kurumsal yapısından kaynaklanan sorunlar nelerdir?

Temalar	Kodlar	f	%
Yasal Sorunlar	Mevzuat	3	30
Koordinasyon Sorunları	Birimler arası iletişim	3	30
Yapısal Sorunlar	Ödeme sorunları	1	10
Uygulama Sorunları	Bankaların farklı uygulamaları	1	10
Sorun yok		1	10
Yorumsuz		1	10
Toplam		10	100

Tablo 6.1. Kurumsal yapıdan kaynaklanan problemler

Yukarıdaki tabloda katılımcılar tarafından gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapıdan kaynaklı problemleri değerlendirilmiştir. Bu problemler yasal sorunlar, koordinasyon sorunları, yapısal sorunlar, uygulama sorunları, sorun yok ve yorumsuz olarak kategorik hale getirilmiştir. Katılımcıların 3'ü (%30) yasal sorunlar arasında mevzuatın bulunduğunu belirtmiştir. Katılımcıların 3'ü (%30) koordinasyon sorunları arasında birimler arası iletişim eksikliği olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların 1'i (%10) yapısal sorunlar arasında ödeme sorunları olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların 1'i (%10) uygulama sorunları arasında bankaların farklı uygulamaları olduğunu belirtmiştir. Katılımcıların 1'i (%10) sorun ile karşılaşmadığını belirtirken 1'i(10) de yorum yapmaktan kaçınmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucunda elde edilen şirketlerin kurumsal yapıları ve işleyişleri ile bulgular aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir:

- ✓ Ekonomik iniş çıkış kaynaklı belirsizlik ortamı, mevzuattan kaynaklanan ve şirketlerin uyması gereken mevzuat kaynaklı yaptırımlar,
- ✓ Mevzuat kaynaklı zorunlu yaptırımların her şirket tarafından uygulanmaması ve buna uyan şirketlerin uymayan şirketlere oranla kar marjının düşük olması,
- ✓ Şirketin birimleri arasındaki iç iletişim eksikliği,
- ✓ Değerleme hizmetini alanların mevzuat ve şartnamelere uyularak belirlenen değeri kabul etmemesi,
- ✓ Gayrimenkul değerlendirme şirketlerini denetleyen bir mekanizmanın bulunmaması,
- ✓ Her bankanın aynı kanuna tabi olmalarına rağmen mutabakatlarının farklı olması ve farklı mutabakatlara bağlı olarak muhasebeleştirme konusunda bir birlik bulunmaması,

- ✓ Değerleme faaliyetleri yürütülürken yapılan harcamaların kişisel hesaptan yapılması,
- ✓ Kişisel verilerin korunması kanunu kapsamındaki prosedürler sebebiyle veri transferi ve iç iletişimde yaşanan gecikmeler.

6.2.İkinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmesi ile ilgili olarak katılımcılara görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

2- Sizce değerlendirme ile ilgili şirketler sadece değerlendirme işi ile mi ilgilenmeli yoksa başka sektörel faaliyetlerle de uğraşmalı mıdır?

Temalar	Kodlar	f	%
Hayır	Uzmanlık Gerektirmesi	7	70
Evet	İş Hacmi ve İstihdam Sağlaması	1	10
	Yeterli ve Deneyimli Bir Ekip	1	10
Yorumsuz		1	10
Toplam		10	100

Tablo 6.2. Değerleme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmesi ile ilgili görüşler

Tablo 6’da değerlendirme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmesi ile ilgili görüşler Evet, Hayır ve Yorumsuz kategorilerinde değerlendirilmiştir. Değerleme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmesini doğru bulmayan 7 (%70) katılımcı değerlendirme şirketlerinin uzmanlık gerektiren, farklı bir iş kolu ile birlikte yapılamayacak özel bir alan olduğunu belirtmişlerdir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına da yönelebileceğini belirten 2 katılımcıdan 1’i (%10) farklı faaliyet alanlarına yönelmenin iş hacmi ve istihdamı artıracığını, 1 (%10) katılımcı ise yeterli ve deneyimli bir ekip ile gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelebileceğini belirtmiştir.

Katılımcıların 1’i (%10) ise konu uzmanlık alanının dışında bulunduğundan yorum yapmamıştır.

Katılımcıların görüşleri çerçevesinde değerlendirme şirketlerinin başka bir sektörel faaliyet ile ilgilenip ilgilenemeyeceği hususunda aşağıdaki sonuçlara varılabilir:

Değerleme şirketleri başlı başına çok kapsamlı bir sektördür. İnşaat, mimarlık, maliye, muhasebe, ekonomi gibi birçok disiplini içinde barındırmaktadır ve bu şirketlerin sektöre girişleri çok yenidir.

Gayrimenkul değerlendirme süreci biçimsel doğrulamaların yapıldığı, nesnel olarak ilerleyen bir süreç değildir. Her taşınmaz farklı kriterlerde olduğu için değerlendirme süreci de farklılık göstermektedir. Bankaların şartnameleri, mevzuat gibi faktörler de değişiklikler gösterdiği için en tecrübeli değerlendirme uzmanları da zaman zaman nasıl bir değerlendirme süreci izlenmesi gerektiği konusunda tereddüt hasıl olabilmektedir. Öte yandan süreçte parasal konular büyük önem arz etmektedir. Herhangi bir rakamın yanlış yazılması herkes için ciddi kayıplara neden olabilir. Bu yönleriyle değerlendirme faaliyeti dikkatle yürütülmesi gereken, ufak bir hatanın büyük sonuçlar doğurabileceği bir faaliyettir ve değerlendirme noksatsız olmalıdır.

Sayılan hususlar göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkul değerlendirme şirketleri yalnızca değerlendirme faaliyeti ile ilgilenmeli başka bir sektörel faaliyet ile ilgilenmemelidir.

6.3.Üçüncü Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar ile ilgili olarak katılımcılara görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

3- Değerleme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar sizce nelerdir?

Temalar	Kodlar	n	%
Ekonomi	Faiz Dalgalanmaları	3	30
	Gelir Yetersizliği	2	20
	Kredi Verilebilirliğin Azalması	2	20
İnsan Kaynakları	Uzman Sayısının Yetersizliği	1	10
Yorumsuz		2	20
Toplam		10	100

Tablo 6.3. Değerleme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar ile ilgili görüşler

Yukarıdaki tabloda değerlendirme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar ile ilgili katılımcı görüşlerine yer verilmiştir. Katılımcı görüşleri ekonomi ve insan kaynakları kategorilerinde değerlendirilmiştir. Ekonomi değişkenindeki sorunlar arasında faiz dalgalanmalarının bulunduğunu belirten 3 (% 30), gelir yetersizliğinin

bulduğunu belirten 2 (%20) ve kredi verilebilirliğin azaldığını belirten 2 (%20) kişi bulunmaktadır.

İnsan kaynakları değişkenindeki sorunlar arasında uzman sayısının yetersiz olduğunu belirten 1 (%10) kişi bulunmaktadır. Katılımcıların 2'si (%20) yorum yapmaktan kaçınmıştır.

Katılımcıların verdikleri cevaba göre değerlendirme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- ✓ Siyasal ve ekonomik nedenlerden kaynaklı faiz artırımına bağlı kredi kullanımlarının azalması ve buna bağlı olarak taşınmaz satışlarının azalması,
- ✓ Enflasyonist ortamda sık sık maruz kalınan zamlar,
- ✓ Ekonomik dalgalanmaların ve kırılmaların sıklaşması,
- ✓ Gayrimenkul değerlendirme sürecinde harcanan emeğin karşılığı olan gelirin tatmin etmemesi,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun belirlediği asgari ücret tarifesinin enflasyon ve ekonomik dalgalanmanın altında ezilmesi.

6.4. Dördüncü Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önem ile ilgili olarak katılımcılara görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

4- Değerleme şirketlerinde insan kaynaklarına gerekli önemin verildiğini düşünüyor musunuz? Bu konuda neler yapılmalıdır?

Temalar	Kodlar	n	%
Önem Verilmekte	Personele gereken değer verilmesi	2	20
	Müşterilerle sağlıklı ilişkilerin kurulması	1	10
	Yönetim ve personel arasında köprü kurması	1	10
	Kurumsallaşmayı sağlaması	1	10
	Prim vb uygulamalar sağlanması	1	10
Önem Verilmemekte	İKY'nin farklı alanlarda çalışması	1	10
	Eğitim, yan haklar vb olmaması	1	10
Değişkenlik Göstermekte	Farklı şirketlerde farklı uygulamaların olması	2	20
Toplam		10	100

Tablo 6.4. Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önem ile ilgili görüşler

Yukarıdaki tabloda değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önem ile ilgili katılımcı görüşlerine yer verilmiştir. Katılımcı görüşleri önem verilmekte, önem verilmemekte ve değişkenlik göstermesi kategorilerinde değerlendirilmiştir. Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına önem verdiğini düşünen katılımcı görüşleri arasında personele gereken değerin verildiğini belirten 2 (%20), müşteriler ile sağlıklı ilişkiler kurulmasını sağladığını belirten 1(%10), kurumsallaşmayı sağladığını belirten 1 (%10) ve prim vb. uygulamaların sağlandığını belirten 1 (%10) katılımcının olduğu görülmektedir.

Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına önem vermediğini düşünen katılımcı görüşleri arasında İKY'nin farklı alanlarda çalıştığını belirten 1 (%10) ve eğitim, yan haklar vb uygulamaların olmadığını belirten 1 (%10) katılımcının olduğu görülmektedir.

Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önemin değişkenlik gösterdiğini belirten katılımcı görüşleri arasında farklı şirketlerde farklı uygulamaların bulunduğunu belirten 2 (%20) katılımcının olduğu görülmektedir.

Katılımcıların verdikleri cevaba göre değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği önem ile ilgili ulaşılan bulgular aşağıdaki gibi özetlenebilir:

İnsan kaynakları birimi her değerleme şirketinde bu isimle olmasa bile varlığını sürdürmektedir. Gayrimenkul değerleme şirketinde istihdam edilen değerleme uzmanlarının sayısı yeterli olmamakla birlikte her il için homojen bir dağılım da söz konusu değildir. Bu da iş gücüne daha fazla önem verilmesini gerektirmektedir. Şirketlerin her ilde çalışanın bulunması kar açısından olmasa dahi prestij ve büyüklük ölçütü açısından büyük önem arz etmektedir.

Çalışanların şirkete bağlılığı artırılırsa buna paralel olarak şirketlerde büyümeye gideceğinden insan kaynakları birimleri şirket içi konumlarda belirli süreçlerde önceliklendirilmiştir.

İnsan kaynaklarına verilen önemin artmasıyla şirketler kurumsal çizgilerini oluşturmayı hedefleyerek nitelikli iş gücünü çekmeye başlamıştır.

6.5. Beşinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şeması ile ilgili olarak katılımcılara görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

5- Çalıştığımız şirkette görev dağılımı ve organizasyon şeması nasıl yapılmaktadır? (Tecrübe ve deneyime göre mi? Liyakate uyuluyor mu?)

Temalar	Kodlar	n	%
Tecrübe, Deneyim ve Liyakat Şartı	İşlerin koordine bir biçimde yürütmesi açısından	5	50
	İşin önemi, kalite ve nitelik açısından	5	50
Toplam		10	100

Tablo 6.5. Değerleme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şeması ile ilgili görüşler

Yukarıdaki tabloda değerlendirme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şeması ile ilgili katılımcı görüşlerine yer verilmiştir. Katılımcıların tamamı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin tecrübe, deneyim ve liyakati ön planda tuttıklarını belirtmiştir. Katılımcıların 5'i (%50) işlerin koordinasyon içerisinde yürütmesi için tecrübe ve deneyim şartının olduğunu katılımcıların 5'i (%50) ise işin önemi, kalite ve nitelik açısından tecrübe, deneyim ve liyakatin şart koşulduğunu belirtmiştir.

Katılımcıların verdikleri cevaba göre değerlendirme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şemasında tecrübe, deneyim ve liyakatin önemi ile ilgili ulaşılan bulgular aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanlarının tecrübelerine ilişkin bilgiler dosyalarda tutulmaktadır. Değerleme şirketleri bilindiği üzere bankalara hizmet vermektedir ve şirketlerde çalışanlar ayrı ayrı bankalardan gelen değerlendirme işleri için gruplara ayrılmaktadır. Bir taşınmaza ilişkin değerlendirme yapılması gerektiği takdirde işi koordine eden kişi değerlendirme uzmanının hangi alanda ve hangi bankada uzmanlaştığını göz önünde bulundurarak işleri yönlendirmektedir.

Tecrübe ve liyakate göre görev dağılımının yapılması gayrimenkul değerlendirme şirketleri için büyük önem teşkil etmektedir. Rakamsal bir hata ya da usule aykırılık teşkil eden bir değerlendirme raporu geri döndürülemeyecek bir sonuca yol açabilir bu

sebeple de tecrübesiz bir gayrimenkul değerleme uzmanının işi öğrenmeden, yeterince deneyimi olmadan sahaya çıkmamalıdır.

Değerleme işinin geldiği andan raporun düzenlendiği son ana kadarki süreç titizlikle yürütülmektedir. Düzenlenen raporlar 10 milyon ve üzeri bedel takdir edilen taşınmazlarda ikinci defa üst denetim birimi tarafından kontrol edilmektedir.

6.6. Altıncı Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında gayrimenkul değerleme şirketlerinin hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkileri ile ilgili olarak katılımcılara görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

6- Şirketinizde çalışanlara yönelik hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri yapılmakta mıdır? Yapılmakta ise bunun kurumsal yapı üzerindeki etkilerini sıralar mısınız?

Eğitim Durumu	Görüşler	n	%
Evet	Uyum sağlama	2	20
	Mevcut kadronun gelişimi	1	10
	Kalitenin artması	1	10
	Tecrübe kazanma	1	10
	Bağlılığı artırma	1	10
	Değişim ve yenilik	1	10
	Gözlem yok	1	10
	Hayır	Usta-çırak ilişkisi	1
Yok		1	10
Toplam		10	100

Tablo 6.6. Gayrimenkul değerleme şirketlerinin hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkileri ile ilgili görüşler

Yukarıdaki tabloda değerlendirilen şirketlerin hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkilerine yönelik görüşlerine yer verilmiştir. Katılımcıların hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri evet ve hayır kategorisinde değerlendirilmiştir. Hizmet içi eğitim alan bireylerden 2 katılımcı (%20) eğitimlerin uyum sağlamayı artırdığını, 1 katılımcı (%10) mevcut kadronun gelişimini sağladığını, 1 katılımcı (%10) kalitenin artmasını sağladığını, 1 katılımcı tecrübe kazandırdığını (%10), 1 katılımcı (%10) bağlılığı artırdığını, 1 katılımcı (%10) değişim ve yenilik kattığını ve 1 katılımcı (%10) eğitim sonuçlarını gözleyemediğini belirtmiştir.

Hizmet içi eğitim verilmediğini belirten 2 katılımcı bulunmaktadır. 1 (%10) katılımcı usta-çırak ilişkisi ile eğitim verildiğini belirtirken 1 (%10) katılımcı da görüş bildirmemiştir.

Katılımcıların verdikleri cevaba göre değerlendirme şirketlerinin hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkileri ile ilgili ulaşılan bulgular aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde belirli aralıklarla hizmet içi eğitimler düzenlenmektedir ancak her şirketin uygulaması zorunlu olan eğitim programları söz konusu değildir. Daha çok değerlendirme faaliyetinde karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik eğitimler verilmektedir. Bankaların değişen şartnamelerine uyum sağlamak, nitelikli sayılan taşınmaz değerlendirme sürecinin hassas ve önemli noktalarını öğretmek (benzin istasyonu, sera, otel vb.) amacıyla eğitimler düzenlenmektedir. Bunların yanı sıra birimler kendi içinde işi öğretmek maksadıyla kısa eğitim programları uygulamaktadır. Örneğin operasyon biriminde tecrübeli olan bir değerlendirme uzmanı işe yeni başlayan bir değerlendirme uzman yardımcısına bu birimin işleyişini anlatmak adına kısa eğitim programları düzenleyebilmektedir.

Mevcut kadroyu geliştirmek adına düzeylerine göre temel, orta, ileri düzeyde excell programları, MASAK, Bilgi Güvenliği, Temel İlk Yardım gibi eğitimler düzenlenmektedir.

Lisansız olmayan kadroların sicilde yer almaları için, SPK Lisans derslerinin yer aldığı eğitim programları yer almaktadır.

Pandemi döneminde bir araya gelmek söz konusu olmadığından online eğitimler daha sık yapılmaktayken pandemi sonrasında çalışma saatlerinin farklılığı ve sürecin sahadaki hareketliliği sebebiyle o dönemdeki sıklıkta yapılamamaktadır.

Eğitimlerin sonunda mevcut kadro iyileşmektedir, süreçte karşılaşılan sorunlar daha hızlı çözülmektedir, gayrimenkul değerlendirme raporunun kalitesi artmaktadır. Eğitimler ile şirket kurumsallığı ve profesyonelliği aynı doğrultuda ilerlemektedir.

6.7.Yedinci Alt Probleme Ait Bulgular ve Yorumlar

Araştırma kapsamında katılımcılara çalıştıkları kurumda kurumsal kültürün ve insanların kurumda aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimi ve buna yönelik

uygulamalar ile ilgili olarak görüşleri sorulmuş, verilen cevaplar kod ve temalara dönüştürülerek aşağıda sunulmuştur:

7- Çalıştığınız kurumda kurumsal kültür gelişmiş midir? İnsanların kurumda aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimine önem verilmekte ve buna yönelik uygulamalar yapılmakta mıdır?

Kurumsal kültür	Görüşler	n	%
Gelişmiş	Aidiyet ile bağlılık ve güçlü sosyal ilişkiler	8	80
Gelişmemiş	İş saatlerinin belirsizliği	1	10
Yorumsuz		1	10
Toplam		10	100

Tablo 6.7. Kurumsal kültür, aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimi ile ilgili görüşler

Yukarıdaki tabloda gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal kültür, aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimi ile ilgili katılımcı görüşlerine yer verilmiştir. Katılımcıların büyük bir bölümü 8 (%80) çalıştıkları şirketin kurumsallaştığını, aidiyet ve bağlılık hislerinin güçlü olduğunu, sosyal etkinlikler ile bu bağların artırıldığını ifade etmiştir. Katılımcıların 1'i (%10) kurumsal kültürün gelişmediğini, bunun nedeni olarak da iş saatlerinin belirsizliğini öne sürmüştür. 1 (%10) katılımcı ise yorum yapmaktan kaçınmıştır.

Katılımcıların verdikleri cevaba göre değerlendirme şirketlerinin kurumsal kültür, aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimi ile ilgili ulaşılan bulgular aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Değerleme sektöründe yer alan çoğu değerlendirme şirketinin adında kurumsal ibaresi yer almaktadır ancak değerlendirme şirketlerinin kurumsal kültürü barındırıp barındırmadığı hususu kişiden kişiye göre değil de şirketten şirkete göre değişmektedir.

Kurumsal kültürün tam manasıyla hissedildiği değerlendirme şirketleri mevcutken bir diğer görüş kurumsallığın temel göstergelerinden olan çalışma saatleri, gelişmiş örgüt kültürü, profesyonel bir yönetim, düzenli yapılan eğitim faaliyetleri, değerlendirme sürecinin bir plan ve politika ışığında yürütülmesi, problem çözme yeteneği olan insan kaynakları yönetimi gibi unsurların yer almadığı gerekçesiyle kurumsal kültürün oturmadığı şeklindedir.

Kurumsal kültürün gelişip gelişmediğine bağlı olmaksızın çalışanlar şirketlerine aidiyet duygusu ile bağlıdır. Bu aidiyet ve sahiplenme hissinin artması çalışanlar ve hatta şirketlerin maddi manevi menfaatleri için gereklilik arz eder.

Bir toplumda yer alan bireyler nasıl ki birbirinden farklı özellikleri taşıyorsa, şirketler de birbirinden farklı özellikler taşımaktadır. Şirkette çalışan kişilerin sahip oldukları nitelikler, birbirleri ile iletişimleri ve sahip oldukları amaçlar birleşince kurumsal kültürü oluşturmaktadır. Şirkette çalışanların amaçlarının aynı olması kurumsal kültürü güçlü kılarak şirketin devamlılığını sağlar.

Kurumsal kültür yazılı ve geçerliliği tartışmaya kapalı bir kültür değildir burada çalışanların hangi davranışlarının kabul gördüğü ya da görmediğine ilişkin çalışanların paylaştığı ortak değerler söz konusudur. Bu değerler çalışanları şirkete bağlayan, onlara farklı kimlikler kazandıran, kurum içi ilişkiler konusunda çalışanları motive eden değerlerdir. Motive olmuş ve kendini geliştirmiş çalışanlar kurumsal kültürü perçinlemektedir (Köse, 2014).

Kurumsallaşma bir şirketin, bir organizasyonun kendine ait iş yapma usul ve esaslarını belirlemesi, bir çalışana ya da çalışanlara bağlanmak yerine standartlara, kurallara sahip olarak diğer şirketlerden ayırt edilmesine yarayan bir kimlik kazanarak ortaya çıkmış süreçtir. Kurumsallaşan şirketler iç ve dış kurumlardan etkilenir, bu etkileşimle dönüşür ve dönüşümünden sonra farklı yapıları etkiler hale gelir. Devlet, bankalar, değerlendirme hizmetini talep eden müşteriler, değerlendirme hizmetinden yararlanmayacak ancak bu konuda fikir sahibi olmak isteyen kişiler dahi kurumsal çevreyi oluşturan unsurlardır (Topbaş, 2021).

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu araştırmanın amacı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapısını değerlendirme şirketi çalışanları üzerinden değerlendirmektir. Bu doğrultuda 10 gayrimenkul değerlendirme çalışanına 7 yarı yapılandırılmış görüşme sorusu sorularak alınan cevaplar kategorik hale getirilerek yorumlanmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın ve üzerinde bulunan hakların, değerlendirme yapıldığı günün koşullarına göre olası değerinin objektif ve tarafsız bir şekilde tahmin edilmesidir. Gayrimenkul değerlemesi konusunda iyi uygulama örneklerine bakıldığında, taşınmaz değerlendirme ile ilgili mevzuat altyapılarının bulunduğu, değerlendirme uygulamalarında Uluslararası Değerleme Standartlarının göz önünde bulundurulduğu ve ülkelerin toplumsal yapıları ve iç mevzuatlarındaki farklılıklar nedeniyle ulusal değerlendirme standartlarının oluşturulduğu ve bu standartların uluslararası standartlarla entegre edildiği açıkça belirtilmektedir.

Araştırmanın sonuçları incelendiğinde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapıdan kaynaklı sorunları arasında yasal sorunlar, koordinasyon sorunları, uygulama sorunları gibi sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunların temel nedenleri arasında mevzuatlar, birimler arası iletişim eksikliği ve ödeme sorunları gösterilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin farklı faaliyet alanlarına yönelmeleri ile ilgili olarak katılımcıların büyük çoğunluğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin farklı bir alana yönelmesini doğru bulmamıştır. Bunun nedeni olarak gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin özel bir alan olduğunu belirtmişlerdir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin karşılaşmış olduğu sermaye ve mali sorunlar arasında faiz dalgalanmaları, gelir yetersizliği ve uzman sayısının yetersizliğinin bulunduğu ifade edilmiştir.

Değerleme şirketlerinin insan kaynaklarına verdiği değer ile ilgili farklı yönde görüşler belirtilmiştir. Katılımcıların bazıları insan kaynaklarına önem verildiğini belirtirken bazıları gereken önemin verilmediğini, bazıları da verilen önemin şirketlere göre farklılıklar gösterdiğini belirtmiştir.

Değerleme şirketlerinin görev dağılımı ve organizasyon şeması ile ilgili olarak katılımcıların tamamı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin deneyim, liyakat ve

tecrübeyi ön planda tuttıklarını belirtmektedir. Bunun nedenleri arasında işin kalite ve nitelik açısından tecrübe ve liyakati gerektirmesi gösterilmiştir.

Değerleme şirketlerinin eğitim ve geliştirme faaliyetleri ve bunun kurumsal yapı üzerindeki etkisine yönelik katılımcı görüşleri değerlendirildiğinde hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetlerinin uyumu, mevcut kadro gelişimini, kalitenin artmasını sağladığı belirtilmiştir. Buna ek olarak eğitim ve geliştirme faaliyetlerinin bağlılık, tecrübe ve kalitenin artmasını sağladığı, bireylere değişim ve yenilik kattığı belirtilmiştir.

Değerleme şirketlerinin kurumsal kültür, aidiyet ve sahiplenmek hislerinin gelişimi ile ilgili katılımcı görüşlerine göre çalışanların büyük bir bölümü çalıştıkları şirketin kurumsallaştığını, bağlılık ve aidiyet hislerini güçlendirdiğini, sosyal etkinliklerle bu bağların artırıldığını ifade etmiştir. Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sisteminin mevcut durumu incelendiğinde, değerlendirme alanında dağınık ve bütün ihtiyaca cevap verebilen bir mevzuatın ve kurumsal yapılanmanın bulunmadığı, değerlendirme için gerekli veri tabanının eksik olduğu ve değerlendirme modellerinin uygulanmadığı gözlemlenmektedir. Bu nedenle, Türkiye'nin dinamiklerini dikkate alan bir değerlendirme sistemi yaklaşımının geliştirilmesi önemlidir. Türkiye'de değerlendirme faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için değerlendirme alanında lider bir kurum yapısının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, gayrimenkul alım-satım işlemlerinde yaşanan rayiç değer kayıplarını önlemek için Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 5 Şubat 2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Değerleme Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Bu yapılanmanın kamu kesiminde özellikle emlak vergisi, tapu harcı ve diğer kamusal amaçlı değer göstergelerinin tespiti ile vergi ve harç gibi kamu gelirlerinde kayıp ve kaçakların önlenmesine önemli katkı sağlaması beklenmektedir.

2001 Krizi'nin ardından inşaat faaliyetleri artmış, kredi faizleri düşürülmüş, konuta yönelik bakış açısının da değişimi ile hareketli bir döneme girilmiştir. (Çevik, 2013) TOKİ projeleri ile dar gelirliler konut sahibi olmuş, düşük seyreden kurlar ile yabancı yatırımcı sermayesi giriş yapmaya başlamıştır bunlara bağlı olarak inşaat maliyetleri azalmış, piyasadaki nakit akışı hızlanmıştır. Ancak pandemi ile yaşanan olumsuzluklar, kur baskısı, faiz artışı gibi ekonomik nedenler konut fiyatlarını artırmıştır. 2013 yılından sonra Türkiye'de yaşanan spekülasyon kur şokları sonucunda

dolar kuru 10 yılda neredeyse 9-10 kat artmıştır bu sebeple de daraltıcı para politikası uygulanmaya başlanmıştır. Tüm bunlar inşaat sektöründe enflasyonist baskılara yol açmış ve konut fiyatları artmış, satışlar azalmıştır. İnşaat maliyetlerinin artmasıyla ikinci el konutlara olan talep artmıştır (Orhan Şanlı, 2023).

Türkiye'de genel olarak değerlendirme uzmanlığı ve hizmetleri alanında mevcut uygulamalarda yaşanan mevzuat dağınıklığı ve mevzuatlar arasındaki boşluk ve tekrarların giderilmesi gereklidir. Bu kapsamda, gayrimenkul değerlendirme için bir çerçeve kanunu ve alt mevzuatının hazırlanması gerekmektedir. Ayrıca, münhasır taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ve örgütlerine ilişkin yasa ile taşınmaz, varlık ve şirket değerlendirme sisteminin altyapısının oluşturulması, değerlendirme uygulamalarının standart bir yapı tarafından izlenmesi, değerlendirilmesi ve standartlarının belirlenmesi ve güncellenmesi gerekmektedir. Özetle, gayrimenkul varlıklara ve bu varlıklar üzerindeki sınırlı aynı haklara ilişkin olası kayıpların önlenmesi için uluslararası düzeyde kabul görmüş değerlendirme, finansal raporlama, ölçüm ve diğer standartlar çerçevesinde değerlendirme yöntemleri ve uygulamalarının yapılması, kurumsal yapılanmanın iyileştirilmesi ve değerlendirme hizmetlerine ilişkin münhasır bir düzenleme yapılması ve bu düzenlemenin etkin bir şekilde uygulanması gerekmektedir.

Sonuç olarak, taşınmaz ve varlıkların gerçek değerlerinin bilimsel esaslara ve uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak teknik ve yasal yönlerden kabul edilebilir biçimde belirlenmesi gerekmektedir. Bu, disiplinlerarası bir çalışma ile sağlıklı veriler içeren ortak bir veri tabanının oluşturulmasını gerektirmektedir. Etkin ve duyarlı bir değerlendirme sisteminin oluşturulması ve sürdürülmesi, uzman kişi ve kurumlar tarafından taşınmaz ve taşınmaza dayalı varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin tespitini sağlayarak farklı uygulamalarda ihtiyaç duyulan değerlerin sağlıklı bir şekilde belirlenmesine olanak tanıyacaktır. Bu, gayrimenkul ve varlık kiralama, adil vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, gayrimenkul alım-satımı, proje geliştirme ve yatırım kararları gibi alanlarda önemli bir rol oynayacaktır. Bu çalışmaların yapılabilmesi için üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olan uzmanların istihdamına öncelik verilmesi gerekmekte ve bu şekilde toplumsal memnuniyet ve kamusal menfaatin korunması hedefine ulaşılması mümkün olacaktır. Mevzuat, denetim ve kurumsal yapılanma bütünlüğünün sağlanması halinde, değerlendirme çalışmalarındaki başarının artırılmasının mümkün

olduğu görülmektedir. Bu nedenle, Türkiye'de mevzuat ve değerlendirme uygulamalarında birliğin sağlanması için değerlendirme alanında lider kurum yapılanmasının güçlendirilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede aşağıdaki önerilerde bulunulabilir:

1. Değerleme faaliyetlerine ilişkin düzenlenmiş mevzuatlardaki farklılıklar ve boşluklar nedeniyle ortaya çıkan sorunların en aza indirilmesi gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapısının iyileştirilmesi ve gayrimenkul varlığı üzerindeki haklara dair kayıpların en aza indirilmesi için uluslararası düzeyde kabul görmüş değerlendirme, muhasebe ve değerlendirme yöntemleri kullanılmalıdır. Gayrimenkul değerlendirme konusunda objektif ve tutarlı uygulamaları bulunan ülkelerin uluslararası standartları dikkate aldığı ve ulusal standartlarını uluslararası standartlarla bütünleştirdiği anlaşılmaktadır (Aydınoglu, 2018).
2. Her ülkede bulunan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kurumsal yapısı farklı olsa da gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde ileride olan tez içerisinde değerlendirme sistemlerine değinilen gelişmiş ülkeler (Hollanda, ABD, Almanya vb.) incelenmeli ve kurumsal yapıyı iyileştirecek artı özellikler Türkiye'deki değerlendirme şirketlerince özümşenerek kurumsal yapıya uyumu sağlanmalıdır. Özümşenmesi önemli bir husustur, zira özümşenmeyen ya da özümşenemeyecek özellikler eğreti kalacağı gibi şirketlerin, dolayısıyla değerlendirme sektörünün imajını zedeleyecektir.
3. Değerleme uzmanlarının şirketten beklentileri araştırılmalıdır.
4. Kurumsal yapıya ilişkin eksiklikler belirlenmeli ve çalışanlarla istişare sonucunda kurumsal yapılanma süreci geliştirilmelidir.
5. Etkin bir denetim mekanizması oluşturulmalıdır.
6. Bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin kurulduktan sonra gelişmesi için planlar belirlemek, çalışanlar ve ortaklar ile istişareler yaparak kararlar vermek, şirket içindeki herkesin deneyimlerinden faydalanmak, ancak bir kişiye bağlılığı en aza indirmek gibi hususlar kurumsallığın yapı taşlarıdır.
7. Değerleme faaliyetleri yürütülürken kamu kurum ve kuruluşları ile işbirliği sağlanmalıdır. Ortak bir portal kullanımı ya da veri akışının hızlı olduğu bir sistem

oluşturulabilir. Özellikle belediyelerdeki iş ve işlemlerin hızlanması uzun bir değerleme sũreci gerektirmeyecektir.

8. Ekonomik kırımların fazla olması sebebiyle belirsiz bir ortam olduğunda taşınmaz piyasasında bir durgunluk hâkim olmaktadır. Kurumsal şirketler planlı bũtçe ile ilerledikleri iēin yaşanan krizlerden en az hasarla çıkabilirken diğer şirketler iēin devlet krizin niteliğini anlayarak para ve mali politika araçları ile mali disiplini sağlamalıdır.
9. Gũnũn önemli bir kısmının geēirildięi işyerinde çalışanlar işyerindeki etkileşim sonucunda bir gerilim durumu yaşayabilirler. İş stresi adı verilen bu gerilim durumu kurumsal psikologlar tarafından 1960'lı yıllarda ortaya konmuştur (Baltaş, 1995). Her gerilim durumunun birey üzerinde olumsuz etkisi vardır ancak işyerinde yaşanan stresin etkileri bireyle sınırlı kalmayabilir. Bireyle başlayan sũre, öncelikle grdũęũ işe, işi talep eden mũřteriye, iş arkadaşlarına, çalıştığı şirkete ve hatta makro dũzeyde dũřũnũlũrse topluma yansıyacaktır. Değerleme şirketlerinde İnsan Kaynakları birimi kurumsal stres yönetimi stratejilerini devreye sokarak stres kaynaklarını azaltmak iēin idari dũzenlemeler yapmalıdır. Bunun iēin eğitimler dũzenlenmeli, ekip çalışmaları yapılmalı, birimler arasında açık iletişim ile etkin bir bilgi akışı sağlanmalı, çalışanlara mesleki stresi azaltmak adına destek programları dũzenlenmelidir.



KAYNAKÇA

- Akgül, D. (2019). *Gayrimenkul Değerleme Verilerinin Toplanması, Saha Çalışmaları Ve Sahada Karşılaşılan Sorunların Analizi*. Ankara Üniversitesi Akademik Arşiv Sistemi: <https://dergiler.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/73613/Durali%20AKG%c3%9cL%20-%2007832735.pdf?sequence=1&isAllowed=y> adresinden alındı
- Akpınar, O. (2015). *SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık-Gayrimenkul Değerleme Esasları*. İkinci Sayfa.
- Amca, F. (2016, 06). *Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi, Gayrimenkul Değerlemesi ve Denizli Merkez'de Bir Uygulama*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Aydınoğlu, G. (2018). *Taşınmaz Değerleme Sistemleri Ve Örgütleri, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı, Dönem Projesi*. Ankara Üniversitesi Akademik Arşiv Sistemi: <https://dergiler.ankara.edu.tr/xmlui/%2522%256F%256E%25/bitstream/handle/20.500.12575/72727/G%c3%bccler%20AYDINO%c4%9eLU%20-%2014832831.pdf?sequence=1&isAllowed=y> adresinden alındı
- Bakırcı, S. (2012, 05 22-23). TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası & Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sempozyum Bildiriler Kitabı. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası & Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*. Ankara, Çankaya ATO Uluslararası Kongre ve Sergi Sarayı, Türkiye: Sempozyum .
- Baltacı, A. (2017). Nitel veri analizinde Miles-Huberman modeli. *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3(1), 1-15.
- Baltaş, A. B. (1995). *Stres ve Başa Çıkma Yolları*. İstanbul: Remzi Kitabevi.
- BDDK. (2023, 05 04). *Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu*. BDDK Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu: <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/85> adresinden alındı
- Berk, C. (2012). *Gayrimenkul Yatırımlarının Yönetimi*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Burcu, B. (2019). *Türkiye'de Gayrimenkul Değerlemesi Ve Değerleme Uzmanları Üzerine Bir Araştırma* . Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi : <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Büyükkaracıgan, N., Altınışik, İ., & Uzun, H. (2017). Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 77-91.
- Coşkun, R., Altınışik, R., ve Yıldırım, E. (2007). Sosyal bilimlerde araştırma yöntemleri: SPSS uygulamalı. Sakarya: Sakarya yayıncılık.
- Çay, T., & Boz, Y. (2018). Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Yeterlilikleri Açısından Gelişmiş Ülkeler İle Türkiye'nin Karşılaştırılması . *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 965.
- Çevik, B. (2013, 12). *Türkiye'de Konut Piyasasındaki Gelişmeler*. Türkiye İş Bankası: <https://ekonomi.isbank.com.tr/tr/Sayfalar/anasayfa.aspx> adresinden alındı
- Dalkıran, M. (2015, Ağustos). *Gayrimenkul Değerleme ve İzmir İli Balçova İlçesi Örneği*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi:

- <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Demir, F. (2012). *İslam Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Servet Dağılımı*. 5. Baskı Sayfa 118: Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları.
- Emlak Vergisi, K. K. (1970, 07 29). *Mevzuat Bilgi Sistemi*. Mevzuat Bilgi Sistemi, Kanun No:1319: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=1319&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- Emsal GD, E. (2023, 5 09). *Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.* Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: <https://www.emsalgd.com.tr/organizasyon-semasi> adresinden alındı
- Erbil Töre, Ç. (Haziran 2004). *The Appraisal of Real Estate-12 th. ed. s. 24-25*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Basım ve Yayınevi.
- Ercan, M. K. (2014). *Finansal Yönetim*. Ankara: Gazi Kitabevi, s. 178.
- Erdem, N. (2017, 5 3-6). *Toplu (Küme) Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası: https://obs.hkmo.org.tr/show-media/resimler/ekler/b1c7a7ff49d6fd1_ek.pdf adresinden alındı
- Erdem, N. (2017). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı. *Geomatik Dergisi*, 22.
- Erdem, N. (2017). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme. *ÖHÜ Müh. Bilim Dergisi*, 160.
- Erdem, N. (2017'den geliştirilmiştir). *Geomatik Dergisi, Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı*, 24.
- Erdoğan, S. (2012, 8). *Gayrimenkul Değerlemesi*. Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Erol Köktürk, E. K. (2019). *Taşınmaz Hukuku- İmar Hukuku Değerleme Yöntemleri sy.125-126*. Ankara: Seçkin.
- Erol Köktürk, E. K. (2019). *Taşınmaz Hukuku-İmar Hukuku Değerleme Yöntemleri sy. 125*. Ankara: Seçkin.
- Eysenbach, G., and Köhler, C. (2002). How do consumers search for and appraise health information on the world wide web? Qualitative study using focus groups, usability tests, and in-depth interviews. *Bmj*, 324(7337), 573-577.
- Gedaş Gayrimenkul, D. (2023, 10 04). *Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.* GEDAŞ: <https://www.gedas.com.tr/degerleme#:~:text=T%C3%BCrkiye'de%20De%C4%9Ferleme%20ve%20GEDA%C5%9E%20%3B&text=1990'l%C4%B1%20y%C4%B1llar%C4%B1n%20ortas%C4%B1nda%2C%20zaman%C4%B1n,bak%20anlar%20kurulu%20karar%C4%B1%20ile%20kurulmu%C5%9Ftur> adresinden alındı
- Güngör, E. (1999, 10). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*. Sermaye Piyasası Kurulu, Yeterlik Etüdü: <https://spk.gov.tr/data/61e48fc71b41c60d1404d68a/7f158a14207a782355d2afa909dab1d9.pdf> adresinden alındı
- Hepşen, A. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, Literatür Yayıncılık*. İstanbul.

- HKMO. (2003). *Taşınmaz Değerleme Yüksek Kurulu Kurulması Hakkında Yasa Tasarısı*. HKMO:
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/5BCV_3e8fc83b3e886a0_ek.doc?tipi
(20.10.2023 Erişim Tarihi) adresinden alındı
- International Valuation Standards Committee (IVSC), İ. V. (2005). International Valuation Standards Committee (IVSC) sy.120. *Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)*. İstanbul: Çev. Sermaye Piyasası Kurulu.
- IVSC, U. (2017). *Uluslararası Değerleme Standartları*. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği: <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf> adresinden alındı
- Kaya, A. (2018). *Türk Ticaret Kanunu*. İstanbul: Beta Yayıncılık.
- Köse, O. (2014, 07). *Yüksek Öğretim Kurulu Başkanlığı Ulusal Tez Merkezi*. Yüksek Öğretim Kurulu Başkanlığı Ulusal Tez Merkezi, Doktora Tezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- LideBİR. (2023, 02 07). *LideBİR*. LideBİR: lidebir.org/icerik/hakkimizda/126 adresinden alındı
- Md. 705 Türk Medeni Kanunu, K. N. (2001, 12 03). *T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi*. Mevzuat Bilgi Sistemi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4722&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- Md:704 Türk Medeni Kanunu, K. N. (2001, 12 03). *T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi*. Mevzuat Bilgi Sistemi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4722&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> adresinden alındı
- Mehmet Emin Tabar, Y. Ş. (2020). Bulanık Mantık İle Arsa Değerleme Modelinin Oluşturulması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 18-24.
- Mevzuat Bilgi Sistemi*. (1970, 8 11). Mevzuat Bilgi Sistemi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.pdf> adresinden alındı
- Mihci Hukuk & Danışmanlık, M. (2023, 05 09). *Mihci Hukuk & Danışmanlık*. Mihci Hukuk & Danışmanlık: <https://mihci.av.tr/anonim-sirketlerde-yonetim-kurulu/#:~:text=Anonim%20%C5%9Firketlerde%20y%C3%B6netim%20kurulunun%20en,%C5%9Firketle%20ilgili%20d%C4%B1%C5%9F%20ili%C5%9Fkiler%20d%C3%BCzenlenir.> adresinden alındı
- Miles, M. B. and Huberman, A. M. (1994). *Qualitative data analysis: An expanded sourcebook*. New York: Sage Publications, Inc.
- Ergin, G. T. (2013). *Ulusal Tez Merkezi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi SBE, 2013 sy 3*. Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- OrtakAkıl, D. (2023, 05 04). *OrtakAkıl Danışmanlık*. OrtakAkıl Danışmanlık: <https://www.ortakakildanismanlik.com/kurumsal-yapi-nasil-olusturulur> adresinden alındı
- ÖNAL, D. Y., & Yrd.Doç.Dr. Keramettin TEZCAN. (2008). *GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ÖNEMİ:VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME. Muhasebe ve Denetime Bakış*, 16.
- Patton, M. Q. (1987). *How to use qualitative methods in evaluation* Newbury Park, CA: Sage.

- Pirgaip, D. D. (2019, 06 30). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu : <https://www.spl.com.tr/docs/other/2de857da-d33a-44.pdf> adresinden alındı
- Resmi, G. (2019, 08 31). *Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)*. Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/08/20190831-12.htm> adresinden alındı
- Satıcı, M. R. (2021). *Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi, Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Kapitalizasyon Oranı İle Şanlıurfa Karaköprü İlçesinde Gayrimenkul Değerleme : <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Savaş, B. (2019). *Makine Öğrenme Algoritmalarının Konut Değer Tahmininde Kullanımı: Ankara Gölbaşı Uygulaması*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. (2019, 08 31). Sermaye Piyasası Kurulu: <https://spk.gov.tr/data/61e878ca1b41c611a4c53a46/44df6169-476d-44b5-840f-85b4d018fda9.pdf> adresinden alındı
- SPK. (2019, 08 31). *Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)*. Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/08/20190831-12.htm> adresinden alındı
- SPL. (2023, 02 07). *SPL, Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu*. SPL, Sermaye Piyasası Lisanslama ve Sicil Eğitim Kuruluşu: <https://www.spl.com.tr/icerik/hakkimizda> adresinden alındı
- Strauss, A. and Corbin, J. (1990). *Basics of qualitative research*. Sage publications
- Şanlı, O. P. (2023). Enflasyon, Kur, Faiz ve Gelirin Konut Satışlarına Etkisi: Türkiye Örneği. *İktisat Politikası Araştırmaları Dergisi*, 41-43.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmi Gazete. (2017, 02 1). 09 27, 2022 tarihinde T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/02/20170201-8.htm> adresinden alındı
- Tanoğlu, A. (1966). *Nüfus ve Yerleşme*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavı Çalışma Kitapları*. Ankara.
- Tatoğlu, H. E. (2008). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde Bir Uygulama*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- TDUB. (2010, 09 15). *Meslek Kuralları*. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği: <https://tdub.org.tr/sayfa/meslek-kurallari?lang=tr> adresinden alındı
- TDUB. (2023, 10 11). *Değerleme Sektörü Özet Verileri*. Türkiye Değerleme Uzmanları birliği: <https://tdub.org.tr/sayfa/degerleme-sektoru-ozet-verileri> adresinden alındı
- TDUB. (2023). *TDUB, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği*. TDUB, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği : <https://tdub.org.tr/sayfa/hakkimizda?lang=tr> adresinden alındı

- Topbaşı, A. (2021, 05). *Prof. Dr. Fuat Sezgin Kütüphanesi*. Prof. Dr. Fuat Sezgin Kütüphanesi:
https://tarama.pau.edu.tr/client/tr_TR/defaulttr/search/results?ln=tr_TR&q=ali+topba%C5%9F&rt= adresinden alındı
- Töre, M. W. (2004). *Gayrimenkul Değerlemesi*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınevi.
- Yalçın, S. (2006, 12). *Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı Tez Merkezi*. Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı Tez Merkezi:
<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Yalçın, K. (2018). *Gayrimenkul Finansmanı*, Detay Yayıncılık, Ankara.
- Yalçın, Ş. (2007). *Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerleme Modelinin Geliştirilmesi Ve Uygulaması: Konya Örneği*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Yılmaz, A. Ş. (2017, 10). *Gayrimenkul Değerleme Ve Ahp Yöntemiyle Konut Değerini Belirleme Metodu*. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi. adresinden alındı
- Yılmaz, M. Y. (2019). *Ulusal Tez Merkezi*. 09 29, 2022 tarihinde Ulusal Tez Merkezi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp> adresinden alındı
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2012, 05 21-22). *Google Akademik*. Google Akademik, Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı: <https://web.itu.edu.tr/tahsin/PAPERBOX/E61.pdf> adresinden alındı



EKLER

Ek-1. Mülakat Soruları

1. Değerleme faaliyetlerini yürütürken karşılaştığınız şirketin kurumsal yapısından kaynaklanan sorunlar nelerdir?
2. Sizce değerlendirme ile ilgili şirketlerde kurumsal ölçek, büyüklük ve işgal alanı ile ilgili sorunlar nelerdir? Bu şirketler sadece değerlendirme işi ile mi ilgilenmeli yoksa başka sektörel faaliyetlerle de uğraşmalı mı?
3. Değerleme şirketlerinin karşılaştığı sermaye ve mali sorunlar sizce nelerdir?
4. Değerleme şirketlerinde insan kaynaklarına gerekli önemin verildiğini düşünüyor musunuz? Bu konuda neler yapılmalıdır?
5. Çalıştığınız şirkette görev dağılımı ve organizasyon şeması nasıl yapılmaktadır? (Tecrübe ve deneyime göre mi? Liyakate uyuluyor mu?)
6. Şirketinizde çalışanlara yönelik hizmet içi eğitim ve geliştirme faaliyetleri yapılmakta mıdır? Yapılmakta ise bunun kurumsal yapı üzerindeki etkilerini sıralar mısınız?
7. Çalıştığınız kurumda kurumsal kültür gelişmiş midir? İnsanların kurumda aidiyet ve sahiplenme hislerinin gelişimine önem verilmekte ve buna yönelik uygulamalar yapılmakta mıdır?



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : Öcal, Meryem

Uyruğu : T.C.

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans
Lisans	Gazi Üniversitesi, ÇEKO	2013
Lise	Kocatepe Mimar Kemal Lisesi	2008

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
5	Yargıtay Başkanlığı	Zabıt Katibi
8	Hazine ve Maliye Bakanlığı	Gelir Uzmanı

Yabancı Dil

İngilizce

Yayımlar

.....



