

TAŞINMAZ DEĞERLEME: DURUM SAPTAMASI VE YÖNELİMLER

E. Köktürk

Kocaeli Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Arazi Yönetimi Anabilim Dalı, erolkokturk@superonline.com

ÖZET

Taşınmaz değerlendirme konusu, ülkemiz gündeminde artık kendine bir yer edinmiştir. Bunda yıllardan bu yana akademik düzeyde yapılan çalışmaların katkısı olsa da, ekonominin yeniden yapılandırılması çalışmaları daha etkili olmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun başlattığı "Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Sınavı" süreci konunun öneminin kavranmasında en önemli etkidir. Bu süreçten sonra taşınmaz değerlemenin edindiği yer giderek sağlamlaşmıştır.

Özellikle ekonomik gerekçelerle ve SPK odaklı olarak bu önem ortaya çıkmış ve değerlendirme faaliyeti kabul görmüş olsa da, konunun çok boyutlu, çok parametrelili ve çok kültürlü yapısı nedeniyle, aslında algılanma düzeyinin bugün açısından yeterli olmadığı da vurgulanması gerekmektedir. Ayrıca zaman içinde SPK tarafından yapılan bazı düzenlemelerin, uzmanlaşma konusunda haklı bazı tartışmaları başlattığını da belirtmek gerekir.

Taşınmazlar dünyasında en azından "sahiplik" kadar önem taşıyan "değerlilik" ögesi, konuya gösterilen ilginin de temel nedeni olmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme konusu, bir yanıyla akademik bir konu iken, diğer yanıyla da doğrudan uygulamanın bir konusudur. Daha da önemlisi, ülkemizdeki önem, uygulama odaklı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu da konunun yeterli kuramsal temellerden ve kurallardan yoksun biçimde gelişmesi tehlikesini doğurmaktadır. Süreç neredeyse, uygulamanın ve lisanslamanın kuyruğuna takılmış gibidir.

Oysa taşınmaz değerlendirme konusunda gelişmiş ülkeler kurumsal yapılara, kurallara, tanımlara ulaşabilmişken, ülkemizde işin daha başında oluşumuz, bu alana yönelik yapılması gereken görevler katalogunu şişirmektedir. Yapılması gerekenlere nesnel biçimde yaklaşılması, öznel etkilere açık süreçlere neden olmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme konusunda mesleğimizin konumlanması da önemli noktalardan birisidir. Bazı üniversitelerimizin konuya öğretim izlencelerinde yer vermeleri, ama ders saatleri sayısının azlığı; bir üniversitemizde konunun yüksek lisans düzeyinde yapılandırılması yeterli olabilir mi? Taşınmaz değerlemenin harita mühendisliği açısından taşıdığı anlam da, netleştirilmeyi, belirginleştirmeyi gerekli kılmaktadır.

Öte yandan taşınmaz değerlendirme konusu, ekonomi açısından taşıdığı önemin yanı sıra, yöntemleri, taşınmaz değerlendirme nesnelere, değerlendirme sürecinin tüm aşamaları, bilgi teknolojileri kullanımı, değerlendirme uzmanlarının konumu açısından da değerlendirilmek zorundadır.

Özellikle taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin irdelenmesi, standartlar, yeni yöntemlerin uygulama alanları, özel taşınmaz değerlendirme nesnelere ve konuları da sektörümüz tarafından ele alınması gereken konular arasındadır.

Bir başka önemli nokta da, taşınmaz değerlemenin yalnızca ekonomik gerekçelerle önemli olmadığıdır. Ekonominin yanı sıra, kırsal ve kentsel toprak düzenlemeleri, kentsel dönüşüm ve kamulaştırmalar açısından konunun taşıdığı önemin de kavranması gerekmektedir.

Çizilmeye çalışılan çerçeve içinde ülkemizde özellikle son 8 yılda geline nokta, yapılanları değerlendirmek, yapılamayanları ortaya koymak, yapılması gerekenleri tanımlamak gerekmektedir.

Bu nedenlerle bildiride, özellikle Avrupa ülkelerinde konunun ele alınışı, yeni açılımları irdelenerek, taşınmaz değerlemenin geniş bir çerçevede ele alınması, meslektaşlarımızı bekleyen görevlerin ortaya konulması hedeflenmektedir.

Anahtar Sözcükler: Taşınmaz Değerleme, Uluslararası Koşullar, Türkiye Koşulları, Yönelimler

1. ULUSLARARASI KOŞULLAR

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunu ele alırken, zorunlu olarak diğer ülke deneyimlerinden yola çıkmak gerekmektedir. Dünya genelinde birçok ülkede, Avrupa ülkelerinin çoğunda, taşınmaz değerlemesi alanında ciddi deneyim birikimleri vardır. Bu ülkelerde günümüzün sorunu, süreçlerin uyumlaştırılması, standartlaşma, tanım birliktelikleri, meslek etiği ilkeleri olarak belirginleşmektedir.

1.1. Dünya Geneli

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

Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 9 Nisan 2008 tarihinde XI-29 No’lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile 1 Ocak 2008’den itibaren halka açık şirketlere Avrupa Birliği tarafından kabul edilen Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (International Financial Reporting Standards, IFRS)’na göre mali tablo hazırlama zorunluluğu getirmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden başlayarak yürürlüğe giren XI-25 numaralı “Sermaye Piyasalarında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ” de, kapsamlı bir muhasebe ilkeleri seti olarak yayımlanmıştı ve alternatif uygulama olarak Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) ve Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) tarafından çıkarılmış olan muhasebe standartlarının uygulanmasını içermektedir. Uluslararası değerlendirme standartları, IFRS’ye güçlü bir destek verme yaklaşımıyla da yapılandırılmıştır.

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

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

1.2. Avrupa Ölçeği

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

“Bir taşınmazın ya da bir parselin değeri?” sorusu, alım-satım kararlarının temeli bakımından olsun, bir kredi verilmesi kapsamındaki borçlanmanın sınırlarının saptanmasına ilişkin olsun, bilanço ya da sigorta amaçları bakımından olsun, performans değerlendirmelerine yönelik olsun, taşınmazların vergilendirilmesi kapsamındaki vergi yüklerinin saptanması açısından olsun, boşanma ya da miras durumlarında servet tartışmaları yönünden olsun, çok çeşitli nedenlerle sorulabilir.

Taşınmazların değerlendirilmesi nedenleri, Avrupa ve dünya ölçeğinde hemen hemen aynıdır; bununla birlikte değerlendirme için kullanılan araçlar ve yöntemler aynı değildir. AB’ye üye her bir ülkenin farklı kültürel, politik ve ekonomik tarihi, ulusal taşınmaz piyasalarının oluşturulmasında da, farklı pazar yapılarına, farklı ticari işleyişlere ve taşınmaz piyasasındaki aktörlerin farklı davranışlarına götürmektedir (Lorenz 2001).

Bu noktada TEGoVA’nın çabaları önem kazanmaktadır. 1995 yılında TEGOVOFA ile EUROVAL derneklerinin birleştirilmesinden ortaya çıkan TEGoVA (The European Group of Valuers’ Associations)’nın diğer amaçları, uygulamadan edinilmiş ve salt Avrupa’ya özgü değerlendirme standartlarının kaleme alınmasının yanı sıra, kavramlar ve yöntemler için öğütler olarak şunlardır: *Taşınmaz ekonomisiyle ilintili olarak*

uluslararası örgütlerle işbirliği yapmak, AB içinde ilişkilerin korunması, Taşınmaz değerlendirme uzmanlarının eğitim standartları için önermeler geliştirmek, Müşteri ve sözleşme yönelimli değerlemelerin yapılmasıyla değerlendirme uzmanlığı alanının Avrupa genelinde desteklenmesi.

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

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

2. TAŞINMAZ DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ DAVRANIŞ İLKELERİ

Her şey tüzel olarak tanımlanmış olsa da, en önemlisi uygulamadır. Uygulamada görev alacak değerlendirme uzmanlarının mesleki davranışlarının da düzenlenmesi, izlenmesi gerekmektedir. Taşınmaz değerlendirme, toplumda kendine "bir güven mesleği" olarak yer edinecekse, taşınmaz değerlendirme uzmanlarının etik kodları içselleştirmeleri, mesleki davranışlarını bunlara göre geliştirmeleri zorunludur.

Yukarıda sözü edilen uluslararası kuruluşlar, bu nedenle yayınlarında bu konuyu özellikle ele almaktadırlar.

International Valuation Standards Committee (IVSC), Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler) başlığı altında, "Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun değerlendirme işlemlerinin temeli, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel oluşturan tüm konuları açıklayan, dürüst ve yeterli profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak artırmalı ve korumalıdır," denilmektedir. "Değerlemeyi yapabilmek için gerekli kaliteye, yeterliğe ve deneyime sahip kişiler olan Değerleme Uzmanları, her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal-profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar," denilen "White Book"ta, ahlaki ilkeler olarak, *Dürüstlük, Çıkar Çatışmaları, Gizlilik, Tarafsızlık* açıklanmaktadır.

White Book'ta Değerleme Uzmanı şöyle tanımlanmaktadır: *Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış, Pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış, Güvenilir bir değerlendirme yapmak için, kabul gören yöntemleri ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen, Tanınmış bir ulusal-profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan, Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programını izleyen ve Bu Davranış Kurallarının gereklerini yerine getiren, saygın bir kişidir.* Kitapta, "yalnızca bu tanıma uyan bir Değerleme Uzmanının bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebileceği," özellikle belirtilmektedir.

TEGoVA da, kendi Blue Book'unda ahlaki ilkeler olarak şunları özellikle ele almaktadır: *Bağımsızlık/Özel Sorumluluk/ Dokunulmazlık, Yetkinlik/Bilinen Yöntemlerin Uygulanması, Nitelik ve Meslek İçi Eğitim, Gizlilik, Kaynakların Güvenilirliği, Çıkar Anlaşmazlıkları/Çoklu Faaliyet Yasağı, Ekonomiklik ve Özen, Ödemelerde Açıklık, Tanıtım Bakımından Ciddiyet/Rekabet, Meslektaşlık.*

Bu etik kodlar, eğitimlerle, uygulamanın içinde denetlemelerle mesleğin güven temelini oluşturacak dayanaklara dönüştürülmektedirler. Çünkü taşınmaz değerlendirme mesleği, güvene ve saygınlığa özel, olmazsa olmaz bir önem vermektedir.

3. TÜRKİYE KOŞULLARI VE YENİ BİR MODELLEMENİN ÖĞELERİ

Ülkemiz koşulları aşağıdaki başlıklar altında değerlendirilebilir:

3.1. Tüzel Dayanaklar

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

Takdirine İlişkin Tüzük, Vergi Usul Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kadastro Kanunu, Tapu Kanunu, İmar Kanunu...

Başta anayasa olmak üzere, bu yasaların çoğunda, değerlendirme kavramlarına, yöntemlerine, komisyonlara, kurumlara yönelik tanımlar yapılmıştır. Aslında 2002 yılına kadar süreç bu yasalardaki dağınıklık çerçevesinde gelişmiştir.

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

Bu amaca yönelik olarak, birçok tebliğ ve değişiklik yayımlanmıştır. En temel tebliğ, 11.8.2001 tarihli ve 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir. Tebliğde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, "*Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler,*" olarak tanımlanmıştır. Sınav, konular, lisanslama süreci tebliğle düzenlenmiştir. Bu sürecin sonunda yaklaşık 900 dolayında uzman lisans alma hakkı kazanmıştır. Bu yalnızca SPK'ya bağlı şirketlerin varlıklarını değerlendirme amaçlı bir sürecin rakamlarıdır. Bilinmektedir ki, mortgage uygulaması nedeniyle gereksinme duyulan uzman değerlemeci sayısı 3.000 dolayındadır. Değerleme gereksinmesi, değerlendirme konuları ve ülkemiz koşulları gözetildiğinde belgeli değerlemeci sayısının 10.000'in üzerine çıkması olağandır.

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

Öte yandan 12.8.2001 tarihinde yürürlüğe giren 35 sayılı, "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile de kurumsal yapılanmalar düzenlenmiştir.

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

3.2. Ekonomik Boyut

Taşınmaz değerle konusunun ekonomi için taşıdığı önem birçok alanda karşımıza çıkmaktadır: SPK'ya bağlı şirketlerin taşınmaz varlıklarının değerlendirilmesi, konut finansmanı alanında kredi değerlerinin saptanması, taşınmaz alım-satımlarının reel bir zemine oturtulması, bankaların ekspertiz faaliyetleri, ipoteklerin doğru değerlere dayandırılması, taşınmaz vergilerinin doğru salınması, kara paranın aklanmasının izlenmesi, vb. Liberal ekonominin iyi işleminin koşullarından birisi de, taşınmaz değerlemesinin yansız, doğru ölçütlere dayalı, yekün kişilerce yapılmasıdır. Bu nedenle değerlendirme uzmanlığının bir ölçme-değerlendirme sürecinin sonunda belgelendirilmesi önemlidir.

Kapsamlı taşınmaz varlığı, işletmelerde artık yalnızca bilançoların aktif durumu ile ilgili olarak görülmemektedir. Tersine işletme stratejilerinin bütüncül parçası olmuştur. Buna göre özel taşınmazların değeri, artan ölçüde işletme yönetiminin ve paydaşların ilgisini çekmektedir. Uygulamada bir taşınmazın değerlemesini gerekli kılan birçok durumla karşılaşmaktadır. Değer belirleme, aşağıda örnek olarak seçilen durumlarda önemli bir rol oynamaktadır (Essler-Seidel 2003): Taşınmaz varlığı olan bir işletmenin tamamının ya da bir bölümünün devredilmesi, Taşınmazların tek tek devredilmesi, Taşınmaz varlığının değer odaklı işletme yönetimi ile entegrasyonu, Bilanço düzeni için değer içerikli kontroller, İşletmenin kendini yeniden yapılandırması.

Bu değerlendirme durumlarının her birisinin, kendi özgün değerlendirme amaçları söz konusudur. Değerleme yönteminin seçimi ve değerlemeye yaklaşım bu amaca göre belirlenecektir. Her değerlendirme amacına göre, objektif ya da subjektif bir değer belirlenmesi söz konusu olur. Objektif değerler, örnek olarak, tartışmalı durumlar, ticaret hukuku bağlamındaki değerlendirme amaçları ya da vergileme amaçlı değerlendirme raporları için belirlenirler. Objektif değerlendirme, kişisel ve öznel değerlendirmeleri göz önüne almaz; tersine akılcı bir ticari yatırımcının değerlendirme nesnesi için ödemeye hazır olduğu değeri belirler.

İzlenmektedir ki, ekonominin bütünü ve ekonominin kurumları açısından taşınmaz değerlemenin önemi giderek daha iyi kavranmaktadır.

3.3. Kurumsallaşma Boyutu

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

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

Tüzelerimiz incelendiğinde, farklı amaçlar için farklı kurul ve uzman tanımlarının yapıldığı görülmektedir. Bu tanımlarda, uzmanlar için nitelik tanımlarının yapılmamış olması en önemli eksikliklerdir. Tüm eksikliklerine karşın, SPK'nın lisans sınavları bu nedenle önemlidir. Uygulamanın bu lisanslamaya yönelmesi de, bu nedenle anlaşılır bir durumdur.

Bu kurumların faaliyetleri arasında bir ilişki var mıdır? Yoktur; Değer tanımları arasında bir ilişki var mıdır? Yoktur; Değerleme uzmanının yansızlığını, özerkliğini güçlendirecek bir yapılanma var mıdır? Yoktur...

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

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

3.4. Yöntemler

Taşınmaz değerlerinin saptanmasına ilişkin yöntemler, uzun zaman dilimleri içinde geliştirilmiştir. Taşınmaz değerlerine, vergi ödeme zorunluluğu, piyasa olayları için kontrollerin uygulanması vb nedenlerle düzenli olarak gereksinme duyulduğundan, taşınmazların değerlemesi için yöntemler ve işlemler de geliştirilmek zorunda olunmuştur. Taşınmaz değerleri üzerine toplumsal, ekonomik ve tüzel olayların ve hükümlerin giderek daha da karmaşıklaşan etkileriyle, yöntemler ve işlemler iyileştirilmiş, olaylara uyarlanmış ve gereksinmelere göre somutlaştırılmıştır. Dünyada taşınmaz mülkiyeti ile ilgili çeşitli tüzel reformlar, özgün değer kestirimleri olan ekonomik modeller, kendine özgü taşınmaz piyasaları ortaya çıkmıştır. Tüm bunlar çeşitli değer saptama yöntemlerinin ortaya çıkmasını sağlamışlardır. Taşınmaz dolaşımının uluslararasılaşmasıyla, piyasaların birlikte gelişmesiyle, AB gibi ekonomik birliklerin oluşmasıyla, bölgesel değer saptama yöntemlerinin uluslararasılaştırılması veya uyumlandırılması zorunluluğu doğmuştur (Kirchner).

Seçilecek değerlendirme yöntemi, değerlendirme nesnesine ve değerlemenin amacına bağlıdır. Genel düzlemde bakıldığında, normlaştırılmış değerlendirme yöntemleri olarak şunlar kabul görmektedir: Karşılaştırma Yöntemi, Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi. Değişik ülke deneyimlerine bakıldığında, normlaştırılmış yöntemlerin kullanılması, ya tüzel olarak öngörülmüştür, ya da bir taşınmaz piyasasının en iyi modelini sağladığı için kullanımı kabul görmüştür. Örn. Alman İmar Yasası'nın ve Değerleme Tüzüğü'nün kullanım alanında değer

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

Yöntemler arasında, üç yöntemden hangisinin veya aralarındaki hangi kombinasyonun uygulanması gerektiğine karar verilmesi gerekmektedir. Doğru rayiç değer saptamanın ilk ve en önemli adımı, doğru yöntemin seçimidir. Her objeye göre, değer saptama yönteminin seçimini belirleyen başka ölçütler ön plana çıkmaktadır. Kuşkusuz bu üç yöntem için ilkeler söz konusudur. Bu ilkeler, taşınmaz piyasası katılımcılarının piyasa davranışından ortaya çıkarlar. Buna karşın birçok yöntemin ilişkilendirilmesi zorunlu olabilir.

Almanya'da tüzel olarak normlaştırılmamış, ama belli bir önem kazanmış olan yöntemler, gelir yöntemine benzeyen işletme ekonomisi modellerine dayanmaktadır. "Anglo-sakson" veya "uluslararası" değerlendirme yöntemleri olarak nitelenen bu yöntemler ve yeni değerlendirme yöntemleri, doğru rayiç değerlerin saptanması için doğru yöntemlere ilişkin yoğun ve çelişik tartışmalara neden olmaktadır. Birçok durumda, normlaştırılmamış yöntemler, değer saptama için en iyi yol olarak tanımlanmaktadır ve bu değerleri beğenmeyen bazı değer saptama sonuçlarının eleştiricileri, bunu kullanılan yöntemlere bağlamaktadırlar.

Normlaştırılmış yöntemler dışında Almanya'da son yıllarda önem kazanan yöntemler şunlardır: Artık (Kalan) Yöntemi (Residualverfahren), İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted-Cash-Flow-Methode, DCF-Methode), Monte-Carlo Simulasyonu (Monte-Carlo-Simulation), Yatırım Yöntemi (Investmentverfahren).

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

Hangi yöntem uygulanırsa uygulansın, piyasa koşullarının analizinden oluşturulan veri tabanlarının, endekslerin, indirgeme oranlarının varlığı, yöntemlerle ulaşılabilecek sonuçlar açısından önemlidir. Ülkemizde bu konuda önemli boşlukların olduğu bir gerçektir.

3.5. Süreçler

Ülkemizde değerlendirme konusunda işleyen süreç son derece yanlış bazı tohumları ekerek geliştirmektedir. İşverenlerin zamana karşı yarışlarını göğüslemeye çalışan değerlendirme uzmanlarının çalışma koşulları başka çalışmalarda ele alınması ve tartışılması gereken yanlar taşımaktadır. Ancak belirtilmelidir ki, değerlendirme süreci, verilerin analizinden yansız bir değer kanısına ulaşma konusu, zamanın boyunduruğuna sokulamayacak kadar önemlidir. Sokulmaya çalışılırsa, güvensizlik örnekleri çoğalmaya başlar.

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

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

3.6. Toprak Düzenlemeleri Boyutu

Ülkemizde arsa düzenlemeleri konusunda temel dayanak, İmar Yasası'nın 18. maddesidir. Bu maddenin 2. fıkrasına göre, "*Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir.*" Ülkemizde konuyla ilgili çevreler, buradaki yaklaşımı geliştirerek, değer eşitliğine evrilen bir sistem tasarımı yapamamışlardır. Bu yapılamadığından, alan ölçüsüne dayalı düzenlemeler sürmüş, sonuçta adalet üretmeyen sistem tıkanmıştır.

Ülkemizde alan ölçüsüne göre düzenlemede, DOP olarak en çok % 40 oranında bir kesinti yapılabilir. Ancak bu oranda bir kesinti yapıldığında, tüm taşınmazların değerinde % 67 oranında bir artış sağlanmalıdır (Yıldız 1977). Bunun ülkemiz koşullarında, uygulamada sağlanamadığı ortadadır. İmara uygun duruma getirilen her parselin

değerinin aynı oranda artmayacağı bir gerçektir. Alanları, konumları ve imar koşulları değişik olan arsalar oluşturulurken, bunların değer artış oranları da farklılık gösterir. Öyleyse arsa düzenlemesinde, dağıtım için “eşit oranlı toprak kesintisi”nden başka bir ilkenin uygulanması gerekir. İşte bu ilkeye “eşdeğerlik ilkesi” denir.

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

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

3.7. Etik Boyut

Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında etik temelin güçlendirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde işin başında, bu konu daha ciddi ele alınmalıdır. Çünkü uygulamada etik olmayan bazı alışkanlıklar yerleşmeye başlamıştır. Yanlıştır. Tehlikelidir. Yanlılardan dönülmesi, onların baştan engellenmesinden daha zordur. Bu nedenle konunun taraflarının, uluslar arası tanımları irdeleyerek, ülkemiz koşulları için etik kodları tanımlaması, tanınması ve bunlara uyumun izlenmesi önlemlerinin alınması gerekmektedir.

3.8. Eğitim-Eğitim ve Eğitim Boyutu

Ülkemiz koşullarındaki en büyük boşluk eğitim alanındadır. “Zorunlu” bir eğitim tanımı yapılmış değildir. Taşınmaz değerlendirme uzmanı adayının, ya da lisans almış uzmanın eğitimi konusunda konulmuş kural yoktur. Kural “sınavı başarmak”, “5 sınavın ortalaması” ve “3 yıllık mesleki deneyim” konularında konulmuştur. Daha kötüsü, “4 yıllık yüksekokul mezunu herkes” için lisans alma yolunun açılmış olmasıdır. Dünya geneli gözlemlendiğinde, niteliksizliğin bu boyutlarda olduğu başka bir ülke yoktur. Koşul, “taşınmaz dünyasıyla ilgili 4 yıllık okul mezunu olmaktır.” Doğrusu da budur. Çünkü taşınmazlar dünyası, her bilgiyle kavranabilir yalınlıkta ve kolaylıkta bir dünya değildir. Bu nedenle bu konuda alınmış bir eğitim koşulu yerindedir.

Ancak eğitim konusunda bu da yetmez. Aslında lisans sınavına katılma koşulu olarak, alınması gereken kuramsal eğitim saatlerinin ve içeriklerinin de tanımlanması gerekir. Eğitimcilerin niteliklerinin belirlenmesi gerekir. Bu konuda ülkemizde meydan boştur. Becerikli olan boşluğu doldurmaya yönelmektedir.

Bir nokta da, lisans almayla her şeyin bitmediğidir. Yine Dünya ve Avrupa deneyimleri önümüze ışık tutmaktadır. Hizmet içi eğitim, ileri eğitim, güncelleme eğitimleri de, lisansın sürmesinin koşulları olarak zorunlu kılınmalıdır. Bu çerçevede konferanslara, çalıştaylara, seminerlere katılım gerçekleştirilebilir veya uzaktan eğitim, kişisel eğitim ve grup eğitimleri yapılabilir, meslektaş değişim programları uygulanabilir. Bunlar tek tek değerlendirilmek zorundadır. Çünkü tüzeler, yöntemler, ekonomik gelişmeler sürekli yenilenmeyi ve güncellenmeyi zorunlu kılan etkenlerdir.

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

4. SONUÇ

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

En önemli sorun, “sürecin bir sahibi olmalı mıdır?” sorusunun yanıtında yatmaktadır. Bundan sonraki süreç SPK’nın hamiliğinde mi gelişecektir? Kurulursa Meslek Birliği sürecin sahibi olabilecek midir? Taşınmaz

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

Yöntemler konusunda standartlaşma dünyanın yöneldiği bir erektir. Bunun anlamı, ülkemizin de bu sürecin dışında kalmaması gereğidir. Bu nasıl sağlanacaktır? Sürecin önderi kim olacaktır? Düzenleme çabalarının dayanakları neler olmalıdır? Aslında bu konuda üç renkli kitap zemini tanımlamaktadır: White, Red ve Blue Book'lar... Ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunda çaba harcayan şirketlerin, kurumların, kişilerin, örgütlerin bu 3 kitabı dayanak alma, bunlarda tanımlanan süreçlere uyma, bunları başucu kitapları olarak kabul etme konularında irade bildiriminde bulunmaları iyi olacaktır.

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

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

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

KAYNAKLAR

ESSLER, Wolfgang-SEIDEL, Maximilian, Die Bewertung von Immobilien, Betriebswirtschaftliche Mandantenbetreuung, 4/2003, s: 96-103.

KIRCHNER, Matthias, Glossar Wertermittlungsverfahren, http://www.matthias-kirchner.de/Glossar_Methoden.html.

LORENZ, David, Die Wertermittlungsmethoden des Blue Book auf dem Prüfstand, *Europäische Immobilienbewertungsstandards*, Diplomarbeit, Abgabe Juni 2001, 100 Seiten, Berufsakademie Stuttgart, Staatliche Studienakademie Deutschland.

RICS, Wirtschaftliche Zuversicht stärkt europäische Immobilienmärkte, <http://www.joinricsineurope.eu/en/na/view/rics-deutschland/press/rics-wirtschaftliche-zuversicht-starkt-europaische-immobilienmarkte/>

SVS, Swiss Valuation Standards (SVS), Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, http://www.dynasoft.ch/download/10_RICS_Swiss_Valuation_Standards.pdf

TEGoVA Deutschland, Europäischer Sachverständigenverband, TEGoVA, Deutsche Delegation bei TEGoVA, <http://www.bdvi.de/europa/tegoval/tegoval.htm>

YILDIZ, Nazmi, Arsa Düzenlemesi, Profesörlük Takdim Tezi, İDMMA, İstanbul, 1977, 62 s.