

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE
DEĞERLEME UZMANLIĞI ÜZERİNE BİR İNCELEME**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İnş. Müh. Serkan YALÇIN
501001703**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 25 Ocak 2007**

**Tez Danışmanı : Yrd.Doç.Dr. Uğur MÜNGEN
Diğer Jüri Üyeleri Yrd.Doç.Dr. Murat KURUOĞLU
Dr.Denizhan YALIN**

ARALIK 2006

ÖNSÖZ

2000 yılında mezun olduğumuzda, ülkenin yaşadığı mali sıkıntı ve devlet kurumlarının yatırımları kısıması ;inşaat sektöründe bir daralma meydana getirmişti. Yapı İşletmesi Ana Bilim Dalı yüksek lisans programına başladığım bu dönemde gerek sektörel anlamda gerekse hayata bakışım anlamında birçok değişikliğe uğradığımı belirtmek isterim. Eğitimimiz döneminde bize amaca yönelik çalışmayı, kişisel gelişmeyi ve inşaat sektörüne farklı açılardan bakmamızı sağlayan Yapı İşletmesi Anabilim Dalı öğretim üyeleri Sayın Doğan SORGUÇ, Uğur MÜNGEN, Akın ERİŞKON, Murat KURUOĞLU ve Gül POLAT'a, deneyimlerini ve bilgilerini benimle paylaşan Sayın Denizhan YALIN hocama, kurduğumuz KDZ. Ereğli SMS Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nde maddi ve manevi desteklerini benden hiçbir zaman esirgemeyen ve tüm zorluklara birlikte göğüs gerdiğimiz babam, İnş. Müh. Mustafa YALÇIN ve abim Sertan YALÇIN'a, ayrıca annem Dilber YALÇIN'a, tez çalışmalarımın yardımcıları eşim Özlem YALÇIN'a ve bütün şirinliğiyle bize moral veren arasını bütünü çalışmalarımızı provake eden oğlum Berat YALÇIN'a teşekkür ederim.

ARALIK -2006

Serkan YALÇIN

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	v
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1.GİRİŞ	1
2.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNİN TANIMI	2
3. DEĞER KAVRAMI.....	5
3.1 Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer	7
3.2 Pazar Değeri	9
3.3 “Pazar Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler	10
3.4 Değerlemenin “İşlevi” ile “Amacı” Arasındaki Fark	11
3.5 Değerlemenin Dayandığı Esas; Yerel, Ulusal ve Uluslar Arası Koşullar	12
3.6 En Yüksek ve En İyi Fayda	12
3.7 Yararlılık	14
3.8 İkame Etmenin Esasları	16
3.9 Fiyat Stratejileri	16
3.10 Konut Fiyatını Artıran Nedenler	18
3.11 Fiyatlama Yöntemleri	19
4. DEĞERLEME UZMANININ TANIMI	20
4.1 Davranış Kuralları	25
4.2 Etik Kurallar	27
4.3 EVS’ye Göre Değerleme Uzmanının Niteliği.....	34
5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	36
5.1 Karşılaştırma Yöntemi.....	36
5.2 Gelir Yöntemi	45
5.3 Maliyet Yöntemi	46
5.4 Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler:	46

5.5 İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği.....	47
6. DEĞERLEME SÜRECİ	48
6.1 İşin Tarifi	48
6.2 Ön İnceleme, Veri Seçimi Ve Toplanması	48
6.3 Değerleme Seçeneklerinde Uzlaşma Ve Son Değerleme Tahmini	49
6.4 Değerleme Raporu	50
7. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR.....	58
7.1 TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)	58
7.2 IVSC (International Valuation Standards Committee)	60
7.3 CRE, The Counselor of Real Estate,	61
7.4 MAI.....	61
7.5 SRA.....	62
7.6 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).....	64
7.7 ASA , Accredited Member, AM; Accredited Senior Appraiser	65
7.8 Appraisal Institute of Canada	67
7.9 DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ	68
7.9.1 Dernek Faaliyet Alanları ve UDES	68
7.9.2 Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması	69
7.9.3 SPK'nın Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması için yaptıkları.....	69
7.9.4 DUD'un Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması için yaptıkları.....	70
7.9.5 İpotekli Finansman Düzenlemesinin Mesleğe Getirecekleri	70
7.9.6 UDES'nın Mesleğe Getirecekleri	72
8. SPK	74
8.1 SPK Kanunu	74
8.2 SPK Değerleme Uzmanlığı Sınavı Esasları.....	78
9. TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ VE BU ŞİRKETLERDE ÇALIŞAN DEĞERLEME UZMANLARI İLE İLGİLİ YAPILAN ARAŞTIRMA.....	82
10. SONUÇ	91
KAYNAKLAR	93
EKLER	94
ÖZGEÇMİŐ	170

KISALTMALAR

EVS	: European Valuation Standards
TEGOVA	: The European Group Of Valuers' Associations
IVSC	: International Valuation Standards Committee
CRE	: The Counselor Of Real Estate
RICS	: Royal Institution Of Chartered Surveyors
ASA	: Accredited Member, Am; Accredited Senior Appraiser
CRA	: Canadian Residential Appraisal
AACI	: Accredited Appraiser Canadian Institute
DUD	: Değerleme Uzmanları Derneği
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
UDS	: Uluslar arası Değerleme Standartları
EVİK	: En Verimli Ve En İyi Kullanım
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
USPAP	: The Uniform Standards Of Professional Appraisal Practice
UDSK	: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi

TABLO LİSTESİ

<u>No</u>		<u>Sayfa</u>
Tablo 7.1	Uluslar arası Değerleme Uzmanlığı Ünvanları.....	67
Tablo 9.1	Şirket sermayesi 300.000 Ytl'den fazla olan değerleme şirketlerinin ortaklık yapıları.....	86
Tablo 9.2	Gayrimenkul Değerleme Şirket Profilleri.....	90

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 9.1 : Değerleme Şirketlerinin Merkezleri.....	83
Şekil 9.2 : Değerleme Şirketlerinin Yaşı.....	84
Şekil 9.3 : Değerleme Şirketlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Onayı.....	84
Şekil 9.4 : Değerleme Şirketlerinin Kuruluş Sermaye Miktarları.....	86
Şekil 9.5 : Değerleme Şirketlerinin Lisanslı Değerleme Uzmanları Sayıları.	88
Şekil 9.6 : Değerleme Uzmanları Meslek Grupları Dağılımı.....	89

ÖZET

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE DEĞERLEME UZMANLIĞI ÜZERİNE BİR İNCELEME

Serkan YALÇIN

Konut Edindirme Yasası ile Türkiye'nin gündemine gelen gayrimenkul değerlemesinin önemi artmıştır. Borç veren kurumlar açısından ipotek alınan gayrimenkulün, ikincil piyasalarda menkulleştirilecek ipoteklerinin, değerlendirme raporunun uluslararası alanda da geçerliliğinin olmasını gerektirmektedir. Bu nedenle, öncelikle gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme uzmanları ile ilgili yasal düzenlemeler getirilmiştir. Bu aşamalardan geçilirken gayrimenkul değerlemesine ihtiyacın sadece kredi veren kuruluşlar için değil, şirketlerin bilançolarındaki gayrimenkuller, kamulaştırma, özelleştirme, denetim, vergi vb. birçok konuda hayatımızın içinde olduğu fikri karşımıza çıkmıştır fakat değerlendirme her zaman gerçekten konunun uzmanı olan kişiler tarafından yapılmıyordu ve herhangi bir standardı yoktu. Sermaye Piyasası Kurulu konunun önemini anlamış ve 2001 yılından itibaren ilgili yasal düzenlemeleri yerleştirmeye çalışmıştır. Bu tez gayrimenkul değerlemesinin önemini vurgulamayı ve değerlendirme uzmanlığı mesleğinin gerçekten yetkin kişiler tarafından yapılmasına katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Yapılan araştırmada; Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlığının; konut edindirme yasasının gündeme gelmesinden sonraki gelişimini değerlendirmek için, bugün itibarı ile yasal olarak faaliyet gösteren 16 gayrimenkul değerlendirme şirketi incelenmiştir. Türkiye'deki resmi gayrimenkul değerlemelerinin İstanbul ve Ankara merkez ofislerinden yapıldığını, sadece 4 şirketin 10 yıldan fazla gayrimenkul değerlendirme alanında çalıştığını, bazı firmaların SPK onayı olmadan ticari faaliyette bulduklarını, şirket sermaye ortaklık paylarına bakarak kalite standardının yükseleceğini, bazı kamu kurumlarının da değerlendirme şirketi ortağı olduklarını, lisanslı değerlendirme uzmanı sayılarının yetersiz olduğunu, sadece 1 kişinin uluslararası sertifikasyonu olduğunu, inşaat mühendisleri ve harita kadastro mühendislerinin sayısının gayrimenkul değerlemesinde en fazla çalışan meslek grubu olduklarını, alınan lisans eğitimi dışında gayrimenkul değerlendirme ile ilgili ders programı alma zorunluluğunun olmadığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortaklarının sadece sorumlu değerlendirme uzmanları olması, gayrimenkul değerlendirme yüksek lisans programının açılması ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının bu programın mezunları olması gerektiği düşünülmektedir.

ABSTRACT

A RESEARCH ABOUT REAL ESTATE APPRAISERS IN REAL ESTATE APPRAISAL

Serkan YALÇIN

Real estate appraisal's importance increased by becoming a current issue of mortgage law in Turkey. Real estate appraisal reports must have validity in international area for the lender associations to make their mortgaged real estates movable at secondary markets. So, firstly some law arrangements are presented about real estate appraisal companies and real estate appraisers. The idea that real estate appraisal is needed by not only the lender associations but also a lot of subjects in our life like companies' real estates on balance sheets, nationalization, making private enterprise, control, tax etc. appeared suddenly in front of us during these stages but appraisal is not done by the experts about real estate appraisal every time and has no standards. Capital Markets Board of Turkey recognized the importance of the issue and worked for bringing some law arrangements till 2001. This thesis aims to assist in emphasizing the importance of real estate appraisal and being really perfect and expert of appraisers.

16 real estate appraisal companies legally now active are researched to evaluate the developing of the real estate appraisal and real estate appraisers after becoming a current issue of mortgage law and determined that real estate appraisals are legally done by Istanbul and Ankara center offices in Turkey, only 4 companies are working on real estate appraisal area more than 10 years, some real estate companies are working without capital markets board's approval, the quality standard will increase by looking at the companies capital partnership ratio, some public associations are the partners of some real estate appraisal companies, the number of the licensed real estate appraiser's is not enough, only 1 person has international appraisal certificate, the number of the civil engineers and the survey and cadastre engineers are the most working job group on real estate appraisal and lastly there is no obligation to attend any lesson programme about real estate appraisal out of graduate degree.

In conclusion, "Only the responsible real estate appraisers must be the partners of the real estate appraisal companies, a real estate appraisal graduate programme must be formed and the real estate appraisers must have this degree" are thought.

1.GİRİŞ

Türk Dil Kurumu kayıtlarında “Gayrimenkul” kelimesinin karşılığı olarak “Taşınmaz” kelimesi görülmektedir.

Arazi, hayatımız ve varlığımız için çok önemlidir. Bu önemi nedeniyle arazi, hukukçular, coğrafyacılar, sosyologlar ve ekonomistlerin odak noktasıdır. Bu mesleklerden her biri arazi ve arazinin kullanımıyla ilgili olduğundan toplumlar ve milletler etkilenmektedir. Dolu veya boş bir arazi ile arazinin kendisinde veya üzerinde yapılan iyileştirmelerin değerlemesi ekonomik bir kavramdır. Boş veya üzerinde iyileştirme yapılmış her arazi“gayrimenkul” olarak addedilir. Değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesine bağlı olarak yaratılır. Değerin yaratılmasına, gayrimenkulün eşsizliği, dayanıklılığı, yerinin sabitliği, göreceli olarak sınırlı bir arzının olması ve söz konusu yerin özel yararlılığı katkıda bulunur. (IVSC,2005)

Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında sahiplerine, bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak ve yapılarıdır. (www.kentli.org)

Yukarıda tarifli yapılan gayrimenkulün değerlemesinde, değerlendirme uzmanlığının inceleneceği tezde sırasıyla değerlemenin tanımı, değer kavramı, değerlendirme uzmanının tanımı, değerlendirme yöntemleri, değerlendirme süreci, değerlemeye ilişkin mesleki kuruluşlar, sermaye piyasası kurulu ve değerlendirme şirketlerine ilişkin bilgiler sunulacaktır. Bu araştırma ülkemizde yapılan gayrimenkul değerlemesi ve bu değerlemeleri yapan değerlendirme uzmanlarının güncel durumlarının tespitine yöneliktir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNİN TANIMI

Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini, ifade eder. (Resmi Gazete,2001)

Değerleme; herhangi bir kişisel ve alışılmadık davranışın etkisi olmadan, alıcının tam olarak bilgilendirildiği pazar ortamında, mülkiyet haklarının makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışmasıdır. (SPK TEBLİĞİ,2001)

Gayrimenkul Değerlemesi; (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde değerlendirme işlemleri, profesyonel gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Genelde değerlendirme operasyonunda sonuca ulaşmada, değerlendirme uzmanının değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı, takdir becerisi önem kazanmaktadır. Doğru bir sonuç için ayrıca değerlemeye konu gayrimenkule ve çevreye ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanıma sahip olunmakla birlikte değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Burada en önemli ve en çok üzerinde durulan husus değerlendirme, değerlendirme uzmanlarının objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır. Bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının en önemli görevi, bir gayrimenkulün değerinin güvenilir ve uygun bir tahmin ile saptanmasını sağlamak olup, tahmin edilen bu değer üzerinden işle ilgili işlemleri yapacak olan tarafların iyi niyetli ve itimatlı bir şekilde hareket etmelerini temin etmektir. Gayrimenkulün değeri genellikle onun alım-satım işlemindeki kıymeti ile bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “gayrimenkulün malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan

süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri” olarak tanımlanır. (Boyce,1975) Gayrimenkul değerlemesi birçok ticari işlemde gerekli olabilmektedir. Genel olarak, gayrimenkule ilişkin alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat durumu söz konusu olduğunda gayrimenkulün değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir.

Değerlemenin gerekli olabileceği durumlar şu şekilde sıralanabilir:

- İleride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme,
- Gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi,
- Açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti,
- Sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimplâk,
- Şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- Kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- Gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- Gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti. (Güngör, 1999)

Değerleme talebinde bulunanlar ve Talep nedenlerinden bazıları:

- Devlet : Vergi,
- Alıcı : Bilgilenme,
- Satıcı : Bilgilenme ve Pazarlama,
- İhale Makamı : Baz Değer Tespiti,
- Borç verenler : Teminat,
- Yargı Makamı : Doğru Karar,
- Kamulaştırma İdaresi : Ödenecek Kamulaştırma Bedeli,
- Özelleştirme : Satış koşullarını belirleme,
- Denetim ve Onay Makamları : Doğru denetim ve onay,
- Şirket sahibi ve idarecileri : Finansal tablolar,
- Yatırımcı: Karar verme,
- Menkul kıymet alıcıları : Bilgilenme ve karar verme

Bir gayrimenkul değerleme uzmanından belli bir tarihte pazardaki belli bir gayrimenkulün “kesin” değerini tahmin etmesi istenemez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu da ispatlayamayacaktır. Değerleme sonucunun, bununla birlikte, sınırlı bir olasılık içinde mülkün Pazar değeri ile uyumlu olması beklenir ve bu tahmini değerin, gerçeklerle ve ilgili bilgilerin mantıklı bir analizi ile desteklenmesi şarttır.

Kural olarak; aynı günde, aynı mülk ile ilgili etkin ve tarafsız olarak yapılmış iki ayrı değerleme, yaklaşık \pm %15’lik bir aralık içinde tutarlı olan kesin değer tahminlerini ortaya çıkarmalıdır . Bazı gayrimenkullerin değerlemesi diğerlerine nazaran daha güç olduğundan şüphesiz bu genel kuralın istisnaları vardır. Bununla birlikte iki tahmini değer arasındaki kabul edilebilir farklılık miktarı mülkün aynı amaç için değerlendirildiğini ve aynı faydayı sağlayacağını varsayar. Sözgelimi, istimlk işlemleri ile ilgili bir değerleme olması halinde, bu iki farklı değerlemeye ilişkin yasal bilgi ve talimatların birbirinden farklı olmadıkları düşünülür.

Tecrübeli ve bilgili bir gayrimenkul değerleme uzmanı, bir gayrimenkulün değerini etkileyen her türlü siyasi, iktisadi ve sosyal faktörün tamamıyla farkında olan bir profesyoneldir. Değerin tahmin edilmesi için değerleme uzmanı tarafından geliştirilen gerek teorik gerekse pratik metotları belirleyen temel prensipler hakkında bilgi sahibi olması değerleme uzmanının temel özellikleri arasındadır. Bir değerleme uzmanı, belirgin gerçekleri aramak, bunları değerlendirerek aralarında bağlantı kurmak ve genellikle bir değerleme raporu şeklinde müşteriye düzenli olarak neticeyi sunmak maksadıyla eğitilir. Gayrimenkul değerlemesi sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir. Değerleme işlemi, değerleme uzmanının “nceden dşnlmş” bir tahmine ulaşmak için değil, bir sonuca ulaşmasını sağlayacak şekilde tasarlanır. (Güngör, 1999)

3. DEĞER KAVRAMI

Günlük kullanımda “değer” sözcüğü ;

- Pazar değeri,
- Tasfiye değeri,
- Makul değer,
- Kira değeri,
- Sigorta değeri,
- Kullanma değeri,
- Özgü değer,
- Yatırım değeri,
- Faal işletme değeri,
- Aktif değer,
- Belirlenen değer,
- Vergi matrah değeri,
- Geçmiş zaman değeri,
- Gelecek zaman değeri,

Diğer tür değerler gibi çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bunların tümü sıradan yatırımcılara veya kullanıcılara/kiracılara “ileride elde edilecek getirilerin şimdiki değerini” ifade eder. Bununla birlikte bunların her biri farklı anlamlara sahiptir. Değer tespitleri standart hale getirilemez ve değerlendirme uzmanının bu ifadeleri kullanırken çok dikkatli olması gerekmektedir. Bir gayrimenkulün değerlemesi sırasında en önemli faktör “Pazar değeridir”.

“Değer” kavramını iki genel sınıfa ayırmak mümkündür:

- a) Sübjektif değer,
- b) Objektif değer.

Sübjektif değer, esas itibariyle mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile (mülk sahibi açısından bir gayrimenkulün değeri) bir başka deyişle, daha çok mülkün “kullanım değeri” ile ilgilidir. Objektif değer, mülkün dışında bulunan, aslında, “başkaları için mülkün değeri nedir” gibi etkenleri içerir. Örneğin, belli bir kişi tarafından tasarlanan ve kullanılan pahalı bir yatak odasına sahip bir ev içinde oturan için önemli lde sübjektif değere sahiptir, fakat bu evin konut piyasasındaki objektif değeri muhtemelen daha düşük olacaktır. Bunlardan birincisine “kullanım değeri” ikincisine de “pazar değeri” denir. (Güngör, 1999)

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleri ile olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür.

Bu faktörler;

- Fayda,
- Kıtlık,
- İstek,
- Satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işlerliği, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtılmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenebilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücü üzerindeki etkin kontrolleriyle sınırlıdır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenebilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde arzla ilgili faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtın ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tketicii tercihleri ve satın alma gücü ise genelde taleple ilgili faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştirdiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

3.1. Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

Dilin yanlış kullanımı özellikle uluslararası toplumlar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Bu, özellikle bir dilde yaygın olarak kullanılan bir sözcüğün, bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratır ki Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer terimlerinin özellikle değerlendirme disiplininde kullanılmasında da ortaya çıkan bir durumdur.

Fiyat, bir mal veya hizmet için arz veya talep edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

Pazar, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alışverişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alışverişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımına,

kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında Piyasanın görüşünü yansıtır.

Değerin çeşitli tür ve tanımları vardır .Bazı tanımlanmış değerler, değerlemede sıkça kullanılmaktadır. Diğerleri ise, özel durumlarda çok dikkatli bir şekilde belirlenmiş ve açıklanmış şartlar altında kullanılır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, değer tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir değerlendirme görevine uygun olmasının önemi çok büyüktür. Değer tanımındaki bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde ciddi etkiler yaratabilir.

Bu terminolojik farklılıklar, pazarların işleyişi açısından önemlidir çünkü bunların her birinin kendisine has fonksiyonel bir ilişkisi bulunmaktadır.

Örneğin, fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları

varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir.

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

3.2. Pazar Değeri

Pazar Değeri kavramı, pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve pazar ekonomilerindeki birçok kaynağın değerlendirme temelidir. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de, “Pazar Değeri” kavramı herkes tarafından anlaşılmakta ve uygulanmaktadır. Elde edilen Pazar Değeri, belirli bir tarihte belirli bir mülkteki tanımlanmış mülkiyet haklarının tarafsız bir değerlemesidir.

Pazar değeri şu şekilde tanımlanır: İstekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretle ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, dürüst bir pazarlama sonucu karşı karşıya gerçekleştirecekleri el değiştirme işlemine konu olan mülkün değerlendirme tarihindeki takdir tutarıdır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, birçok katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir pazar kavramıdır. (IVSC,2005)

“Pazar Değeri” ifadesi için zaman içinde çeşitli tanımlar yapılmıştır, ancak bunların tümü kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanır:

1. Bir mülkün tahmin edilen bedeli, rekabet pazarı içinde parasal olarak, satılabilecek en yüksek fiyat üzerindedir.
2. Açık Pazarda satışta kalması için makul bir süre tanınır.
3. Ödeme nakit olarak veya nakde muadil bir şekilde veya değerlendirme sırasında pazarda mevcut bulunan finansman türlerinde yapılmalıdır.
4. Alıcı ve satıcı birlikte hareket ederler ve fiyat gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmez.
5. İki taraf da ihtiyatlı hareket eder ve mülkün kullanılabilmesi alanlar hakkında yeterli bilgi sahibidirler.

“Pazar Değeri” Kavramının Tanımı:

Özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde mahkemeler, Pazar değeri kavramının tarifinde önemli bir rol oynamaktadırlar. Federal mahkemeler ile muhtelif eyalet mahkemeleri “Pazar değeri” ifadesinin tarifinde farklı içerikler kullanmakla birlikte söz konusu tanımların hemen hepsinde yukarıda sıralanan faktörler veya varsayımlar yer almaktadır.

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği tarafından da onaylanan “Pazar değeri” kavramının tanımı aşağıda yer almaktadır. Buna göre Pazar değeri;

“Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir pazara getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyat olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilir”. (Boyce,1975)

3.3. “Pazar Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler:

Bazı değerlendirme uzmanları, emlak uzmanları ve iktisatçılar teknik bakımdan yukarıda verilen standart tanım içinde yer alan varsayımlara göre bir gayrimenkulün Pazar değerinin tahmin edilmesinin zor olduğu hususunu savunmaktadırlar. Bu eleştirilerin temeli şu sebeplere dayanmaktadır:

- a) Değerlemelerin çoğunun halen içinde bulunduğumuz günden itibaren yapılmasından dolayı satılacak olan gayrimenkul “makul bir süre” için Pazarda istenen sürede bulunmamaktadır,
- b) Pek çok alım-satım işleminde taraflardan biri veya ikisi söz konusu gayrimenkul hakkında tam bilgi sahibi olmamalarından dolayı tamamen ihtiyatlı ve bilgili hareket etme imkânına sahip değildir,
- c) Bir işleme dahil taraflar genellikle belli bir sınıra kadar satın alma veya satma ihtiyacını duyarlar, bu sınır sonrasında ise kayıtsız kalacaklardır.

Bu çerçevede, “Pazar Değeri”nin yukarıdaki hususları da göz önünde bulunduran bir diğer tanımı ise şöyle olmaktadır:

“Pazar Değeri”, bir alıcı bulunması için yeterli zaman verilmiş olduğu ve işlemlerin tipik cari pazar koşulları altında yapılmış olduğu varsayımı altında, bir gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla satılmış olabileceği fiyattır.

Pratikte bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı, gayrimenkule ilişkin bir pazar değeri çalışması yaparken, mutlaka bu faktörleri göz önünde tutmalıdır.

3.4. Değerlemenin “İşlevi” ile “Amacı” Arasındaki Fark:

Değerleme terminolojisinde bir değerlemenin işlevi ile bu değerlemenin amacı arasında bir ayrım vardır. Bir değerlemenin işlevi değerlendirme yapıldığı sebeple ilgilidir ve bu sebepler çeşitlilik gösterebilir. Bir değerlendirme, bir ipotek borcuna esas teşkil etmek üzere veya gayrimenkulün istimlak hakkı ile alınması halinde “adil tazminat”ın tahmin edilmesi için gelecekteki bir alımda veya satımda yapılabilir. Bir değerlemenin işlevi ile ilgili olarak yapılan bir beyan, müşterinin tercihine veya gayrimenkul değerlendirme uzmanının kararına bağlı olarak, değerlendirme raporuna dâhil edilebilir veya edilmeyebilir.

Bir değerlemenin amacı ise, ulaşılmak istenen değer türü ile ilişkilidir. Yapılan değerlemelerin büyük çoğunluğunun amacı “Pazar değeri”ni tahmin etmek olup bu bölüm çoğunlukla bu tür değerlemelerin bir incelemesini içerir. Değerlemenin amacının her değerlendirme raporunda beyan edilmesi ve açıkça tanımlanması gerekmektedir.

3.5. Değerlemenin Dayandığı Esas; Yerel, Ulusal ve Uluslararası Koşullar:

Tüm gayrimenkul değerlendirme uzmanları, değerlendirme yaparken kısmen veya tamamen, Pazardan elde edilen bilgi ve verilere dayanmaktadırlar. Bu bilgilerin bazıları değerlendirme raporunda görülebilen veya görülemeyen genel bir niteliği haizdir. Örneğin, bir gayrimenkulün bir parselinin tahmini Pazar değeri ulusal ve hatta uluslararası koşullardan etkilenebilir. Demografik değişiklikler, ticari ve sınıfl trendler, hükümetin mali politikaları, enflasyon, yüksek faiz hadleri, kredilendirme koşulları gibi faktörlerin hepsi gayrimenkulün değeri üzerinde doğrudan etkide bulunur. Örneğin; bazı yörelerde buğday fiyatlarındaki değişimler gayrimenkullerin değerini etkileyebilmekte iken; bazı yörelerde ise gayrimenkul fiyatları çelik piyasasındaki değişikliklere karşı hassasiyet göstermektedir. Bir değerlendirme uzmanı normal koşullarda bu etkileri açıkça dile getirmezken, değişen genel şartların gayrimenkulün cari Pazar değerinde ölçülebilir veya mantıklı bir değişikliğe sebep olduğu kanısına varırsa, değerlendirme raporunda bu hususlara yer verebilmektedir.

Bir gayrimenkulün yer aldığı bir kentin veya bölgenin iktisadi ve karakteristik özellikleri, gayrimenkulün pazar değerinin tahmin edilmesinde daima dikkate alınacak olan faktörlerdir. Bunlar gayrimenkulün muhtemel Pazar değerini doğrudan etkilerler. Bir değerlemede en önemli husus çevrenin kapsamlı bir analizinin yapılmasıdır, zira bir gayrimenkulün her bir parseli çevresinde yer alan faktörlerden veya diğer gayrimenkullerden (aynı zamanda o bölgedeki diğer mallara ait Pazar koşulları tarafından) etkilenir. Kesin değer tahmininde, çevre analizi sıklıkla ilgili gayrimenkulün kendine has özelliği kadar dikkate alınması önemli bir husustur. Bir değerlendirme uzmanının makul ve doğru bir değerlendirme yapabilmesi için tüm ilgili bilgileri toplayıp derlemesi, bunları düzenli bir şekilde bir araya getirmesi ve değerlendirme mesleğine özgü tecrübelerle birleştirmek suretiyle, geliştirilen standart usul ve teknikleri uygulaması şarttır. Yapılan bir değerlendirme gerçekleri bulmanın, sağlıklı karar vermenin ve geçmiş tecrübelerin bir kombinasyonudur. (Güngör,1999)

3.6. En Yüksek ve En İyi Fayda

Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her

gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

Arazinin özgün olma özelliği onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte pazar bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

En verimli ve en iyi kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. (IVSC,2005)

Bir gayrimenkul hakkında mükemmel bir bilgi, şüphesiz, herhangi bir değerlemenin en önemli ve esas kısmını teşkil eder. Bir değerlendirme uzmanının, gayrimenkulün fiziksel özelliklerini, kullanılabilirliğini ve gayrimenkulün kullanımının çevre ile uyumlu olup olmadığını incelemesi şarttır. Ayrıca, bir gayrimenkulün uygulanabileceği diğer kullanımlar dikkate alınmalıdır, çünkü söz konusu alternatif kullanımlara yasal olarak müsaade edilirse gayrimenkullerin Pazar değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olurlar. Her bir değerlendirme, aşağıda tanımlanan, gayrimenkulün “en yüksek ve en iyi fayda(kullanım)”sı ile ilgili olarak değerlendirme uzmanı tarafından bir çalışma yapılmasını gerektirir:

Buna göre “en yüksek ve en iyi fayda”;

Değerlemenin geçerli olduğu tarihten itibaren en yüksek cari değeri destekleyecek olan makul ve muhtemel kullanımıdır.

Alternatif olarak, fizikken mümkün olabileceği anlaşılan, uygun desteğe sahip, mali yönden gerçekleştirilebilir olan ve en yüksek toprak değeri ile sonuçlanan mantıken olası ve yasal alternatif kullanımlardan biri olarak tanımlanabilir. (Boyce,1975)

Gayrimenkulün en yüksek ve en iyi kullanım değerinin tahmin edilmesi rutin bir mesele olabilir; burada tapu yasakları veya belediye mücavir alanı, kullanım için yasal bir kısıtlama getirebilmektedir. Ancak pek çok gayrimenkul bu tür kısıtlamalara tabi değildir ve olası kullanımların dikkatli bir analizi değerlendirme uzmanı tarafından yapılmalıdır. En yüksek ve en iyi kullanım meselesi, ilgili gayrimenkulün yeni satılmış olan civardaki emsalleri ile mukayese edildiğinde özellikle uygun olur. En yüksek ve en iyi kullanımın tahmininde, değerlendirme uzmanı “talebin” tüm diğer önemli faktörlerini daima göz önünde bulundurmalıdır. Muhtemel talep bir yerin gözle görülebilir fiziksel avantajlarının dikkate alınması kadar önemlidir. Örneğin, bir alışveriş merkezi için mükemmel bir yer olarak görülen bir alan, bu alanda gelecekte yapılması planlanan ek bir perakende satış tesisine veya potansiyel bir yerleşim alanı ihtiyacına cevap vermekten yoksun olabilir. Özetle, en yüksek ve en iyi kullanım analizi, mevcut Pazar koşullarında mümkün olan optimum kullanımı (fayda) ortaya koyacak şekilde tamamen gerçekçi olmalıdır. (Güngör,1999)

3.7 Yararlılık

Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin değerlemesinde temel ölçüt onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı, değerlemesi yapılan mülkün, yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir.

Bu işlem yararlılık kavramının yorumlanmasını gerektirir.

Yararlılık mutlak bir durumu belirlemekten ziyade göreceli veya kıyasa dayalı bir terimdir. Örneğin, bir tarım arazisinin yararı üretim kapasitesiyle ölçülür. Değeri ise, tarımsal anlamda araziden alınan ürün ve tarımsal işlemler için üzerine yapılan binaların miktar ve kalitesinin bir fonksiyonudur. Arazi, geliştirilme potansiyeline sahipse, üretim verimliliği, ikamet, ticaret, endüstri veya karışık amaçlı kullanımları nasıl desteklediğine bakılarak ölçülür. Sonuç olarak arazi değeri, arazinin üretim kapasitesine etkide bulunan yasal, fiziki, işlevsel, ekonomik ve çevresel faktörler açısından yararlılığı dikkate alınarak belirlenir.

Temel olarak mülk değerlemesi, belirli bir mülkün kullanımı ve Pazarda genellikle ne şekilde alım-satım konusu olduğuna bağlı olarak yapılır. Bazı mülkler için en yüksek fayda, söz konusu mülkün bireysel bazda işletilmesiyle elde edilir. Diğer mülkler ise, bir mülk grubunun parçası olarak işletiliyorsa daha fazla bir değere sahip olabilir.

Örnek: Otel, restoranlar, perakende satış mağazaları zincirleri gibi ticari yatırımların sahipliği ve yönetimindeki mülkler. Bu nedenle, bir mülkün yararlılığı incelenirken, onun bireysel bazda olmasıyla bir grubun parçası olması arasında ayırım yapılması gerekir. Değerleme Uzmanı mülke, ayrı bir varlık veya bir bütünün parçası olsa da, piyasanın ona baktığı gözle bakar. Tipik olarak, Değerleme Uzmanı, mülkün değerini başlı başına ayrı bir varlık olarak değerler ve sonucu bildirir. Bir bütünün veya bir portföyün parçası olarak ele alınan bir mülkün değeri, onun tek başına sahip olduğu değerden farklı ise bu ayrıca dikkate alınmalı ve bildirilmelidir.

Kendine yeterli, bağımsız işletilen müstakil mülkler, bireysel bazda normal yollardan el değiştirir ve bu şekilde değerlendirilir. Bu gibi mülkler diğer mülklerle fonksiyonel ve ekonomik birlikteliklerden kaynaklanan daha fazla (ya da daha eksik) bir değere sahip oluyorsa, bu ek veya özel değer, değerlendirme sürecinde Değerleme Uzmanının kendi gözlemine ya da müşterinin açıkladığı talimatlara göre değerlendirme işleminde açıklanmalı ve bildirilmelidir. Bu şekildeki herhangi bir değer tahmini, onu destekleyen açıklayıcı bir beyan olmadan pazar değeri olarak adlandırılmaz.

Mülk, başkalarının sahip olduğu bitişindeki bir mülkle fiziki veya işlevsel ilişkisi veya birtakım özel ilgileri olan alıcıya karşı çekiciliği sebebiyle, ayrı bir birim olarak kendi değerinin üstünde ek veya özel bir değere sahip olabilir. Ortaya çıkan bu ek veya özel değer pazar değerinden ayrı olarak bildirilir.

Yararlılık, uzun vadeli bir bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun faydalı ömürleri göz önüne alınarak ölçülür. Bununla beraber bir mülkün, geçici olarak lüzumsuzlaştığı veya bundan başka, üretimden çekildiği, alternatif bir kullanım veya fonksiyona uyarlandığı veya sadece belirli bir süre için terk edildiği zamanlar olabilir.

3.8 İkame Etmenin Esasları:

Değerleme işlemi büyük oranda ikame(yerine koyma) etme esasına dayanır. Bu prensip dikkatli bir alıcının herhangi bir gayrimenkul için açık Pazarda aynı derecede satın alınmak istenen başka bir gayrimenkulün iktisap(kazanma,edinme) edilmesi için ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyeceğini varsayar.

Bir gayrimenkul, gayrimenkul Piyasasında diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet eder. Değerleme teorisi, bir gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet edebileceği üç ayrı kategorinin bulunduğunu varsayar;

- a) Karşılaştırma Yöntemi
- b) Gelir Yöntemi
- c) Maliyet Yöntemi

Eğer bir değerlendirme uzmanının ulaştığı kanıt bu kategorilerden bir veya ikisinde çok az miktarda bulunuyorsa veya hiç bulunmuyorsa, gerçekçi bir değer tahmini vermek üzere yeterli miktarda ve nitelikteki kanıtlar, diğer kategorilerde bulunabilir. Bu durum üçlü yaklaşım kavramına esas teşkil eder. (Açlar, 2002)

3.9. Fiyat Stratejileri

Fiyat, ekonomik sistemin temel düzenleyicisi olması, işletmenin pazarlama eylemlerinin yürütümünde önemli rol oynaması ve tüketicilerin ürünü algılamalarında önemli bir ölçüt olması bakımından önemli bir unsurdur.

İktisatta fiyat, arz ve talebe göre ürünlerin fiyatlarının oluşumudur. Pazarlamada fiyat, pazarlama karmasının bir elemanı olarak gelir sağlayan etkidir. (Cemalcılar, 1999) Fiyat, ürün veya hizmet için değiş tokuş edilen paradır. Fiyat; algılanan herhangi bir şey olabilir, sadece para değildir.

Fiyat, tüketici ve satıcı için farklı anlamlara gelmektedir. Tüketicilere göre satın alınan ürünün maliyetidir. Satıcıya göre ise gelirdir ve kârın en büyük kaynağıdır. Daha geniş anlamda fiyat serbest pazar ekonomisinde kaynakları tahsis eder.

Fiyatlar gelir için anahtar ve bir organizasyonun can damarıdır. Her bir satılan ürün biriminin müşterilere yansıtılan fiyatlarla çarpılması bir firma için geliri oluşturmaktadır. Gelir, firmaya her faaliyeti için (üretim, finansman, satış, dağıtım ve

diğer) ne ödendiğidir. Faaliyet maliyetlerinin çıkmasından sonra geriye kalan ise kârdır. Yöneticiler, genellikle yatırımlarından belirgin bir kâr oranı elde edecekleri fiyata yüklenmeye çalışırlar. Yöneticilerin, bu amacı başarmak için aşırı yüksek veya düşük olmayan fiyatı seçmeleri gerekir. Eğer tüketicinin aklına bir fiyatın çok pahalı olduğu fikri yerleşirse, algılanan değer maliyetten çok daha az olacaktır ve satış fırsatları kaybolacaktır. Kaybolan satışlar, kaybolan gelir anlamına gelecektir. Bunun tam tersi olarak; eğer bir fiyat aşırı düşük olursa, tüketici için büyük bir değer olarak algılanabilir. Ancak firmanın hedef yatırım getirisini karşılamayabilir.

Doğru fiyatı kurmaya çalışmak pazarlama yöneticisi için çok sıkıntılıdır ve baskı dolu bir görevdir. Hem tüketici hem de örgütsel pazarlardaki eğilim, bu gerçeği bulmayı desteklemektedir. Öncelikle potansiyel müşteriler açısından; tüketici ürünleri pazarında yeni ürün sunumlarının yüksek düzeyde olması, mevcut ürünlerin değerine göre yeni ürünlerin fiyatlarının yeniden belirlenmesine neden olmaktadır. İkinci olarak ürün çeşitliliği ve arzının artması, fiyatların aşağı doğru düşmesine neden olmaktadır. Üçüncüsü, enflasyon ve durgunluk dönemleri, müşterilerin büyük bir kısmında daha büyük fiyat hassasiyeti yaratmaktadır. (Lamb ve diğ. ,1992) İşletmenin fiyatı saptarken dayanacağı maliyetler, fiyatlama hedefleri, fiyatlanan ürünün nitelikleri, hedef alınan pazarın yapısı, tüketicilerin davranışları, rekabet durumu, yasal düzenlemeler ve arz-talep fiyatlamayı etkileyen işletme içi ve işletme dışı başlıca etkenlerdir. (Cemalcılar, 1999)

Fiyatlama stratejileri pazarlama karmasının önemli bir bileşenidir. Fiyatlama kararları, maliyetlere mekanik olarak kâr payı ilave etmenin ötesindedir. Fiyatlama politikalarının firmanın pazarlama stratejilerinin ayrılmaz bir parçası olarak düşünülmesi gerekir. Bunun yanı sıra fiyatlandırma stratejilerinin; işletme ve pazarlama hedefleriyle, diğer pazarlama karması bileşenleriyle tutarlı olması gerektiği düşünülür. Fiyatlandırma ilkelerinde talep, maliyet ve rakipler düşünülmesi gerekli önemli unsurlardır. (Lancaster ve Massingham,1998)

Fiyatlandırma yapılırken birçok farklı stratejinin mevcut olduğu gözlenir. Fiyatı maliyete sabit kâr yüzdesini ekleyerek, cari pazar fiyatının altında, rakip işletmelerin fiyatlarının biraz üstünde ve farklı pazar bölümleri için farklı olarak belirlemek fiyat stratejilerden bazılarını oluşturmaktadır. Ayrıca, ürün yaşam dönemlerinin her aşamasında farklı fiyat belirlemek önemli bir strateji unsurudur. Bazı durumlarda tüketicinin ilgisini çekmek üzere kısa süreli olmak koşuluyla, fiyat maliyete eşit veya

altında belirlenebilir. Fiyatlandırmada psikolojik fiyatlamaya başvurmak da bir diğer stratejik seçenektir. (Tokol, 1998)

Fiyatlama stratejileri ürünün yeni olup olmayışına, rekabet durumu ve ürün kalitesine göre farklılık göstermektedir. (İslamoğlu, 2000),(Göncü,2004)

Fiyatlama stratejilerinde dikkat edilmesi gereken hususlar:

- Konut Fiyatını Artıran Nedenler,
- Fiyatlama Hedefleri,

3.10 Konut Fiyatını Artıran Nedenler

Konut üreten ve/veya pazarlayan firmalarda konut fiyatını artıran nedenlerin belirlenmesi önemli bir stratejidir. Arsa temini, alt yapı giderleri, proje maliyeti, finansman maliyeti konutun bulunduğu bölge ve konutun çevresiyle olan bağlantısı konut fiyatını artıran nedenler arasındadır.

Konutlara uygun arsa temini güçtür. Arsa fiyatları konutun bulunduğu bölgeye göre değişiklik göstermektedir. Bazı bölgelerde konut fiyatları yüksek bazılarında ise daha düşüktür. Arsanın yeri konut fiyatını etkileyen faktörlerden biridir.

Alt-yapı giderleri konut alanlarında önemli bir yer tutmaktadır ve konut fiyatını etkileyen etkenlerden biridir. Şehir merkezi veya yakın bölgelerde alt yapı giderleri şehir dışındaki yerlere göre daha az olabilir.

Konutun bulunduğu bölgenin genel görünümü, ulaşım olanakları, alışveriş merkezlerine olan uzaklıkları vb. fiyatı etkileyen nedenlerden biridir. Gün geçtikçe konut üreten ve pazarlayan firmalar bu konuya daha çok önem vermektedir.

Konutun ve çevresinin manzarası, sosyal ve kültürel alanların oluşturulması (okul, sinema, spor tesisleri v.s.) oto park, yeşil alanlar, eğlence alanları konut fiyatlarını artıran unsurlar arasındadır.

Proje maliyeti, kullanılan malzeme kalitesi, konutun büyüklüğü, inşaat ve işçilik maliyetlerindeki artışlar, yapım sistemleri v.b. konut fiyatını etkileyen diğer faktörlerdendir.

Konut fiyatları; enflasyon oranları, deprem, tahmin edilemeyen girdiler ülke ekonomik koşulları gibi beklenmedik maliyetlerden etkilenmektedir. (Emlak Bankası, 1997)

3.11 Fiyatlama Yöntemleri:

Fiyatlamayı iyi anlayabilmek için iyi bilmek gerekir. Fiyatlama yöntemi her bir ürün için temel fiyatı belirlemektedir. İşletmelerin uyguladıkları fiyatlama yöntemleri üç grupta incelenir:

- Maliyete Göre Fiyatlama,
- Talebe Göre Fiyatlama,
- Rekabete Göre Fiyatlama.

*Maliyete göre fiyatlama*da, toplam maliyetlere dayanarak fiyat belirlenmeye çalışılır. Toplam birim maliyete belirli bir kâr eklenir. Bu yöntemde kullanılan fiyatlama tekniği “Maliyete + Kâr Yüzdesi” şeklindedir. Fiyatlama; maliyetlerin türünün ve miktarının saptanmasının güç olması, talep ve rekabet koşullarının ihmal edilmesinden dolayı bu yöntemin eksik yönleri bulunmaktadır.

*Talebe Göre Fiyatlama*da, talebin yoğunluğu dikkate alınarak fiyatlandırma yapılır. Talep yüksek olduğunda yüksek fiyat uygulaması ve talep düşük olduğunda düşük fiyat uygulaması yapılır. Talebe dayanan modellerde, maliyetler göz ardı edilmez fakat ikinci derecede önemlidir. Fiyatlar rekabet güçleri ile ürünün değeri konusunda tüketicinin gösterdiği davranışa göre belirlendiği geliştirilmiş bir fiyatlama metodudur. (Tokol, 1998)

Bu metodun pazar konumlandırma düşüncesiyle benzer yönleri bulunmaktadır. Talebe yönelik fiyatlandırmanın temeli, pazara sunulan ürün ile ilgili olarak tüketici davranışı ve buna yönelik olarak fiyatlamanın gerçekleştirilmesidir.

Rekabete Dayalı Fiyatlandırmada, işletme fiyatlarını geniş ölçüde rakiplerin fiyatlarına bakarak saptamaktadır. Rekabet fiyatının belirli bir yüzdesi içinde kalmak koşuluyla, fiyat biraz daha yüksek veya düşük tutulabilir. Bu yöntem, genellikle ürünler benzer olduğunda ve fiyatın en önemli pazarlama karması elemanı olması durumunda etkindir. (Mucuk, 2001)

4.DEĞERLEME UZMANININ TANIMI:

Değerleme Uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder. (Resmi Gazete, 2001)

Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanlığı konularında Türkiye'deki tek düzenleyici kurul olan Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) konuyla ilgili iki tebliğ hazırlamış ve bu tebliğler Resmi Gazetede yayınlanarak 14–15 Ağustos 2001 tarihinde yürürlüğe konmuştur.

Bu tebliğlerden birisi "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir.

Diğer tebliğ ise "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"dir.

Bu tebliğler ile ülkemiz değerlendirme alanında uluslararası kalitede bir yaklaşımı yakalamış bulunmaktadır. Ekonominin her alanında, "dünya standartlarında hizmet vermek" gerektiğinin çok net olarak görüldüğü bu günlerde, ülkemizin gelişebilmesi, riskli ülkeler listesinden çıkabilmesi ve yabancı yatırımcılar için cazip hale gelebilmesi için değerlemede "tarafsız" yaklaşımların piyasaya oturması gereklidir.

Yayınlanan tebliğe göre, Değerleme Uzmanı, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak olan, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren;

- a) İnşaat mühendisliği,
- b) Harita ve kadastro müh,
- c) İşletme-ekonomi,
- d) Mimarlık,
- e) Şehir ve bölge planlama,

gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu olan kişilerdir. Ayrıca uzmanların gayrimenkul değerlemesi alanında da en az 3 yıl tecrübesine ve Sermaye Piyasası; Kurulunun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan kişi olarak tanımlanmıştır.

Değerleme; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, mülkiyet haklarının makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışmasıdır. Değerleme Uzmanı ise; gayrimenkul, şirket ve makine-ekipman gibi konularda değerle ilgili kanaati ortaya koyma bilgisine, becerisine ve ehliyetine sahip olan kişidir. Bu çalışmalarda; sınaî tesis ekipmanı, antika, takı-mücevher gibi taşınabilir mülkler ve boş arazi, bina ve ilgili diğer hak ve faydalar gibi taşınmaz mülkler ele alınabilir.

Ülkemizde yaygın olarak gayrimenkul, makine-ekipman ve şirket değerlemeleri yapılmakta ancak kişilerin meslekleri farklı uzmanlık dalları altında ifade edilmektedir. Ayrıca, Değerleme Uzmanlığı için ekspertiz, değerlendirme gibi kavramlar da kullanıla gelmiştir.

Ağustos 2001 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" kavramını resmi olarak duyurmuş ve uzmanların lisanslanması ve sicillerinin tutulması konularında tek yetkili merci olmuştur. Konuyla ilgili olarak, SPK'nın 14-15 Ağustos 2001 tarihlerinde yürürlüğe koyduğu iki tebliğ bulunmaktadır. Bunlar:

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ'dir.

Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Tebliğinde Değerleme Uzmanı; "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde gayrimenkulun, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların rayiç değerini bağımsız ve tarafsız olarak takdir etmekle görevli personel" olarak tanımlanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere İlişkin Esaslar Tebliğinde ise Değerleme Uzmanlarının bahsi geçen lisansı alabilmeleri ve SPK tarafından "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olarak tanınabilmeleri için konuyla ilgili 4 yıllık üniversitelerden mezun olmaları, en az 3 yıllık iş tecrübesine sahip olmaları, birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde çalışmamaları, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunmamaları, bağımsız ve objektif olmaları, meslekleri ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunmamaları gibi prensipler belirlenmiştir.

Ayrıca, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nin değerlendirme faaliyeti dışında gayrimenkullerle ilgili Pazar araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık faaliyetlerinden başka herhangi bir faaliyette bulunamayacakları da belirtilmiştir.

Kuruluş amacı değerlendirme uzmanlığı mesleğini geliştirmek ve yüceltmek olan Değerleme Uzmanları Derneği, mesleki ve teknik örgütlenmeyi gerçekleştirip değerlendirme uzmanlığında profesyonelliği ve kaliteyi teşvik etmeye devam etmektedir. (SPK TEBLİĞİ-12.08.2001)

UDES - Değerleme Uzmanı Kimdir?

Değerleme Uzmanı: Bir değerlendirme çalışmasını gerçekleştirmek için gerekli yetkinliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan lisanslı kişi.

Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı:

- Mülkiyetin devri,
- İpotek ve kredileri güvence altına alan ve teminat olarak görülen mülkler,
- Hukuka konu olan veya
- Vergilere dair sorunları henüz çözümlenmemiş olan mülkler,
- Finansal raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülkler,
- Kişisel mülkiyet,

- Şirketler ve
- Finansal haklara ilişkin işlemler de dahil olmak üzere bir dizi farklı amaç için mülk değerini takdir etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan kişi.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, varlık değerlendirme uzmanları, değerlendirme uzmanları, değerlendirme yapmak ve sonuçlarını raporlamayı iktisadi bir faaliyet olarak yürüten özel bir meslek grubudur. Meslek erbabı olan değerlendirme uzmanları oldukça zor eğitim, öğretim ve ehliyet testinden geçmek ve becerilerini göstermek durumundadır. Ayrıca bu kişiler, çalışma ilkeleri (ahlaki ilkeler ve yetkinlik) ve mesleki faaliyet standartlarına riayet etmeli, bunları muhafaza etmeli ve genel kabul görmüş ilkelere uymalıdır.

Değerleme uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir.

- Kabul görmüş bir öğretim kurumundan 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 edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- Tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
- Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden,
- UDES Davranış Kurallarını yerine getiren,
- İtibarlı bir kişidir.

Değerleme Hizmeti – Uzman İlişkisi

UDES'na göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan, genel kabul görmüş ulusal meslek örgütlerinin eğitimli uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür. (IVSC,2005, Çelen,2006)

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere, yurtdışı uygulamalarında gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Bu

değerleme uzmanları ilgili meslek örgütünden sertifika almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadırlar. Meslek kuruluşlarından lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler.

Aday olabilmek için öncelikle meslek kuruluşunun belirlediği eğitim koşullarını sağlamış olmaları gerekmektedir. Bu koşulu sağlayan kimselerin adaylık başvuruları kabul edilmektedir. Adaylığa kabul edilen kişiler, meslek kuruluşunun düzenlediği eğitim programlarına katılmak, bu programlardan başarılı olarak geçmek, üstüne de en az iki yıl süren pazar stajına katılarak iş tecrübesi edinmek, bu tecrübe sırasında meslek kuruluşunun zorunlu tuttuğu raporları meslek kuruluşuna sunmak ve sınavlardan geçmek, nihai olarak da final sınavına girip başarılı olmak zorundadırlar. Bu barajları geçen adaya, mesleki uygulama sertifikası ve konusuyla ilgili imza yetkisi verilmektedir. Bu üyeler her yıl meslek kuruluşu tarafından yayımlanan rehberde ilan edilmek suretiyle kamuoyuna duyurulmaktadır.

Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerlendirme uzmanının bağımsızlığına, objektiviteye ve mesleki etiklere ayrılmıştır. Yeminli gayrimenkul değerlendirme uzmanı sertifikası alabilmek oldukça zorlu ve uzun bir prosedür gerektirmektedir. İngiltere ve ABD örneklerinde, bu ülkelerde bulunan meslek kuruluşları, adayda öncelikle üniversite veya en az iki yıllık meslek okulu diploması aramaktadır. İnşaat mühendisliği, mimarlık, endüstri mühendisliği mezunları tercih edilmektedir. Ekonomi, finans, iş idaresi, hukuk gibi sosyal bilimlerde mastır, doktora yapmış olmak veya bu konularda fiilen tecrübe sahibi olmak, daha sonraki eğitim süresini kısaltmaktadır. Ayrıca çeşitli üniversite ve eğitim kurumlarında verilen gayrimenkul değerlemesi derslerinden alınmış olması da eğitim sırasında adayın bazı kurslardan muaf tutulmasını sağlamaktadır.(Güngör,1999)

Mevcut yasal düzenlemeler; Değerleme Uzmanının birden fazla şirkette çalışamayacağı, objektiflik ve bağımsızlık ilkesine aykırı hareket edemeyeceği, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamayacağı, meslek onuru ile bağdaşmayan davranışlarda bulunmamaları gerektiğini çok net bir şekilde ortaya koymaktadır.

4.1 Davranış Kuralları

Değerleme işlemlerinin, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan dürüst ve ehil profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun bir şekilde yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak arttırmalı ve korumalıdır.

Değerleme Uzmanları, yasalar ve hukuki düzenlemeler uyarınca, müşteriler, gelecekteki kullanıcılar, ulusal kurum veya kuruluşların talebi üzerine veya kendi seçimleri ile bu standartlara uyarlar. Değerleme faaliyetlerini Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yürüten bir Değerleme Uzmanı bu Davranış Kurallarına uymakla mükelleftir.

Bu kurallar yasaların üzerinde olmadığı gibi, Değerleme Uzmanının çalışmalarının gözetim ve denetimini üstlenen ulusal kurum veya kuruluşların kuralları, tüzükleri ve yönetmeliklerini tamamlamaktan başka bir maksadı yoktur.

Bu standartlara göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan genel kabul gören ulusal meslek örgütlerinin eğitimli uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür. Eğitimli ve düzenlenmiş bir değerlendirme mesleği için gerekli olan altyapının henüz oluşturulmamış olduğu ülkelerde, görevi üstlenecek Değerleme Uzmanının uygunluğu ve yeterliliği konusu müşterilerin sorumluluğundadır.

Tanımlar

Varsayımlar: gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bir değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul olmalıdır. Bütün değerlemeler, bir dereceye kadar varsayımlara dayanmaktadır. Özellikle, yaklaşımın tutarlılığını sağlamak için, Pazar Değeri tanımı varsayımlar içerir ve Değerleme Uzmanı, bilinmeyen veya belirlenebilir olaylar hakkında daha fazla varsayımda bulunma ihtiyacı duyabilir.

Kısıtlayıcı Koşullar: değerlemelere getirilen kısıtlamalardır.

Kısıtlayıcı koşullar, müşteriler (Örnek: Değerlemeyi etkileyebilecek bir veya birden fazla önemli faktörün Değerleme Uzmanı tarafından tam olarak incelenmesine izin verilmemesi); Değerleme Uzmanı (Örnek: Müşterinin Değerleme Raporu veya Değerleme Belgesi metninin tamamını veya bir kısmını Değerleme Uzmanının önceden alınmış format ve içeriğe ilişkin yazılı onayı olmadan yayınlamaması) veya mevcut yasalar tarafından konulur.

Değerleme Uzmanı, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için bir lisansa sahip olmak gerekir.

Değerleme Uzmanı:

- Kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
 - Pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirilecek düzeyde deneyim ve yetenek kazanmış,
 - Güvenilir bir değerlendirme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
 - Tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,
 - Kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden,
- ve bu Davranış Kurallarının gereklerini yerine getiren itibarlı bir kişidir.

Eğer, bir ülkede yukarıda tanımlanan akademik niteliklere sahip olunabilecek ortam yoksa Değerleme Uzmanı değerlendirme alanında yeterli düzeyde eğitim ve deneyime sahip bulunmalı ve kabul görmüş bir ulusal değerlendirme kuruluşunun üyesi olmalı veya devlet tarafından lisans verilmiş ya da mahkemeler veya eşdeğer statüdeki bir makam tarafından atanmış olmalıdır.

Bazı ülkelerde değerlendirme uzmanı olarak çalışmak için yasa uyarınca bağımsız bir kuruluş tarafından verilecek lisans veya sertifikaya sahip olunması gereklidir.

Kurum İçi (İç) Değerleme Uzmanı, varlıkların sahibi işletmenin veya kuruluşun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlayan muhasebe firmasının çalışanıdır. İç değerlendirme uzmanı genelde bu davranış kurallarının gerektirdiği, profesyonel

tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerini karşılayacak kapasitede olmakla birlikte, kamuya yapılacak açıklamalar ve ilgili düzenlemeler nedeniyle bazı tip görevlerde bağımsız Değerleme Uzmanının yerini tutmayabilir.

Kurum Dışı (Dış) Değerleme Uzmanı, herhangi bir iştiraki ile birlikte müşteri şirketle, müşteri namına hareket eden temsilciyle veya görevin konusuyla maddi bir bağı olmayan kişidir.

Uluslararası Değerleme Standartlarına göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu Davranış Kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerektiğinden, birçok görevde bağımsızlık şartlarını da karşılamaları zorunludur. Bazı müşterilerde ve belli Ülkelerde Bağımsız Değerleme Uzmanı terimine özel şartlar altında yasalar ve hukuki düzenlemelerle bazı ek kısıtlamalar getirilebilir. Bu kuralların amacı bu kuralların gerektirdiği bağımsızlık standardından farklı bağımsızlık ölçüleri tanımlamak değildir.

4.2 Etik Kurallar

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.

UDES – Davranış Kuralları

UDES’na göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu davranış kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerekir.

- Ahlaki İlkeler:
 - Dürüstlük
 - Çıkar çatışması (iş kabul etmeyebilir veya açıklayabilir.)
 - Gizlilik
 - Tarafsızlık
- Yetkinlik
 - Talimatların kabulü
 - Dışarıdan Yardım

➤ Verimlilik ve Titizlik

- Açıklama
- Değerlerin Rapor Edilmesi

Ahlaki ilkeler:

Dürüstlük

- Değerleme Uzmanı yanıltıcı ve aldatıcı hareketlerde bulunmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemelidir.
- Değerleme Uzmanı diğer makul Değerleme Uzmanları tarafından doğru bulunmayan değerlendirme hizmetlerinde yer almamalı ve onlara herhangi bir şekilde katkıda bulunmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı hukuka uygun davranmalı ve iş yaptığı veya görevin üstlendiği ülkenin yasalarına ve yönetmeliklerine riayet etmelidir.
- Değerleme Uzmanı sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunmamalı ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yaymamalıdır.
- Değerleme Uzmanı iş alabilmek için bilerek sahte, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunmamalı ve bu şekilde reklâmını yapmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların bu davranış kurallarına bağlı olmalarını temin etmelidir.

Çıkar Çatışmaları

- Değerleme Uzmanı ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı müşterileri ile diğer müşterileri, kendisi, çalıştığı firma, akrabaları, arkadaşları veya iştiraklerinin çıkarları arasında bir görev çatışması oluşmaması için gerekli tüm makul önlemleri almalıdır. Talimatları kabul etmeden önce muhtemel çatışmalar yazılı olarak açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanının daha sonra haberdar olduğu çatışmalar derhal açıklanmalıdır.

- Değerleme Uzmanı böyle bir çatışmanın olduğunu değerlendirme işi bittikten sonra öğrenirse açıklama makul bir süre içinde yapılmalıdır.

Gizlilik

- Değerleme Uzmanı müşterilerin işlerini daima büyük bir gizlilik içinde, basiretli bir şekilde yürütmelidir.
- Değerleme Uzmanı müşterisinden aldığı gerçeklere dayanan hassas verileri, müşterisi için hazırlamış olduğu rapor sonuçlarını, üyesi bulunduğu tanınmış bir profesyonel değerlendirme kuruluşundaki belirli hukuki takiplerde olduğu gibi kendisinden yasal olarak açıklama yapması talep edilen haller hariç, müşteri tarafından özel olarak yetkili kılınmış kişiler dışında kimseye açıklayamaz.

Tarafsızlık

- Değerleme Uzmanı görevini mutlak bir bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarlarını gözetmeksizin yerine getirmelidir.
- Değerleme Uzmanı önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir.
- Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olup olmadığı açıklanmalıdır.
- Değerleme Uzmanı müşteri veya başkaları tarafından sağlanan, ancak yeterli nitelikleri taşımayan veya bağımsız bir kaynak tarafından doğrulanmayan önemli bilgilere güvenmemelidir. Şöyle ki, bu türden açıklamalara güvenilmesi esas ve seviyesi itibarıyla Değerleme Uzmanının hareket alanını kısıtlayan durumlardan olmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor isteyen görevleri kabul etmemelidir.
- Olasılığı makul olan varsayımsal durumlar, hem varsayımın gerçekleşme ihtimali hem de gerçek durumu yansıtan değer görüşünü içermesi şartıyla

raporda belirtilebilir. Örnek: Müşterinin, zehirden arındırıldıktan sonra bir arazinin değerinin ne olacağını öğrenmek istemesi gibi.

- Değerleme Uzmanı, herhangi bir peşin hüküm içeren mesnetsiz sonuçlara veya değeri korumak yahut maksimize etmek için böyle bir peşin hükmün gerekli olduğu düşüncesini yansıtan rapor sonuçlarına dayanmamalı veya bunları kullanmamalıdır.
- Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme Uzmanının raporunu incelerken, tarafsız bir düşünce sergilemeli ve raporun sonuçlarına neden katılıp neden katılmadığını, gerekçeleri ile birlikte belirtmelidir.

Yetkinlik

Değerleme Uzmanı, üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli bilgi, beceri ve deneyime sahip olmalıdır. Sadece “Tanımlar” kısmında belirtilen Değerleme Uzmanı tanımına uyan bir uzman bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebilir.

Talimatların Kabulü

Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevi kabul etmeden veya bir görevi yerine getirmek için anlaşmaya varmadan önce mevcut problemleri tam olarak saptamalı ve yeterli bilgi ve deneyime sahip olduğundan emin olmalıdır. Bu görev başka bir ülkede ise, görevi layık olduğu şekilde yerine getirebilmek için o ülkenin pazar güçleri, dili ve yasaları hakkında deneyim ve bilgiye sahip profesyonel bir yaklaşım ile hareket etmelidir.

Dışarıdan Yardım

- Değerleme Uzmanı, kendi bilgi ve deneyimini tamamlamak için gerekli dış yardım hizmetleri alırken, önce kendisine bu yardımı verecek kişilerin gerekli beceriye ve ahlaki ilkelere sahip olup olmadığını belirlemelidir.
- Dışarıdan yardımın gerekli olduğu durumlarda müşteri onayının alınması gerekir ve yardımcıların kimlikleri ve oynadıkları rol Değerleme Uzmanının raporunda belirtilmelidir.

Verimlilik ve Titizlik

- Değerleme Uzmanı müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli bir şekilde hareket etmeli ve değerlendirme sürecinde müşteriye sürekli bilgi vermelidir.
- Şartların, işin yeterli özen ve dikkatle araştırma yapılmak suretiyle kaliteli bir şekilde yapılmasını ve makul bir sürede bitirilmesini engellediği durumlarda talimatlar geri çevrilmelidir.
- Değerlemenin raporlanmasından önce, yanlış yorumlamalardan kaçınmak için müşteriden yazılı talimatlar alınmalı ve/veya bu talimatlar Değerleme Uzmanı tarafından yazılı olarak yeterli ayrıntıları içerecek şekilde teyit edilmelidir.
- Değerleme Uzmanı değerlemede kullanılan analiz verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamalı ve araştırmalıdır.
- Değerleme Uzmanı her görev için, tamamlanmasını takiben, bütün yazılı raporların, yapılan yazışmaların, tutulan notların, bunlara ek olarak Değerleme Uzmanının objektif karşılaştırma ve hesaplama yoluyla yaptığı araştırmalar sonucu ulaştığı görüşlerini kanıtlayan dosya notlarının kâğıt üzerinde veya elektronik formdaki gerçek kopyalarını içeren bir çalışma dosyası hazırlamalıdır.
- Her görev için hazırlanan çalışma dosyası, görevin tamamlanmasından itibaren en az beş yıllık bir süre için saklanmalıdır.

Açıklama

- Değerleme Uzmanlarının, hizmetlerinden yararlananlara analizlerini, görüşlerini ve vardıkları sonuçları, anlamlı, yanıltıcı olmayan ve objektifliğe etki edebilecek her şeyi açıklayan raporlar aracılığı ile geliştirip iletmeleri temel bir kuraldır.
- Değerleme raporu, görev kapsamını açık ve uygun bir şekilde yapmalı, amacını ve ne için kullanılacağını, bu konudaki varsayımları, varsayımsal senaryoları veya değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı durumları, varsa bunların hesaplanan değer üzerindeki etkilerini de belirterek açıklamalıdır.

- Değerleme raporu gerçekleştirilen görevi, varılan sonuçları ve bunların şekillendirildikleri şartları tarif eden yeterli bilgiyi içermelidir.
- Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevin konusu olan ve muhtemel çıkar çatışmasına yol açabilecek, şirket ya da mülkle olan doğrudan veya dolaylı, kişisel veya kurumsal ilişkileri açıklamalıdır.
- Değerleme Uzmanı, aynı zamanda İç Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyorsa, varlığın sahibi kuruluşla aralarındaki bu ilişki değerlendirme raporunda açıklanmalıdır.
- Değerleme Uzmanı Dış Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyor fakat aynı zamanda müşterinin ücretli elemanı gibi çalışıyorsa, Değerleme Uzmanının tarafsızlığının tehlikeye düştüğünün sanılmaması ve üçüncü şahısların değerlemeye olan güveni sarsılmaması için bu ilişki mutlaka açıklanmalıdır.
- Değerleme Uzmanının sunabileceği hizmetin kalitesine getirilen herhangi bir kısıtlamanın dışarıdan zorla kabul ettirilmesine veya Değerleme Uzmanına veya göreve özgü olmasına bakılmaksızın mutlaka açıklanmalıdır. Dışarıdan bir yardım arandığında, Değerleme Uzmanı yardımcıların kimliğini, güvenilirlik derecelerini ve alınan yardımın niteliğini açıklamak zorundadır.
- Değerleme Uzmanı, kamuya açıklanacak bilgilerin şekil ve içeriği üzerinde belli bir ölçüde kontrol sahibi olmak için değerlemelerin veya sonuçlarının izin alınmadan yayınlanmasına sınırlama getirmelidir.
- Değerleme Uzmanı Uluslararası Değerleme Standartlarından yapılan sapmaları açıklamalıdır. Standartlar, durumlara ilişkin genellemeler yapmak için hazırlanmıştır ve her bir durum için ayrı ayrı yorumlanamazlar. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olacağı durumlar da olacaktır. Bu tür durumların ortaya çıkması halinde başvuru uygulama, ancak bu uygulamanın makul şartlar çerçevesinde olması, etik ilkeler ve yetkinlik ölçülerine uygun olması ve bu farklılığın ardında yatan mantığın da değerlendirme raporunda belirtilmesi kaydıyla Standartların ihlali anlamına gelmeyecektir

Değerlerin Rapor Edilmesi

Değerleme görevi, bir veya daha fazla mülkü kapsayabilir. Değerleme raporunun tarzı, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin mahiyetine ve müşteri ihtiyaçlarına göre biçimlendirilir.

- Bu paragraf, bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususları belirler. Aşağıda belirtilen hususlar bunlara dahil edilmelidir
- Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi;
- Müşterinin kimliği;
- Talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı;
- Değerin tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli;
- Değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri;
- Araştırmanın tarihi ve boyutu;
- Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu;
- Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar;
- Değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi;
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası ve bazı ülkelerde gerek görülen, Değerleme Uzmanı tarafından verilecek belirli bir biçimdeki özel onay belgesi.
- Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Tek veya karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandırıldığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim işinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.
- Bu bölümün, usulüne uygun bir değerlendirme yapabilmek için gerekli olan soruşturma, araştırma ve analizleri temsil ettiği düşünülmemelidir. Sadece raporda yer alması gereken asgari hususlar belirlenmiştir. (IVSC,2005)

4.3 EVS (Approved European Property Valuation Standards)'ye göre Değerleme Uzmanının Niteliği:

- a) Bir değerleme uzmanının, değerleme mesleğini gereken biçimde yerine getirebilmesi için bazı niteliklere ve yeterli bilgi birikimine sahip olmasının yanı sıra bazı koşulları sağlaması gerekmektedir. Bunlar; genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmak, en az iki senelik mesleki tecrübe şartını sağlamış olmak, mesleği ile ilgili kurs programlarını tamamlamak, yasal ve etik kurallara uygun bir kişi olmak gibi koşullardır.
- b) Bir değerleme uzmanı, belirlenen standartlardan ve metotlardan ayrıldığı noktalarda, bunu nedeni ile birlikte değerleme raporunda şeffaflığın temini için belirtmek zorundadır zira değerleme ilke veya metotlarından sapma, değerleme uzmanı açısından bazı finansal veya hukuki sonuçlar doğurabilmektedir.
- c) Eğer bir kişi genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmamış ise, en az yedi yıllık bir mesleki tecrübesi olduğunu, mesleğin gerektirdiği bilgiye sahip olduğunu ve yasal ve kabul görmüş bir organizasyona bağlı olarak çalıştığını ispatlamak zorundadır.
- d) Eğer bir değerleme uzmanı, değerleme yaparken bazı uzmanlık alanı gerektiren konularda yeteri kadar bilgili olmadığı kanısına varırsa, bunu müşterisine bildirmek ve konunun uzmanlarına danışmak zorundadır.

Ayrıca, çıkar çatışmasını önlemek amacıyla; bir değerleme uzmanı, değerlemesini yaptığı varlığa ilişkin herhangi bir taraf ile bir bağı, çıkar ilişkisi veya ilgisi varsa bunu müşterisine bildirmek zorundadır.

Müşteri açısından, bir değerleme uzmanı; “İç (dâhili) değerleme uzmanı”, “Dış (harici) değerleme uzmanı” ve “Bağımsız değerleme uzmanı ” olabilir. Dış değerleme uzmanı, müşterisi ile ilgili hiçbir iş ilişkisi, kan bağı veya ilgisi olmayan kişidir. Bağımsız değerleme uzmanı, dış değerleme uzmanına ilave olarak son 24 ay içerisinde müşterisinden herhangi bir ücret almamış olan kişidir. İç değerleme uzmanı ise müşterisi ile iş ilişkisi, ortak çıkarları olan, dolayısıyla objektif kriterlere sahip olmayabilen değerleme uzmanıdır.

Değerleme raporlarında, bir değerleme uzmanı yaptığı değerleme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerleme standartlarına uyduğunu beyan etmek, ayrıca eğer değerleme işini tamamlamadıysa bunun nedenini açıklamak durumundadır. (Güngör,1999)

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ:

Değerleme işleminde, yaygın adıyla “Karşılaştırma Yöntemi”, “Gelir Yöntemi” ve “Maliyet Yöntemi” olarak bilinen üç ayrı yöntemin kullanılması benimsenmiştir. Bu üç yöntem profesyonel değerlendirme uzmanlarının deneyimleriyle geliştirilmiş ve önde gelen uluslararası değerlendirme kuruluşlarının desteğini kazanmıştır. Teorik olarak bu yaklaşımların her biri pazardan çıkarılan gerçek bilgilere dayanan bir metot veya teknik olup, bu yöntemlerin kullanılmasıyla bir değerlendirme uzmanı “değerin” son tahminine ulaşmak maksadıyla, pazar değerinin ayrı göstergelerini ortaya çıkarır.

5.1 Karşılaştırma Yöntemi

Karşılaştırma Yöntemi, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için karşılaştırma sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur. (Güngör,1999)

Karşılaştırma yöntemi ile belirlenen taşınmazın değeri UDES’te pazar değeri olarak geçmekte olduğundan, tezin bunun sonraki kısımlarında da pazar değeri terimi kullanılacaktır.

Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacının ve planlanan kullanımının Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) pazarda satışa sunulmuş olması durumunda, bir mülkün karşılık olarak elde edeceği değerin veya tutarın bir temsilidir. pazar değerini tahmin etmek için bir değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün Pazarda işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yöntemi, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Tüm Pazar Değeri ölçüm yaklaşımları, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde Pazardan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Satış karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.

İndirgenmiş nakit analizi de içeren gelir indirgeme yaklaşımı Piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve Pazardan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın Pazar esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve Pazar veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin pazardan elde edilen verileri esas alması durumunda pazar değeri olmalıdır.

Mülkün, normalde pazarda hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Pazar bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle Pazardaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Uluslararası Değerleme Standartları , genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlar olan mülkün Pazar Değeri'ne uygulanmaktadır. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade Pazarda satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

“Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde Pazarda makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir

“...bir mülkün el değıştirmesi...” ile bir mülkün önceden tespit edilen tutarı veya fiili satış fiyatı değil de belirtilen değerin tahmini bir tutar olduğu gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, bir işlemin değeri tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını yerine getirmesini beklediğı fiyattır.

“...değerleme tarihinde...” tahmini Pazar Değeri’nin belirli bir tarih verildiğı için zaman ile sınırlı olduğunu göstermektedir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin aynı zamanda el değıştirdiğı ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

“...istekli bir alıcıyla...” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dâhilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiğı fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “Pazar”ı oluşturanlar arasında sayılmaktadır. Bir değerlendirme uzmanı, ne pazar koşulları hakkında gerçekçi olmayan varsayımlarda bulunmalı, ne de makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilir durumdaki pazar değeri seviyesinden daha fazlasını varsaymalıdır.

“...istekli bir satıcı arasında...” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyatta satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari pazarda makul olarak kabul edilebilir bir fiyatı göz ardı etmeye hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) pazarda elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, pazar şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü ‘istekli satıcı’ varsayımsal bir satıcıdır.

“... tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında...” fiyat seviyesini pazar nitelikleriyle bağdaşmayan veya özel değer nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve

kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır. Pazar değeri üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

“...uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün Pazar Değeri tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılma şeklini etkilemek üzere pazara en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün pazara sunulma süresi, Pazar koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün yeterli sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulacak yeterlikte olması gerekir. pazara sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

“...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dâhilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir pazarda daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

“...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır. En verimli ve en iyi kullanım (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Değerlemeleri, bu standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)'ne uygun olarak yapmak için değerlendirme uzmanlarının davranış kuralları'nın etik kurallar, yetkinlik, açıklama ve raporlama ile ilgili tüm bölümlerine uygun hareket etmeleri gerekir.

Bir pazar değeri tahmini yürütürken veya raporlandırıırken değerlendirme uzmanı;

- Değerlemeyi yanlış anlaşılmaya yol açmayacak bir şekilde tam olarak ve anlaşılır bir tarzda gerçekleştirecektir;
- Pazar değeri tahmininin pazardan elde edilen verilere göre yapılmasını sağlayacaktır;
- Pazar değeri tahmininin uygun yöntemler ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;
- Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir;
- Değerlemenin raporlanması aşamasında değerlendirme uzmanı,
 - Tahmin edilmekte olan değeri tanımlayacak ve değerlemenin amacını ve tasarlanan kullanımını, değerlendirme yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;
 - Değerlendirilmekte olan mülkü ve mülkiyet haklarını veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;
 - Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve hangi mülklerin incelendiğini açıklayacaktır;
 - Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;
 - Uygulanan değerlendirme esaslarını/yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır;
 - Ve değerlendirme uzmanının tarafsızlığını, mesleki katkılarını, profesyonel ücretlerin veya diğer ücretlendirmelere bağlı olmaksızın ve tarafsızlıkla yapıldığını, önyargısız olduğunu ve bunların yanı sıra da Standartların uygulanabilirliğini ve diğer açıklamaları kanıtlayan

imzalı bir Uygunluk Bildirisini (Değer Onay Belgesi) rapora ekleyecektir.

Pazar değeri kavramı ve tanımı, tüm değerlendirme uygulamaları için temel niteliktedir.

Gerekli ekonomik ve prosedür temellerinin kısa bir özeti, bu standartların dile getirildiği genel değerlendirme kavramları ve ilkelerinde ve ahlak kurallarında belirtilmiştir.

Pazar değeri kavramı, değerlendirme tarihinde gerçekleşmekte olan bir fiili işleme bağlı değildir. Pazar değeri daha ziyade pazar değeri tanımını oluşturan koşullar çerçevesinde değerlendirme tarihinde bir satışın gerçekleşeceği fiyatın bir tahminidir. Pazar değeri tanımı çerçevesinde alıcının ve satıcının pazardaki diğer fırsatları ve alternatifleri araştırmak için yeterli zamanının olduğu ve resmi sözleşmeleri ve ilgili satış belgelerini hazırlamanın zaman alıcı olduğu konusunda her ikisinin de anlaşmaya varacakları bir fiyatın temsilidir.

Pazar değeri kavramı, pazar değeri kelimelerinden önce açık sıfatının kullanılmasına pek de gerek duymayan açık ve rekabetçi bir pazarda görüşülerek kabul edilmiş bir fiyatın var olduğunu farz eder. Buradaki açık ve rekabetçi kelimelerinin mutlak bir anlamı yoktur. Bir mülkün içinde bulunduğu pazar uluslararası bir pazar olabileceği gibi yerel bir pazar da olabilir. Pazar, birçok alıcı ve satıcıdan oluşabilir veya sınırlı sayıda katılımcıdan da ibaret olabilir. Mülkün satışa sunulduğu pazar, tanımı itibarıyla kısıtlı ve sınırlı bir pazar değildir. Ancak bunun aksine açık kelimesinin kullanılmaması da işlemin özel veya kapalı bir işlem olduğu anlamına gelmemektedir.

Pazar değerlemeleri genelde karşılaştırılabilir özelliklerle ilgili bilgileri esas alır. Değerleme Süreci'nde bir Değerleme Uzmanının yeterli ve konu ile ilgili bir araştırma yapması, yetkin analizler gerçekleştirmesi ve bilgili ve desteklenebilir hükümlere varması gerekir. Bu süreçte Değerleme Uzmanları, verileri sorgulamadan kabul etmeyecek, ancak alakalı tüm pazar kanıtlarını, eğilimlerini, karşılaştırılabilir nitelikteki işlemleri ve diğer bilgileri dikkate alacaklardır. Pazar verilerinin sınırlı olduğu durumlarda veya esasen mevcut olmadığı anlarda (örneğin bazı özel amaçlara yönelik mülklerle ilgili olarak) Değerleme Uzmanı, durumu doğru bir şekilde açıklamalı ve takdirin verilerin yetersizliği nedeniyle sınırlı olup olmadığını belirtmelidir. Tüm değerlemeler için Değerleme Uzmanının bir hükme varması

gerekir, ancak raporlarda Değerleme Uzmanının vardığı Pazar Değeri takdirinin pazar kanıtlarına mı dayandığı yoksa daha çok mülkün niteliği ve karşılaştırılabilir pazar verilerinin eksikliği nedeniyle Değerleme Uzmanının vardığı kararı mı esas aldığı açıkça belirtilmelidir.

Değişen koşullar pazarların karakteristik özellikleri arasında yer aldığından Değerleme Uzmanı, mevcut verilerin Pazar Değerini yansıtıp yansıtamayacağını ve kriterleri karşılayıp karşılamayacağını belirtmelidir.

Pazar koşullarındaki hızlı değişim dönemleri, genelde hızla değişen fiyatlarla nitelendirilir ve bu da sıkça bahsedilen dengesizlik ortamı olarak bilinir. Bu dengesizlik dönemi yıllarca sürebilir ve içinde bulunulan pazar koşullarının yanı sıra gelecekte meydana gelmesi beklenen pazar koşullarını da oluşturabilir. Diğer durumlarda ise hızlı ekonomik değişim, düzensiz pazar verilerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Eğer bazı satışlar pazar ile paralel bir görüntü sergilemiyorlarsa Değerleme Uzmanı, genelde bu satışlara fazla ağırlık vermeyecektir. Değerleme Uzmanının pazarın gerçekçi seviyesini yansıtan mevcut verilerden bir hükme varma olasılığı hala bulunmaktadır. İşlem fiyatları tek tek ele alındıklarında Pazar Değerinin kanıtı olmayabilir ancak bu tür pazar verilerinin analizi, Değerleme Süreci'nde göz önünde bulundurulmalıdır.

Zayıf veya fiyatların sürekli düştüğü pazarlarda çok sayıda “istekli satıcı” olmayabilir. Her ne kadar tamamı olmasa da işlemlerin bazıları çeşitli mülk sahiplerinin satma isteklerini azaltan veya ortadan kaldıran bazı mali güçlükleri veya benzer durumları içerebilir. Değerleme Uzmanı bu tür pazar koşullarıyla ilgili tüm etkenleri de hesaba katmalı ve pazarı doğru bir şekilde yansıttığına inandıkları işlemlere ağırlık vermelidirler. Tasfiye kurumları ve kayyumlar normalde ellerindeki aktiflerin en iyi fiyattan ellerinden çıkarılmasını sağlamak gibi bir görev üstlenmektedirler. Ancak satışlar, doğru bir pazarlama veya makul bir pazarlama dönemi olmaksızın gerçekleşebilir. Değerleme Uzmanları, bu tür işlemleri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşıladıkları ölçüde tespit ederek ve bu verilere hak ettiği ağırlığı vererek bir karara varmalıdırlar.

Hızla artan veya düşen fiyatlarla betimlenen pazar geçiş dönemleri sırasında tarihsel bilgilere aşırı bir ağırlık verilirse veya gelecekteki pazarlarla ilgili olarak garantisi olmayan varsayımlarda bulunulursa olması gerekenden fazla veya az değer

takdiri yapılması riski bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanları, pazarın eylemlerini ve davranışlarını dikkatli bir şekilde analiz etmeli ve yansıtmalıdır ve bu araştırmalarının ve bulgularının sonuçlarını raporlarında eksiksiz bir şekilde açıklamalıdır.

Pazar Değeri kavramı ayrıca pazar değerinden gerçekleştirilen bir işlemde bir mülkün makul bir süre boyunca ve makul bir kitleye (açık) pazarda serbestçe ve yeterince sunulacağını da varsaymaktadır. Bu sunumun, değer geçerli olduğu tarihten önce meydana geleceği varsayılmaktadır. Duran varlıkların pazarı ise hisse senetleri, bonolar ve diğer dönen varlıkların pazarından genelde farklılık gösterir. Duran varlıklar ise çoğunlukla daha az sıklıklarla ve menkul kıymetlerin pazarlarına kıyasla daha az resmi ve daha yetersiz olan pazarlarda satılırlar. Ayrıca duran varlıkların nakde dönüşme özelliği daha azdır. Bu nedenlerden ötürü ve duran varlıklar halkın elinde sıkça el değiştirmedikinden Pazar Değeri kavramının uygulanması için pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirilmesi ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu gibi varsayımların kullanılması gerekir.

Bir gayrimenkul şirketi, emeklilik fonu (veya emeklilik sandığı), yatırım ortaklığı veya benzer nitelikte bir mülk sahibinin uzun vadeli yatırımlar olarak ellerinde tuttuğu gelir üreten mülkler ise genelde belirli bir plana uygun olarak varlıkların tek tek elden çıkarılması esasına göre değerlendirilir. Bir portföy veya birleşik varlık grupları olarak görülen veya işleme konan bu tür varlıkların toplam değeri tek tek ele alındığında sahip oldukları Pazar Değerinden daha fazla veya daha az olabilir.

Tüm değerlemelerde değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı belirtilmelidir. Diğer raporlama şartlarına ek olarak Değerleme Uzmanı, değerlendirme fonksiyonunun finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olması halinde her bir varlığın hangi sınıfa ait olacağını da açıkça belirtmelidir.

İstisnai durumlarda Pazar Değeri, eksi bir tutar olarak ifade edilebilir. Bu gibi durumlar arasında bazı kiralık mülkler, bazı özel amaca yönelik mülkler, arazi değerini aşan yıkım maliyetleri olan artık kullanılmayan mülkler, çevre kirliliğinden etkilenmiş bazı mülkler ve diğerleri yer almaktadır.

Açıklama Yükümlülüğü

Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. Raporlar, bu standartta yer alan Pazar Değeri tanımına ve mülkün kullanım şekli ve en verimli ve en iyi kullanım açısından nasıl görüldüğüne ve tüm önemli varsayımların bir açıklamasına özel olarak yer verecektir.

Pazar Değeri tahminlerinde bulunurken Değerleme Uzmanı, değerlemenin tarihini (değer tahmininin uygulanacağı tarih), değerlemenin amacını ve planlanan kullanımını ve Değerleme Uzmanının bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçlarını yeterli ve makul ölçüler çerçevesinde yorumlamayı sağlayacak diğer ilgili ve uygun kriterleri açıkça belirtecektir.

Her ne kadar alternatif değer ifadelerinin kavramı, kullanımı ve uygulaması belirli durumlarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin tahmin edilmesi ve raporlanması halinde bunların Pazar Değerini temsil edecek şekilde yorumlanmamasını sağlayacaktır.

Kurumun kendi Değerleme Uzmanı, yani varlıkların sahibi olan kurumda veya kurumun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamaktan sorumlu muhasebe şirketinde çalışan birisi tarafından Değerleme yapıldığında, Değerleme Raporu'nda veya Belgesinde bu tür bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır. (IVSC,2005)

5.2 Gelir Yöntemi

Gelir yöntemi, bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün Pazar değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, karşılaştırma yönteminde olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır. (Açlar,2002)

5.3 Maliyet Yöntemi

Maliyet Yöntemi, benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın Pazar değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yöntemden sağlanan bilgiler başka bir yöntemde kullanılabilir. Örneğin, benzer arsaların son satışlarıyla mukayese edilen Pazar yaklaşımında sağlanan arsa bedeli, maliyet yaklaşımı için arsa bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yönteminde ve hatta karşılaştırma yönteminde, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli pazar bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir. (Güngör,1999),(Açlar,2002)

5.4 Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler:

Üçlü yaklaşım konseptine yönelik eleştirilerin temelinde; “Pazar Değeri” tahmininde sadece bir tek geçerli yaklaşımın “Pazar Yaklaşımı veya sadece Pazar” olduğu varsayımı yer almaktadır. Bir kesim uzmanın görüşüne göre, esas olan “Pazar” olduğundan diğer yaklaşımları kullandığında bir değerlendirme uzmanı Pazar değeri kavramından uzaklaşmaktadır. Bir diğer kesim ise; üçlü yaklaşım ve tekli Pazar yaklaşımının, mutlaka uyumsuz olmadığı görüşünü ileri sürer. Bu konudaki anlaşmazlıklar temel olarak; bazı değerlendirme terminolojisi ve prosedürlerinin tam olarak doğru anlaşılabilmesi, yeni tekniklerin geliştirilmesi sırasında değerlendirme

işlemindeki bazı eski prensiplerin göz ardı edilmesi gibi nedenlerden ortaya çıkmaktadır. (Güngör,1999)

5.5 İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği:

Son yıllarda değerlendirme yöntemlerine ilişkin olarak mantıklı ve faydalı bir teknik geliştirilmiş olup, bununla tüm kapitalizasyon miktarı rasyonalize edilebilmektedir. Bu teknik İpotek Öz Sermaye Teorisi veya Ellwood Tekniği (Mortgage Equity Theory - Ellwood Technique) olarak bilinmektedir. Bu teknik, bilgili gayrimenkul yatırımcılarının tipik reaksiyonlarını inceleyerek ve aşağıdaki hususları dikkate alarak piyasanın gerçekçi reaksiyonlarını tespit etmeye çalışır:

- a) genellikle beş veya on yıllık muhtemel net gelir ve mülkiyetin kısa vadeli projeksiyonlar;
- b) değere göre ipotek, kredi oranı, faiz haddi, yıllar itibariyle süre ve ipotek bakiyesi azaldıkça öz sermaye (Equity) pozisyonundaki iyileşme;
- c) projeksiyon süresinin sonunda tüm gayrimenkulün değer artış veya amortisman tutarı.

Ellwood Tekniği, esas kanıtın bulunamaması durumunda, piyasayı rasyonalize eden ve güvenilir sonuçların ortaya çıkarılmasında yardımcı olan oldukça yararlı bir tekniktir, çünkü bu teknikte gerekli tahminler daha mantıklı bir şekilde yapılabilir ve Pazar ile daha yakın ilişkili olabilir. Finansmanın şartları ve temin edilebilirliği, Pazar değeri üzerinde oldukça önemli bir etkide bulunabilir ve para piyasasında meydana gelebilecek değişiklikler karşısında bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının daha bilinçli olmasını sağlar.

6. DEĞERLEME SÜRECİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metodlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi olup, bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin yurtdışı uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki, değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemler, aşamalar ve teknikler son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek, izlenecek yollar ayrı ayrı belirlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme prosedürü ana hatlarıyla şu aşamalardan oluşmaktadır.

6.1 İşin Tanımı:

Değerleme sürecinde ilk aşama, işin tanımının yapılmasıdır. Bu aşama değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım, alıcı, satıcı, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır. Değerleme uzmanı, gayrimenkulü gördükten sonra hangi yöntemle veya yöntemlerle değerlendirme yapacağına karar verir.

6.2 Ön İnceleme, Veri Seçimi ve Toplanması:

Bu aşama, genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin analizini içermektedir. Önce, belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra gayrimenkulün fiziksel çevresinde muhtemelde oluşabilecek değişiklikler tespit edilir. Genel veriler, sosyal, ekonomik, çevresel ve devlet politikalarına yönelik verilerdir. Değerleme uzmanı ilk aşamada bu dört verinin gayrimenkulün fiyatını nasıl etkileyeceğine ilişkin analizini yapar.

Özel veriler, değerlemeye konu gayrimenkulün niteliği, kalitesi, yerel pazar nitelikleri, inşaat malzeme kalitesi, toprağın cinsi gibi gayrimenkulün kendisinden kaynaklanan hususlardır.

Rekabete yönelik arz ve talep bilgileri ise gayrimenkulün gelecekte yaratacağı ve içinde bulunacağı rekabet koşullarını belirleyebilmek amacıyla toplanır. Bu tür veriler nüfus, gelir dağılımı, işsizlik oranı ve muhtemel gayrimenkul kullanıcılarının sayısı gibi hususlardır.

Ön inceleme ve veri toplama aşamasında, değerlendirme uzmanı, bina ve/veya arazi ile ilgili her türlü, proje, fotoğraf, harita v.s.'yi inceler ve değer üzerinde etkili olabilecek tüm verileri hesaba katar (ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma, süregelen davalar, mülkiyet durumu, kira kontratları, eğer gayrimenkul devralınacaksa borç durumu v.s.). Pazardaki gayrimenkul değerini belirleyen en önemli faktör gayrimenkulün en iyi ve yüksek kullanım fiyatının tespitidir. Müşterinin bir gayrimenkule ödeyeceği en yüksek fiyat o gayrimenkulden elde edeceği maksimum faydaya tekabül etmektedir. Bu fiyata ulaşmada kullanılan yöntem pazar değeri analizinin baz faktörü olmaktadır.

Arsa değer tahmininde en yaygın kullanılan yöntem ise satış mukayesesi yöntemidir. Bu yöntemde benzer arazilerin son satış değerleri bulunur ve diğer benzer faktörlerle birlikte mukayese yapılır (yola yakınlık, arazinin bitki örtüsü, eğim, arazinin yapısı, toprak cinsi v.s.).

6.3. Değerleme Seçeneklerinde Uzlaşma ve Son Değerleme Tahmini:

Değerleme, değerlendirme uzmanlarının incelemeler sonucunda ulaştıkları çeşitli değerlendirme alternatiflerinin analizini ve bir sonucun seçimini içermektedir. Yukarıda belirtilen değerlendirme teknik yaklaşımları sonucu ulaşılan birkaç değerlendirme alternatifinden birini seçmek, uzmanın bilgi, tecrübe ve inisiyatifini kullanmasını gerektirir. Bu aşamada uzman, değerlemenin amacını, uygulanabilirliğini ve yaptığı uygulamanın savunulabilirliğini göz önüne alarak analiz sonuçlarını, statülerle ilgili bilgileri değerlendirir, değerle ilgili bir kanaat oluşturur ve raporunu yazar

6.4 Değerleme Raporu

Değerleme prosedürünü sona erdiren değerlendirme uzmanı, nihai değerlendirme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği, müşterinin talebine, rapor türüne, gayrimenkulün niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Değerleme uzmanı, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun gayrimenkul değerlendirme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerlendirme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir. Rapor, değerlendirme uzmanının sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindedir. Değerleme uzmanı rapordan sorumludur ve tüm veriler için kaynak gösterme zorunluluğu vardır (Güngör,2005).

Değerlemenin Raporlanması

Değerleme sürecinin en son aşaması olan Değerleme Raporu'nun kritik önemi, elde edilen nihai değer iletilmesinden ve değerlendirme esasının, değerlendirme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır. Okuyucuya prosedürler arasında yol göstermek ve değerlendirme için kullanıldığını kanıtlamak amacıyla, Değerleme Uzmanının nihai değeri elde etmek için kullandığı analitik süreçler ve ampirik veriler de Değerleme Raporu'na dâhil edilebilir.

Değerleme Raporu, nihai değeri gösterir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir.

Değerleme sonucunun kullanıcılara ve üçüncü şahıs okuyuculara iletilmesinde Değerleme Raporu'nun oynadığı anahtar rol nedeniyle bu standart, aşağıdaki hususları birincil hedefler olarak belirlemiştir.

- Raporlama ilkelerini, en üst mesleki teamüllerle tutarlı olarak ortaya koymak

- Değerleme Raporlarına dâhil edilecek temel unsurları belirlemek

Bu standartta yer alan raporlama ilkeleri, tüm Değerleme Raporları tiplerine uygulanmaktadır.

Hem kurum içi ve hem de kurum dışı Değerleme Uzmanları, bu raporlama ilkelerine uymakla yükümlüdürler.

Örneğin finansal raporlama ve borç verme gibi belirli amaçlar ve mülkiyet tipleri için gerçekleştirilen değerlemelere yönelik bazı talimatlar, diğer bazı değerlemeler için verilen talimatlardan farklılık gösterebilir.

Tanımlar

Değerleme Raporu. Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşılmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Değerleme Raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru analizi süreçlerini ve bu analizde kullanılan mevcut anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme Raporları sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Değerleme Belgesi ve Değerleme Raporu terimleri bazen birbirleri yerine kullanılmaktadır.

Bazı ülkelerde (örneğin, Birleşik Krallık) kullanıldığı şekliyle Değerleme Belgesi, Değerleme Uzmanının mülkiyetin değerlendirme tutarını tasdik ettiği bir belge niteliğindedir. Değerleme Belgesi genelde kısa bir yazı şeklindedir; ancak, bazen ayrıntılı bir rapor şeklinde de olabilmektedir. Bu belgede değerlendirme tarihi, değerlendirme amacı, belge tarihi, değerlendirme esasını oluşturan varsayımlar ve Değerleme Uzmanının adı, adresi ve vasıfları yer almaktadır.

Diğer bazı ülkelerde (örneğin Amerika Birleşik Devletleri) kullanıldığı şekliyle Değerleme Raporu ise, Değerleme Uzmanının sunulan gerçeklerin doğru olduğunu, analizlerin sadece rapor edilen varsayımlarla sınırlı olduğunu, Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olmadığını ve Değerleme Uzmanının, değerlemeyi ahlaki ve mesleki standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirdiğini tasdik ettiği bir açıklamadır.

Sözlü Rapor. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen ya da bilirkişi ifadesi olarak veya yeminli ifade olarak bir mahkemeye sözlü bir şekilde sunulan değerlendirme sonuçlarıdır. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen bir rapor, bir çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve en azından değerlemenin yazılı bir özeti bu sözlü raporla birlikte sunulmalıdır.

Yazılı Rapor. Elektronik iletişim yolları da dâhil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır. Yazılı raporlar, incelenen ilgili tüm materyalleri ve nihai değere erişmek için gerçekleştirilen analizleri içeren ayrıntılı bir rapor formunda olabileceği gibi, değer periyodik güncellemelerini, kamu kurumları ve diğer kurumlarca kullanılan formları içeren kısaltılmış bir rapor formunda ya da müşterilere iletilen bir mektup şeklinde de olabilir.

Değerleme İşinin Özellikleri. Değerlemenin çerçevesini ve kapsamını belirleyip değerlendirme konusu veya sorunu ile ilgili her tür belirsizliği ortadan kaldıran Değerleme Süreci'nin ilk adımıdır. Bu terim, bazı ülkelerde kullanılmakta olan değerlendirme özeti terimine benzemektedir. Bir Değerleme Uzmanı, raporda sunulan analizlerin, bilgilerin ve sonuçların, değerlendirme işi için belirlenen şartlara uygun olmasını sağlar. Değerleme işi için belirlenen şartlar, aşağıdaki yedi farklı unsuru içermektedir:

Değerlemeye tabi olan her tür taşınmaz mülkiyet hakkının, kişisel mülkiyetin (makine ve teçhizat, mobilya, demirbaş ve ekipman), kurumsal mülkiyet haklarının ve diğer mülkiyet haklarının ve değerlemeye konu asli mülkiyet hakları ile birlikte değerlendirme kapsamına alınan diğer mülkiyet haklarının belirlenmesi;

Değerlemeye tabi mülkiyet haklarının (şahıs işletmesi, ortaklık veya kısmi ortaklıklar) belirlenmesi;

Değerlemenin planlanan kullanım amacı ve her tür ilgili kısıtlama ile her tür taşeron veya aracının ve bunların katkılarının belirlenmesi;

Aranan değer esasının veya tipinin tanımlanması;

Nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğu ve planlanan rapor tarihi;

Değerlemenin ve raporun kapsamının belirlenmesi;

Değerlemenin temel aldığı her tür belirsiz ve kısıtlayıcı şartların belirlenmesi

Uygunluk Beyanı. Değerleme Uzmanının işini yaparken UDS Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki gereklerine uygun hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğinde bir beyandır. Bazı ülkelerde Uygunluk Beyanı, Değer Tasdiknamesi olarak da bilinir.

Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar. Basiretli bir alıcı her zaman, bir mülkün satın alınması işlemini tamamlamadan önce, mutlak araştırma yöntemleri kullanmak suretiyle mülk hakkında bir araştırma yapar. Bir Değerleme Uzmanının, bu sürecin en olası sonucu hakkında varsayımlarda bulunması ve müşteri tarafından bildirilen hususlarla ilgili gerçek bilgilere dayanarak hareket etmesi olağandır. Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar, müşterinin değerlendirme süreci dâhilinde bulunan hususlarla ilgili her tür ilave varsayım niteliğinde olabileceği gibi; alıcının kimliği, mülkün fiziksel durumu, çevreyi kirletici maddelerin varlığı (örneğin yeraltı sularının kirliliği) veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi diğer hususlarla ilgili varsayımlar da olabilir.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Uygulanabilir durumlarda bir değerlendirme raporu, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)/Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) ve Uluslar arası Kamu Sektörü Muhasebe Standartlarının şartlarını sağlamalıdır.

Standardın Açıklanması

Değerlemeleri bu standartlar ile ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkelerine (GAVP) uygun olarak yapmak için Değerleme Uzmanlarının, UDS'nin Davranış Kuralları Bölümü'nün Etik Kurallar, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine uygun hareket etmeleri gerekir.

Her bir Değerleme Raporu,

Değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir şekilde açıkça ve doğru olarak ortaya koymalıdır;

Müşteriyi, değerlendirme planlanan kullanım amacını ve aşağıdaki ilgili tarihleri belirtmelidir:

Ulaşılan nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğu,

Raporun tarihini ve

İncelemenin tarihini;

Değerin türü ve tanımı da dâhil olmak üzere değerlemenin esasını belirlemelidir;

Değerlemesi yapılan mülkün herhangi bir kısmı Pazar Değeri dışında bir esas ile değerlemeye tabi tutulursa, Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer ayrı ayrı raporlanmalıdır.

Aşağıdaki hususları belirtmeli ve açıklamalıdır:

- Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet haklarını veya paylarını;
- Mülkün fiziksel ve yasal özelliklerini ve
- Değerlemeye tabi asli mülkiyet hakları haricinde olup değerlemeye dâhil edilen diğer mülkiyet haklarının;
- Değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamını açıklamalıdır;
- Ulaşılan nihai değerle ilgili tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmelidir;
- Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımları belirtmeli ve bu koşulların oluşma olasılığında bahsetmelidir;
- İncelenen bilgilerin ve verilerin bir açıklamasını, gerçekleştirilen Pazar analizlerini, uygulanan değerlendirme yöntemleri ve prosedürlerini ve rapordaki analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen sebepleri içermelidir;
- Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya Değerleme Uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermelidir;
- Değerlemenin UDS'na uygun olarak gerçekleştirildiğine dair bir Uygunluk Beyanı içermeli, UDS'nın özel şartlarının dışına çıkılması durumunda bu durum açıklanmalı ve UDS Davranış Kuralları'na uygun olarak bu sapmanın nedenine ilişkin açıklamalara yer verilmelidir;

Her bir uygunluk beyanında aşağıdaki hususlar doğrulanmalıdır:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;

- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur (varsa belirtilmelidir);
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlıdır veya değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir (veya denetlememiştir); ve
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanının adını, mesleki niteliklerini ve imzasını içermelidir.

Değerleme Raporları elektronik ortamda gönderildiklerinde Değerleme Uzmanı, bu rapordaki verilerin/metinlerin bütünlüğünü korumak ve iletim sırasında herhangi bir hatanın meydana gelmemesini sağlamak için gerekli tüm tedbirleri alacaktır. Kullanılan yazılım iletimin güvenliğini sağlamalıdır.

Gönderim işleminin kaynağı, tarihi ve saatinin yanı sıra gönderilen adres, teslim alma tarihi ve saati de belirtilmelidir. Kullanılan yazılım, iletilen ve karşı taraftan alınan veri/metin miktarının birbirine uygunluğunun karşılaştırmasına imkân tanımalı, veri miktarıyla aynı olduğunu, tamam olup olmadığını teyit edebilmeli ve raporu, raporu yazan haricindeki tüm kullanıcılara ‘sadece okumak için’ gönderebilmelidir.

Değerleme Uzmanı, dijital imzanın/imzaların korunmasını ve şifreler (PIN numaraları), donanım cihazları (güvenlik kartları) veya diğer yöntemler vasıtasıyla tamamıyla Değerleme Uzmanının kontrolü altında olmasını sağlamalıdır. Bir rapora elektronik olarak eklenen imza orijinal olarak kabul edilir ve raporun matbu bir nüshasındaki yazılı imza ile aynı sorumluluk seviyesine sahiptir.

Elektronik ortamda iletilmiş olan bir raporun gerçek bir elektronik ortamdaki ve/veya matbu nüshası, Değerleme Uzmanı tarafından bulunduğu ülkenin yasalarının zorunlu kıldığı süre boyunca saklı tutulmalı ve bu süre hiçbir şekilde beş yıldan az

olmamalıdır. Elektronik ortamda iletilmiş olan raporların kayıtlarının dosyaları da elektronik, manyetik ortamlarda veya diğer araçlar vasıtasıyla tutulmalıdır.

Bir Değerleme Raporu'nun sunum şekli, o çalışma için belirlenmiş talimatlara veya şartnamelere bağlı olarak Değerleme Uzmanı ve müşteri tarafından belirlenir.

Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun planlanan kullanım amacına, yasal şartlara, mülkün türüne ve değerlendirme konusu veya sorununun niteliğine ve karmaşıklığına bağlıdır.

Tüm Değerleme Raporları için, değerlendirme sonuçlarını desteklemek amacıyla çalışma dosyasında yeterli miktarda dokümantasyon tutulmalıdır ve bu dokümantasyon çalışma tamamlandıktan sonra en az beş yıl muhafaza edilmelidir.

Tartışma

Bir Değerleme sonucu ulaşılan rakamın nasıl rapor edildiği, bu rakamın esası ve doğruluğu kadar önemlidir. Nihai değer, Pazardaki kanıtlara ve bu sonucu destekleyen prosedürler ve nedenlere atıfta bulunmalıdır.

Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi, kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerektirir.

Rapor, okuyucuya Değerleme Uzmanının raporda yer alan görüşlerini açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca değerlemeye konu mülk hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmalıdır.

Rapor, kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir.

Değerleme Uzmanı, değerlemenin başlangıçta kabul edilen amacı dışında bir amaç doğrultusunda kullanılmasına izin vermeden önce azami özen göstermelidir.

Açıklama Yükümlülüğü

Kurum içinden bir Değerleme Uzmanı tarafından değerlendirme yapıldığında, Değerleme Raporu'nda bu Değerleme Uzmanı ile mülkün kontrolüne sahip olan kurum arasında bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır.

Bir Değerleme Uzmanının bir değerlendirme görevine, örneğin bağımsız veya tarafsız bir

temsilci, bir kuruma danışman veya bir arabulucu gibi Değerleme Uzmanı vasfının dışındaki bir vasıfla dâhil olması durumunda, Değerleme Uzmanı her bir görevde üstlendiği bu özel rolü açıklamalıdır.

Değerleme Uzmanı hukuki çerçeveyi ve yerel mevzuat, düzenleme (muhasabe kuralları dâhil), veya alışılmış kurallara uymak için bu standartlara hangi noktalarda uyulmayacağını açıklamalıdır.

Standartlardan Ayrılma Hükümleri

Değerleme Raporu'nun değerlendirme sonuçlarını açık ve doğru bir şekilde belirtmesi ve değerlendirme ile elde edilen nihai değeri etkileyen her türlü varsayımı ve sınırlayıcı koşulu açıklaması gereklidir.

Eğer, bir Değerleme Uzmanından bu ilkelerin uygulanmaması veya normalde UDS ve UDS Davranış Kuralları'na uygun olarak gerçekleştirilen çalışmadan daha az veya daha farklı olan bir başka şey talep eden bir işi yerine getirmesi istenirse, Değerleme Uzmanı bu hizmetleri sadece aşağıdaki koşulların yerine getirilmesi halinde kabul edecek ve yerine getirecektir:

Değerleme Uzmanı, talimatların planlanan kullanıcıları yanıltmayacağını tespit ederse,

Değerleme Uzmanı, sonuçların planlanan değerlendirme amacı açısından güvenilirliğini ve kabul edilebilirliğini ve kullanılabilirliğini hiçbir şekilde sınırlandırmayacağını tespit ederse,

Değerleme Uzmanı, Standartlardan ayrılmayı gerektiren, bu görev için verilen talimatların Değerleme Raporu'nda açık bir şekilde belirtilmesi gerekeceğini müşteriye bildirirse.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'nin dışına çıktığı durumlarda, raporlanan değerlemenin Pazar Değeri'nden farklı olduğunu açıkça belirtmelidir. (IVSC,2005)

12 Ağustos 2001 Tarihli 24491 sayılı Resmi Gazete'deki SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ (Seri: VIII No: 35)'de Ek-1 de değerlendirme raporu düzenlenmesi ile ilgili bilgiler mevcuttur ve ekte sunulmuştur.

7. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR

Gayrimenkul değerlendirme mesleğinin özellikli bir alan olması, teknik detaylarının fazla olması ve de mesleki etik kuralların oluşturulmasının önemi nedeniyle, bu alanda uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak, ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak ve bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak amacıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda mesleki değerlendirme kuruluşu kurulmuştur. Gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların başlıca amaçları şunlardır:

- i) Mesleki etiklere uygun çalışacak gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını seçmek ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak,
- ii) Yeni değerlendirme uzmanı stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek,
- iii) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamak.

7.1. TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)

TEGOVA, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve gayrimenkul değerlendirme alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulundurmaktadır.

TEGOVA, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (International Valuation Standards Committee-IVSC) ile de yakın bir işbirliği içinde olan bir örgüttür. Bu işbirliğinin temel amacı, uluslararası alanda değerlendirme metodları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturularak finans ve endüstri sektörü ile sermaye Pazarlarında gayrimenkul değerlendirme alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir. Bu amaca

ulaşmak için TEGOVA; “Approved European Property Valuation Standards (EVS)” adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. söz konusu rehber TEGOVA’ YA üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorunluluk veya cezai hükümler içermemekle birlikte tavsiye niteliğinde de olsa gayrimenkul değerlemesi mesleği açısından birtakım önemli düzenlemeler içermektedir.

EVS’nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir:

- müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerlendirme uzmanlarına yardımcı olmak,
- Pazar değeri ve değerlendirme metodu kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle yeknesaklığı sağlamak,
- gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kalite standardını yükseltmek,
- değerlendirme uzmanları gayrimenkul değerlemesindeki rolleri konusunda bilinçlendirmek,
- değerlendirme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek,
- şirketlerin mali tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarına yardımcı olarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmak.

European Valuation Standards:

EVS’de yer alan hükümler ve kurallar, değerlendirme mesleğinin genel bir çerçevesini oluşturmak için kaleme alınmış olup, ülke mevzuatlarında yer alan hükümlere veya yargı kararlarına herhangi bir müdahale etme amacı taşımamakta, sadece tavsiye niteliğinde birtakım düzenlemeler getirmektedir.

EVS; 12 bölümden oluşmaktadır. İlk üç bölümde esas itibariyle gayrimenkul değerlendirme mesleğine ilişkin uluslararası standartlardan ve değerlendirme uzmanı olmanın şartlarından bahsedilmiş, daha sonraki bölümlerde ise gayrimenkul değerlendirme mesleğinin teknik detaylarına girilerek metotlar, yöntemler, kavramlar ve standartlar saptanmıştır.

TEGOVA, söz konusu standartları 1957 Roma Antlaşması-Madde 110 hükümleri ile diğer uluslararası antlaşmalarla uyumlu olarak ve IVSC ile yakın bir işbirliği

içerisinde oluşturmuştur. Böylelikle serbest rekabet ve dünya ticaretinin geliştirilmesi amaçlarına hizmet edilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede, anılan standartlar yeniliklere açık olup, zaman içinde revize edilebilmekte hatta değişebilmektedir. TEGOVA; üye kurumların söz konusu standartlara uyumunu arttırmak amacıyla çeşitli kitapçıklar yayımlamakta ve seminerler düzenlemekte olup, Avrupa Komisyonu ve Avrupa Birliğine üye ülkeler nezdinde bir sözcü gibi davranarak, gayrimenkul yönetimi ve değerlemesi konularında uzmanlaşmış yetkililerin görüşlerini dile getirir.

7.2 IVSC (International Valuation Standards Committee)

IVSC, 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; gayrimenkul değerlendirme alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır.

Bu amaçla IVSC, 4 bölümden oluşan ve değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metotları içeren değerlendirme standartları oluşturmuştur. söz konusu standartlar; özellikle Pazar değeri tanımı ile değerlendirme metotlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

IVSC' YE tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. söz konusu şartlardan bazıları; uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerlendirme mesleğini icra edebilecek nitelikte değerlendirme uzmanlarının bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC' YE gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir.

Bu bölümde bahsi geçen TEGOVA ve IVSC gibi uluslararası kuruluşların yanı sıra, ABD'deki "Appraisal Institute" ile İngiltere'deki RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) hakkında özet bilgiler bir Tablo 1'de sunulmaktadır (Güngör, 1999).

7.3. The Counselor of Real Estate, CRE

CRE unvanı, 1953 yılında Amerika'da kurulmuş olan The Counselors of Real Estate tarafından verilmektedir. Uluslararası bir kuruluş olan CRE'nin üyeleri, gayrimenkul ve finans firmaları , muhasebe firmaları ve gayrimenkul konusunda çalışan devlet ve akademik kadrolarında çalışan profesyonellerdir.

Dünyada 1,100 adet uzman CRE unvanına sahiptir. CRE üyelerinin, gayrimenkul sektöründe ortalama 20 yıllık deneyimleri vardır. Ayrıca, CRE unvanı diğer kuruluşlar tarafından verilen unvanlara nazaran en saygın, en tanınır ve en kabul edilendir. Üye olanlar CRE unvanını imzaları ile birlikte kullanabilmektedirler.

Kuruluş, üye kabul ederken oldukça seçicidir. Belirli bir sınav ya da alınması gereken dersler yoktur. Kuruluş, kişilere davetiye göndermektedir. Davetiye sonucunda gönderilen evraklar değerlendirme kapsamına alınarak kabul edilip edilmediği belirtilir. Kişinin tek başına başvurusu yani davetisiz başvurusu mümkün değildir. CRE unvanına sahip olan kişilerin çeşitli alanlarda karşılaşılan sorunlarına çözüm üretebilmektedirler. Uzmanlar bilirkişilik, gayrimenkul yönetimi, değerlendirme, fizibilite çalışmaları ilgili alanlarda çalışmaktadırlar.

CRE unvanına sahip olan gayrimenkul uzmanlarının iştegal konuları aşağıdaki gibidir;

- Uzun vadeli stratejik planlama
- Program ve proje yönetimi
- En uygun ve en verimli kullanım amacı
- Her türlü gayrimenkul ile ilgili değerlendirme
- Yatırım kararı vermek
- Birleşmeler/Ayrılmalar

7.4. MAI

MAI unvanı, Amerika'da 60 yıldan beri gayrimenkul (konut ve ticari) değerlendirme konusunda, eğitimde, araştırmada, basımda ve profesyonel lisanslı üyelikte hizmet veren uzman kuruluş Appraisal Institute (Değerleme Enstitüsü) tarafından verilmektedir. Enstitünün 19,000 tane üyesi bulunmaktadır.

Appraisal Institute'ye üye olmak üç şekilde mümkündür. İlgili Üyelik (affiliate membership), Etkin Üyelik (Association Membership) ve Yetkin Üyeliktir (Designated Membership). İlgili Üyeler (Affiliate Member), gayrimenkul değerlemesi direkt olarak yapmayan ya da ilgili alanlarda faal olarak çalışmayan ancak bu sektörde dolaylı olarak yer alan kişilerdir. Etkin Üyeler (Associate Member), MAI General ve SRA unvanına almak için çalışan kişilerdir. Yetkin Üyeler (Designated Member) ise MAI General ve SRA yetkilerine sahip uzmanlardır.

MAI General yetkilendirmesine sahip olan uzmanlar; genel anlamda her türlü gayrimenkulün - ticari, sınaî, konut vb.- değerlemesinde uzmanlardır. Ayrıca müşterilerine her türlü gayrimenkul yatırım kararında da yardımcı olurlar. MAI - General (designated) unvanına sahip olabilmek için, uzman etkin üye olduktan sonra, bir yıl içerisinde enstitü tarafından verilen eğitimi almalıdır ve her 5 senede bu eğitim tekrarlanmalıdır. Appraisal Institute tarafından verilen eğitim, 172 ve 208 kredi olmak üzere iki seviyeden oluşmaktadır ve toplam 380 kredidir.

Birinci seviyede verilen dersler; Değerleme İlkeleri, Değerleme Prosedürleri, Temel Gelir Kapitalizasyonu, Genel Uygulamalar ve USPAP Standartlarının A bölümü'dür (110-120-310-320-410 numaralı dersler). İkinci seviyede ise USPAP Standartlarının B bölümü, İleri Gelir Kapitalizasyonu, En Uygun ve En Verimli Kullanım ve Pazar araştırması, İleri Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı, Rapor Yazma ve Değerleme Prosesi ve İleri Uygulamalarıdır (420, 510, 520, 530, 540, 550 numaralı derslerdir). Derslerden sonra sınav alınacaktır ve sınavlardan başarı ön koşullardandır. 4 yıllık üniversite mezunu olmak, örnek rapor yazmış olmak, genel sınavı (comprehensive exam) başarı ile tamamlamış olmak, en az 3,000 saatlik iş tecrübesi olmak istenilen kriterlerdir. Uzmanlar unvanlara sahip olduktan sonra (designated) olduktan sonra devamlı eğitim halindedir. Uzmanlar, unvanlarını imzaları ile birlikte kullanabilmektedir.

7.5 SRA

SRA (designated) yetkilendirilmesi; her türlü konut değerlemesi ve danışmanlığı alanında Appraisal Institute tarafından uzmanlara verilen bir unvandır. Appraisal Institute SRA yetkisini vermek için de, eğitim programı hazırlamıştır. İki seviyeden oluşan 181 kredili bu eğitim programının birinci basamağında Değerleme İlkeleri,

Değerleme Prosedürleri, Konut Vaka çalışması, USPAP standartlarının A bölümü'dür (110, 120, 210 ve 410 numaralı derslerdir). İkinci kısımda yer alan dersler ise, USPAP'ın B Bölümü ve ileri derecede "Ayrıntılı Konut Değerleme Raporu Yazmak"tır (420, 500 numaralı dersler). Ayrıca, 4 yıllık bir üniversiteden mezun olmuş olmak, ayrıntılı örnek rapor yazmış olmak, genel sınavı başarı (comprehensive exam) ile tamamlamış olmak ve en az 2,000 saatlik deneyime sahip olmak aranan koşullar arasındadır. Uzmanlar, unvanlara sahip olduktan sonra (designated) olduktan sonra devamlı eğitim halindedir ve Enstitü tarafından eğitim programları, seminerler, workshoplar yıl boyunca düzenlenmektedir. Uzmanlar, unvanlarını imzaları ile birlikte kullanabilmektedir.

İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nda açılan Emlak ve Emlak Yönetimi programı çerçevesinde A.B.D.'nin önde gelen Değerleme Uzmanlığı kuruluşlarından birisi olan Appraisal Institute ile ortak eğitim programları yürütmek üzere 2000 yılında bir protokol imzalamış bulunmaktadır. Bu eğitim programlarının İstanbul Üniversitesi tarafından Türkçe'ye çevrilmesi ve kullanılması İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın sponsorluğunda gerçekleşmiş, SPK olumlu görüş vermiştir.

Eğitim İ.Ü. Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu'nda (Beyazıt) yapılmaktadır.

Değerleme İlkeleri (Kurs 110), Appraisal Institute'un Değerleme Uzmanlığı Eğitim Programları'nın temel on bir kursunun birincisidir. Bu kursa devam ve sınavında başarılı olabilmek, diğer kurslara devam edebilmek için bir önkoşulu oluşturmaktadır. Bu kursun devamını oluşturan kurslar, içerik ve zorluk derecesi açısından giderek artan bir skalada yer almaktadırlar. Tüm programı oluşturan kursların isimleri sırasıyla aşağıdaki gibidir:

- Değerleme İlkeleri
- Değerleme Yöntemleri
- Konut için Örnek Olay
- Temel Gelir Kapitalizasyonu
- Apartmanlar
- Genel Uygulamalar
- İleri Gelir Kapitalizasyonu

- En Etkin ve Verimli Kullanım ve Piyasa Analizi
- İleri Satışların Karşılaştırılması ve Maliyet Yaklaşımları
- Rapor Yazma ve Piyasa Araştırması
- İleri Uygulamalar

Appraisal Institute, A.B.D.'de bu kursların ilk üçü ve Rapor Yazma Kursunun sınavlarında başarılı olanlara (ek olarak: ilgili mevzuat sınavları ile deneyim süresini dolduran ve daha önce yazdıkları değerlendirme raporları onaylananlara), en çok 4 ailelik konutların değerlemesini içeren SRA lisansını vermektedir. Diğer yedi kursu da başarı ile tamamlayan ve diğer koşulları yerine getirenlere, her büyüklükte konut ve ticari mülklerin değerlendirilmesi ile yatırım danışmanlığı hizmetleri vermelerini sağlayan MAI lisansını vermektedir.

Türkiye'de bu kursların hepsinden başarılı olarak sertifika alanlar, istedikleri takdirde A.B.D.'de gereken ek sınav ve uygulamaları geçmeleri koşuluyla bu lisanslara başvurabileceklerdir.

Bu on bir kursun tamamı SPK'nın Değerleme Uzmanlığı sınavlarının teknik konularının (İnşaat Muhasebesi hariç) hepsini içermektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus henüz Türkiye'de bu konudaki etik kurallar ile standartların oluşturulmamış olmasıdır.

7.6. RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Associative RICS, ARICS; Fellow RICS; FRICS; Technical RICS, TechRICS

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından verilen yetkililerdir. RICS, İngiltere orijinli olup, uluslararası platformda tanınan bir kuruluştur. Kuruluş, 83,000 ehliyetli sürveyan (chartered surveyor) ve 3,000 teknik sürveyanı (technical surveyor) temsil etmektedir. Kar amaçlı olmayan bu bağımsız kuruluş, sürveyanların yeterlilik standartlarını ve üyeleri arasında dürüstlük, bütünlük ilkelerini sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, RICS üyelerine, kamuya ve devlete gayrimenkul sektörü hakkında bilgi vererek rehberlik etmektedir. RICS'in uzmanlaşmış olduğu alanlar; antika ve güzel sanatlar, ticari gayrimenkuller, inşaat, çevre, anlaşmazlıkların çözümünde, hizmet yönetimi (facilities management), geomatics, yönetim danışmanlığı, mineral ve artık yönetimi, planlama ve geliştirme, fabrika ve makine,

proje yönetimi, konut, kırsal ve değerlemedir. Gayrimenkul dalında uzmanlaşmış sürveyanlar ise, her türlü gayrimenkulün alımı, satımı, kiralanması sırasındaki tüm sigorta poliçe değerleri ve kiracı ile ev sahibi arasındaki anlaşmalarda söz sahibidir. Sürveyanlara özellikle konut araştırmasında ve değerlemesinde ihtiyaç duyulmaktadır.

RICS üyeleri RICS tarafından dört farklı unvan verilmektedir. ARICS (Associate Member, Uzman Üye), FRICS (Fellow of the RICS), MRICS (Professional Member-profesyonel Üye), TechRICS (Technical Member- teknik Üye)'dir. Unvanları alırken bir takım eğitim ve sınavlardan geçmek gereklidir. TechRICS olduktan sonra gerekli eğitim alındıktan sonra Lisanslı Sürveyan (chartered surveyor) olunabilir. Değerleme yapma yetkisine sahip olan üyelere, "General Practice" kategorisinde ehliyet verilmektedir.

RICS'e üye olabilmek için bir takım kriterleri yerine getirmek gereklidir. Lisanslı sürveyan olabilmek için (chartered surveyor) enstitü tarafından kabul edilen üniversiteden mezun olmak ve 2 yıl eğitim sonrasında RICS tarafından düzenlenen yeterlilik sınavında başarılı olmaktır. Ayrıca bir kez üye olan sürveyan, mesleki gelişmeleri için sürekli eğitim almak zorunluluğundadır.

RICS'in lisanslı olmak için zorunlu tuttuğu eğitim programları çeşitli kategorilerde yer almaktadır. Bunlar; uzaktan öğrenme (distance learning route), tam zamanlı yüksek lisans programı (full time postgraduate program), sandwich route, part time route (çalışırken, 5 yıllık süre zarfında alınan eğitim), part time postgraduate route (meslekle ilgili olmayan üniversite mezunlarının 2 yıl part time alacağı kurs), full-time route (en çok rağbet gören program, RICS tarafından kabul edilen okullardan çalışırken 2 yıl boyunca lisans ya da diploma eğitimi almak)

7.7 Accredited Member, AM; Accredited Senior Appraiser, ASA

The American Society of Appraisers (Amerikan Değerleme Uzmanları Topluluğu, ASA) tarafından verilen yetki belgeleridir. Topluluğa, bütün değerlendirme konularında uzmanlaşan profesyoneller üyedir ve (gayrimenkul, şirket, makine, mücevher,antika, kitap, vb.) çeşitli ülkelerde 6,500 adet üyesi vardır.

Lisanslı Üye (designated member) olabilmek için öncelikle topluluğa aday üye olmak gereklidir. Aday üye olmak için bir görüşme yapılmaktadır. Aday üyeler, belli

bir süre içerisinde ASA'nın Etik Standartları ve 15 saatlik kurs olarak verilen USPAP standartları dersinin sınavını başarı ile tamamlamak zorundadır. Bu sınavları geçtikten sonra Ehliyetli Üye (Accredited Member - AM) ya da Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı (Accredited Senior Appraiser - ASA) statüsüne geçmeye hak kazanılır.

Ehliyetli Üye (Accredited Member, AM) en az iki yıl deneyim ve yüksek okul mezunu şartı aranır.

Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanı (Accredited Senior Appraiser, ASA); en az 5 yıllık iş tecrübesi ve bu 5 yılın 3 yılını ise uzmanlaşmak istediği konuda çalışmış olması gereklidir. Yüksek okul mezuniyeti şartı aranır. Üye olmak isteyen adayın geçmişine, eğitimine ve finansal geçmişine ASA yetkilileri tarafından araştırılır. Ayrıca, topluluk konusunda önemli çalışmalar yapan Kıdemli Ehliyetli Değerleme Uzmanlarına (ASA ehliyeti olan) FASA (Fellow ASA) unvanı vererek ödüllendirebilir ve uzman bu sıfatı imzası ile birlikte kullanılabilir.

Ehliyetli olmak isteyen uzmanlar, son iki yıl içerisinde hazırladıkları 2 raporu sunmalı ve ASA tarafından hazırlanan adayın değerlendirme konusunda etik kurallar, prensipler ile ilgili (Principles of Appraisal Practice and Code of Ethics) sınavları başarı (minimum skor %75 olmalıdır) ile tamamlamalıdır. Ehliyet almaya hak kazanan uzmanlar, devamlı belli aralıklarla mesleki eğitim almak zorundadır.

ASA'ya üyelik çeşitli şekillerde olabilmektedir. Kişisel başvurularda, üye olabilmek için öncelikle aday olmak gereklidir. Üye çeşitleri ise aday (candidate), ilgili (affiliate) ve ilgili öğrenci (affiliate student) olmak üzere üç adet üyelik yer almaktadır. Üyeler 1 yıl içerisinde USPAP kursunu ve ASA'nın etik sınavını almak zorundadır. Aday üyeler yetki sahibi (designated) olmak isteyenlerdir. İlgili Üyeler (affiliate member) ise dolaylı olarak bu sektörde yer alan kişilerdir. Bunlar genelde belirli bir ücret karşılığında değerlendirme yaptıran kişilerdir. öğrenci İlgili Üyeler ise üniversitede bu konu hakkında eğitim alan ve bu konuda uzmanlaşmak isteyen kişilerdir. Ayrıca, şirketler, üniversiteler, müzeler ve diğer organizasyonlar da ASA'ya üye olarak ilgili şirket konumuna gelebilirler.

7.8 Appraisal Institute of Canada

Canadian Residential Appraisal, CRA; Accredited Appraiser Canadian Institute, AACI

Appraisal Institute of Canada (Kanada Değerleme Uzmanları Enstitüsü), 1938 yılından itibaren hizmettedir. Ulusal bir kuruluş olan enstitü, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını çatısı altında toplamıştır. Kanada'da 4,500 adet üyesi vardır. Enstitü, 2 tane unvan vermektedir. CRA (Canadian Residential Appraiser, Konut Değerleme Uzmanı) ve AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute, Lisanslı Kanadalı Değerleme Uzmanı) unvanlarıdır. Bu unvanları alabilmek için gayrimenkul değerlemesi konusunda birçok ders alınır. Uzmanlar, unvanlarını aldıktan sonra ise yine eğitime devam ederler ve sektördeki değişimleri yakalayabilmek için seminerler, kurslar, konferanslar düzenlenir. (DUD)

Tablo 7.1 Uluslar arası Değerleme Uzmanlığı Ünvanları

unvan	Veren Kuruluş	Eğitim	Sınav	Deneyim	Geçerlilik Alanı
CRE	Counselors of Real Estate	Yok	Yok	20 yıl	Gayrimenkul
MAI - General	Appraisal Institute	Var	Var	3000 saat	Gayrimenkul-Genel
SRA	Appraisal Institute	Var	Var	2000 saat	Konut
RICS (General Practice)	Royal Institution of Chartered Surveyors	Var	Var	2 yıllık zorunlu eğitim	Genel
AM	The American Society of Appraisers	Var	Var	2 yıl	Gayrimenkul, şirket, makine, mücevher, antika, kitap
ASA				5 yıl	
CRA	Canadian Appraisal Institute of Canada	Yok	Yok	Yok	Konut
AACI					Genel

7.9 DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Değerleme Uzmanları Derneğinin en önemli hedefi uluslararası, bölgesel ve yerel standartların birbirinin devamı ve uyum içinde olması ve tüm dünyada üretilen değerlendirme hizmetlerinin aynı format ve kalitede olmasını sağlamak,

Değerleme konusunda tarafsız, yetkili ve yetkin, standartlara bağlı, güvenilir uzmanları sektöre kazandırmayı hedeflemek.

Değerleme uygulamaları için temel kavramları geliştirmek, yeni yöntem ve uygulamalar üretmek,

Değerleme uygulamalarındaki etik kuralların, standartların ve sertifikasyon koşullarının geliştirilmesi ve muhafaza edilmesini sağlamak,

Değerleme uygulamalarında teorik ve pratik araştırmaları teşvik etmek, geliştirmek ve yaygınlaştırmak,

Üyelerin değerlendirme yöntem ve uygulamaları konularında saygınlığını, uzmanlığını ve öncü konumunu geliştirmek,

Değerleme alanında serbest fikir, uygulama ve çözüm alışverişi sağlayacak tartışma ortamlarını yaratmak ve üyeler arasında yardımlaşma ve bilgi akışını sağlamak,

Kamu ve özel sektörün değerlendirme uygulamalarından yararlanmalarını sağlamak, talep eden kuruluşlara ve üyelerine eğitim hizmeti vermek ve/veya verilmesini sağlamak,

Üniversiteler ve diğer eğitim kurumları ile işbirliği yaparak değerlendirme uzmanlığının her düzeyinde uygun eğitim ve kariyer gelişimini teşvik etmek,

Değerleme Uzmanları ile kamu kurumları arasında düzenli ve sağlıklı ilişkiler kurmak, geliştirmek ve bilgi alışverişini teşvik etmektir. (DUD)

7.9.1 Dernek Faaliyet Alanları ve UDES

Dernek faaliyet alanı Uluslararası Değerleme Standartlarının kapsamı ile örtüşmekte ve tüm mülkiyet haklarıyla ilgili değerlendirme hizmetlerini kapsamaktadır.

Mülkiyet Türleri

- Taşınmaz Mülkiyeti
- Kişisel Mülkiyet
- Şirket
- Finansal Haklar

değerleme ve danışmanlık konularını oluşturmaktadır.

7.9.2 Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması

Üç Gerek:

- Ehliyetlendirme
- Standartlar
- Meslek Örgütü

7.9.3 SPK'nın Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması İçin Yaptıkları

- SPK, Ağustos 2001'de çıkarmış olduğu Seri VIII, 34, 35 ve 36 no'lu tebliğlerle gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve değerlendirme şirketleri konularındaki ilk düzenlemeleri başlattı.
- SPK Lisanslama Sınavları, tebliğe uygun olarak halen, yılda 3 dönem olarak yapılmaktadır.
- Türkiye genelinde toplam 229 kişi sınavla, 114 kişi de SPK da çalışmış olmaktan dolayı; toplam 343 kişi "Değerleme Uzmanlığı" (Genel uzmanlık) ehliyetini aldı.
- 13 firma SPK tarafından listeye alındı.
- Türkiye'nin de 01.01.2005 tarihi itibarıyla uymayı kabul ettiği Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile ilgili ilk düzenleme olan "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki Tebliğ (Seri XI. No: 25) Aralık 2003'te yayımlandı.
- UDSK (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanmış Uluslararası Değerleme Standartlarının Türkçe çevirisini DUD ile müştereken tamamlanmış, görüşe açmış ve Seri VIII, 45 No'lu tebliğ olarak yayımlanmıştır.

- Konut Finansmanı Kanunu içeriğinde “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” nin kurulması Plan ve Bütçe Alt Komisyonu’nu tarafından uygun görülmüş olup, Komisyonda görüşülmeye başlanmıştır.

7.9.4 DUD’un Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması İçin Yaptıkları

- 4 Nisan 2001’de kurulan Değerleme Uzmanları Derneği, değerlendirme uzmanlığı mesleğinin Türkiye’de geliştirilmesi amacıyla Bakanlar Kurulu’nun yurtdışı faaliyet izni ile kuruldu.
- Bu doğrultuda 2002 yılında Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği TEGOVA ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi’ne asil üye statüsünde kabul edildi.
- DUD dünyada mesleğin geliştirilmesi için misyoner görevini de üstlenmiş, bu amaçla Appraisal Institute ve RICS gibi uluslararası meslek örgütleri ile işbirliğini geliştirmektedir.
- DUD’un halen 307 kayıtlı üyesi bulunmaktadır.
- Sadece 2005 ve 2006 da toplam 350 saat mesleki eğitim yapılmıştır.

7.9.5 İpotekli Finansman Düzenlemesinin Mesleğe Getirecekleri

- Meslek örgütü; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin kurulması,
 - Bağımsızlık ilkesinin korunması,
 - Yetkinlik ilkesinin yerine getirilmesi,
 - Tarafsızlık ilkesinin denetlenmesi,
- Kamu kurumları nezdinde bilgi alma yetkisinin tanınması,
- Konut Değerleme Uzmanlığı ile Genel Değerleme Uzmanlığının ayrıştırılması,
- Geçici madde ile Kamulaştırma Bilirkişilerinin Konut Değerleme Uzmanı olarak süreli görevlendirilmesi,
 - Uzman (Konut Değerleme için) sayısının yeterli hale gelmesi,

Yeni Adımlar

- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği: Sürekli Eğitim, Lisanslama, Standartları Geliştirme, Mesleki Yayınları Arttırma, Denetim ve Disiplin Sağlama gibi mesleki örgütlenmenin tüm gereklerini yerine getirecek kurum.
 - Mesleki faaliyette bulunmak için Birlik üyesi olma koşulu,
 - Birlik üyesi olmak için kurallara riayet eden Lisanslı Değerleme Uzmanı olma koşulu,
 - Tüm bilirkişilik ve değerlendirme kapsamındaki uzmanlıkların mesleki gelişimi, ehliyetlendirmesi ve takibi tek merkezden mümkün olacak.
- İş Planı:
 - Konut değerlendirme uzmanlığının ehliyetlendirme sürecinin tanımlanması,
 - Üst seviye (genel) lisansın geliştirilmesi,
 - Kişisel Mülkiyet Hakları, Şirket ve Finansal Haklar Konusunda Değerleme Lisansı verilmesi için gerekli düzenlemelere destek verilmesi,
 - Kamulaştırma, vergi amaçlı değerlendirme, bilirkişilik ve değer takdir komisyonu gibi mekanizmaların tümünde ehliyetli değerlendirme uzmanlarının yer almasının temini,
 - Tüm değerlendirme uygulamalarının (Sermaye Piyasası dışında kalan) Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak ifa edilmesinin sağlanması,
 - Eğitim kurumları bünyesinde ihtisas konularında çeşitlendirilerek ve kademelendirilerek eğitimin kurumsallaştırılması,
 - Kurumlarda değerlendirme hizmetini teslim alan kişilerin ehliyetli olmasının sağlanması,
 - Gözden geçirme (review) fonksiyonunun yerleştirilmesi,
 - Uluslararası uzmanlık ehliyetleri ile mütakabiliyetin temini,
 - Mesleki sorumluluk sigortasının çerçevesinin belirlenmesi,
 - Kurumlardan bilgi alma konusunda özel yetki alınması,
 - Ücretlerin doğrudan uzmanlara temlikinin sağlanması.

UDES – UMS

- UMS 2 - Stoklar
- UMS 16 - Maddi Duran Varlıklar
- UMS 17 - Kiralama İşlemleri
- UMS 36 - Varlıklarda Değer Düşüklüğü,
- UMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- UFRS 3 - İşletme Birleşmeleri
- UFRS 5 - Satılmak Üzere Elde Tutulan Cari Olmayan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler

7.9.6 UDES'nin Mesleğe Getirecekleri

- Uluslararası Dil ve Anlayış Birliği:
 - Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri,
 - Davranış Kuralları,
 - Mülkiyet tanımları: Taşınmaz mülkiyeti, kiralama hakları, fabrika ve ekipman, kişisel mülkiyet, maddi olmayan varlıklar, şirketler, özel nitelikli ticari mülkler gibi yeni tanımlar,
 - UDES 1: Pazar Değeri Esaslı Değerleme,
 - UDES 2: Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları,
 - UDU 1: Finansal Raporlama için Değerleme
 - UDU 2: Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme
 - Kılavuz Notlar:
 - Çevre Sorunları, Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin değerlemelerde dikkate alınması,
 - Tarımsal Mülklerin Değerlemesi,
 - Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Değerleme,
 - Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi,
 - Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme
- Global Ekonomiye Entegrasyon,
 - Hizmet ve ürün kalitesinde (UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) benzerlik,
 - Sınır ötesi hizmet vermek imkânı,

- Değerleme ücretlerinin Pazar gerçeklerine uygun hale getirilmesi,
- SPK düzenlemelerinin değerleme konusunda düzenleme yapan tüm kurumlar tarafından kabul edilmesi için altyapı tamamlanmış oldu. (Çelen,2006)

8. SPK

Ağustos 2001 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" kavramını resmi olarak duyurmuş ve uzmanların lisanslanması ve sicillerinin tutulması konularında tek yetkili merci olmuştur. Konuyla ilgili olarak, SPK'nın 14-15 Ağustos 2001 tarihlerinde yürürlüğe koyduğu iki tebliğ bulunmaktadır. Bunlar:

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ'dir.

8.1 SPK Kanunu:

2499 numaralı kanun 30 Temmuz 1981 tarihli ve 17416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Konu ve Amaç

Madde 1 - Bu Kanunun konusu, tasarrufların menkul kıymetlere yatırılarak halkın iktisadi kalkınmaya etkin ve yaygın bir şekilde katılmasını sağlamak amacıyla; sermaye piyasasının güven, açıklık ve kararlılık içinde çalışmasını, tasarruf sahiplerinin hak ve yararlarının korunmasını, düzenlemek ve denetlemektir.

Madde 22: Görev ve Yetkiler

(Değişik: 29.4.1992 tarih ve 3794 sayılı Kanun md. 18 ile) Sermaye Piyasası Kurulunun başlıca görev ve yetkileri şunlardır:

(r) ve (t) bentleri temel yasal dayanak

(r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek ekspertiz kurumlarından sermaye Piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek,

(t) Sermaye Piyasası faaliyetinde bulunacaklar, bu maddenin (r) bendi kapsamında faaliyet gösterecek kişi ve kuruluşlar ile sermaye Piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki eğitimi, mesleki yeterliliği ve mesleki ehliyetlerini gösterir sertifika verilmesine ilişkin esasları belirlemek, bu amaçlarla merkez kurmak ve faaliyet esaslarını belirlemek,

SPK Tarafından Karara Bağlanan ve Resmi Gazetede Yayınlanmak Üzere Başbakanlığa Gönderilen Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Yürürlüğe girdi. 21.02.2006 (spk.gov.tr.)

Halka açık şirketler, her üç ayda bir mali tablolarını kamuya açıklıyorlar. Bu mali tablolarda, gayrimenkuller, iştirakler, makine-teçhizat, tarım alanları, madenler, patentler, telif hakları vb. şirket varlıklarının gerçek değerleriyle yer alabilmeleri için doğru şekilde değerlendirilmiş olmaları gerekiyor. Varlıkların şirketlere sermaye olarak konulmasında da değerlendirme yaptırılması gerekiyor. Şirket birleşmeleri, şirket alım satımı, hisse alımı gibi işlemlerde ise varlıklarının değil de şirketin bir bütün olarak değeri önem kazanıyor. Çok yüksek tutarların söz konusu olabildiği bu tür işlemlerde genellikle işlemin her iki tarafı da karar alabilmek için bir değer tespiti yaptırma ihtiyacı duyabiliyor.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları sermaye piyasasının artık en önemli aktörleri arasında yer alıyor. Bu şirketler her varlık alım satımlarında, kiralamalarda değerlendirme yaptırdıkları gibi tüm gayrimenkullerini en az yılda bir kez değerlettiriyor ve portföy değer tablolarını bu değerlendirme sonuçlarına göre düzenliyorlar. Portföy değerlerinin doğru oluşması ve güncelliğini koruyabilmesi için bu işlemler zorunlu.

SPK tarafından hazırlanan ve TBMM'de oluşturulan Alt Komisyonunda görüşülmeye başlanan Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı'na göre, ipotek kredilerinin verilme aşamasında ve ipoteklerin nakde dönüştürülmesinde değerlendirme yaptırılması zorunlu olacak. Tüketicilerin uygun tutarda kredi alabilmesi ve verilen kredilerin yeterli ölçüde teminatlandırılabilmesi için değerlendirme kritik bir önem taşıyor.

Değerlemenin taşıdığı bu büyük önem nedeniyle, sermaye piyasasında yüksek kalitede değerlendirme hizmeti alınabilmesini temin etmek amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluca, 2001 yılından bu yana, değerlendirme uzmanlarına zorlu bir sınav sonrasında

lisans verilmekte ve değerleme hizmeti verecek Şirketler, belirli koşulları sağlamaları Şartıyla, Sermaye Piyasası Kuruluca listeye alınmaktadır. Bu uzmanlar ve Şirketler, değerleme faaliyetlerini Sermaye Piyasası Kuruluca uluslar arası standartlar gözetilerek hazırlanmış olan kurallar çerçevesinde yürütmektedir. Őimdi bu sisteme yeni bir halka eklemek üzere, “Uluslararası Değerleme Standartları” Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konuluyor. Böylelikle, AB düzenlemeleri ve uluslar arası değerleme standartlarıyla ülkemizin tam uyumu sağlanmış olacak.

Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) tarafından yayımlanıyor ve belirli aralıklarla sürekli güncelleniyor. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki ye kuruluşlar (39 ülkeden 42 ye kuruluş, 10 ülkeden 11 gözlemci kuruluş) ile Dünya Bankası, OECD, IMF, Dünya Ticaret rgt, AB Komisyonu, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve uluslararası değerleme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; değerleme alanında uluslararası standartlar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. (IVSC,2005)

Uluslararası Değerleme Standartları; Giriş, Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri, Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler), Mülk Türleri, Standartlara Giriş, Standartlar, Uygulamalar, Kılavuz Notları, Araştırma Raporu ve Terimler Sözlüğü olmak üzere 10 ana bölüm ve yaklaşık 300 sayfadan oluşmakta ve aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

- Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer
- Değerleme Yaklaşımları
- Davranış Kuralları (Değerlemede Etik Kurallar)
- Mülkiyet Türleri
- Pazar Değeri Esaslı Değerleme
- Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları
- Değerlemenin Raporlanması (Rapor standartları)

- Finansal Raporlama için Değerleme (Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu)
- Taşınmaz Mülk Değerlemesi
- Makine ve Teçhizat Değerlemesi
- Kira Haklarının Değerlemesi
- Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi (Ticari Haklar, Fikri Mülkiyet Hakları; patent, telif, know-how, şerefiye ve Sözleşmesel Haklar)
- Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi
- Şirket Değerlemesi (Borçlar-Alacaklar, Aktif-Pasif Değerlemesi)
- Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması (Mülklerin Değerine Etki Eden Çevresel Faktörler)
- Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı
- Tarımsal Mülklerin Değerlemesi (Arazi, Tarla, Tarımsal Mülke Bağlı Makine ve Teçhizat, Biyolojik Varlıklar)
- Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi
- Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi
- Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme
- Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi (Madenler, Petrol Yatakları, Maden Rezervleri, Tetkik Alanları)
- Araştırma Raporu: Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme

Uluslararası Değerleme Standartları'nın yürürlüğe konmasıyla; yukarıda belirtilen değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir şekilde tatbik edilmesi, uluslararası uygulamalar ile paralellik sağlanması, ülkemizde hazırlanan değerlendirme raporlarının uluslararası alanda kabul edilebilirliğinin sağlanması ve kurumsal bir gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulmasının yanı sıra, varlıkların değerlerinin doğru olarak takdir edilmesiyle, bunların sahibi olan şirketlerin hisse senetlerinin değerlerinin de daha sağlıklı olarak oluşmasına katkıda bulunulması amaçlanmaktadır.

Bunun dışında, Uluslararası Değerleme Standartlarının ülkemiz mevzuatına kazandırılması neticesinde aşağıda belirtilen hedefler de gerçekleştirilmiş olacaktır:

Ülkemizdeki gayrimenkul işlemlerine yönelik olarak gerek ulusal gerekse uluslararası ölçekte yapılan işlemleri şeffaflaştırmak ve kolaylaştırmak, Kurumsal bir gayrimenkul finansman sisteminin kurulmasına ve mülk Pazarlarının gelişimine katkıda bulunmak, ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal raporların şeffaflığını sağlamak. Değerleme uzmanları için yol gösterici olmak, böylece onların mülk Pazarlarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal raporlar konusundaki taleplerini karşılamak. Sermaye Piyasası Kurulu, "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i yayımlamakla, Türkiye'de değerlendirme mesleğinin gelişimine önemli bir katkı daha sağlamış olacaktır. (spk.gov.tr)

8.2 SPK Değerleme Uzmanlığı Sınavı Esasları

Kurulumuzca yapılmakta olan Değerleme Uzmanlığı Sınavına yönelik olarak;

1- Değerleme Uzmanlığı Sınavı başvurusunda aranılan 3 yıllık tecrübe koşulunun sınav başvurusunda değil lisans belgesi verilmesi aşamasında aranmasına,

2- Değerleme Uzmanlığı Sınavında başarılı olan adaylardan lisans belgesi verilmesi aşamasında 3 yıllık tecrübe koşulunu belgelemeye yönelik olarak aşağıdaki belgelerin aranmasına,

A- Herhangi bir şirkette sigortalı olarak çalışmak suretiyle değerlendirme uzmanlığı faaliyetinde bulunulmuş ise;

1) Çalışılan şirketin esas sözleşmesinde gayrimenkul değerlendirme veya danışmanlığı gibi faaliyet konularının en az 3 yıl süreyle yer aldığını gösterir Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi,

2) Değerleme faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir çalıştığı süre ile aldığı göreve ilişkin şirket yetkililerince imzalanmış açıklayıcı yazı,

3) SSK işe giriş bildirgesi formu,

4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,

5) Aday tarafından hazırlanmış en az üç farklı yıldan üç adet değerlendirme raporu örneği.

B- Herhangi bir şirketin ortağı olarak değerlendirme uzmanlığı faaliyetinde bulunulmuş ise;

1) Ortaklık ilişkisini ve ortağı olunan şirketin esas sözleşmesinde gayrimenkul değerlemesi veya danışmanlığı gibi faaliyet konularının en az 3 yıl süreyle yer aldığını gösterir Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi,

2) Bağ kur belgesi (başka bir sosyal güvenlik kuruluşuna kayıtlı ise ilgili belge),

3) Vergi levhası,

4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,

5) Aday tarafından hazırlanmış en az üç farklı yıldan üç adet değerlendirme raporu örneği ve şirket tarafından değerlendirme yapılan kişi ve kurumlara kesilen fatura örnekleri.

C- Değerleme uzmanlığı faaliyeti şahıs şirketi bir vergi mükellefi olarak yerine getirilmiş ise;

1) Değerleme hizmeti verilen şirketlerle yapılan sözleşmeler,

2) Bağ-kur belgesi (başka bir sosyal güvenlik kuruluşuna kayıtlı ise ilgili belge),

3) Vergi levhası,

4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,

5) Aday tarafından hazırlanmış en az üç farklı yıldan üç adet değerlendirme raporu örneği ve şahıs şirketi olarak değerlendirme hizmeti karşılığında düzenlenen serbest meslek makbuzu örnekleri.

D- Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışılmış ise;

1) Kurumun veya birimin faaliyet konusunun gayrimenkul ile ilgili olduğunun Kanun, Yönetmelik, Tebliğ, Genelge veya personel görev tanımlarıyla belirlenmiş olduğunu gösterir belgeler,

2) Çalışma süresi içinde icra edilen faaliyete ilişkin birim amirinin yazısı,

3) Çalışılan Kurumu ve birimleri gösterir ayrıntılı görev unvanlarının yer aldığı hizmet çizelgesi veya belgesi,

4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,

5) Aday tarafından hazırlanan üç farklı yıldan en az üç adet değerlendirme raporu ve/veya değer tespit raporu ve/veya bilirkişi raporları.

E- Bankalarda değerlendirme uzmanlığı alanında çalışılmış ise;

1) Bankada çalıştığı birimin görev tanımları arasında gayrimenkul değerlendirme yetkisinin bulunduğunu gösterir banka genelgesi veya personel görev tanımını gösterir yazı,

2) Değerleme faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir çalıştığı süre ile aldığı göreve ilişkin yetkililerce imzalanmış açıklayıcı yazı,

3) Sigorta belgesi veya özel emeklilik sandığı üyelik belgesi,

4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,

5) Aday tarafından hazırlanmış en az üç farklı yıldan üç adet değerlendirme, makine değerlendirme ve/veya yatırım projeleri teknik değerlendirme raporu örnekleri,

F- Üniversitelerde öğretim üyeliğinde ise;

1) Değerleme Uzmanlığı Sınavı için belirlenen ana konu başlıklarından “Gayrimenkul Değerleme Esasları”, “Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar” ve “Temel Finans Matematiği” konularından birinden, bir üniversite bünyesinde en az 6 dönem ders verildiğinin belgelenmesi,

2) Lisans belgesi başvurusu sırasında asgari yardımcı doçent düzeyinde olunması,

3) Üniversitede görev alındığına dair sosyal güvenlik belgesi,

G- Değerleme uzmanlığı faaliyetini yurt dışında icra eden adaylardan da çalıştığı kurumun niteliğine bağlı olarak yukarıda belirtilen belgeler aranır.

H- Makine değerlendirme raporları ile bilirkişi raporları değerlendirme raporu olarak kabul edilir. İbraz edilen raporlarda adayın adının ve imzasının açıkça yer alması zorunludur. Herhangi bir gayrimenkulün, gayrimenkule dayalı hak ve yararların, makinelerin rayiç değerini içermeyen raporlar ile hak ediş raporları, teknik şartname raporları ve muhtelif malzemelerin fiyat tespit tutanakları değerlendirme raporu olarak kabul edilmeyecektir.

I- Gerekli görülecek diğer bilgi ve belgeler.

Kurulun lisans belgesi alınması aşamasında 3 yıllık tecrübe koşuluna ilişkin yukarıda yer alan bilgi ve belgelerde adaylara bildirmek koşuluyla değişiklik yapma hakkı saklıdır.

3- Eylül 2002-Ocak 2006 dönemleri dâhil yapılan sınavlara başvuruda bulunarak başvurusu kabul gören adayların söz konusu 3 yıllık tecrübe koşulunu sınav başvurularında sağlamış olmaları nedeniyle, bu kişilerden lisans belgesi alıp almadıklarına bakılmaksızın, lisans belgesi verilmesi aşamasında 2. maddede sayılan belgelerin aranmamasına, karar verilmiştir. (spk.gov.tr)

9. TÜRKİYE’DEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ VE BU ŞİRKETLERDE ÇALIŞAN DEĞERLEME UZMANLARI İLE İLGİLİ YAPILAN ARAŞTIRMA

Türkiye’de bugün itibarı ile yasal olarak faaliyet gösteren 16 gayrimenkul değerlendirme şirketi ve bu firmalarda çalışan değerlendirme uzmanlarının incelenmesinin, ülkemizde yapılan gayrimenkul değerlemesi ve sektör hakkında ışık tutacağı düşünülerek bu araştırma yapılmıştır. Araştırma, hazırlanan soruların şirket yetkilileri ile yüz yüze ve telefonla yapılan görüşmelerde, sorularak ve internet üzerindeki bilgi kaynakları taranarak tamamlanmıştır. Sektör yeni yapılanma süreci içerisinde olduğu için her geçen gün sektöre yeni şirketler ilave olduğu gibi ayrıca şirket bünyelerinde de değişiklikler gerçekleşebilmektedir. Yapılan araştırmada; ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., AVRUPA DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş., ÇELEN KURUMSAL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş., EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş., EKSPER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., GAYRİMENKUL EKSPERTİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş., LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş., REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., REEXPERTS GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., SOM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., TADEM TAŞINMAZ DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş., TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., TURYAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş., VAKIF GAYRİMENKUL EKSPERTİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş., VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. firmaları incelenmiştir.

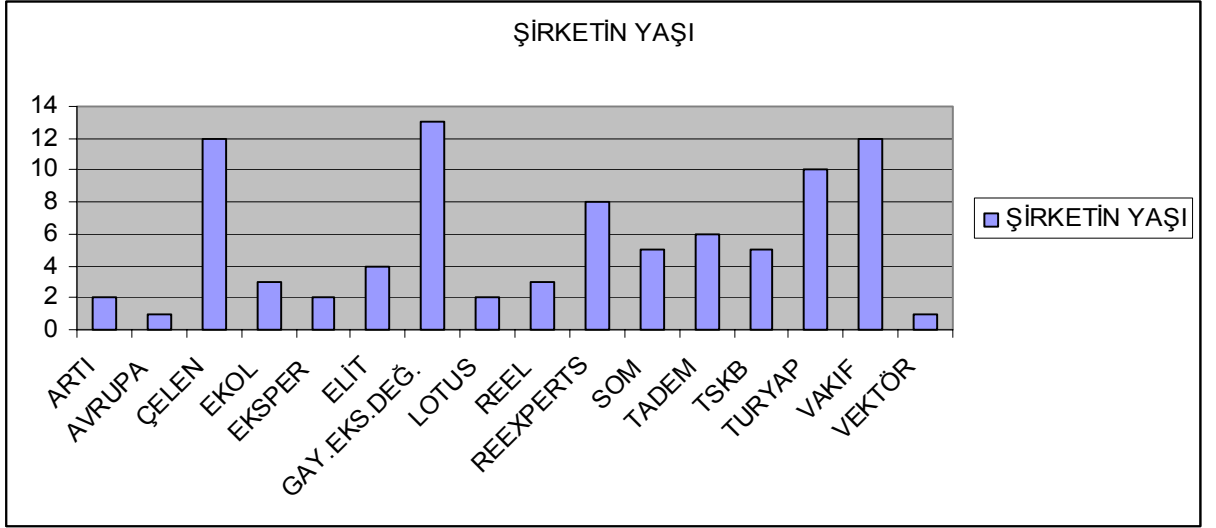
Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin merkezleri şekil 9.1 görüldüğü üzere, ağırlıklı olarak İstanbul’da bulunmaktadır. Genel olarak şirketlerin organizasyonları şu şekildedir; merkez ofiste lisanslı ve tecrübeli değerlendirme uzmanlarının yanında, bu sektörde daha yeni fakat daha dinamik ve teknolojiye daha fazla entegre olmuş değerlendirme uzmanları çalışmaktadır. Ayrıca bütün değerlendirme şirketleri Türkiye’nin

her bölgesinde hizmet verebilmek amacıyla gerek kendilerine gelen başvurulardan gerekse kendi araştırmaları sonucu meslek odalarından irtibata geçtikleri lisanssız fakat bölgesinde mimar, inşaat mühendisi, harita kadastro mühendisi veya şehir bölge plancısı olarak çalışan kişilerle, maaşlı veya karşılıklı yapılan iş karşılığı ödeme sistemi ile anlaşmışlardır. Bu noktada bazı gayrimenkul değerleme şirketlerinin, insan kaynakları yöneticiliği yaptıklarını gzlemlediğimi belirtmek istiyorum. Aynı zamanda bazı değerleme şirketlerinin de konularında uzman bazı kişileri de bünyelerinde danışman olarak istihdam etmektedirler.



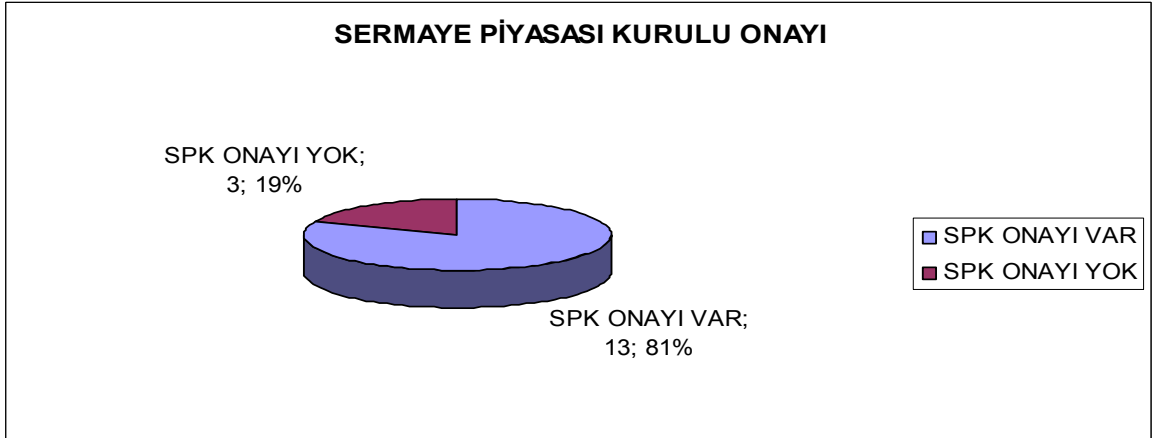
şekil 9.1 Değerleme şirketlerinin Merkezleri

Gayrimenkul değerleme sektöründeki firmaların % 25'i şekil 9.2'de görüldüğü üzere 10 yıl ve 10 yılın üzerinde bu sektörde faaliyet göstermektedirler. Bu da sektörün kurumsallaşmasının ülkemizde ne kadar yeni olduğunu göstermekle beraber, geçmişe dönük olarak da kurumsallaşamamasının ülkemiz adına, gerek değer tespitleri gerekse denetim mekanizmaları açısından ne kadar yanlış sonuçlar ortaya çıkardığını göstermektedir. Ayrıca son yıllarda değerleme şirketleri ve değerleme uzmanlığının, öneminin anlaşılması ve yasal düzenlemelerin getirilmesiyle sektörün popüler hale geldiğini belirtmek gerekir. 5 yılın altında kurulan gayrimenkul değerleme şirketlerinin sayısı her geçen gün artmaktadır.



Şekil 9.2 Değerleme Şirketlerinin Yaşı

Sektörün günden güne kurumsallığının artmasının yanında, sektöre getirilen yasal düzenlemelerle sistemin denetçiliğini yapacak olan Sermaye Piyasası Kurulu aldığı başvuruları değerlendirerek şirketleri onaylamaktadır. SPK onayı şirketlere daha fazla iş hacminin kapılarını aralamakla beraber, SPK’ dan henüz onay almadığı halde sektörde kendi iş hacim payını bulan firmalarda şekil 9.3’de görüldüğü üzere mevcuttur. Yalnız bunlar bünyelerinde değerlendirme raporlarını imzalayacak lisanslı değerlendirme uzmanlarını barındırmaktadırlar.



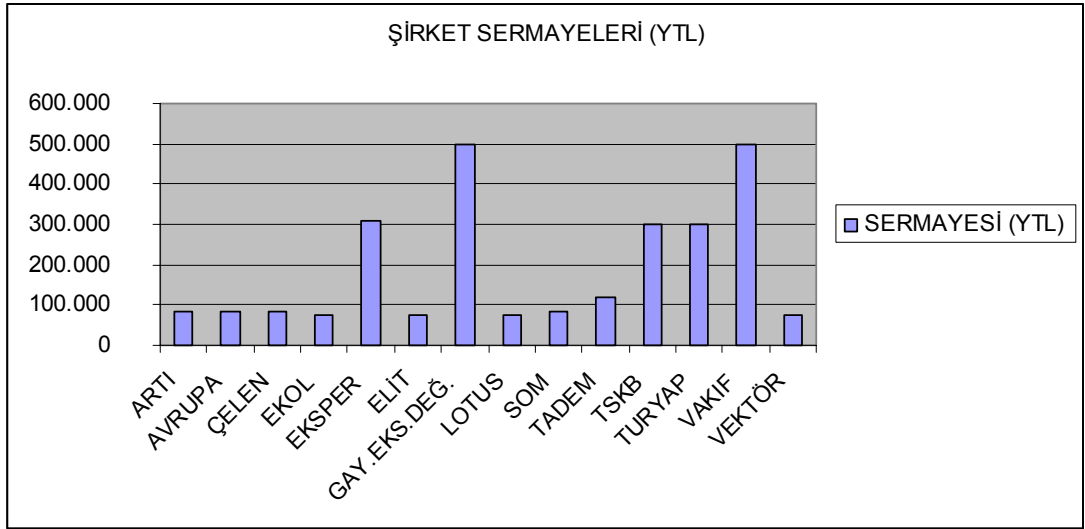
Şekil 9.3 Değerleme Şirketlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Onayı

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: Vııı No: 35) İkinci Bölüm’de Kurulca Listeye Alınmaya ve Listedden Çıkartılmaya İlişkin Esaslarda Başvuru koşulları Madde 4’de belirtildiği üzere Sermaye piyasası

mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar TL olması,(330.000 ytl.olarak değiştirildi)
- Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- (Değişik: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) Ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,
- Sorumlu değerleme uzmanları dahil en az 5 adet değerleme uzmanının istihdam edilmesi,
- (İkinci fıkra ek: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) Şirketin ödenmiş sermayesinin asgari %90'ının, kuruldan değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi almış en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması halinde birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye miktarının 75 milyar TL.(82.500 ytl. olarak değiştirildi) olması yeterlidir.

Şekil 9.4'de görüldüğü üzere yapılan araştırma neticesinde gayrimenkul değerleme şirketlerinin yaklaşık % 70'inin kuruldan değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi almış en az iki sorumlu değerleme uzmanı tarafından kurulduklarını göstermektedir. Bu da bize bu sektördeki şirketlerin artış eğiliminin; konunun uzmanı kişilerin aynı zamanda şirketin %90'ına sahip olan kişiler olduğunu göstermektedir. Ülkemizde birçok sektörde, konunun uzmanı olan kişilerin, konunun uzmanı olmayan sermaye sahiplerinin yanında çalıştıklarını ve bu sebepten ötürü yapılan üretimler veya sunulan hizmetlerde öncelikle ticari kaygıların gözetilmesi ve mesleki etik kuralların göz ardı edilmesi sebebiyle ortaya çıkan kalite standardının düştüğü hepimizin bildiği bir gerçektir. Bu bakımdan gayrimenkul değerleme sektörünün yapılaşmasının umut verici olduğunu belirtmek gerekmektedir.



Şekil 9.4 Değerleme Şirketlerinin Kuruluş Sermaye Miktarları

Şirket sermayeleri grafiğinde de görüldüğü üzere şirketlerin yaklaşık %30'u ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olan sorumlu değerlendirme uzmanları dahil en az 5 adet değerlendirme uzmanının istihdam edildiğini göstermektedir. Bu şekilde faaliyet gösteren şirketlerin ortaklık yapılarına bakıldığında, şirketlerin % 60'ı: sorumlu değerlendirme uzmanlarının yanında kurumsal iştiraklerden oluştuğu görülmektedir. Bu kurumsal iştiraklerin içinde devlet kurum ve bankalarının olması da dikkatimi çekmiştir. Şirketlerin %40'ı ise tamamen şahıslardan oluşmaktadır.

Tablo 9.1 : Şirket Sermayesi 300.000 Ytl'den fazla olan Değerleme Şirketlerinin Ortaklık Yapıları

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.	
T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	49
Axa Oyak Sigorta A.Ş	20
T.Emlak Bankası A.Ş Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı	20
T.C Ziraat Bankası A.Ş Ve T.Halk Bankası A.Ş Mensupları Emekli Ve Yardım Sandığı Vakfı	10
Türkiye Kamu Bankaları Çalışanları İle Emeklileri Sağlık Ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı	1

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	
TSKB A.Ş	80
Adem Yol	10
Coşkun Kanberoğlu	10

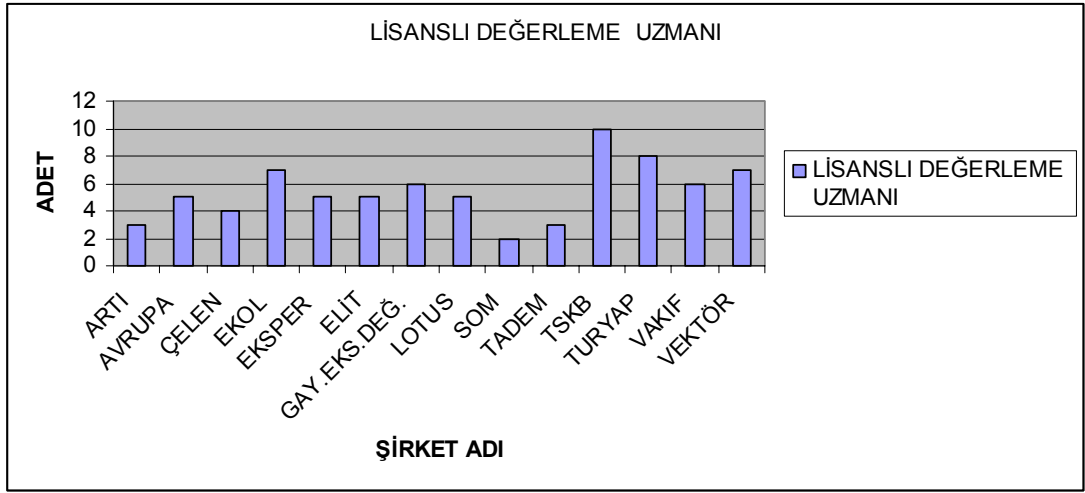
TURYAP Gayrimenkul Değerleme A.Ş	
Mehmet Onur Sarıbay	79,6
Serhat Değerli	10
Ayşe Evcin	10

Diğer	0,4
-------	-----

VAKIF GAYRİMENKUL EKSPERTİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş.	
T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	20
T.VAKIFLAR BANKASI MEMUR VE HİZMETLİLERİ EM.VE SAG. YRD.SAN.VAK.	15
VAKIFBANK PERSONELİ SOS.GÜV.HİZM.VAK.	55
VAKIF DENİZ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	5
GÜNEŞ HAYAT SİGORTA A.Ş.	5

EKSPER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
Erdoğan YILDIRIM	52
Mustafa ULUDAĞ	10
Özgür GÖZENOĞLU	10
İbrahim SARIHAN	5
Hüsnü DÖĞER	5
Murat TEMİZ	5
Murat ÇELİKEL	5
Halil İbrahim ÇORMAN	5
Gülşen DEMİRCİ	5

SPK yılda 3 dönem yaptığı lisanslama sınavı ile sektöre uzmanlığını almış kişiler kazandırmaktadır. Bugün itibarı ile şirketlerin kayıtlı lisanslı değerlendirme uzmanlarının sayısını gösteren grafikte; ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olan sorumlu değerlendirme uzmanları dâhil en az 5 adet değerlendirme uzmanının istihdam edilmesi gerekliliğinden, şirketlerin % 75'i 5 ve 5'in üzerinde lisanslı değerlendirme uzmanına sahiptirler. Şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelerde SPK'nın sınavını geçmiş fakat gerekli olan 3 yıllık sektör deneyimini bekleyen birçok değerlendirme uzmanına sahip olduklarını bildirmektedirler. Konunun ekonomik boyutu olduğunu da göz ardı etmemek adına, lisanslı değerlendirme uzmanı sayısının karşılanan iş hacmine endeksli olarak artırılacağını ya da arttırılabileceğini düşünüyorum. Ülkemizde bugün itibarı ile sayıca yetersiz olan, istihdam edilen lisanslı değerlendirme uzmanı sayılarının, lisanssız değerlendirme uzmanlarına göre daha yavaş artacağı da bir gerçektir.



Şekil 9.5 Değerleme Şirketlerinin Lisanslı Değerleme Uzmanları Sayıları

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’de Değerleme Uzmanı, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak olan, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren;

- a) İnşaat mühendisliği,
- b) Harita ve kadastro müh.,
- c) İşletme-ekonomi,
- d) Mimarlık,
- e) Şehir ve bölge planlama

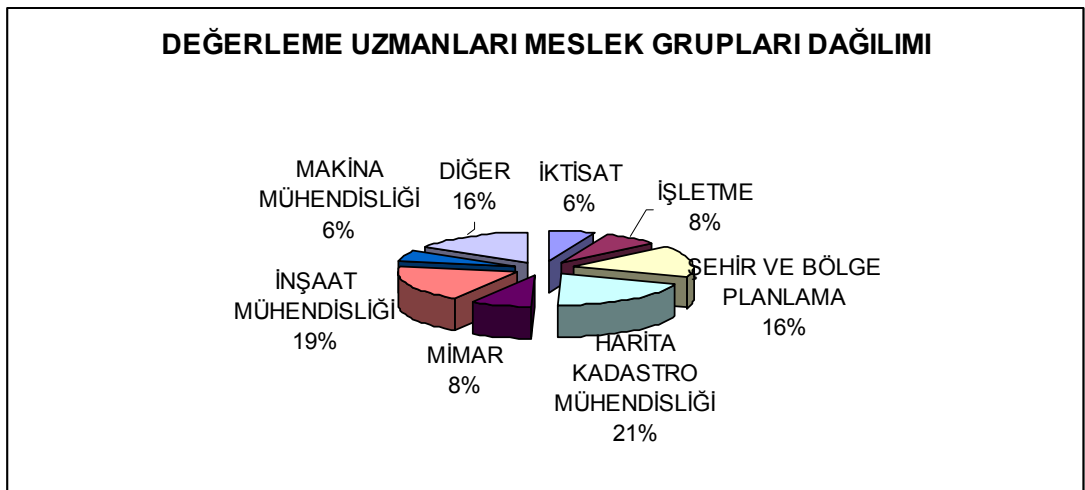
gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu olan kişiler olarak ayrılmıştır.

Yapılan araştırmada şekil 9.6’da görüldüğü üzere; kayıtlı bulunan değerlendirme uzmanlarının %21’i Harita Kadastro Mühendisliği, % 19’u İnşaat Mühendisliği, % 16’sı Şehir Bölge Planlama, %16’sı Diğer meslek, % 8 Mimar,%8 İşletme,%6 İktisat, %6 Makine Mühendisliği bölümlerinden mezun olmuşlardır. Harita Kadastro Mühendisliği ve İnşaat Mühendisliği mezunlarının bu sektörde başı çektikleri görülmektedir. Araştırma da karşılaşılan ilginç bir durumda Diğer Meslek Gruplarının % 16 oranında çok ciddi bir yer tuttuğudur. Bu meslek gruplarının içinde ilgili tebliğde yer almayan Ziraat Mühendisliği, Elektrik Mühendisliği, Uçak Mühendisliği, Halkla İlişkiler, Harita Teknikeri, İnşaat Teknikeri, Turizm

İşletmeciliği, Kamu Yönetimi ve Endüstri Mühendisliği vb meslekler vardır. Bu kişiler lisanslama sınavından muaf tutulan kişiler olarak lisans sahibidirler veya hiçbir zaman lisans alamayacaklardır.

Bu noktada gayrimenkul değerlemesi gibi son derece önemli bir konuda sektörün başını çeken inşaat mühendisliği lisans eğitimini tamamlamış birisi olarak ben lisans eğitim programının gayrimenkul değerlemesi için yeterli içerikte olmadığını düşünmekteyim. Yapı İşletmesi Anabilim Dalı'nda öğretilen Yöneylem Araştırması, Project Management in Construction, İnşaat İşletmesindeki Mali Tablolar Mali Raporlar Çözümleme ve Yorumlar, İnsan İlişkileri, Yönetim Matematiği, Project Appraisal and Investment Criteria in Developing Countries, Finansal Yönetim ve İşletme Finansmanı, Yapımda İnsan Faktörü, Toplu Konut ve Yapı Kooperatifleri, Contract Administration and Cost Management ve Proje Yönetimi derslerinin değerlendirme uzmanlığı ile ilgili uygun bir altyapı oluşturmaktadır ama yeterli değildir.

Bugünün şartları içerisinde, belki Avrupa birliği uyum süreci ve çıkartılmaya çalışılan konut edindirme yasası için, acil olarak gereken kadroların doldurulması amacıyla yapılan düzenlemelerle bu konuda SPK'nın açmış olduğu sınav veya o sınavı geçmek için açılan kursların sektöre kalifiye kadrolar yetiştirmemektedir. Gayrimenkul Değerleme mesleğinin Gayrimenkul Değerlemesi yüksek lisans programını bitirmek kaydıyla yapılması gerekmektedir.



Şekil 9.6 Değerleme Uzmanları Meslek Grupları Dağılımı

Tablo 9.2 Gayrimenkul Değerleme Şirket Profilleri

NO	ŞİRKET ADI	KURULUŞ YILI	SPK ONAYI	MERKEZ	SERMAYESİ (YTL)	SOR. DEğ. UZ.	LİS. DEğ. UZ.	DEğ. UZ.
1	ARTI	2005	VAR	İSTANBUL	82.500	%90	3	11
2	AVRUPA	2006	VAR	İSTANBUL	82.500	%90	5	12
3	ÇELEN	1995	VAR	İSTANBUL	82.500	%90	4	4
4	EKOL	2004	VAR	İSTANBUL	75.000	%100	7	17
5	EKSPER	2005	YOK	ANKARA	310.000	%20	5	20
6	ELİT	2003	VAR	İSTANBUL	75.000	%100	5	20
7	GAY.EKS.DEğ.	1994	VAR	İSTANBUL	500.000	%20	6	6
8	LOTUS	2005	VAR	İSTANBUL	75.000	%90	5	5
9	REEL	2004	VAR	İSTANBUL	-	-	-	-
10	REEXPERTS	1999	YOK	İSTANBUL	-	-	-	-
11	SOM	2002	YOK	İSTANBUL	82.500	%90	2	7
12	TADEM	2001	VAR	İSTANBUL	120.000	%90	3	30
13	TSKB	2002	VAR	İSTANBUL	300.000	%20	10	30
14	TURYAP	1997	VAR	İSTANBUL	300.000	%20	8	8
15	VAKIF	1995	VAR	ANKARA	500.000	%20	6	20
16	VEKTÖR	2006	VAR	İSTANBUL	75.000	%90	7	23

10. SONUÇ

Konut Edindirme Yasası ile Türkiye'nin gündemine gelen "Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı" incelenen bu tezde görüldü ki konut edindirme yasasında karşılaşılan gayrimenkul değerlemesi buz dağının sadece görünen kısmıdır.

Appraisal Institute'nin 60 yıl, IVSC'nin 25 yıl ve diğer uluslar arası kurumların ortalama 20 yıl önce gayrimenkul değerlemesinin kurumsallaşması ve standardizasyonu için yapmış oldukları çabalar göstermektedir ki ülkemiz bu konuda geç kalmıştır. Devletin vergi, alıcının ve satıcının bilgilenme, pazarlama, ihale makamının baz değer tespiti, borç verenlerin teminat, yargı makamının doğru karar verme, kamulaştırma idaresinin ödenecek kamulaştırma bedeli, özelleştirmenin satış koşullarını belirleme, denetim ve onay makamlarının doğru denetim ve onay, şirket sahibi ve idarecilerinin finansal tablolar, yatırımcının karar verme, menkul kıymet alıcılarının bilgilenme ve karar verme amacıyla ihtiyaç duyduğu gayrimenkul değerlemesinin kurumsallıktan, standardizasyondan ve denetimden uzak olduğu ülkemizde çok fazla ekonomik kayba yol açtığı şüphe götürmez bir gerçektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2001 yılında başlamış olduğu maratonun neticesinde bugün; Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkındaki Tebliğ, Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki Tebliğ'ler ile gayrimenkul değerlendirme şirketleri, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı ve gayrimenkul değerlendirme Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nde geç de olsa yerini almış bulunmaktadır. Elbet de ki bir takım düzenlemeler ve değişiklikler olacaktır fakat bu konunun sürekli takipçisi ve denetçisi bir kurulun olması ülkemiz adına sevindiricidir.

Yapılmış olan incelemede gayrimenkul değerleme şirketlerinin % 70'inin ödenmiş sermayesinin %90'ı en az 2 adet sorumlu değerleme uzmanına aittir. Ülkemizde birçok sektörde, konunun uzmanı olan kişilerin, konunun uzmanı olmayan sermaye sahiplerinin yanında çalıştıklarını ve bu sebepten ötürü yapılan üretimler veya sunulan hizmetlerde öncelikle ticari kaygıların gözetilmesi ve mesleki etik kuralların göz ardı edilmesi sebebiyle ortaya çıkan kalite standardının düştüğü hepimizin bildiği bir gerçektir. Bu bakımdan gayrimenkul değerleme sektörünün yapılaşmasının umut verici olduğunu belirtmek gerekmektedir.

Bugünün şartları içerisinde, belki Avrupa birliği uyum süreci veya çıkartılmaya çalışılan konut edindirme yasası için, acil olarak, gereken kadroların doldurulması amacıyla, yapılan düzenlemelerle SPK'nın düzenlemiş olduğu sınav ve o sınavı geçmek için açılan kursların sektöre kalifiye kadrolar yetiştirmemektedir. Açılan sınavda değerleme uzman adayları: Gayrimenkul değerleme esasları, mesleki mevzuat ve etik kurallar, inşaat ve gayrimenkul muhasebesi, temel finans matematiği, ilgili vergi mevzuatı konularından değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Gayrimenkul değerleme uzmanlığının, SPK sınavını geçmek amacıyla gitmeye başladıkları kurs programları ile değil; gayrimenkul değerleme mesleğinin gayrimenkul değerlemesi yüksek lisans programını bitirmek kaydıyla yapılması gerekmektedir. İnşaat mühendisliği ya da medeniyet mühendisliği (civil engineering) eğitiminde, öğretilen tüm taşınmazlar (yol, köprü, baraj, bina vb.) planlanmakta ve yapılmaktadır, yani medeniyet getirilmekte ve değer katılmaktadır. Yapı işletmesi anabilim dalında öğretilen ekonomi,yönetim,değerlendirme ve hukuk bilgilerinin gayrimenkul değerlemesi içerikli olarak düzenlenmesi ile de planlayan,yapan ve değer katan inşaat mühendislerinin bu eğitim ile de en doğru değer tespitini yapacak kişiler olacaklardır.

Son olarak mesleki etik kurallar, ülkemizde her meslek için sıkıntılı bir durum arz etmektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı mesleğine SPK tarafından getirilen düzenlemeler ve denetimler elbet deki olumludur. Fakat her yasal düzenlemede olduğu gibi istismar edilebilmektedir. Prof. Dr Doğan Sorguç hocamızın belirttiği üzere çözüm düzenlemelerle değil, bireyler olarak otokontrol mekanizmasını çalıştırmamızda ve etik olmamızdadır.

KAYNAKLAR

Açlar, A.,Çağdaş,V.,2002 Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB. HKMO. Yayını, Ankara

Boyce, B.,1975 Real Estate Appraisal Terminology sponsored jointly by The American Institute of Real Estate Appraisers and The Society of Real Estate Appraisers., published by Ballinger Publishing Company., Cambridge, Mass.

Güngör,E.,1999 Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye’de Sermaye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler., T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi., Ankara

Cemalcılar, İ., 1999. Pazarlama Kavramlar-Kararlar, Beta Yayınları, İstanbul.

Lamb, C.W., Hair, J.F. and McDaniel, C., 1992. Principles of Marketing. South-Western Publishing Co., Ohio.

Lancaster, G. and Massingham, L., 1998. Marketing Management, McGraw-Hill Publishing Company, London.

Tokol, T., 1998. Pazarlama Yönetimi, Vipaş, Bursa,

İslamoğlu, A.H., 2000. Pazarlama Yönetimi Stratejik ve Global Yaklaşım, Beta Yayınları, İstanbul

Emlak Bankası., 1997. Pazarlama, Emlak Bankası Eğitim Müdürlüğü Yayınları, İstanbul.

Mucuk, İ., 1997. Pazarlama İlkeleri ve Örnek Olaylar, Türkmen Kitabevi, İstanbul.

Sezgin, S., 1991b. Pazarlama Stratejileri ve Karar Alma Mekanizması, İletişim Yayınları, İstanbul.

Odabaşı, Y., 2001. Pazarlama Plan Rehberi, KOSGEB Girişimciliği Geliştirme Enstitüsü, Ankara.

Göncü, Ü., 2004. Konut Pazarlama Stratejileri,İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü,İstanbul

Resmi Gazete., 12 Ağustos 2001 Sayı: 24491.,Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere Ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: Vııı No: 35),Ankara

International Valuation Standards Committee.,2005.,Uluslararası Değerleme Standartları.,Londra

Çelen, G.,2005., Konut Finansmanı Ve Türkiye,Değerleme Uzmanları Derneği,İstanbul

www.spk.gov.tr

EK-A :KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TASARISININ DEĞERLEME İLE İLGİLİ MADDELERİ

Madde 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 8- Bu Kanununun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.”

Madde 8 – 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İpotek teminatlı menkul kıymetler

Madde 13/A – İpotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir. İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dâhil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir. Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dâhil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmiş beşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurul bu kapsamda yapılacak değerlemenin bu Kanun uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlarca ve Kurulca belirlenen usul ve esaslara göre yapılmasını zorunlu tutabilir. Teminat havuzuna dâhil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

Madde 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynaklandırılması aşamasında, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara

ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,”

Madde 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

“Konut finansmanı

Madde 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır. Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir. Hazine Müsteşarlığı konut finansmanı işlemlerinin gerektirdiği sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye Piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması aşamasında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir. Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usul ve esasları belirler.

Madde 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 39– Diğer sermaye Piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye Piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye Piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye Piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye Piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

Madde 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

“Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

Madde 40/D- 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. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul Piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği

yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir. Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur. Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tabidir.”

Madde 19 – 2499 sayılı Kanununun 47/A maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere beşinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL’den beşbin YTL’ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir.”

Madde 20 – 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

“Geçici Madde 10 – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

Madde 2 - Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye Piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşınması gereken nitelikler, değerlendirme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerlendirme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca, değerlendirme hizmeti verebilecek kurumlar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerlendirme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısılmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde hükmü çerçevesinde, bu görev, değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 3 - İcra ve İflas Kanununun 128 inci maddesi çerçevesinde yaptırılan kıymet takdirine ilişkin olarak, icra mahkemesine yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesinin yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermesi halinde, söz konusu incelemenin Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılması gerekmektedir.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Kanun hükmünde belirtilen bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış kurumlar veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi takip sürecinin kısılmasına

Madde 6 - İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerle icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için üç yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipotegün paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin veya bilirkişi incelemesinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kurumların yanı sıra, diğer uzman bilirkişiler tarafından da yapılabilmesine imkân tanınmıştır.

Madde 10 - Konut alıcılarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve yatırımcıların mağduriyetinin önlenmesi için, konut finansmanı sisteminin, sağlıklı bir temel üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynaklandırılması aşamasında değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirleme ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etme yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmektedir.

Madde 12 - Bu madde ile 2499 sayılı Kanuna üç madde eklenmektedir. 38/A maddesi ile; İcra ve İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Tanımda dört farklı unsur yer almaktadır. Birinci unsur konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Böylece konut finansmanı kuruluşlarının tamamlanmış konutların satın alınması için verdikleri kredilerin yanı sıra, henüz proje halinde olan tamamlanmamış konutların alımı için verdikleri krediler de tanım kapsamına dâhil olmaktadır. İkinci unsur konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanmasıdır. Böylece alternatif bir finansman yöntemi olan finansal kiralama uygulamaları da konut finansmanı tanımına dâhil edilmiş olmaktadır. Üçüncü unsur olan “sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması” ise hâlihazırda konut sahibi olan kişilerin, bu konutlarını teminat göstererek kullandıkları kredileri kapsamaktadır. Yurt dışında “home equity loan” olarak isimlendirilen bu tür kredilerin de tanıma dâhil edilmesi, ekonomik değeri yüksek olan gayrimenkullerimize hareket kabiliyeti sağlayarak bu değerleri ekonomimize kazandıracaktır. Konut finansmanı tanımındaki dördüncü unsur ise diğer unsurları taşıyan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullanılan kredilerin de konut finansmanı tanımına dâhil

edilmesidir. Tüketicilerin mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak amacıyla yeni bir kredi kullanmaları mümkün olup, kapatılan kredi konut finansmanı kapsamına giren bir kredi ise, yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla kere yeniden finansmanı mümkün olup, yeniden finansman amacıyla alınan her kredi, maddede yapılan tanım kapsamında bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilmektedir.

Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabilmekte olup, bu amaçla yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığının düzenlemelerine uyulması öngörülmektedir. Diğer yandan konut finansmanı kredilerinin yeniden finansmanında yeni krediyi açacak olan konut finansmanı kuruluşunun ipotek tesis etmeden krediyi kullandırmaması, mevcut konut finansmanı kuruluşunun ise kredi kapatılmadan ipoteği kaldırmaması tüketicilerin yeniden finansman yapmalarını operasyonel olarak zorlaştırmaktadır. Bu çerçevede yeniden finansman işlemlerinde ipoteğin yeni konut finansmanı kuruluşuna aktarılmasına ilişkin ilke ve esasların Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmesi öngörülmektedir.

Konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, konut finansmanı işlemlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak, kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kurumlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

Madde 13 – 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan “ipoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu” ibaresi “ipotek finansmanı kuruluşları” olarak değiştirilerek söz konusu sermaye Piyasası kurumlarına ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmadan, daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta; ayrıca gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye Piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 15 - Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerlendirme yapma imkânına sahip olmaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının yürütülebilmesi amacıyla, değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 19 - Sermaye Piyasası Kanununun “İdari para cezaları” başlıklı 47/A maddesinde, Kanunun 40/C maddesinde organları ve statüsü düzenlenen Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğince, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında bin YTL’den beşbin YTL’ye kadar para cezası verileceği öngörülmüştür. Bu madde ile, Sermaye Piyasası Kanununun anılan maddesinde yapılan değişikliklerle, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde, Birlik tarafından bin YTL’den beşbin YTL’ye kadar para ceza uygulanabileceği düzenlenmiştir.

Madde 20 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 40/D maddesi ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kurulması öngörülmüş olup, aynı Kanuna eklenen geçici 10 uncu madde ile, Birlik Statüsünün oluşturulmasına ilişkin esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik Statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için üç yıllık bir süre öngörülmüştür.

Geçici 11 inci madde ile Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış ancak konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de Kanunla getirilen yeniliklerden faydalanabilmesi amaçlanmaktadır.

Geçici 12 nci madde ile finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin iki yıllık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamaları amaçlanmaktadır.

EK-B :SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ (Seri: VIII No: 35)

Kurulumuzun 29.12.2005 tarih ve 54 sayılı toplantısında, mevzuatta yer alan ve yeniden değerlendirilen tutarlar, 02.01.2006 tarihinden itibaren yapılacak başvurular için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin;

a) Gerek Kurulumuzca listeye alınma başvurularında, gerekse listede kaldıkları süre zarfında sahip olmaları gereken asgari ödenmiş sermaye 330.000 YTL

b) Ödenmiş sermayelerinin asgari %90'ının Kurul'dan değerlendirme uzmanlığı lisans belgesi almış en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması halinde sahip olmaları gereken asgari ödenmiş sermaye 82.500 YTL

12 Ağustos 2001 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 24491

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ (Seri: VIII No: 35)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Dayanak, Tanım ve Kısaltmalar

Amaç

Madde 1 – Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırımları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemektir.

Dayanak

Madde 2 – Bu Tebliğ, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanım ve kısaltmalar

Madde 3 – Bu Tebliğde geçen;

Kanun : 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,

Kurul : Sermaye Piyasası Kurulunu,
Şirket : Gayrimenkul değerlendirme şirketini,
Değerleme : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
Gayrimenkul Değerleme Şirketi : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak

2002/3

8.Bl. -18/2-(11)

raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,

Değerleme Uzmanı : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Şirket sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını,

Müşteri : Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan ortaklıkları,
İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kurulca Listeye Alınmaya ve Listedenden Çıkartılmaya İlişkin Esaslar

Başvuru koşulları

Madde 4 – Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

Anonim şirket olmaları,

Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

Ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar TL olması,

Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

(Değişik: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) Ödenmiş sermayesinin asgari %20'sinin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

Sorumlu değerlendirme uzmanları dâhil en az 5 adet değerlendirme uzmanının istihdam edilmesi,

8.B1. –18/2-(12)

h) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanıma sahip olması,
zorunludur.

(İkinci fıkra ek: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) Şirketin ödenmiş sermayesinin asgari %90'ının, kuruldan değerlendirme Uzmanlığı Lisans Belgesi almış en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması halinde birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye miktarının 75 milyar TL. olması yeterlidir.

(Üçüncü fıkra değişik: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) Birinci fıkranın (c) bendi ile ikinci fıkrada belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir.

Kurula başvuru

Madde 5 – Başvuru dilekçesine;

A. Şirkete ilişkin olarak;

- a) Listeye alınma talebine ilişkin yetkili organ kararının noter onaylı bir suretinin,
- b) Varsa son 3 yıllık faaliyet raporlarının,
- c) Son durum itibariyle esas sözleşmenin bir nüshasının,
- d) Sermayenin ödendiğine ilişkin yeminli mali müşavir raporunun,
- e) Varsa son 3 yıllık bilanço ve gelir tablolarının,
- f) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgilerin,
- g) Organizasyon yapısı ve yöneticiler dışındaki personele ilişkin bilgilerin,
- h) Varsa son 3 yıl içerisinde gerçekleştirilen değerlendirme işlemleri ve müşteriler hakkında bilgilerin,
- i) Hazırlanan değerlendirme raporlarında izlenen prosedür, uyulan rapor standartları, kullanılan analiz yöntemleri, standart rapor formları ile takip edilen uluslararası standartları açıklayıcı bilgilerin,
- j) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kâğıdı örneklerinin,
- k) Varsa son 3 yıllık faaliyet dönemi içinde uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanmış değerlendirme raporlarından 5 adet örneğin,
- l) Şirketin ortaklık yapısı hakkındaki bilgilerin,
- l) Varsa imzalanan know-how sözleşmelerinin birer örneğinin,

B. Ortaklara ilişkin olarak;

- a) Tüzel kişiler için faaliyetlerine ve ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgilerin,
- b) Gerçek kişiler için öz geçmişlerinin,
- c) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,
- d) Varsa yurtdışı ortakları ile işbirliği yaptığı yabancı kuruluşlarla ilgili bilgilerin,
- e) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının,

C. Yöneticilere ve denetçilere ilişkin olarak;

- a) Öz geçmişlerinin,
- b) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,
- c) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının,

D. Değerleme uzmanlarına ilişkin olarak,

- a) Öz geçmişlerinin,
- b) Değerleme uzmanlığı lisanslarının birer örneğinin,
- c) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,

eklenmesi zorunludur .

8. Bl.- 18/2-(13)

Kurul, başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge isteyebilir.

2002/3

8.Bl. –18/2-(13)

Kurula yapılacak başvurularda standartları Kurulca belirlenecek formların kullanılması zorunludur.

Kurul incelemesi

Madde 6 – Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin listeye alınmaları konusundaki başvurular, Kurulca Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları göz önüne alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen şirketler listeye alınır ve Kurulca kamuya duyurulur. Şirketin listeye alınması, söz konusu şirkete resmi teminat verilmesi anlamına gelmez.

Ortakların, yöneticilerin, denetçilerin ve değerlendirme uzmanlarının nitelikleri

Madde 7 – Şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri, değerlendirme uzmanları ile şirketin tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin;

a) 4389 sayılı Bankalar Kanunu, kara paranın aklanmasının önlenmesine dair 4208 sayılı Kanun, ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan dolayı hükümlülüklerinin bulunmaması ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya 5 yıldan fazla hapis yahut zimmet, nitelikli zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları; resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya vergi kaçakçılığına teşebbüs ya da iştirak suçlarından dolayı hüküm giymemiş olmaları,

b) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

c) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası iptal edilmiş yahut borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

d) Kanuna muhalefetten dolayı mahkûmiyetlerinin bulunmamış olması,

e) Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,

gerekir.

İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair noterce tasdikli beyanda bulunurlar.

Sorumlu değerlendirme uzmanları birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketine ortak olamazlar.

Pay devirleri

Madde 8 – Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Kurulun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu bir değerlendirme uzmanının herhangi bir nedenle şirketten ayrılması veya lisansının iptal edilmesi nedeniyle tek bir sorumlu değerlendirme uzmanının kalması ve 6 ay içinde ikinci bir değerlendirme uzmanının Tebliğde sorumlu değerlendirme uzmanı için belirtilen koşulları sağlayamaması halinde şirket listeden çıkarılır. Diğer pay devirlerinde yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Kurula bilgi verilir.

(İkinci fıkra ek: Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ ile) 4 üncü maddenin ikinci fıkrasına uygun olarak Kurula başvuran ve listeye alınan şirketlerden herhangi bir nedenle anılan fıkradaki koşulları kaybedenler 6 ay içinde belirtilen koşulları yeniden sağlamakla ya da asgari ödenmiş sermayelerini 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen miktara artırmakla yükümlüdürler. Aksi halde listeden çıkarılırlar.

8.BI. –18/2-(14)

Listeden çıkarılma

Madde 9 – Aşağıdaki koşulların oluşması halinde şirket Kurul listesinden çıkarılabilir.

- a) 4 üncü maddede belirtilen koşulların kaybedilmesi,
- b) Değerlemenin yetkili olmayan kişilerce yapılması,
- c) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması, değerlendirme standartları ve değerlendirme mesleği ile ilgili düzenlemelere uyulmaması,
- d) Çalışma kâğıtlarının raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması,
- e) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi,
- f) Herhangi bir nedenle, şirkette görev yapan değerlendirme uzmanı sayısının beşin altına düşmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,
- g) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,
- h) Tebliğde düzenlenen bağımsızlık ilkesinin ihlali,
- ı) 8 inci madde hükmüne aykırılık.

Birinci fıkrada sayılan şartların dışında, şirketin uymakla yükümlü olduğu mevzuata aykırı iş ve eylemlerinin tespit edilmiş olması ve Kurulca bu konuda yazılı olarak uyarılmış olmasına rağmen, şirketin bu uyarılara uymaması halinde de, şirket Kurul tarafından listeden çıkarılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Faaliyet Esasları

Sorumluluk

Madde 10 – Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan sorumlu değerlendirme uzmanı hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle kusurlarıyla müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan dolayı müştereken sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

Bağımsızlık ilkesi

Madde 11 – Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerlendirme uzmanları, değerlendirme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanlarının, değerlendirme faaliyetleri sırasında, bireysel olarak dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Değerleme uzmanları çalışmalarında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

2001/4

8.Bl. –18/2-(15)

Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar

Madde 12 – Gayrimenkul değerlendirme şirketi veya değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:

a) Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından;

1) Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vadinin ortaya çıkması,

2) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

3) Müşteri ile müşterinin sahibi olduğu şirketlerin iştiraklerinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi ya da önemli karar yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması,

4) Müşteriler veya iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,

b) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,

c) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi.

Yukarıdaki şartlar şirkete dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

İşin kabulü ve işin devri

Madde 13 – Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve/veya değerlendirme uzmanları, 12 nci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriden iş alamazlar.

12 nci maddede sayılan hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, şirket derhal işi sona erdirerek, durumu en geç bir hafta içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda şirket çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan şirkete devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 9 uncu madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Mesleki özen ve titizlik ilkesi

Madde 14 – Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanları, değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerlendirme uzmanının aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder.

8.Bl. –18/2-(16)

Yasaklar

Madde 15 – Gayrimenkul değerleme şirketleri, değerleme faaliyeti dışında gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Emlak komisyonculuğu dâhil başka bir faaliyette bulunamazlar.

Değerleme uzmanları ise;

- a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme şirketinde görev alamazlar,
- b) Emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar,
- c) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,
- d) Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler,
- e) Kendilerine değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar.

Sır saklama yükümlülüğü

Madde 16 - Değerleme uzmanları, şirketin yöneticileri ve denetçileri, müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar, doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama amacıyla veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.

Ancak;

- a) Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,
- b) Mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi,
- c) İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi, hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

Sözleşme zorunluluğu

Madde 17 – Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlendirilmesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Sözleşmenin asgari olarak;

- a) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
 - b) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,
 - c) Ücretin tespitine ilişkin esasları,
 - d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esasları,
 - e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
 - f) Şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,
- içermesi zorunludur.

Ücretin tespiti

Madde 18 – Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir ancak bu ücret;

- a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

2001/4

8.Bl. –18/2-(17)

Know-how sözleşmesi

Madde 19 - Şirketin uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmesi yapması halinde, yapacağı know-how sözleşmesinde aşağıdaki asgari hususların bulunması zorunludur.

- a) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun unvanı ve adresi,
- b) Şirketin unvanı ve merkez adresi,
- c) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun kendi ülkesinde ve uluslararası değerlendirme uygulamalarında kullandığı yöntemler ve teknikler konusunda değerlendirme kuruluşuna bilgi aktarımına ilişkin esaslar,
- d) Şirketin değerlendirme faaliyetini gerçekleştirirken hazırladığı raporlarda uluslararası değerlendirme kuruluşunun adını kullanıp kullanmayacağı,
- e) Uluslararası değerlendirme kuruluşuna ödenecek ücret,
- f) Sözleşmenin süresi.

Know-how sözleşmesinin bir örneği, imzalanmasını takiben 15 gün içerisinde Kurula gönderilir.

Raporlama standartları

Madde 20 - Değerleme işleme ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun bu Tebliğin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az 3 nüsha hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Kurul denetimi

Madde 21 - Kurul, listeye almış olduğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerini gerekli gördüğü takdirde denetler, bu şirketlerden her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.

Şirket, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma belgelerini Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere değerlendirme raporu tarihinden itibaren en az 5 yıl süreyle saklamak zorundadır.

Geçici Madde 1- Bu Tebliğin yayımından önce Kurulca listeye alınmış bulunan şirketler, Tebliğin yayımını takip eden 2 yıl içinde faaliyetlerini ve organizasyon yapılarını bu Tebliğe uygun hale getirmek zorundadır.

Geçici Madde 2- Bu Tebliğin yayımından itibaren 2 yıllık geçiş süresi içinde inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık, şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 7 yıl tecrübesi olan ve bu durumu belgeleyenlerden Kurulca uygun görülenler Tebliğ kapsamında değerlendirme uzmanı olarak kabul edilir. 2 yıllık sürenin sonunda, 3 üncü maddede belirtilen lisansı almamış olanların, değerlendirme uzmanı statüsü sona erer.

Yürürlük

Madde 22 - Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 23 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür

8.B1. –18/2-(18)

Ek-1

Standart Rapor Bilgileri

1. Rapor bilgileri

- a) İçindekiler
 - b) Raporun tarihi,
 - c) Raporun numarası,
 - d) Raporun türü,
 - e) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
 - f) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,
 - g) Değerleme tarihi,
 - h) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası.
2. Şirketi ve müşteriyi tanıttıcı bilgiler
- a) Şirketin unvanı ve adresi,
 - b) Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi,
 - c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.
3. Değerleme konusu hakkında bilgiler
- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
 - b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb.. dokümanlar,
 - c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi,
 - d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
 - e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,
 - f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

2001/4

8.Bl. –18/2-(19)

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler
 - a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
 - b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
 - c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,
 - d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
 - e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
 - f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
 - g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - h) Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,
 - 1) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- k) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- o) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,
- b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
- c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

6. Sonuç

- a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
- b) Nihai değer takdiri.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

8.Bl. –18/2-(20)

Rapor Eki

a) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı veya uzmanları ile ilgili aşağıdaki hususları içeren bilgiler:

- 1) İş tecrübesi,
- 2) Mezun olunan okullar ve tamamlanan eğitim programları,
- 3) Mesleki ve akademik faaliyetler ile üye olunan mesleki kuruluşlar,
- 4) Değerleme konusunda alınan lisansı hakkında bilgi,
- 5) Daha önce gerçekleştirilen son üç değerlendirme raporu hakkında bilgi.

b) Şirketçe rapora ilave olarak verilen fotoğraf, grafik ve benzeri bilgi ve belgeler.

EK-C GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETLERİ ARAŞTIRMA BİLGİLERİ

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
B.Merkez Adresi	Mete Caddesi 34/7 34417 Taksim / İstanbul Türkiye
C.Telefon No	+90 212 251 7296
D.Faks No	+90 212 251 7259
E.Internet Adresi	www.artidd.com
F.Elektronik Posta Adresi	info@artidd.com

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.1 TARİH	NO
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	27.07.2005	560692/508274

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Yönetim ve Kıdemli Kadro

Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Hacısalihoğlu, 1951 Trabzon doğumlu
SPK Lisans No. 400274
Anadolu Üniversitesi, İktisat
1980-2005 Çeşitli İl Defterdarlıklarında
Milli Emlak Müdürlüğü

Genel Müdür
Engin Akkoç, 1968 Ordu doğumlu
SPK Lisans No. 400244
Ankara Üniversitesi, SBF, Kamu Yönetimi
1991-2005 İstanbul Defterdarlığı, Milli Emlak Denetmeni
Milli Emlak Denetmenleri Bürosu Başkanı (2000-2003)

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Şevki Tolun, 1968 İstanbul doğumlu
SPK Lisans No. 400258

İstanbul, Mimar Sinan Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama
İstanbul, Mimar Sinan Üniversitesi, Kentsel Planlama, Yüksek Lisans
1989-2005 Özel Sektör (Yapı Üretim Organizasyon A.Ş., 30.000 konut)
İmar Planları ve Toplu Konut Projeleri

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ahmet Alp, 1954 Malatya doğumlu
1982-2005 İstanbul Defterdarlığı, Milli Emlak Müdür Yardımcısı
Çok sayıda özel ve kamu kurumunda, Kıymet Takdiri ve Kamulaştırma
Komisyonlarında üyelik

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Aydil Çeven, 1961 İstanbul doğumlu
İstanbul, Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Kadastro Mühendisi
1978-2002 Türkiye Gemi Sanayi A.Ş.
2002-2005 Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sinan Yılmaz, 1965 Ankara doğumlu
Ankara, Gazi Üniversitesi, Mimar
1987'den beri Özel Sektör
Restorasyon, İmar Planları ve Konut Projeleri, Değerleme

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Okan Durukan, 1962 Kırşehir doğumlu

Ankara, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Lisans

1987-2005 Özel Sektör İmar Planları, Konut ve Restorasyon Projeleri, Turizm,
Eğitim, Sağlık ve Sanayi Tesisleri Projeleri, Değerleme

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Semih Dehnioglu, 1970 İstanbul doğumlu
Bursa, Uludağ Üniversitesi, makine Mühendisi
1993-1995 Anıl Oto Yan San.
1995-1996 Havatek A.Ş.
1998-2001 Şekerbank Genel Müdürlüğü
2002-2005 Burulaş/Bursaray

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
İlker Akdemir, 1975 Malatya Doğumlu

İTÜ, Jeofizik Mühendisliği
Değerleme Uzmanlığı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ersoy Yılmaz, 1981 Ordu doğumlu
İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Bölümü
Değerleme Uzmanlığı

İdari & Mali İşler Müdürü
Tülin Akdemir, 1967 Ankara doğumlu
Ankara Üniversitesi, SBF, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri
1990-2003 kamu ve özel bankalar

Danışman
Sacit Akdemir, 1964 Malatya doğumlu
Ankara Üniversitesi, SBF, Kamu Yönetimi
Eastern Michigan Üniversitesi, İktisat, Yüksek Lisans
1987-2004 Maliye Teftiş Kurulu
1997-2003 İstanbul Defterdar Yardımcısı
2004'ten beri Yeminli Mali Müşavirlik
İngilizce

Danışman
Valentin Vey, 1962 Köln doğumlu
L-Bank, Baden-Württemberg
1996'den beri Türkiye'de
İş Geliştirme; Retail & Business-to-Business
Almanca, İngilizce & Türkçe
1962 yılında Köln, Almanya' da doğdu.
1983 yılında Bismarck Gymnasium'den mezun oldu.
1985 yılında Landesbank Baden-Württemberg'de bankacılık eğitimi tamamladı.
1986 yılında Warncke Eiskrem GmbH & Co. KG (Dondurma Fabrikası)' de staj yaptı.
1986-1990 yılları arasında Gram Refrigeration' da (Sanayi Soğutma Sistemleri) İngiltere' de ve İskoçya' da Satış Ofisi Müdürü ve Satış Müdürü olarak çalıştı.
1998/89 Napier University' de (former Napier Polytechnic of Edinburgh) Institute of Marketing Programme' ne katıldı.
1990-1996 yılları arasında Almanya'da Gram Deutschland' da (Sanayi Soğutma Sistemleri) Satış Direktörlüğüne ve Genel Müdürlüğüne atandı.
1996-1998 yılları arasında Opet Petrolçülük A.Ş.' de Proje Müdürü olarak,
1999-2001 yılları arasında Wella Türkiye' de Pazarlama ve Satış Direktörü olarak,
2002-2004 yılları arasında Hayırlı El Kozmetik A.Ş.' de Pazarlama ve Satış Direktörü olarak çalıştı.
2005' ten beri kendi şirketinde (Bezen Kozmetik San. ve Tic. Ltd. Şti.) tanınmış kurumlara eğitim ve danışmanlık hizmeti vermektedir. 2005'ten beri Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de İş Geliştirme Uzmanı olarak danışmanlık hizmeti veriyor.

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
B.Merkez Adresi	Bayar cad. no:105 Kozyatağı İstanbul
C.Telefon No	Tel: 0216 464 60 40
D.Faks No	Fax: 0216 464 60 39

E.Internet Adresi	http://www.addas.com.tr
--------------------------	-------------------------

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.2 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	2006

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı
TAYFUN ÖZPAK
EBRU BAŞARAN
CENGİZ ÖĞRETİR
R.DERYA BİLGİÇ
AYKUT DİLİBAL

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Avrupa Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip, gayrimenkul çözümlemesi, gayrimenkul değerlemesi ve proje geliştirme konularında uzman beş değerlendirme uzmanı tarafından kurulmuştur.

Şirket; farklı disiplinlerde eğitim almış, akademik çalışmalar yürüten seçkin ve donanımlı personeli ile gayrimenkul sektörünün yüksek kalite ve standartlara ulaşması yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

TAYFUN ÖZPAK

25.10.1971 ESKİŞEHİR DOĞUMLUDUR. OSMANGAZİ ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK BÖLÜMÜ MEZUNUDUR. HALEN İTÜ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YÜKSEK LİSANS PROGRAMINDA TEZ ÇALIŞMASI YÜRÜTMEKTEDİR. SERANİT SERAMİK FİRMASINDA MİMAR OLARAK ÇALIŞMIŞ DAHA SONRA SÜMERBANK İNŞAAT EMLAK MD.'DE UZMAN MÜH - DEĞERLEME UZMANI OLARAK GÖREV YAPMIŞ 2000 YILINDA İSE RIB ROMANIA BANKASINDA GÖREV ALDIKTAN SONRA, 2001 YILINDA TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU GAYRİMENKULLER DAİRESİNDE GÖREVE BAŞLAMIŞTIR. 2005 YILINDA TMSF'DEKİ GÖREVİNDEN AYRILARAK TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASINI KURMUŞTUR. HALEN AVRUPA DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. KURUCU ORTAĞIDIR.

EBRU BAŞARAN

31.08.1975 FATSA/ORDU DOĞUMLUDUR. KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ VE ANADOLU ÜNİVERSİTESİ İKTİSAT BÖLÜMÜ MEZUNUDUR. HALEN

İTÜ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YÜKSEK LİSANS PROGRAMINDA “KONUT DEĞERLEMESİ İÇİN REGRESYON ANALİZİ İLE BİR MODEL” KONULU TEZ ÇALIŞMASINI YÜRÜTMEKTEDİR. EGE BANK VE SÜMER BANK İNŞAAT EMLAK MD.’DE UZMAN MÜH VE DEĞERLEME UZMANI OLARAK GÖREV YAPTIKTAN SONRA, 2001 YILINDA TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU GAYRİMENKULLER DAİRESİNDE GÖREVE BAŞLAMIŞTIR. 2005 YILINDA TMSF’DEKİ GÖREVİNDEN AYRILARAK TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASINI KURMUŞTUR. HALEN AVRUPA DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. KURUCU ORTAĞIDIR.

CENGİZ ÖĞRETİR

20.07.1972 ALACA/ÇORUM DOĞUMLUDUR. YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ MEZUNUDUR. GÖZLEM HARİTA MÜH. ŞİRKETİ VE KÖKLÜ İNŞAAT FİRMALARINDA HARİTA MÜHENDİSLİĞİ, KENTBANK A.Ş. İNŞAAT EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ’NDE DEĞERLEME UZMANI OLARAK ÇALIŞTIKTAN SONRA 2001 YILINDA TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU GAYRİMENKULLER DAİRESİ BÜNYESİNDE GÖREVE BAŞLAMIŞTIR. 2005 YILINDA TMSF’DEKİ GÖREVİNDEN AYRILARAK TÜMER HALİ FİRMASINDA İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ YAPMIŞTIR. 2005 YILINDA FİNANSBANK DEĞERLEME UZMANİTİZ HİZMETLERİ BİRİMİNDE ÇALIŞMIŞTIR. 2006 YILINDA TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASINA KATILMIŞTIR. HALEN AVRUPA DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. KURUCU ORTAĞIDIR.

R.DERYA BİLGİÇ

01.06.1966 GÖLCÜK/KOCAELİ DOĞUMLUDUR. ODTÜ HAZIRLIK SINIFI SONRASI, YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ MİMARLIK BÖLÜMÜNDEN LİSANS DİPLOMASI ALMIŞTIR. YÜKSEK LİSANS EĞİTİMİNİ MİMAR SINAN ÜNİVERSİTESİ MİMARİ TASARIM KÜRSÜSÜNDE TAMAMLAMIŞTIR. HALEN AYNI ÜNİVERSİTEDE DOKTORA ÇALIŞMASI YÜRÜTMEKTEDİR. SÖĞÜT SERAMİK A.Ş. VE SERANİT SERAMİK A.Ş. FİRMALARINDA BÖLGE VE MERKEZ MİMARİ OLARAK ÇALIŞTIKTAN SONRA İKTİSAT BANKASI VE SÜMERBANK İNŞAAT EMLAK MD.’LÜKLERİNDE MİMAR VE DEĞERLEME UZMANI OLARAK GÖREV YAPMIŞTIR. 2000 YILINDA RIB ROMANIA BANKASINDA GÖREV ALMIŞ OLUP, 2001 YILINDA TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU GAYRİMENKULLER DAİRESİ BÜNYESİNDE GÖREVE BAŞLAMIŞTIR. 2005 YILINDA TMSF’DEKİ GÖREVİNDEN AYRILARAK FİNANSBANK DEĞERLEME UZMANİTİZ HİZMETLERİ BİRİMİNDE ÇALIŞMIŞTIR. 2006 YILINDA TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASINA KATILMIŞTIR. HALEN AVRUPA DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. KURUCU ORTAĞIDIR.

AYKUT DİLİBAL

14.07.1973 TOKAT DOĞUMLUDUR. YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ MEZUNUDUR. ÇORLU- VELİMEŞE BELEDİYESİ’NDE HARİTA MÜHENDİSİ, PİRİ HARİTA VE PLANLAMA ŞİRKETİNDE İŞE HARİTA MÜH. VE DEĞERLEME UZMANI OLARAK GÖREV YAPTIKTAN SONRA, 2004 YILINDA TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU GAYRİMENKULLER DAİRESİ BÜNYESİNDE GÖREVE BAŞLAMIŞTIR. 2005 YILINDA TMSF’DEKİ GÖREVİNDEN AYRILARAK FİNANSBANK DEĞERLEME UZMANİTİZ HİZMETLERİ BİRİMİNDE ÇALIŞMIŞTIR. 2006 YILINDA TE GAYRİMENKUL DEĞERLEME FİRMASINA KATILMIŞTIR. HALEN AVRUPA DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. KURUCU ORTAĞIDIR.

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Çelen Kurumsal Değerleme Danışmanlık A.Ş.
B.Merkez Adresi	Yıldızçıçeği sok. No:25 34337 Etiler,Beşiktaş/İstanbul
C.Telefon No	Tel: +90 212 358 38 88

D.Faks No	Fax: +90 212 358 36 14
E.Internet Adresi	www.celen.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	celen@celen.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	1995

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

GÜNİZ ÇELEN,CRE,MAI,FRICS
M.Arch.,MBA,Lisanslı Değerleme Uzmanı

Çelen Stratejik Yatırım Çözümleri-Yönetim Kurulu Başkanı ve CEO
Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği - Başkan
Appraisal Institute,USA – Türkiye Büyükelçisi

CRE Dünyanın en iyi 1100 Gayrimenkul danışmanı arasındadır
The Royal Institution of Chartered Surveyors Tarafından Chartered Surveyor-FRICS olarak
tayin edilmiş ilk Türk Lisanslı Değerleme Uzmanıdır.

Appraisal Institute Eğitim Programı sonucunda MAI unvanı verilmiştir.

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Koç University, Graduate School of Business, İstanbul, MBA (1994-1995)
Bosphorus University, Faculty of Business Administration, MBA Program Courses, İstanbul,
(1981-1982)
Middle East Technical University, Ankara, Dept. Industrial Engineering / Dept. Architecture,
M. Arch. (1976-1981)
Middle East Technical University, Ankara, Dept. Architecture, B. Arch. (1972-1976)

NALAN SEÇKİN,
Endüstri Mühendisi,M.Sc.,MBA
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 400111
Çelen Stratejik Yatırım Çözümleri- Genel Müdür Yardımcısı

Eğitim
Appraisal Institute, Chicago / USA
1.Seviye Eğitim Programı başarıyla tamamlanmıştır.
Sermaye Piyasası Kurumu
Değerleme Uzmanlığı Lisansı (No: 400111)
Koç Üniversitesi,MBA, İstanbul
İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
İşletme Fakültesi, Endüstri Mühendisliği, Yüksek Lisans Diploması
İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
İşletme Fakültesi, Endüstri Mühendisliği, Lisans Diploması
Mesleki Üyelikler,
ULI URBAN LAND INSTITUTE, Üyesi Avrupa
Değerleme Uzmanlar Derneği,Yönetim Kurulu Üyesi,İstanbul

NİDA TÜRKER,

B.Sc.,MBA,Değerleme Uzmanı,400109,
Çelen Stratejik Yatırım Çözümleri Kıdemli Uzman

Eğitim,

Appraisal Institute, Chicago / USA

1.Seviye Eğitim Programı başarıyla tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurumu

Değerleme Uzmanlığı Lisansı (No: 400109)

İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Sosyal Bilimler Enstitüsü,İş İdaresi,İşletme Yüksek Lisans Diploması

İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Mimarlık Fakültesi,Şehir ve Bölge Planlama,Lisans Diploması

Mesleki Üyelikler,

Şehir Plancıları Odası,üye İstanbul

Değerleme Uzmanlar Derneği,Üye,İstanbul

RÜYA ÖNER,

M.Sc., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı,400107
Çelen Stratejik Yatırım Çözümleri Kıdemli Uzman

RICS The Royal Institution of Chartered Surveyors,Coventry / UK. Enrolled

APC (Assessment of Professional Competence).2004

Sermaye Piyasası Kurumu

Değerleme Uzmanlığı Lisansı (No: 400147)

APPRAISAL INSTITUTE, Chicago/USA

1.Seviye Eğitim Programı başarıyla tamamlanmıştır.

University of Reading,Reading,UK

Gayrimenkul Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Diploması

İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul

Mimarlık Fakültesi,Şehir ve Bölge Planlama,Lisans Diploması

Mesleki Üyelikler,

Değerleme Uzmanlar Derneği,Üye,İstanbul

The Royal Institution of Chartered Surveyors,Üye - 1165304, MRICS Adayı,Londra
İngiltere

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :**1.GENEL BİLGİLER:**

A.Unvanı	Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
B.Merkez Adresi	Barbaros Bulvarı,Eser apt. 48/2 Balmumcu/Beşiktaş/İstanbul
C.Telefon No	(0212) 211 24 44
D.Faks No	(0212) 211 24 45
E.Internet Adresi	www.ekolgd.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	ekol@ekolgd.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	2004

Şirketimiz, Aralık 2004 yılında, İstanbul'da altı değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuştur. Şirketimiz 18.03.2005 tarihinde "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine alınmıştır.

Faaliyet konusu: "Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların , istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermek" tir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır.

Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır.

Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amaçları arasındadır.

Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde , önder ve örnek kuruluş olmaktır.

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı
Halil Dönmez
D.Cüneyt Özrifaioğlu
Gökhan Çebi
Deniz Arslan

Ozan Firuzbay
Selda Akay

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Yönetim Kurulu 6 kişiden oluşmakta olup, kısa özgeçmişleri aşağıdadır.

Halil Dönmez

halild@ekolgd.com.tr

1960 Eskişehir doğumludur. Eskişehir İktisadi Ticari İlimler Akademisi Ekonomi Bölümü mezunudur. İlk iş hayatına 1984 de banka müfettiş yardımcısı olarak başlamıştır. Kısa sürede müfettiş unvanını almış ve çok sayıda banka şubesinde denetimlerde bulunmuştur. Banka Genel Müdürlük teşkilatında kredi uygulama, hukuk, arge bölümlerinde görev alan Dönmez, bir müddet finans konularında eğitmenlik de yapmıştır. Profesyonel iş yaşantısında çeşitli bankaların çok sayıda şubelerinde müdürlük yapmıştır. Factoring, leasing, sigorta konularında da ihtisas sahibi olan Dönmez, Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavir Belgesi sahibidir. Bankacılık yaptığı sürede gayrimenkul mevzuatına ilgili kalmış, çok sayıda gayrimenkul değerlendirme ekspertiz raporu düzenlemiştir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisans belgesine sahiptir.

Dönmez; Finans Kulüp, Türkiye İç Denetim Enstitüsü, İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası, Değerleme Uzmanları Derneği üyesidir.

D.Cüneyt Özrifaioğlu

cuneyto@ekolgd.com.tr

09.08.1971 İstanbul doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği mezunudur. Askerlik görevinden sonra ilk iş hayatına 1995 yılında T. Vakıflar Bankası T.A.O. İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğünde “Gayrimenkul Değerleme uzmanı” olarak başlamıştır. 1996 yılında Vakıf Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.’nin kurulmasıyla İstanbul Bölgesinde “Değerleme Uzmanı / Teknik Müdür” olarak iş hayatına devam etmiştir. SPK’nın da değerlendirme listesinde olması münasebetiyle özel ve tüzel çeşitli kurum ve kuruluşlara oldukça fazla sayıda “Değerleme Raporu” tanzim ve kontrolünü gerçekleştirmiştir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi’ne sahiptir. Marmara Üniversitesi İthalat-İhracat, Marmara Üniversitesi MS Office Sertifikalarına sahip olup, İngilizce bilmektedir.

Özrifaioğlu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası ile Değerleme Uzmanları Derneği etkin üyesidir.

Gökhan Çebi

gokhanc@ekolgd.com.tr

1976 Araklı / Trabzon doğumludur. İlk ve ortaokul eğitimini Tirebolu-Giresun, Araklı-Trabzon, Of-Trabzon’da tamamladıktan sonra Trakya Üniversitesi Çorlu Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünü 1993-1997 tarihleri arasında bitirmiştir. Çalışma hayatına henüz öğrenci iken, Alsim-Alarko firmasının Tuzla

biyolojik atık su arıtma tesisi projesinde başlamıştır. Avrupa'nın en büyük biyolojik atık su arıtma tesisi olma özelliğine sahip olan projede, stajyer-saha mühendisi olarak görev yaptı. 1997 yılında mezun olduktan sonra çok kısa bir süre, Bey-Koop. tarafından yürütülen Büyükçekmece Beylikdüzündeki, 2500 adet daireden oluşan Çiftlik Kent Konut Yapı Kooperatifi inşaatında, saha mühendisi olarak çalıştı. 1997 yılında, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nın iştiraki olan Vakıf Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. firmasında Gayrimenkul Değerleme uzmanı olarak göreve başladı. Daire, tarla, arsa, fabrika, iş merkezi, tatil köyü, otel, büro gibi vasıflı taşınmazlara ait yaklaşık 2750 adet değerlendirme raporuna imza atmıştır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesine sahiptir. Orta derecede İngilizce bilmektedir.

Çebi, İdealtepe Çevre Gönüllüleri Derneği, İnşaat Mühendisleri Odası ve Değerleme Uzmanları Derneği üyesidir.

Deniz Arslan

deniza@ekolgd.com.tr

1976 Sivas / Koyulhisar doğumludur. İlk ve ortaokulu Koyulhisar'da tamamladıktan sonra İstanbul Ortaköy Z.K. Anadolu Denizcilik M. Lisesi'nde 4 yıllık Gemi Makineleri eğitimini tamamladı. Lefke Üniversitesi'nde 1 yıllık yabancı dil eğitimi tamamladıktan sonra Erciyes Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olan Arslan, halen Yıldız Teknik Üniversitesi Sos. Bil. Enstitüsü'nde yüksek lisansa devam etmektedir. Askerlik görevinden sonra çalışma hayatına 2001 yılı Ocak ayında uzman yardımcısı olarak bir bankada göreve başlamıştır. 2002 yılında uzman olmuştur. Özellikle banka mülkiyetindeki gayrimenkullerin satış değerinin belirlenmesi ve satışının gerçekleştirilmesi konularında çalışmalarda bulunmuştur. Ayrıca, çalıştığı bankanın hizmet aldığı ekspertiz firmalarınca yapılan raporların kontrolünü gerçekleştirilmiştir. Bankanın hangi ekspertiz firmalarıyla ne şartlarda çalışacağı konusunda da karar verici konumda çalışan Arslan, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi'ne sahiptir. İngilizce bilmektedir.

Arslan; Değerleme Uzmanları Derneği Üyesidir.

Ozan Firuzbay

ozanf@ekolgd.com.tr

1974 İstanbul doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunudur. İş hayatına Polipan İnşaat Ltd. Şti.'de şantiye şefi olarak başlamış, daha sonra askerlik görevini yerine getirdikten sonra T.Garanti Bankası A.Ş.'de İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nde göreve başlamıştır. Bilgisayar, kişisel gelişim, gayrimenkul değerlemesi ve inşaat mühendisliği konularında eğitimler almış olup, bankada çalıştığı dönemde banka riskleri için çok sayıda gayrimenkul raporu hazırlamıştır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sertifikası sahibidir.

Firuzbay, Değerleme Uzmanları Derneği üyesidir.

Selda Akay

seldaa@ekolgd.com.tr

1970 Malatya doğumludur. İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nü bitirdikten sonra aynı fakültede Yapı Bilgisi Ana Bilim Dalında yüksek lisansını tamamladı. Ardından, aynı fakültenin Bina Maliyeti Kürsüsü'nde BMBS Araştırma Grubu'nda görev aldı. Daha sonra mimarlık büro ve inşaat firmalarında şantiye organizasyonu, teklif ve hak ediş hazırlama, kontrol gibi görevlerde sorumlu mimar olarak çalışan Akay, 2000 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nın iştiraki olan Vakıf

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. firmasında gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak göreve başladı. Daire, tarla, arsa, fabrika, iş merkezi, tatil köyü, otel, büro gibi vasıflı taşınmazlara ait yaklaşık 1500 adet değerlendirme raporuna imza atmıştır. İyi derecede İngilizce bilmekte ve Microsoft Ofis, AutoCAD programlarını kullanabilmektedir.

AKAY, Mimarlar Odası ve Değerleme Uzmanları Derneği üyesidir.

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	EKSPER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
B.Merkez Adresi	Gençlik Cad. No:89/1 Anıttepe / Ankara Posta Kodu:06571
C.Telefon No	+90312 230 88 90 Pbx +90312 230 64 17
D.Faks No	+90312 230 64 17
E.Internet Adresi	www.eksperdegerleme.com
F.Elektronik Posta Adresi	info@eksperdegerleme.com

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	/ / 2005

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (TL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
Erdoğan YILDIRIM		160.000,00	52
Mustafa ULUDAĞ	Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.000,00	10
Özgür GÖZENOĞLU	Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.000,00	10
İbrahim SARIHAN		15.000,00	5
Hüsnü DÖĞER		15.000,00	5

Murat TEMİZ		15.000,00	5
Murat ÇELİKEL		15.000,00	5
Halil İbrahim ÇORMAN		15.000,00	5
Gülşen DEMİRCİ		15.000,00	5
TOPLAM		310.000,00	100

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ	
Adı/Soyadı	unvanı
H.Ali TAYLAN	Yönetim Kurulu Başkanı
İbrahim SARIHAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Erdoğan YILDIRIM	Yönetim Kurulu Üyesi
H. Murat ÇELİKEL	Yönetim Kurulu Üyesi
Murat TEMİZ	Yönetim Kurulu Üyesi
Hüsnü DÖĞER	Yönetim Kurulu Üyesi
Halil İbrahim ÇORMAN	Denetim Kurulu Üyesi
Gülşen DEMİRCİ	

II.FAALİYETLER İLE İLGİLİ BİLGİLER:

1.ŞİRKET PERSONELİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi
İbrahim SARIHAN	Genel Müdür (İdari)
Erdoğan YILDIRIM	Genel Müdür (Pazarlama)
Murat TEMİZ	Genel Müdür Yardımcısı
Seval ÖZER	Genel Müdür Asistanı

2. ŞİRKET ORGANİZASYON ŞEMASI NASILDIR?

**Erdoğan
YILDIRIM**



	Yönetim Kurulu Başkanı - İşletmeci eyildirim@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite - lisans Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi - 1994
İş deneyimi	Yönetim Kurulu Üyesi 1986-2005, Yıldırım Petrol A.Ş. – Ankara. / Genel Müdür 1995-2005, Yıldırım İnşaat Ltd. Şti - Ankara. / Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür 2005, Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İdari Deneyimi	Ankara Ticaret Odası Meclis Üyeliği gayrimenkul bilirkişiliği , 2003-2005 / 2005 Ankara. Ankara Ticaret Odası Bütçe ve Denetleme Komisyonu Üyesi, 2005 Ankara.

H. Murat ÇELİKEL



	Yönetim Kurulu Üyesi – Mali Müşavir mcelikel@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite - lisans Gazi Üniversitesi A.İ.T.İ.A. İşletme Muhasebe Bölümü - 1979
İş deneyimi	Genel Müdür Akem Gayrimenkul Proje Ltd.Şti. 2003- 2005 Ankara /Genel Müdür Aktem İmar İnşaat Ltd.Şti. 1992-2003 Ankara/ Vergi Denetmeni Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü 1980-1992 Ankara /Uzman Hacettepe Üniversitesi Hastane İşletmeleri 1974-1980 Ankara
İdari Deneyimi	Ankara Ticaret Odası gayrimenkul bilirkişiliği , 2003- 2006 Ankara. Ankara Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Üyesi, Ankara.

A.Kemal ÇETİN



	Sorumlu Değerleme Uzmanı - Yönetim Kurulu Üyesi akcetin@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite - İstanbul Üniversitesi Mimarlık Fakültesi-1968
İş deneyimi	Koord. Ve Yapım Müd.İş-Koray (Kasaba Projesi) - İstanbul. 1999-2004,İnş.Eml.Md.Yardımcılığı T.İş Bankası Genel Müdürlüğü – İstanbul.1987- 1999,Değerleme Uzmanı T.İş Bankası İnş.ve Eml. Müdürlüğü – Ankara.1974-1987
İdari Deneyimi	İş-Koray AŞ Yönetim Kurulu Üyeliği 1998 - 1999,Mipaş AŞ Yönetim Kurulu Üyeliği 1996 - 1998

**İbrahim
SARIHAN**

	Genel Müdür – Ekonomist isarihan@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite - lisans Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Ekonomi



Bölümü - 1985
Değerleme Uzmanı 1986-2005, Göreme İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti - Ankara. / Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür 2005, Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Ankara
Ankara Ticaret Odası Meclis Üyeliği ve gayrimenkul bilirkişiliği, 1991-1995 / 1999-2002 Ankara.
Belediyelerin Emlak Vergisine esas rayiç belirleme komisyonu üyeliği, 2001 yılı ve 2005 yılı Ankara.
Ankara Tüm Emlakçılar Meslek Odası gayrimenkul bilirkişiliği, 1999-2005 Ankara

Hüsnü DÖĞER



Genel Müdür Yrd - Değerleme Uzmanı
hdoger@eksperdegerleme.com
Üniversite - lisans Anadolu Üniversitesi A.Ö.F. Sosyal Bilimler Bölümü - 2005
Değerleme Uzmanı Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2005 Ankara / Değerleme Uzmanı Ata Yapı Tur. Tic. Ltd. Şti., 1997 - 2005 Ankara / K.K K.lığı, 1977 – 1997
Ankara Ticaret Odası Üyeliği - 1997, Ankara

Mustafa ULUDAĞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı - Mali Müşavir
muludag@eksperdegerleme.com
Üniversite - lisans Muğla Üniversitesi İşletme Fakültesi - 1981
Değerleme Uzmanı 1989-2005, Uludağlar Ltd. Şti. - Ankara. / Staj 1996, Aksoy Mali Müşavirlik Ofisi - Ankara / Tahakkuk Servisi 1991, Hava Harp Okulu Maliye Bölümü – İstanbul.
Ankara Ticaret Odası Üyeliği 1996 - 2005 Ankara.

Yunus ÖNALAN



Lisanslı Değerleme Uzmanı - Bankacılık Sigortacılık Bölümü Mez. yonalan@eksperdegerleme.com
Üniversite - lisans Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Bankacılık ve Sigortacılık Bölümü – 1982
Değerleme Uzmanı Oran inşaat Emlak - Ankara., 1989-2005 / Tahakkuk Servisi İller Bankası Personel Tahakkuk Servisi – Ankara., 1976-1981
Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği, 2005

Özgür

Lisanslı Değerleme Uzmanı - Turizm İşletmeliği

GÖZENOĞLU



	ogozenoglu@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite - lisans Gazi Üniversitesi Mes. Eğ. Fak. Turizm İşletmeciliği Bölümü - 1985
İş deneyimi	Değerleme Uzmanı 1989-2005, Anıt İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. - Ankara
İdari Deneyimi	Ankara Ticaret Odası Üyeliği 1989 - 2005 Ankara.

Murat TEMİZ



	İnşaat Yüksek Mühendisi - Değerleme Uzmanı mtemiz@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite – Yüksek Lisans Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Bölümü – 2001/2004 Üniversite - lisans Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Mim. Müh. Fak. İnşaat Mühendisliği Bölümü-2000
İş deneyimi	Değerleme Uzmanı 2001 – 2005 Temiz inşaat Ltd. Şti. – Ankara. / Değerleme Uzmanı, Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yrd. 2005, Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İdari	İnşaat Mühendisleri Odası Üyeliği, Ankara

Aziz UYGUN



	Değerleme Uzmanı - İnşaat Mühendisi degerleme@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite lisans Selçuk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü - 2006
İş deneyimi	
İdari Deneyimi	Mühendislik Mimarlık Odası Üyeliği, Ankara

Aslıhan AKSOY



	Değerleme Uzmanı - Şehir Plancısı degerleme@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite lisans ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2004
İş deneyimi	Şehir Plancısı-Ekoton Mimarlık Planlama Müşavirlik ve Çevre Projeleri Ltd. Şti.-2005
İdari Deneyimi	Şehir Plancıları Odası, Ankara

Özüm BEŞİKÇİ

Değerleme Uzmanı- Şehir Plancısı
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim

Yüksek Lisans Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, Şubat 2005
Üniversite Lisans Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Bölge Planlama, 2005

İş deneyimi

Şehir Plancısı, ARTEK Danışmanlık 2006 AKMİM Tasarım 2005

İdari

TMMOB, Şehir Plancıları Odası Üyeliği

Başak ERÇALIK

Değerleme Uzmanı- Mimar
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim

Yüksek Lisans Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, Yapı Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı, 2004
Lisans Erciyes Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü, 2004

İş deneyimi

Mimar Gold Dizayn İnşaat ve Dekorasyon 2003-2004

İdari

TMMOB, Mimarlar Odası Üyeliği

İsmail AYÇİÇEK

Değerleme Uzmanı - İnşaat Teknikeri
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim

Kocaeli Ün. Kocaeli Mes. Yük. Ok. İnşaat Programı - 2004

İş deneyimi

Değerleme Uzmanı Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ 2006

İdari**Deneyimi****İnsan TETİK**

Değerleme Uzmanı - İnşaat Teknikeri
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim

Ankara Ün. Çankırı Mesl. Yük. Ok. İnşaat Programı - 2000

İş deneyimi

Değerleme Uzmanı Değerleme uzmanı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ 2006, Saha Mühendisi Ceka İnşaat – Ankara - 2005, Statik Proje Çizimi Sarıkaya İnşaat Ltd. Şti – Ankara - 2005

İdari**Deneyimi**

İsmail POLAT



Değerleme Uzmanı - Harita Kadastro Mühendisi
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim Üniversite - lisans Harita ve Kadastro Mühendisliği - 1994

İş deneyimi Değerleme Uzmanı Açılım Harita İnşaat Ltd. Şti. 1996-2005

İdari Deneyimi Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Üyeliği, Şanlıurfa

Mustafa AÇIKGÖZ



Değerleme Uzmanı - Harita Kadastro Mühendisi
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim Üniversite lisans İstanbul Yıldız Ün. Harita ve Kadastro Mühendisliği - 1992

İş deneyimi Değerleme Uzmanı Açılım Harita İnşaat Ltd. Şti. 1999-2005 Ş.Urfa / Harita Mühendisliği Varol İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. 1993-1998 Ş.Urfa

İdari Deneyimi Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Üyeliği, Şanlıurfa

Mehmet CENGİZÖĞLU



Değerleme Uzmanı - İnşaat Mühendisi
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim Eğitim Üniversite lisans Karadeniz T. Ü. Trabzon İnşaat ve Mimarlık Fakültesi İnşaat Bölümü - 1981

İş deneyimi Müteahhitlik İller Bankasına ait: İçme suyu, Lojman, Okul, Karakol, Hükümet Konağı, Belediye Sosyal Tesisleri, Dicle Üniversitesi Ziraat Fakültesi İnşaat Müteahhitlikleri Kontrol Mühendisliği Karayolların 16. Bölge Müdürlüğü 1981-1984

İdari İnşaat Mühendisleri Odası Üyeliği, Ankara

Timur Melik KIZILKAYA



Değerleme Uzmanı - Mimar
degerleme@eksperdegerleme.com

Eğitim Üniversite lisans Trakya Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi - 1994

İş deneyimi Mimar Yıldız Mimarlık Bürosu 1995-2005 Ankara

İdari Deneyimi Mühendisler ve Mimarlar Odası Üyeliği, Ankara

**Ender
DEMİRBAŞ**

	Değerleme Uzmanı - makine Mühendisi degerleme@eksperdegerleme.com
Eğitim	Üniversite lisans Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Makine Mühendisliği Bölümü - 1993
İş deneyimi	makine Enerji Şefliği Ekoten Tekstil A.Ş. makine Bakım, Yardımcı İşletmeler Yöneticiliği 2003 - 2005 / İmalat Mühendisi Kocatepe Teknik Metal Ltd. Şti. Gama AŞ, Tüpraş gibi tesislerde makine montaj ve transport sistem imalatı 2003 - 2002 / İmalat Mühendisi Aşmaş AŞ makine İmalatları 1999 - 2001 / Proje Mühendisliği Terbay A.Ş. Denizli Çimento Fabrikası Ekipman İmalatı Takibi 1995 - 1998
İdari	makine Mühendisleri Odası Üyeliği, İzmir

2. DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Tarih ve No	Öğrenim Durumu	İş Tecrübesi
Mustafa ULUDAĞ	2006	Üniversite	Hava Harp Okulu Maliye Bölümü / 1991-1995 / Tahakkuk Şefi Aksoy Mali Müşavirlik Ofisi/1996/Staj Uludağlar İnşaat ve Kuyumculuk Ltd.Şti/1989-2005/Değerleme Uzmanı
Özgür GÖZENOĞLU	20.09.2004 4 400202	Üniversite	Anıt İnşaat Ltd. Şti / 1989-2005/ Değerleme Uzmanı
Yunus ÖNALAN	12.09.2005 400266	Üniversite	İller Bankası Personel Tahakkuk Servisi/1976-1981/Tahakkuk Şefi Oran İnşaat/1989-2005/Değerleme Uzmanı
Murat TEMİZ		Üniversite	Temiz İnşaat Ltd.Şti/2001-2005/Değerleme Uzmanı
Hüsnü DÖĞER		Üniversite	J.Gn.K.lığı/1977-1997/İdari Ata Yapı Tur.Tic.Ltd.Şti/1997-2005/Değerleme Uzmanı
Mehmet CENGİZOĞLU		Üniversite	Karayolları/1981-1984/Kontrol MühendisliğiCengizoğlu İnşaat/1983-2005/İller

			Bankası İnşaatlarına Yönelik Müteahhitlik İşleri
Dilek BAYSAL		Üniversite	MADMAN Mimarlık Bürosu/2000-2002/Şehir Plancısı
Timur Melik KIZILKAYA		Üniversite	Trakya Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi
Ender DEMİRBAŞ		Üniversite	Terbay AŞ/1995-1998/Proje Mühendisi Asmaş AŞ/1999-2001/İmalat Mühendisi Kocatepe Teknik Metal Ltd/2002-2003 Ekosen Tekstil AŞ/2003-2005/makine şefi

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
B.Merkez Adresi	Büyükdere Cad. Akçam Sok. No:17/1 34330 4.Levent / İSTANBUL / TÜRKİYE
C.Telefon No	+90 212 324 33 34 (pbx)
D.Faks No	+90 212 324 33 38
E.Internet Adresi	www.elitgd.com
F.Elektronik Posta Adresi	elit@elitgd.com

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	07.07.2003

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
SÜREKLİ BİLGİLENDİRME FORMU

ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Hakkında Detaylı Bilgi için Tıklayınız
www.elitgd.com

SON GÜNCELLENME TARİHİ: 15/06/2004

LİSTEYE ALINMA TARİHİ: 12/09/2003

ORTAKLIK YAPISI

(%1'DEN FAZLA İŞTİRAK OLANLARI İÇİN DOLDURULUR, %1'DEN AZ OLANLAR DİĞER GRUBUNDA TOPLANARAK İFADE EDİLİR)

Adı/Soyadı veya Ticaret Unvanı	Sorumlu ortak olup/olmadığı	Pay tutarı ödenmiş (TL)	Pay oranı Ödenmiş (%)	Pay Tutarı Nominal (TL)	Pay Oranı Nominal (%)
TÜRKER POLAT	SORUMLU ORTAK	25.500.000.000	% 34	25.500.000.000	% 34
İSMAİL KİLİMCİ	SORUMLU ORTAK	25.500.000.000	% 34	25.500.000.000	% 34
İHSAN KARABACAK	SORUMLU ORTAK	16.500.000.000	% 22	16.500.000.000	% 22
ERCAN BİLGEN	SORUMLU ORTAK	6.750.000.000	% 9	6.750.000.000	% 9
ERKAN BİLGEN	ORTAK	750.000.000	% 1	750.000.000	% 1
	TOPLAM	75.000.000.000	% 100	75.000.000.000	% 100

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ, GENEL MÜDÜR VE GENEL MÜDÜR YARDIMCILARI

AD SOYAD	UNVAN
TÜRKER POLAT	YÖNETİM KURULU BAŞKANI / GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
İSMAİL KİLİMCİ	YÖNETİM KURULU BAŞKAN YARDIMCISI / GENEL MÜDÜR

İHSAN KARABACAK		YÖNETİM KURULU ÜYESİ
DEĞERLEME UZMANLARI		
ADI SOYADI	LİSANS BELGESİ TARİH VE NO	İŞ TECRÜBESİ (KURUM/YIL/UNVAN)
TÜRKER	10.04.2003 / 40000106	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI TİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş. : 1995 - 2003 / EKSP. İŞL. MD. ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2003 - ... / GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
İSMAİL KİLİMCİ	17.07.2003 / 400127	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI TİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş. : 1994 - 2003 / GN. MD. YRD. ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2003 - ... / GENEL MÜDÜR
İHSAN KARABACAK	14.04.2003 / 400113	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI TİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş. : 1997 - 2003 / BÖLGE ŞEFİ ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2003 - ... / DEĞERLEME İŞLERİ MÜDÜRÜ
ERCAN BİLGİN	17.07.2003 / 400126	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI TİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş. : 1998 - 2003 / DEĞ. UZMANI ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2003 - ... / İSTANBUL BÖLGE ŞEFİ
NİLGÜN ÖNDER	29.12.2003 / 400173	ÇEVRE BAKANLIĞI ÇEV. KOR. G.MÜD. : 1992 - 1996 ÇEVRE BAKANLIĞI İSTANBUL İL MÜD. : 1996 - 1998 ŞEKERBANK İSTANBUL KREDİLER MÜD. : 1998 - 2001 / DEĞERLEME UZM. GAYRİMENKUL EKS. VE DEĞ. A.Ş. : 2002 - 2004 / DEĞERLEME UZMANI ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2004 - ... / DEĞERLEME UZMANI
DİDEM YILMAZ	---	
FUNDA KARAGÖZ	---	ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. : 2004 - ... / DEĞERLEME UZMANI

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.
B.Merkez Adresi	Karamançiftliği Cad. Yakut Blokları Karşısı No:1 Ataşehir/İSTANBUL
C.Telefon No	(0216) 456 92 02 (Pbx)
D.Faks No	(0216) 456 92 01
E.Internet Adresi	www.gedas.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	info@gedas.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.3 TARİH	NO
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	06.04.1994	313376/260958

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (TL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı		245.000	49
Axa Oyak Sigorta A.Ş		100.000	20
T.Emlak Bankası A.Ş Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı		100.000	20
T.C Ziraat Bankası A.Ş Ve T.Halk Bankası A.Ş Mensupları Emekli Ve Yardım Sandığı Vakfı		50.000	10
Türkiye Kamu Bankaları Çalışanları İle Emeklileri Sağlık Ve Sosyal Yardımlaşma Vakfı		5.000	1

TOPLAM		500.000	100
---------------	--	----------------	------------

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. Türkiye’de kurulan “ilk” kurumsal değerlendirme şirkettir. 1994 yılında T.Emlak Bankası A.Ş.’nin bir iştiraki olarak faaliyetine başlamış ve kurulduğu günden itibaren Bankanın, tüm Kamu Kurum ve Kuruluşlarının, diğer Bankaların ve Özel Sektörün değerlendirme ihtiyaçlarına cevap vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun yayınladığı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” şartlarını 1995 yılında yerine getirerek Kurulca listeye alınan “ilk” şirket olmuştur.

T.Emlak Bankası A.Ş.’nin tasfiye sürecine girmesiyle bankanın hisseleri 2001 yılında T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilmiştir.

Şirket, 1994 yılından bugüne kadar düzenlemiş olduğu binlerce Değerleme Raporu’nda hiçbir hukuki sorun ve mevzuat uyumsuzluğu yaşamamış olmanın haklı gururunu yaşamaktadır.

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ, GENEL MÜDÜR VE GENEL MÜDÜR YARDIMCILARI

ADI SOYADI

LEVENT AKÇAY
MUSTAFA KARABACAK
YASİN ŞEREFİOĞLU
HALİL KORKMAZ
FETHİ AYDIN
MUSTAFA KAVRAR
İSMAİL ARSLAN
BAHRİ BİLALOĞLU
HALİL İBRAHİM AKYILDIZ

ÜNVAN

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
YÖNETİM KURULU ÜYESİ
GENEL MÜDÜR
MALİ İDARİ İŞLER MÜDÜRÜ

II.FAALİYETLER İLE İLGİLİ BİLGİLER:

1.ŞİRKET PERSONELİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi
LEVENT AKÇAY	YÖNETİM KURULU BAŞKANI
MUSTAFA KARABACAK	YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ
YASİN ŞEREFİOĞLU	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
HALİL KORKMAZ	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
FETHİ AYDIN	YÖNETİM KURULU

	ÜYESİ
MUSTAFA KAVRAR	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İSMAİL ARSLAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ
BAHRİ BİLALOĞLU	GENEL MÜDÜR
HALİL İBRAHİM AKYILDIZ	MALİ İDARİ İŞLER MÜDÜRÜ

2. DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Tarih ve No	İş Tecrübesi
Ayşe Kanık	12.01.2004/400 178	Kuzeybatı Gayrimenkul Ltd. Şti: 12/1999-02/2000 (DEĞERLEME UZMANI) Gayrimenkul Eks. Ve Değ. A.Ş: 02/2000-.....(EKSPERTİZ İŞLERİ MÜDÜRÜ)
BARIŞ BARUTÇU	Lisans Hak Sahibi	T.GARANTİ BANKASI: 1997-2005 Gayrimenkul Eks. Ve Değ. A.Ş: 08/2005-.....(DEĞERLEME UZMANI)
Erdal Türkekul	23.05.2003/400 116	Vakıf Gayrimenkul Ve Değ. A.Ş.:1996-2004(DEĞERLEME UZMANI) Gayrimenkul Eks. Ve Değ. A.Ş: 01/2004-.....(DEĞERLEME UZMANI)
ECE DOĞAN	LİSANS HAK SAHİBİ	EPOS GAYRİMENKUL DAN. A.Ş.:2004-2005 GAYRİMENKUL EKS. VE DEĞ. A.Ş: 02/2006-.....(DEĞERLEME UZMANI)
HASAN CEM UTKU	12.09.2005/400270	T.GARANTİ BANKASI: 1998-2006 GAYRİMENKUL EKS. VE DEĞ. A.Ş: 06/2006-.....(ANKARA BÖLGE ŞEFİ)

ÜZEYİR GÖKYAR	20.04.2006/400308	İGDAŞ 1996-2006 GAYRİMENKUL EKS. VE DEĞ. A.Ş: 06/2006-(DEĞERLEME UZMANI)
------------------	-------------------	--

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Lotus Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
B.Merkez Adresi	İşbankası İbrahim Ağa Konutları B1/A Blok Daire3 ,Acıbadem Kadıköy/İstanbul
C.Telefon No	Tel: +90 216 545 48 66-67
D.Faks No	Fax: +90 216 339 02 81
E.Internet Adresi	www.lotusgd.com
F.Elektronik Posta Adresi	bilgi@lotusgd.com

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.4 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	2005

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (YTL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
BAYKAL ULUSOY		7.000	9,33
M.KIVANÇ KILVAN	SORUMLU ORTAK	22.500	30
SERDAR ERGÜN	SORUMLU ORTAK	22.500	30

NADİR ERTÜRK	SORUMLU ORTAK	22.500	30
A.NEŞE ERGÜN		500	0,67
TOPLAM		75.000	100

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

BAYKAL ULUSOY
Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür

M.KIVANÇ KILVAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Nadir Ertürk
Yönetim Kurulu Üyesi

1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Tarih ve No	Öğrenim Durumu
KIVANÇ KILVAN	14.4.2003 / 400114	
SERDAR ERGÜN	17.01.2005 / 400219	Mimar
NADİR ERTÜRK	HAK SAHİBİ	İNŞAAT Müh.
AYDENİZ ERDOĞAN	HAK SAHİBİ	İNŞAAT Müh.
MUSTAFA ÖZDEMİR	06.12.2004 / 400215	

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.;
B.Merkez Adresi	Ortaklar Cad. Armağan Apt. No:36/2 34394 Mecidiyeköy - İST.
C.Telefon No	Tel: (212) 273 12 43 (3 Hat)
D.Faks No	Fax: (212) 273 12 46
E.Internet Adresi	www. reelgd. tr
F.Elektronik Posta Adresi	info@reelgd.com

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :**1.GENEL BİLGİLER:**

A.Unvanı	RE/EXPERTS A.Ş.
B.Merkez Adresi	Büyükdere Caddesi Somer Apartmanı No:64/9 34394 Mecidiyeköy/İstanbul
C.Telefon No	Tel: +90 212 274 25 97- +90 212 274 26 97
D.Faks No	Fax: +90 212 274 25 93
E.Internet Adresi	www.reexperts.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	info@reexperts.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.5 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	/ / 1999

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :**1.GENEL BİLGİLER:**

A.Unvanı	SOM KURUMSAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ.
B.Merkez Adresi	Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey, Şişli, İstanbul
C.Telefon No	0 212 368 84 39
D.Faks No	0 212 231 91 39
E.Internet Adresi	www.somdegerleme.com
F.Elektronik Posta Adresi	info@somdegerleme.com

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.6 TARİH
--	------------------

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER**Yönetim Kurulu****BENJAMİN GOLDŞTAYN**

- » Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hiz. AŞ.
Yönetim Kurulu Başkanı



Yüksek ticaret, hesap uzmanlığı ve mali müşavirlik konularında eğitim aldı, 1960 – 1997 yılları arasında Ciba ve Polygal Türkiye Mümessillikleri Genel Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Halen Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Hizmetleri AŞ. Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. 1990-2000 Yılları arasında kozmetik ürünleri ithalatı ve pazarlaması üzerine çalıştı. 2004 Yılı'nın mart ayından itibaren Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hiz. AŞ. Yönetim Kurulu Üyesidir ve şirket yönetiminde bulunmaktadır.

MURAT GOLDŞTAYN

- » RE/MAX Türkiye, Türki Cumhuriyetleri ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bölge Direktörü
» Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hiz. AŞ.
Yönetim Kurulu Üyesi



23 Temmuz 1974 yılında İstanbul'da doğdu. Orta ve Lise öğrenimini Işık Lisesi'nde tamamladı. University of Southern California'da finans ve girişimcilik üzerine eğitim gördü. 1996 Yılında University of Southern California'dan mezun olurken en başarılı ilk 10 öğrenci arasına girdi. Murat Goldştayn, 1997 yılı sonunda dünyanın 1 numaralı Gayrimenkul Pazarlama kuruluşu olan RE/MAX'in, Türkiye, Türki Cumhuriyetleri ve KKTC master Franchise'ını aldı.

ERBİL TÖRE

- » Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hiz. AŞ.
Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür



Erbil Töre orta, lise tahsilini Saint-Joseph Fransız Lisesi, mühendislik tahsilini de Robert Kolej Mühendis Mektebi'nde yaparak Master derecesiyle 1965 yılında mezun oldu. Askerlik hizmetinden sonra meslek hayatına Los Angeles'te başladı, California'da profesyonel mühendis lisansı aldı ve Ralph Parsons mühendislik firmasında altı yıl çalıştıktan sonra İstanbul'da yeni kurulan Toplu Konut Holding firmasına yönetici olarak döndü. Yedi yıllık bir yöneticilik döneminden sonra serbest çalışarak yurt dışında iş yapan inşaat firmalarına danışmanlık yaptı, 1980'lerin ortasından itibaren marina sektörüne girerek yakın zamana kadar Türkiye'deki belli başlı marinaların dizayn, inşaat ve işletmelerini üstlendi. 2000 Yılından itibaren, İstanbul Üniversitesi'nin Amerikan Değerleme Enstitüsü ile müştereken düzenledikleri gayrimenkul değerlendirme programında öğretim görevi ve Som Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yöneticiliğini yapmaktadır.

SOLİ GOLDŞTAYN

- » Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hiz. AŞ.
Yönetim Kurulu Üyesi



Orta ve lise eğitimini Fransız Lisesi'nde tamamladı.

NAZAN ÖZBAYDAR

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Genel Müdür Yardımcısı



1973 yılında Aydın'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Aydın'da tamamladı. Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun olduktan sonra İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehirsel Tasarım master programını tamamladı. Profesyonel iş yaşamına 1998 yılında Avcılar Belediyesi İmar ve Planlama Müdürlüğü'nde başladı. Daha sonra RE/MAX'te ve Yapı Merkezi Holding'de ticari gayrimenkul ve konut pazarlama konularında görev aldı. Mülkiyeliler Vakfı "Gayrimenkul Pazarlama Eğitimi", Bilgi Üniversitesi "Değerleme Uzmanlığı Sertifika Programı", RE/MAX "Quick Start" eğitimlerine katıldı. Ekim, 2003 BBDK – TMSF Müzayedesini Organizasyon Komitesi'nde görev aldı. 2003 yılı başından itibaren RE/MAX'in "Gayrimenkul Değerleme" konusunda hizmet veren kardeş şirketi, Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ'de "SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı" olarak çalışmaktadır. Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği ve İTÜ Mezunlar Klübü üyesidir.

CANER AKAR

Analist



1979 Yılında Bursa'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladı. Antalya Anadolu Teknik Lisesi'ndeki eğitimini tamamladı ve Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü'ne başladı. 2003 Yılında RE/MAX Türkiye'de ortak ilişkiler asistanı olarak çalışmaya ve 2004 yılında da SOM Kurumsal Değerleme AŞ.'deki Değerleme Uzmanlığı görevine başladı.

HÜSEYİN RENDE

Şehir Bölge Plancısı



1981 Yılında Hatay'da doğdu. Antakya Lisesi'ni (Yabancı Dil Ağırlıklı) üçüncülükle bitirdi. 1999 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünü kazandı, 2004 yılında bölüm ikincisi olarak mezun oldu. 2003 Yılında Antakya Belediyesi'nde Şehir Planlama Uygulama Stajını yaptı. 2004 Yılında Eskidji International Auctioneers Firmasında gayrimenkul danışmanı olarak çalıştı ve aynı yıl içinde SOM Kurumsal Değerleme A.Ş.'de Değerleme Uzmanlığı görevine başladı.

ŞEVKİ VURAL

Harita Yüksek Mühendisi



1980 yılında İstanbul'da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini Antalya'da tamamladı. Üniversite eğitimine İstanbul'da Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümünde başladı. Yıldız Teknik Üniversitesi'nden 2002 yılında mezun olduktan sonra aynı yıl İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği programında yüksek lisans programına başladı. Bir yıl süre ile Sistem İnşaat A.Ş' de Kent Bilgi Sistemi Şefi olarak çalıştı. 2005 Mayıs itibarıyla SOM Kurumsal Değerleme AŞ.'deki değerlendirme uzmanlığı görevine başladı.

Zahide MANAV



1983 yılında İstanbul'da doğdu. İstanbul Beykoz Su Ürünleri Meslek Lisesi Su Ürünleri Bölümünden mezun olduktan sonra Ege Üniversitesi Ege Meslek Yüksek Okulu Su Ürünleri Bölümünü bitirdi. İş yaşamına 2003 yılında RE/MAX A.C. de ofis asistanı olarak başladı. 2004 yılı Ekim ayından itibaren RE/MAX' in "Gayrimenkul Değerleme" konusunda hizmet veren kardeş şirketi, Som Kurumsal Gayrimenkul

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	Tadem Taşınmaz Değerlendirme Ekspertiz & Müşavirlik Ltd. Şti.
B.Merkez Adresi	Nispetiye Cad. Başa Sokak Koray Apt. No:6 1. Levent - İSTANBUL
C.Telefon No	Tel: +90 (212) 325 15 55 pbx
D.Faks No	Fax: +90 (212) 325 15 11
E.Internet Adresi	www.tadem.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	istanbul@tadem.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.7 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	/ / 2001

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (YTL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
TOPLAM		120.000	

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı
Ali Çetin ÖNDER
Doğum yeri ve tarihi Feke/ADANA- 01.01.1957
Öğrenim durumu 1973-1974 Tapu ve Kadastro Meslek Okulu - ANKARA
1974-1979 İktisadi ve Tic. İlimler
Akademisi İşletme Bölümü - ADANA
Katıldığı kurslar Sermaye Piyasaları Kurumu Sertifika Programı (54 saat)
Bilgi Üniversitesi - İSTANBUL
İletişim ve Etkileşim Beceri Eğitimi (300 saat)
Duygu Ruh Sağlığı Merkezi - ADANA
Üyesi bulunduğu kuruluşlar DUD (Değerleme Uzmanları Derneği) İSTANBUL

GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği. İSTANBUL
Mesleği Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Müşaviri
Yabancı dil İngilizce
Mesleki tecrübe: 16.07.2001
TADEM A.Ş. Şirket ortağı, yönetim kurulu başkanı - ADANA

01.11.2000 - 15.07.2001

1. Bölge Tapu Sicil Müdürü. Yüreğir - ADANA

14.02.1988 - 01.11.2000

3. Bölge Tapu Sicil Müdürü. Seyhan - ADANA

01.07.1982 - 31.01.1988

Tapu Sicil Müdürü, Ceyhan - ADANA

01.01.1981 - 01.07.1982

1. Bölge Tapu Sicil Müdür yardımcısı. - ADANA

15.02.1976 - 31.12.1980

Tapulama Müdürlüğünde Teknisyen. Ceyhan - ADANA

01.09.1974 - 01.02.1976

Tapulama Müdürlüğünde Teknisyen. - BİNGÖL

Adı Soyadı

Ali KARACAOĞLU

Doğum yeri ve tarihi

Kadirli/OSMANİYE-15.11.1959

Öğrenim durumu

1975-1976 Tapu ve Kadastro Eğitim Merkezi - ANKARA

1980-1982 Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu - ANKARA

1983-1988 Anadolu Üniv. A.Ö.F. İş İdaresi Bölümü - ESKİŞEHİR.

Katıldığı kurslar

Sermaye Piyasaları Kurumu Sertifika Programı (54 saat)

Bilgi Üniversitesi - İSTANBUL

Üyesi bulunduğu kuruluşlar

DUD (Değerleme Uzmanları Derneği) İSTANBUL

GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İSTANBUL

Mesleği Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Müşaviri

Yabancı dil İngilizce

Mesleki tecrübe: 27.10.2002

TADEM A.Ş. Şirket ortağı, yönetim kurulu

başkanı Yrd.- ADANA

21.12.2001 Ğ 17.10.2002

Tapu Sicil Müdürü Kırıkhan -HATAY

19.03.2001 Ğ 20.12.2001

2. Bölge Tapu Sicil Müdürü. Seyhan - ADANA

10.11.2000 Ğ 18.03.2001

2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Tarsus-MERSİN

10.10.1983 Ğ 10.11.2000

2. Bölge Tapu Sicil Müdürü Seyhan-ADANA

11.11.1982 Ğ 10.10.1983

1. Bölge Tapu Sicil Müdür yardımcısı -ADANA

26.07.1976 Ğ 10.11.1982

Tapulama müdürlüğünde teknisyen.

Gerede-BOLU

Adı Soyadı

Şinasi ŞIK

Doğum yeri ve tarihi MALATYA-02.03.1952
Öğrenim durumu 1972-1977 Bielefeld Teknik Üniversitesi
İnşaat Fak. ALMANYA
Üyesi bulunduğu kuruluşlar İnşaat müh. odası
Mesleği İnşaat Yüksek Mühendisi, Değerleme Uzmanı
Yabancı dil İyi derecede Almanca ve İngilizce
Mesleki tecrübe: 21.04.2002
TADEM A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi - ADANA.

01.06.2001 - 30.11.2001
POYRAZ İNŞ. A.Ş.
Deprem Konutları Proje Müdürü - YALOVA

10.12.1999 - 20.05.2000
ALARKO HOLDİNG
Hava Alanı İnşaatı Proje Müd. - ÖZBEKİSTAN.

01.01.1998 - 28.02.1999
D-YAPI LTD. ŞTİ.
Konut İnşaatı Şantiye Şefi - ALMANYA.

01.06.1997 - 01.04.1998
DELKA İNŞ. A.Ş.
Sasa Fabrikası Şantiye Şefi - ADANA.

20.03.1987 - 20.09.1996
ÇUKUROVA ELEKTRİK A.Ş. de Kontrol Müh. - ADANA.

01.02.1985 - 15.09.1986
ÖZDEMİR İNŞAAT A.Ş.
200 Konut İnşaatı Şantiye Şefi - LİBYA.

01.07.1982 - 25.09.1984:
ANO İnşaat A.Ş.
200 Konut + 300 Konut İnş. Şantiye Şefi - LİBYA.

20.03.1978 - 05.09.1980
ÇESTAŞ Fabrika İnşaatında Saha Mühendisi - ADANA.

III. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARINI VE DEĞERLEME UZMANLARINI TANITICI BİLGİLER

Tadem Kadrosu

TADEM kadrosu; Değerleme uzmanı ve Gayrimenkul Müşavirlerinden oluşur.

Değerleme Uzmanı: Değerleme işlemini yakından ilgilendiren İnşaat ve Harita Mühendisliği, İşletme, Ekonomi, Mimarlık, Şehir ve Bölge Planlama gibi alanlarda 4 yıllık fakülte mezunu ve gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübeli olması gerekir.

Gayrimenkul Müşaviri: Gayrimenkulle ilgili konularda Harita ve Kadastro mühendisliği, Hukuk, İşletme, Ekonomi gibi 4 yıllık fakülte mezunu veya Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu mezunu ve en az 10 yıl tecrübeli olması gereklidir.

Kadro Açılımı	Sayı	Ortalama Deneyim Süresi
İnşaat Yüksek Mühendisi	2	14 yıl
İnşaat Mühendisi	7	10 yıl
Yüksek Mimar	1	3 yıl
Şehir Yük. Plancısı	1	3 yıl
Şehir Plancısı	4	4 yıl
Harita Kadastro Yüksek Mühendisi	1	17 yıl
Harita Kadastro Mühendisi	3	16 yıl

Makine Mühendisi	1	35 yıl
İşletmeci	7	26 yıl
İnşaat Teknikeri	1	5 yıl
Harita Kadastro Teknikeri	2	3 yıl

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş
B.Merkez Adresi	Meclisi Mebusan Caddesi, No:161 34427 Fındıklı/İstanbul
C.Telefon No	0 (212) 334 50 54
D.Faks No	0 (212) 243 29 75
E.Internet Adresi	www.tskb.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.8 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	Kasım 2002

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (YTL) (Ödenmiş)
Adem Yol	SORUMLU ORTAK	30.000
Coşkun Kanberoğlu	SORUMLU ORTAK	30.000
TOPLAM		300.000

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi
Orhan Beşkök	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Akın Süel	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Halil İbrahim Öztop	Murahhas Aza
Ece Ünal	Yönetim Kurulu Üyesi
Funda Gürel	Yönetim Kurulu Üyesi

II.FAALİYETLER İLE İLGİLİ BİLGİLER:

1.ŞİRKET PERSONELİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi	Öğrenim Durumu
Adem Yol	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uçak Müh. End. Y.Müh.
Coşkun Kanberoğlu	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Kimya Y. Müh.
Cansel Şirin Turgut	Genel Müdür, Değerleme Uzmanı	Endüstri Müh.
Hakan Akkuş	Değerleme Uzmanı	İnşaat Müh.
Nuri Rahmi Aksoy	Değerleme Uzmanı	Elektrik- Elektronik Müh.
Zafer Başer	Değerleme Uzmanı	Makine Y. Müh.
Hülya Kurt	Değerleme Uzmanı	Kimya Müh.
Zuhal Balsarı	Yönetici-Değerleme Uzmanı	Harita ve Kad. Müh.
Işıl Dinçer	Yönetici-Değerleme Uzmanı	Harita ve Kad. Müh.
Aydın Çalışkan	Değerleme Uzmanı	İnşaat Müh.
Dilek Biçer	Değerleme Uzmanı	Şehir Bölge Planlama
Elif Çetin	Değerleme Uzmanı	Şehir Bölge Planlama

Cem Tayfun Yılmaz	Değerleme Uzmanı	Harita ve Kad. Müh.- İnş. Müh. Şehir Bölge Planlama İnşaat Müh. Harita ve Kad. Müh. Harita ve Kad.Y.Müh. Harita ve Kad. Müh. Harita ve Kad. Müh. Şehir Bölge Planlama Şehir Bölge Planlama İnşaat Müh. Halkla İlişkiler Makine Y.Müh. Makine Y.Müh. Şehir Bölge Planlama İnşaat Y.Müh. Harita ve Kad. Müh. Harita ve Kad. Müh. Harita ve Kad. Müh.
Özgül Baştürk	Değerleme Uzmanı	
Pınar Sungu	Değerleme Uzmanı	
Hüsniye Gürses	Değerleme Uzmanı	
Fatih Tosun	Değerleme Uzmanı	
Mehmet Aslan	Değerleme Uzmanı	
Selen Yazıcı	Değerleme Uzmanı	
Makbule Yönel	Değerleme Uzmanı	
Mehmet Onur Çakmaklı	Değerleme Uzmanı	
Özhan Yurtseven	Değerleme Uzmanı	
Sevgi Yasemin Gülerüz	Değerleme Uzmanı	
Ferda Derici	Değerleme Uzmanı	
Mehmet Hüseyin Birol	Değerleme Uzmanı	
Bilge Beller Özçam	Değerleme Uzmanı	
Filiz Taşkın	Değerleme Uzmanı	
Tuyan Uluğturhan	Değerleme Uzmanı	
Zeynel Akaya	Değerleme Uzmanı	
Volkan Yedikardaşlar	Değerleme Uzmanı	

1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı
Adem Yol
Coşkun Kanberoğlu

2. DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı
Cansel Şirin Turgut
Hakan Akkuş
Nuri Rahmi Aksoy
Zafer Başer
Hülya Kurt
Zuhal Balsarı
Işıl Dinçer
Zehra Yavaşca
Dilek Biçer
Elif Çetin
Cem Tayfun Yılmaz
Özgül Baştürk
Niyazi Aydın
Hüsniye Gürses
Fatih Tosun
Mehmet Aslan
Selen Yazıcı
Makbule Yönel
Mehmet Onur Çakmaklı
Özhan Yurtseven
Sevgi Yasemin Güleryüz
Ferda Derici
Mehmet Hüseyin Biol
Bilge Beller Özçam
Filiz Taşkın
Tuyan Uluğturhan
Zeynel Akkaya
Volkan Yedikardaşlar

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	TURYAP Gayrimenkul Değerleme A.Ş
B.Merkez Adresi	Metro City Büyükdere Cad. No:171 A Blok Kat:3 1.Levent/ İstanbul
C.Telefon No	(0212) 344 13 33 Pbx
D.Faks No	(0212) 344 13 40 - 41
E.Internet Adresi	www.tgd.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	tgd@turyap.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	1.9 TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	1992

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (YTL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
Mehmet Onur Sarıbay		238.800	79.60
Serhat Değerli	Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.000	10
Ayşe Evcin	Sorumlu Değerleme Uzmanı	30.000	10
Diğer		300	0.4
TOPLAM		300.000	100

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi
Mehmet Onur Sarıbay	Yönetim Kurulu Başkanı

Hüseyin Ertuğrul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Funda Algin	Yönetim Kurulu Üyesi
Ersan Çelik	Denetçi
Mehmet Onur Sarıbay	Genel Müdür
Serhat Değerli	Genel Müdür Yardımcısı

II.FAALİYETLER İLE İLGİLİ BİLGİLER:

1.ŞİRKET PERSONELİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Görevi	Öğrenim Durumu	İş Tecrübesi
Ayşe Evcin	12.01.2004 400176	Harita Mühendisi	Ada Gayrimenkul Değerleme ve Harita-1999-Gayrimenkul Değerleme uzmanı Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.-2000-....- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı(Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Hasan Hüseyin Dövec	31.07.2003 400133	İnşaat Mühendisi	Kılıçlar İnşaat-1998-1999- Şantiye Şefliği,Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.-2000-.....- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Ersan Yıldırım		Elektrik Mühendisi	TSKB,Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş. -1982-1998-
Serkan Kaya	13.09.2004 400201	İşletme	Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- 1999-.....- Gayrimenkul Değerleme uzmanı
Murat Berberoğlu	07.02.2005 400223	Jeofizik Mühendisi	SMP Mühendislik Ltd.Şti.-1999-2000-Saha Mühendisi, Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.-2000-....- Gayrimenkul Değerleme uzmanı
Özgül Erdoğan	25.10.2004 400208	Harita Mühendisi	Çağdaş Harita ve Mühendislik-1996-Harita Mühendisi, Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.-1997-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Serhat Değerli		Şehir ve Bölge Planlama	Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- 1997-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı(Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Hakan İsmetoğulları		Harita Mühendisi	Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- 1997-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Tarih ve No	Öğrenim Durumu
Serhat Değerli	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şehir ve Bölge Planlama
Ayşe Evcin	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Harita Mühendisi

2. DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Öğrenim Durumu
Hasan Hüseyin Döveç	İnşaat Mühendisi
Ersan Yıldırım	Elektrik Mühendisi
Serkan Kaya	İşletme
Murat Berberoğlu	Jeofizik Mühendisi
Özgül Erdoğan	Harita Mühendisi
Hakan İsmetoğulları	Harita Mühendisi

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	VAKIF GAYRİMENKUL EKSPERTİZ VE DEĞERLENDİRME A.Ş.
B.Merkez Adresi	Güfte Sok. No:9/a Kavaklıdere /ANKARA
C.Telefon No	Tel: 0-312-419 04 70
D.Faks No	Fax: 0-312-419 04 80
E.Internet Adresi	www.vakifekspertiz.com.tr
F.Elektronik Posta Adresi	vakifekspertiz@vakifekspertiz.com.tr

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN KURULUŞUNA İLİŞKİN BİLGİLER

	TARİH
A.Esas Sözleşmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde İlan	/ / 1995

3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYESİ HAKKINDA BİLGİLER:

Ortağın Adı / Soyadı - Ticaret Unvanı	Sorumlu Ortak Olup/Olmadığı	Pay Tutarı (TL) (Ödenmiş)	Pay Oranı (%) (Ödenmiş)
T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	SORUMLU	100.000.000. 000	20
T.VAKIFLAR BANKASI MEMUR VE HİZMETLİLERİ EM.VE SAG. YRD.SAN.VAK.	SORUMLU	75.000.000.0 00	15
VAKIFBANK PERSONELİ SOS.GÜV.HİZM.VAK.	SORUMLU	275.000.000. 000	55
VAKIF DENİZ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	SORUMLU	25.000.000.0 00	5
GÜNEŞ HAYAT SİGORTA A.Ş.	SORUMLU	25.000.000.0 00	5
Toplam		500.000.000. 000	100

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ, GENEL MÜDÜR VE GENEL MÜDÜR YARDIMCILARI	
Adı Soyadı	unvanı
AYDIN DELİKTAŞLI	Yönetim Kurulu Başkanı
AYDIN SEÇKİN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
MEHTAP YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi
ZERRİN USLU	Yönetim Kurulu Üyesi
OSMAN İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
AHMET YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi
MEHMET ATALAY	Yönetim Kurulu Üyesi
ADEM ŞAHİN	Denetçi
YUSUF OĞUZ	Denetçi
VASİM TEKİN	Denetçi
CİHAT BİLGE DENGİ	Genel Müdür

2. DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Tarih ve No	İş Tecrübesi
SALİM ÖZKAN		29 Yıl Sektör Tecrübesi / İstanbul Bölge Müdürü (İnş. Müh.)
BEKİR CİHAN CAN		20 Yıl Sektör Tecrübesi / Adana Bölge Müdürü (İnş. Müh.)
BİLGİN KOLUAÇIK	23.05.2003 / 400117	1996 - İzmir Bölge Müdürü / Değerleme Uzmanı (İnş. Müh.)
YÜCEL TELÇEKEN	23.05.2003 / 400115	1996 - Teknik Müdür / Değerleme Uzmanı (Jeo. Ftm. Müh.)
SEMA AKDOĞAN	08.12.2003 / 400163	1996 - Teknik Müdür / Değerleme Uzmanı (Şeh. Böl. Pl.)
FAZİLET GÜNEŞ AKKUŞ	12.04.2004 / 400191	1996 - Teknik Müdür / Değerleme Uzmanı (Şeh. Böl. Pl.)
MUSTAFA HASDEMİR	Eylül 2004 /	1996 - Değerleme Uzmanı (Mak. Müh.)
CÜNEYT DURMUŞOĞLU	Eylül 2004 /	2001 - Değerleme Uzmanı (İktisat)
HÜSEYİN TAHSİN CAN		1997 - Değerleme Uzmanı (Mak. Müh.)
AVNİ ÜNEL		1998 - Değerleme Uzmanı (Mimar)
ÖMER SEMERCİ		1998 - Değerleme Uzmanı (İnş. Müh.)
ŞULE ERTÜRK		2001 - Değerleme Uzmanı (Ziraat Müh.)
AYŞEN MERT		2001 - Değerleme Uzmanı (Çevre Müh.)
YALÇIN TÜRK		2002 - Değerleme Uzmanı (Mimar)

AHMET TÜRKÖZ		2003 - Değerleme Uzmanı (İnş. Müh.)
SEDA ÖZEL		2003 - Değerleme Uzmanı (Jeo. Müh.)
MURAT ÇALIŞKAN		2004 - Değerleme Uzmanı (Mak. Müh.)
MEHMET SÖYLEMEZOĞLU		1998 - Değerleme Uzmanı (İnş. Tek.)
SEVTAP DURMAZ		2000 - Değerleme Uzmanı (İnş. Tek.)
SERKAN OĞUZ		2004 - Değerleme Uzmanı (İnş. Tek.)

I. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER :

1.GENEL BİLGİLER:

A.Unvanı	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş
B.Merkez Adresi	KISIKLI, Alemdağ Cad.Masaldan İş Merkezi A Blok No:46 Zemin kat 34696 ÇAMLICA / İSTANBUL
C.Telefon No	Tel: 0 216 481 47 00
D.Faks No	Fax: 0 216 481 47 05
E.Internet Adresi	http://www.vektorgd.com/
F.Elektronik Posta Adresi	info@vektorgd.com

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİNİN YETKİLİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER ŞİRKET ORGANİZASYON PROFİLİ

- **HAYRETTİN ELDEMİR**
Yönetim Kurulu Üyesi (Genel Müdür)
Harita ve Kadastro Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400238)
- **AYSEL AKTAN**
Yönetim Kurulu Üyesi (Genel Müdür Yardımcısı)
Şehir Plancısı - Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400241)
- **LEVENT BİNGÖL**
Teknik Müdür
(SPK Lisans No:400255)
Harita ve Kadastro Mühendisi

- **ENİS YILDIZ**
İpotekli Taşınmazlar Müdürü
İnşaat Mühendisi
- **OYA AKKOR**
Özel Projeler Müdürü
(SPK Lisans No:400292)
Ekonomist
- **DİLEK ESEN**
İş ve Proje Geliştirme Müdürü
Mimar
- **ŞEYDA ŞENEL UYAR**
Teknik Yönetmen
Mimar
- **ŞERİF ERDİM UYSAL**
İpotekli Taşınmazlar Yönetmeni
İşletmeci
- **SEZEN CİN ÖZDEMİR**
Özel Projeler Yönetmeni
Y.Şehir Plancısı
- **HÜSEYİN ŞANLI**
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400289)
Harita ve Kadastro Mühendisi
- **DURSUN ŞANLI**
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400291)
Harita Teknikeri
- **GÜVEN İLGÜN**
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400296)
Harita ve Kadastro Mühendisi
- **BÜLENT ÖZDEMİR**
Değerleme Uzmanı
Harita ve Kadastro Mühendisi
- **HAZAL SEHER ÖZKAN**
Değerleme Uzmanı
Harita ve Kadastro Mühendisi
- **GÖRKEM ERKAN**
Değerleme Uzmanı
İşletmeci
- **M.EMİN KIZILBOĞA**
Değerleme Uzmanı
İşletmeci

- **EMEL ERÇETİN**
Değerleme Uzmanı
Şehir Plancısı
- **OLCAY SERDAR YILMAZ**
Değerleme Uzmanı
Şehir Plancısı
- **ÇİĞDEM ERDOĞAN**
Değerleme Uzmanı
Ekonomist - Şehir Plancısı
- **MUAMMER EMANET**
Değerleme Uzmanı
Şehir Plancısı
- **TOLGA KAYACAN**
Değerleme Uzmanı
Şehir Plancısı
- **FULYA GÜNER**
Değerleme Uzmanı
Harita ve Kadastro Mühendisi
- **OSMAN ULUÖZYURT**
Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi

SPK DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLAMA SINAV SORULARI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

1. TAKS=0,30 ve kat adedi 5 olan bir arsanın değeri, TAKS=0,40, kat adedi 3 ve değeri 80 YTL/m² olan emsal arsaya göre bulunmuştur. Taşınmazın değeri kaç YTL/m²'dir?
A) 70
B) 72
C) 75
D) 85
E) 100
2. Yapı projelerinin tasarım ve uygulanmasında yararlanılan, arazi yüzü karakteristik noktaları ile belli sıklıkta belirlenen noktaların konum ve yükseklik değerlerinin gösterildiği büyük ölçekli haritaya ne ad verilir?
A) Uygulama planı
B) Drenaj planı
C) Aplikasyon
D) Keşif hazırlama
E) Plankote
- 3.

Parsel sınırlarının belirlendiği ve parselin sınır noktalarının konumu değişmeyen sabit tesis ya da yer kontrol noktalarına dayalı olarak gösterilip zeminden alınan ölçü değerlerinin yazıldığı belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Röperli kroki
- B) Ebatlı kroki
- C) İmar durumu
- D) İnşaat istikamet rölövesi
- E) Kot-kesit

4.

Bir yatırımcı almış olduğu araziye eşit değerli 20 parsel bölerek, taşınmazlardan beş tanesini % 5 zararla ve kalanını % 15 kârla satarak toplam 1.500 YTL kazanmıştır.

Arazinin alım fiyatı kaç YTL dir?

- A) 7.500
- B) 10.000
- C) 15.000
- D) 17.500
- E) 20.000

5.

Emsal 1 Emsal 2 Emsal 3 K
Değer 79.500 YTL 42.000 YTL 27.720 YTL ?
Cephe 25 20 20 22
Derinlik 30 30 28 32
Kat adedi 5 4 3 4
TAKS 0,40 0,35 0,30 0,30
Kat
yüksekliği 17,5 13 12 15

Yerleşme bölgesinde bulunan ve yapılanma koşulları ile değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri yukarıdaki tabloda verilen dikdörtgen şeklindeki emsal arsalarla göre, K arsasının değeri yaklaşık kaç YTL'dir?

- A) 38.150
- B) 40.160
- C) 43.700
- D) 44.770
- E) 46.200

6.

İnşaat projesinin hazırlanmasında temel alınan, röperli krokilerin ilgili imar paftası üzerine uygulanması sonucu elde edilen, çekme mesafeleri ile varsa parsel üzerindeki ağaçların da gösterildiği belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kadastro çapı
- B) İnşaat-imar istikamet rölövesi
- C) Aplikasyon krokisi
- D) Plankote
- E) Halihazır harita

Değerlenecek bir yapının güncel yeniden inşa maliyeti 600.000 Amerikan Doları, efektif (fiili) yaşı 15 yıl ve toplam ekonomik ömrü 60 yıl olarak tahmin edilmektedir.

7.

Yapılandırma değeri ekonomik yaş-ömür yöntemiyle kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 350.000
- B) 400.000
- C) 425.000
- D) 450.000
- E) 475.000

8.

Bir plan ya da projenin, uygulanacağı yer üzerinde iki (X, Y) ya da üç boyutlu (X, Y, Z) olarak belirlenmesi işlemine ne ad verilir?

- A) Alım
- B) Aplikasyon
- C) Yer tespiti
- D) Kaptaj
- E) Drenaj

9.

Aşağıda yapı ömrü - fiziksel yıpranma ilişkisini gösteren bir grafik verilmiştir.

Yukarıdaki grafiğe göre, grafik denkleminde yararlanarak, 55 bin YTL'lik arsa üzerine yapılmış, birim m² yeniden inşa maliyeti yaklaşık 500 YTL olan, 300 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 20 bin YTL'lik çevresel yıpranma olduğu tahmin edilen 38 yaşındaki müstakil evin değeri kaç bin YTL'dir?

- A) 116,705
- B) 121,705
- C) 141,705
- D) 149,705
- E) 150,705

10.

Yerleşik alanda bulunan, yol, su ve kanalizasyon altyapısı tamamlanmamış bir arsanın değerinin belirlenmesi istenmektedir. Değerleme için analiz edilen dört arsanın yol, su ve kanalizasyon altyapısı tamamlanmış ve arsa malikleri bu tesislerin yapımı için belediyeye sırasıyla 6, 7, 7 ve 8 YTL/m² katılım payı ödemişlerdir. Katılım payları vergi değerlerinin %1'i üzerinden hesaplanmıştır. Bu alanda arsa rayiç değerleri vergi değerlerinin ortalama 1,5 katı olduğuna göre bu arsanın ortalama m² rayiç değeri kaç YTL'dir?

- A) 600
- B) 750
- C) 800
- D) 850
- E) 1.050

11.

Bir kişi edineceği taşınmazın değerinin %75'ini özkaynaklarından, % 25'ini ise çeşitli kredi kurumlarından sağlayacağına göre, taşınmazın kredi-değer oranı kaçtır?

- A) 0,25
- B) 0,35
- C) 0,50
- D) 0,75
- E) 3

12.

Karşılaştırma yöntemi ile taşınmaz değerlemesinde doğrudan kullanılan oran aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Taban alanı katsayısı oranı
- B) Kredi-değer oranı
- C) Aşınma payı oranı
- D) Kapitalizasyon oranı

E) Iskonto oranı

13.

Bir yerleşim alanında yapılan piyasa araştırmasında; ortalama piyasa değeri 45.000 YTL, ortalama brüt kira bedeli ise 300 YTL olarak saptanmıştır. Bu bölgede net işletme geliri 230, işletme gideri 20 YTL olan bir kiralık konutun değeri kaç YTL'dir?

- A) 30.000
- B) 33.000
- C) 37.500
- D) 40.000
- E) 42.500

14.

Yıllık işletme net geliri 10.000 YTL ve bunun %14'ü arsa gelir payı olan yapılı bir taşınmazın yapı kapitalizasyon oranı %2 dir. Taşınmazın yapı değeri kaç YTL'dir?

- A) 43.000
- B) 86.000
- C) 215.000
- D) 430.000
- E) 500.000

15.

600.000 Amerikan Dolarına satılan bir yapının brüt kira çarpanı 6'dır. Buna göre, yapının yıllık brüt kirası kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 36.000
- B) 45.000
- C) 100.000
- D) 600.000
- E) 3.600.000

16.

Yulaf tarımı yapılan 200 da yüzölçümüne sahip sulak arazinin değeri 1 YTL/m² olarak belirlenmiş ve arazinin yıllık brüt gelirlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ürün cinsi	Verim (kg/da)	Satış fiyatı (Ykrş/kg)
Yulaf	400	25
Saman	400	5

Bu verilere göre, bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı 0,05 ise üretim giderleri kaç YTL/da'dır?

- A) 10
- B) 30
- C) 40
- D) 50
- E) 60

17.

Teknik ömrü 80 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %35'tir. Yıpranmanın doğrusal olduğu varsayımı altında yapı kalan ömrü kaç yıldır?

- A) 20
- B) 28
- C) 36
- D) 48
- E) 52

18.

Bir yatırımcı birinci yılı brüt işletme geliri 10.000 YTL, gideri 2.000 YTL olan bir

taşınmazın net işletme gelirinin yılda %5 artacağını varsayarak bu taşınmazı satın almak istemektedir. Yatırımcı üç yıl elinde tutmak istediği taşınmazı, üçüncü yılın sonunda 100.000 YTL ye satmayı ve iskonto oranının %20 olmasını hedeflemektedir. Bu koşullar altında taşınmazın yatırım değeri yaklaşık kaç YTL dir?

- A) 72.345
- B) 75.475
- C) 77.602
- D) 80.204
- E) 90.212

19.

Brüt kira çarpanının 10 ve net geliri işletme giderinin dört katı olan bir konutun kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 7
- B) 8
- C) 9
- D) 10
- E) 11

20.

Buğday tarımı yapan bir çiftçi 20.000 m² olan tarlasından yıllık verimi 1.000 kg/dönüm buğday elde etmektedir. Buğdayın kg satış fiyatı 1 YTL'dir. Bu çiftçi yılda 90 YTL/dönüm sürüm ve gübreleme, 25 YTL/dönüm ekimdikim ve tohumluk, 40 YTL/dönüm hasat ve diğer harcamalarda bulunmuştur. Bölgedeki kapitalizasyon oranı %5,2 olduğuna göre arazinin değeri kaç bin YTL'dir?

- A) 250
- B) 275
- C) 300
- D) 325
- E) 350

MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR

1.

Aşağıdaki yasaların hangisinde taşınmaz değerlemesiyle doğrudan ilişkili hükümler bulunmaz?

- A) Kurumlar Vergisi Yasası
- B) Emlak Vergisi Yasası
- C) Özelleştirme Yasası
- D) Kamulaştırma Yasası
- E) Arsa Ofisi Yasası

2.

Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme hizmeti ücreti önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- B) Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin esasların, değerlendirme sözleşmesinde yer alması zorunlu değildir.
- C) Değerleme hizmeti ücretinin ödenmesi şarta bağlı olamaz.
- D) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- E) Değerleme hizmeti ücreti, değerlendirme işleminin

tamamlanmasından sonra belirlenemez.

3.

- I. Yol
- II. Park ve otopark
- III. Yeşil saha
- IV. Meydan

İmar planlarına göre umumi hizmetlere ayrılan yukarıdaki yerlerden hangisine rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız II
- C) I ve III
- D) III ve IV
- E) I, II, III ve IV

4.

İmar planından aşağıdaki bilgilerden hangisi doğrudan elde edilemez?

- A) Maksimum bina taban alanı
- B) Maksimum arka bahçe çekmesi
- C) Minimum bina cephesi
- D) Maksimum bina yüksekliği
- E) Maksimum kat alanı

5.

Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği uzaklık aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yapı yaklaşma sınırı
- B) Arka bahçe mesafesi
- C) Parsel derinliği
- D) Cephe çizgisi
- E) Bina derinliği

6.

Bir yapının fenni bakımdan kullanıma uygun olduğunu gösteren belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Aplikasyon ruhsatı
- B) Onaylı imar planı
- C) Kadastro çapı
- D) İskân belgesi
- E) İmar ruhsatı

7.

Aşağıdakilerden hangisi "kamu yararı" amacıyla kullanılamaz?

- A) İmar planlarında belirtilen çocuk parkı alanları
- B) Kamulaştırma işlemine konu alanların tümü
- C) Bir şahsın mülkiyet edinme hakkı
- D) Kıyıların kullanımı
- E) Yol, cadde ve sokaklar

8.

Tapu kütüğünde aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?

- A) Taşınmaz üzerindeki şerhler
- B) Taşınmazın iyesi
- C) Taşınmaz üzerindeki şufa (önalım) hakkı
- D) Taşınmazın cinsi
- E) Taşınmaz üzerindeki yapılanma şartları

9.

Kat mülkiyetine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında

- kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanmaya yarayan yerlere 'ortak yerler' denir.
- B) Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütününe 'ana taşınmaz', ana taşınmazın ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olan bölümlerine 'bağımsız bölüm' denir.
- C) Kat mülkiyeti, kısmen tamamlanmış ya da henüz tamamlanmamış yapılarda da kurulabilir.
- D) Kat maliklerinin, ana taşınmazın genel giderlerine katılımları arsa payı oranında olur.
- E) Bağımsız bölümlere değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen ortak iyelik paylarına 'arsa payı' denir.

10.

Bir gayrimenkulün belli bir bağımsız bölümünün fonksiyonunun resmen değiştirilebilmesi için aşağıdakilerden hangisi yeterlidir?

- A) Sadecemalikin istemesi
- B) Tüm kat maliklerinin oy birliğiyle karar alarak tapuda fonksiyon değişikliğini onaylaması
- C) Belediyenin talebi kabul etmesi
- D) Apartmanın işletme defterine yazılarak maliklerce kabul edilmesi
- E) Noterden malikçe diğer kat maliklerine fonksiyon değişikliğini haber veren ihtar çekilmesi

11.

"Kat Mülkiyeti Yasası" uyarınca, bağımsız bölümlere, değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen ortak iyelik paylarına ne ad verilir?

- A) İyelik payı
- B) Kâr payı
- C) Arsa payı
- D) Harcamalara katılma payı
- E) Düzenleme ortaklık payı

12.

"İzale-i şüyu" kavramı aşağıdakilerden hangisiyle eş anlamlıdır?

- A) Tapuda yevmiye kaydı
- B) Tapuda parselin terkini
- C) Tapunun alenilik prensibi
- D) Tapuda paydaşlığın giderilmesi
- E) Tapuda alım-satım işlemi

13.

Ana gayrimenkulün mesken olan bölümünün fonksiyonunun resmen değiştirilebilmesi için aşağıdakilerden hangisi gereklidir?

- A) Tüm maliklerin ortak karar alarak fonksiyon değişikliğini tapuda onaylaması
- B) Apartman sakinlerinin sözlü onay vermesi
- C) Fiilen yeni fonksiyonu ile kullanılıyor olması
- D) Malikin sahibinin istemesi
- E) Değişiklik talebinin apartman işletme defterine yazılması

14.

Türk Medeni Kanunu uyarınca; "hakın bulunduğu taşınmazın satılması durumunda, taşınmazı diğer alıcılara tercihen satın alabilme" olanağı tanıyan hak aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Vefa (geri alım) hakkı

- B) İştirâ (alım) hakkı
- C) Kaynak hakkı
- D) İntifa (yararlanma) hakkı
- E) "uf'a (ön alım) hakkı

15.

Taşınmaz rehin haklarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Taşınmaz rehin hakları, resmi senet düzenlenip tapu siciline tesciliyle kurulur.
- B) Taşınmaz rehin hakları, tescilin terkini ya da taşınmazın yok olmasıyla sona erer.
- C) Taşınmaz rehin hakları, ipotek, ipotekli borç senedi ya da irat senedi biçiminde kurulur.
- D) Yalnız bireysel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde rehin hakkı kurulabilir.
- E) Bir borca karşılık birden fazla taşınmaz üzerine rehin hakkı kurulabilir.

16.

İpotekle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilir.
- B) İpoteğe konu olan taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde olması zorunludur.
- C) İpotekli taşınmazın değerinin, borç tutarını karşılamaması durumunda borçlunun tüm malvarlığına başvurulabilir.
- D) İpotek edilen taşınmazın tapuda kayıtlı olması gereklidir.
- E) Mevcut veya ileride doğacak ya da doğabilecek bir alacağın teminatını sağlamak üzere ipotek tesis edilebilir.

17.

Gayrimenkulü kiralayan mal sahibinin değişmesi ve üçüncü bir şahısa geçmesi durumunda aşağıdakilerden hangisi doğru olur?

- A) Yeni mal sahibi önceki mal sahibinin yaptığı kontrata itiraz edemez.
- B) Kiracı hemen çıkmak zorundadır.
- C) Kira kontratı eski malik tarafından tapuya şerh edilirse yeni sahibi tarafından kontrata itiraz edilemez.
- D) Mal sahibi kiracının kirasını değerlendirerek dilediği gibi arttırabilir.
- E) Kiracı yeni koşullar öne sürme hakkına sahip olur.

18.

Aşağıdakilerden hangisi yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabi değildir?

- A) Kamuya ait yapı ve tesisler
- B) Eğlence-dinlenme tesisleri
- C) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışındaki konutlar
- D) Ticari tesisler
- E) Toplu konutlar

19.

Aşağıdakilerden hangisi çevresel etki değerlemesi uygulanacak hassas yörelerden biri değildir?

- A) Milli Parklar Kanunu uyarınca belirlenen tabiat anıtları
- B) Boğaziçi Kanunu uyarınca koruma altına

- alınan yerler
C) Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği uyarınca tanımlanan hassas kirlenme bölgeleri
D) Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler
E) Turizm Teşvik Kanunu uyarınca tanımlanan turizm alanları

20.

Aşağıdakilerden hangisi çevresel etki değerlemesi uygulanacak hassas alanlardan biri değildir?

- A) Tabiat koruma alanları
B) Yaban hayatı türlerinin yaşama ortamı olan alanlar
C) Hava kalitesinin korunması yönetmeliğinde tanımlanan hassas kirlenme türleri
D) Tarım alanları
E) Orman alanı sayılan yerler

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL MUHASEBESİ

1.

31.12.2001

-Satılan mamuller maliyeti XX

-Mamuller XX

.....No'lu

daireler

Yukarıdaki kayıt hangi işleme aittir?

- A) Üretimi tamamlanan mamullerin stoklara alınması
B) Maliyet giderlerinin kapatılması
C) Yarı mamullerin tekrar üretime alınması
D) Yarı mamul giderlerinin üretime yansıtılması
E) Satılan mamuller maliyetinin maliyet hesabına aktarılması

2.

Sadece inşaat işi ile uğraşan bir firmanın yıllık istihkak bedelleri aşağıdaki gibidir.

İŞLER İSTİHKAK

A inşaatı 63 000 YTL

B inşaatı 27 000 YTL

C inşaatı 32 000 YTL

Firmanın genel giderleri toplam 100 YTL olduğuna göre, bu giderlerin A işine düşen oranı yüzde kaç olacaktır?

- A) 33,3
B) 43,36
C) 50
D) 51,6
E) 100

3.

Aşağıdakilerden hangisi inşaat taahhüt işletmeleri için gelir tablosu hesabıdır?

- A) Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hak ediş Bedelleri Hs.
B) Taşeronlara Verilen Avanslar Hs.
C) Hizmet Üretim Maliyeti Hs.
D) Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hs.
E) Satılan Hizmet Maliyeti Hs.

4.

Aşağıdakilerden hangisi, inşaat taahhüt işletmelerinde satın alma işlemleri ile ilgili olarak kullanılan belgelerden biri değildir?

- A) Satın alma istek fişi
- B) Fatura
- C) Stok kartı
- D) Tahsil fişi
- E) Sevk irsaliyesi

5.

Yıllara yaygın inşaat onarım işlerinde bir döneme ilişkin katlanılan maliyetler dönem sonunda aşağıdaki hesaplardan hangisinin borç tarafında yer alır?

- A) Genel Yönetim Giderleri Hs.
- B) Kasa Hs.
- C) Hizmet Üretim Maliyeti Hs.
- D) Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Maliyetleri Hs.
- E) Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hak edişleri Hs.

6.

Bir inşaat taahhüt işletmesinde olası gider ve zararların muhasebeleştirilmesi gerektiğini ifade eden muhasebe kavramı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İşletmenin sürekliliği
- B) Tahakkuk
- C) İhtiyatlılık
- D) Önemlilik
- E) Tutarlılık

7.

Tek düzen hesap planında aşağıdakilerden hangisi "maddi duran varlık" kalemi değildir?

- A) Binalar
- B) Arefiye
- C) Arazi ve Arsalar
- D) Makineler
- E) Demirbaşlar

8.

Bir müteahhit A ve B olarak iki inşaat işi ve bir kırtasiye mağazası işletmektedir. Amortismanına tabi değeri 150 YTL olan ve %10 amortismanına tabi tutulan bir kamyonet her üç işte de 360 gün süreli kullanılıyorsa yıl içinde 80 gün süreli hizmet verdiği A inşaatı için dağıtımdan gelecek amortisman payı nedir?

- A) 1,1
- B) 2,2
- C) 3,3
- D) 4,4
- E) 5,5

9.

Normal hesap dönemi uygulayan bir işletmede gelir tablosu dönemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 1 Ocak - 30 Haziran
- B) 1 Ocak - 31 Aralık
- C) 31 Aralık
- D) 1 Ocak
- E) 31 Ocak

10.

2005 yılında 500.000 YTL götürü bedel üzerinden inşaat taahhüdünün teklifinde toplam maliyetin 350.000 YTL olacağı öngörülmüştür. 2005 yılı sonunda katlanılan toplam maliyet 250.000 YTL ise işin kısmen bitimi yöntemine göre kâr veya zarar kaç YTL'dir?

- A) 91.450
- B) 107.142
- C) 125.000
- D) 150.000
- E) 151.513

11.

Harcama

Tutarı

YTL

Çalışma

Gün

Sayısı

Hak

edilen

A işi 1.000.000 50 300.000

B işi 500.000 90 250.000

C işi 300.000 130 450.000

Yukarıdaki verilere göre inşaat taahhüt işletmesinde katlanılan finansman giderleri 250.000 YTL ise C işine yüklenecek finansman gideri tutarı kaç YTL'dir?

- A) 115.000
- B) 120.370
- C) 125.000
- D) 130.910
- E) 133.810

12.

İnşaat taahhüt işletmesinin sahip olduğu iş makinesinin maliyeti 80.000 YTL ve kullanım süresi 4 yıldır. Normal amortisman yöntemine göre birinci yılda hesaplanacak amortisman payı kaç YTL dir?

- A) 15.000
- B) 20.000
- C) 25.000
- D) 28.000
- E) 32.000

13.

Harcama

Tutarı

Çalışılan

Gün

Sayısı

Hak edişler

ve

Gayrisafi İş

Hasılatı

(A) İnşaat işi 130.000 60 gün 100.000

(B) İnşaat işi 40.000 45 gün 240.000

(C) İnşaat işi 75.000 30 gün 300.000

Nakliye işi 35.000 45 gün 150.000

Yukarıdaki verilere sahip (X) inşaat şirketi, aynı zamanda nakliyecilik ve komisyonculuk işi de yapmaktadır. Şirketin sahip olduğu kamyon için hesaplanan amortisman payı tutarı 3.750 YTL ise amortisman payından (B) inşaat işine yüklenecek tutar kaç YTL dir?

- A) 750,0
- B) 900,0

- C) 937,5
D) 1000,0
E) 1430,5

14.

Aşağıdaki duran varlıkların hangisinden amortisman ayrılmaz?

- A) Arsa
B) Bilgisayar
C) Bina
D) Makine
E) Taşıt

15.

İnşaat işlerinde, her ortağın işin belli bir bölümünün yapımını taahhüt ettiği ortaklık türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Limitet şirket
B) Komandit ortaklık
C) Konsorsiyum
D) Kolektif şirket
E) Adi ortaklık

TEMEL FİNANS MATEMATİĞİ

1.

Bir ürünün satış fiyatı 199,95 ve yıllık sabit maliyeti 300.000 para birimidir. Ürüne ilişkin değişken maliyet ise aşağıdaki bileşenleri (para birimi) içermektedir.

İşçilik : 60,75

Hammadde : 35,70

Yardımcı malzeme : 28,50

Q üretim miktarını göstermek üzere, ürüne ilişkin kâr fonksiyonu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) $199,95Q$
B) $199,95+124,95Q$
C) $300.000+124,95Q$
D) $300.000-75Q$
E) $75Q-300.000$

2. ve 3. sorular aşağıdaki tabloya göre cevaplandırılacaktır.

2.

Satış Fiyatı
(Amerikan
Doları)

Aylık Kira
(Amerikan
Doları)

Mülk1 80.000 610

Mülk2 91.000 780

Mülk3 84.500 630

Mülk4 86.000 675

Mülk5 89.000 740

Mülk6 90.500 760

Mülk7 81.000 610

Mülk8 83.500 620

Yukarıdaki tabloya göre, satış fiyatının medyanı kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 86.750
B) 86.000
C) 85.688
D) 85.250
E) 84.500

3.

Yukarıdaki tabloya göre, ortalama aylık kira kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 610
- B) 652,5
- C) 675
- D) 678,13
- E) 687,86

4.

Bir kişi her dönem aynı meblağı harcayarak birbirini izleyen üç dönem içinde bir ürünü kilosu 2, 6 ve 12 YTL'den satın almışsa, ürünün kişiye ortalama maliyeti kaç YTL'dir?

- A) 4
- B) 5,2
- C) 6
- D) 6,6
- E) 7,8

5.

1982-1984 yıllarındaki tüketici fiyatları endeksi değerleri sırasıyla, 125,2, 133,1 ve 147,7 olarak gerçekleşmiştir.

Bu bilgilere göre, iki yıllık ortalama enflasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 4,6
- B) 6,3
- C) 8,6
- D) 9,4
- E) 11,2

6.

Otel yönetimi mini barların tümünün yenilenmesi için 9 yılın sonunda toplam 75.600 Amerikan Dolarına ihtiyacı olduğunu tahmin etmektedir. Yıllık %8 faiz oranından, otel yönetiminin yıllık olarak ayırması gereken para kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 604,40
- B) 6.054,03
- C) 12.102,03
- D) 16.854,98
- E) 944.059,37

7.

Peşin satış fiyatı 80.000 Amerikan Doları olan bir konut için, yapımçı firma vadeli satışa peşinatsız 5 yıllık, dönem sonu aylık 1.800 Amerikan Doları ödemeli alternatif satış planı uygulamaktadır. Vadeli satış seçeneği tercih eden bir alıcının ödediği taksitlerin aylık faiz oranı yüzde kaçtır?

- A) 0,95
- B) 1,04
- C) 1,52
- D) 2,50
- E) 2,94

8.

Emeklilik amacıyla her ay belli miktarda biriktirilen paranın hedeflenen dönem sonundaki değerinin hesaplanmasına ne ad verilir?

- A) Anüitenin gelecekteki değeri
- B) Anüitenin bugünkü değeri
- C) Iskonto
- D) Faizlendirme

E) Sürekli faiz

9.

Yıllık enflasyon oranının %50 olarak gerçekleştiği bir dönemde alınan bir yıl vadeli, %80 faizli hazine bonosundan reel olarak yüzde kaç oranında faiz elde edilmiştir?

- A) 15
- B) 18
- C) 20
- D) 25
- E) 30

10.

Bir gayrimenkulün toplam değerinin yedi yılda dört katına ulaşabilmesi için yıllık değer artış hızının yaklaşık yüzde kaç olması gerekir?

- A) 22
- B) 28
- C) 32
- D) 63
- E) 76

11.

Bir işletme aylık %4 faizle 36 ay vadeli, 1 milyon Amerikan Doları yatırım kredisi kullanmıştır. Kredinin geri ödemesi bir ay sonra başlayacak eşit tutardaki aylık taksitlerle 36 ayda gerçekleştirilecektir. İşletme 24. taksit ödemesinden sonra borcunu kapatmak isterse ödemesi gereken tutar yaklaşık kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 355.118
- B) 375.176
- C) 394.118
- D) 496.350
- E) 505.143

12.

Nominal faiz oranı %65 olan bir hazine bonosunun, bir yıl sonundaki yıllık enflasyon oranının %49 olarak gerçekleştiği piyasa koşullarındaki reel faiz oranı ile enflasyon oranında %3 azalma olması halindeki reel faiz oranındaki değişim yaklaşık olarak nasıldır?

- A) %21 azalır.
- B) %13 azalır.
- C) %0
- D) %13 artar.
- E) %21 artar.

13.

Bir mamulün üretim maliyetinin birbirini izleyen 5 aylık dönemdeki değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ay Maliyet (YTL)

- 1 1.100
- 2 1.250
- 3 1.325,6
- 4 1.198,53
- 5 1.410,44

Üretim maliyetinin belirtilen dönemdeki ortalama artış oranı (hızı) yaklaşık yüzde kaçtır?

- A) 4,44
- B) 5,86
- C) 6,41
- D) 6,94
- E) 7,45

14.

Bir müteahhit, bankadan 4 yılda eşit taksitle ödemek üzere yıllık %8 faiz oranından 10.000 Amerikan Doları borç almıştır. Yıllık faiz oranında %2 artış olması halinde müteahhidin ödeyeceği taksitlerdeki artış yaklaşık kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 46
- B) 67
- C) 136
- D) 325
- E) 518

15.

Aşağıdakilerden hangisi yatırım projesi değerlendirme yöntemlerinden biri değildir?

- A) Yatırım karlılık oranı yöntemi
- B) Geri ödeme yöntemi
- C) Net bugünkü değer yöntemi
- D) İç karlılık oranı yöntemi
- E) Risksiz faiz yöntemi

16.

Bir yatırımın yıl sonu nakit akışları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yıl Nakit Akışı (Amerikan Doları)

- 1 6.000
- 2 5.000
- 3 3.000
- 4 2.800
- 5 1.500

Yukarıdaki tabloya göre, başlangıç maliyeti 12.500 Amerikan Doları olan yatırımın, yıllık %7,5 faiz oranı için yaklaşık şimdiki değeri kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 1.856
- B) 2.364
- C) 2.964
- D) 3.956
- E) 4.868

17. ve 18. sorular aşağıdaki bilgilere göre cevaplandırılacaktır.

17.

Bir gayrimenkul için 5 yıllık, yıl sonları nakit akışı aşağıda verilmiştir.

- 1. Yıl: 5.000 birim
- 2. Yıl: 7.000 birim
- 3. Yıl: 9.000 birim
- 4. Yıl: 9.000 birim
- 5. Yıl: 110.000 birim (bu yıl sonunda gayrimenkulün satıldığı kabul edilmektedir.)

Bu bilgilere göre, iskonto oranı %10 olduğunda gayrimenkulün yaratacağı nakit akışının net bugünkü değeri kaç birimdir?

- A) 85.896
- B) 91.541
- C) 92.224
- D) 102.273
- E) 111.453

18.

Yukarıdaki bilgilere göre, yatırımcı söz konusu gayrimenkulü 100 000 birime satın almışsa, yatırımcı için net bugünkü değeri kaç birimdir?

- A) -8,459
- B) -7,776
- C) 7,776
- D) 8,459
- E) 10,000

19.

Bir mülkün 5 yıl için her yıl yıllık 5.000 Amerikan Doları gelir getirmesi beklenmektedir. Beklenen getiri %12 olursa gelir akışının bugünkü değeri kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 16.748
- B) 18.024
- C) 18.479
- D) 19.124
- E) 19.863

20.

Aşağıdakilerden hangisi risk türlerinden biri değildir?

- A) Politik risk
- B) Mali risk
- C) Transfer riski
- D) Fiyat riski
- E) Proforma risk

İLGİLİ VERGİ MEVZUATI

1.

Tarh ve tebliğ edilen verginin ödenmesi gereken aşamaya gelmesine ne ad verilir?

- A) Takdir
- B) Verginin kesinleşmesi
- C) Tahakkuk
- D) Tahsil
- E) Vergiyi doğuran olay

2.

Kat mülkiyetine göre arsanın, bağımsız bölümlere tahsis olunan mülkiyet paylarına ne ad verilir?

- A) İrtifak hakkı
- B) Arsa payı
- C) Müşterek pay
- D) Mülkiyet hakkı
- E) Kat irtifakı

3.

Aşağıdakilerden hangisi bina vergisinin mükellefleri arasında yer almaz?

- A) Binaya malik gibi tasarruf edenler
- B) Binanın sahibi
- C) Binaya veraset yoluyla sahip olanlar
- D) Binada kiracı olarak oturanlar
- E) İntifa hakkı sahibi

4.

Ödenmesi gereken vergi borcunun vergi dairesi tarafından yasalarda gösterilen matrah ve nispetler üzerinden hesaplanması

işlemine ne ad verilir?

- A) Verginin takdiri
- B) Verginin tebliği
- C) Verginin tarhı
- D) Vergiyi doğuran olay
- E) Verginin tahakkuku

5.

Emlak vergisi uygulamasında aşağıdaki gayrimenkullerden hangisi bina sayılmaz?

- A) Asma katlar
- B) Dükkan olarak kullanılan yerler
- C) Apartman daireleri
- D) Prefabrik yapılar
- E) Nakil vasıtalarına takılıp çekilebilen seyyar evler

6.

Gayrimenkuller iktisap tarihinden itibaren kaç yıl içinde satılırsa, elde edilen satış kazancı, değer artış kazancı olarak gelir vergisine tabi tutulur?

- A) 4
- B) 6
- C) 7
- D) 8
- E) 10

7.

Gayrimenkullerle ilgili vergi, resim, harç türünden yeni bir mali yükümlülük getirilebilmesi için ne tür bir hukuki düzenlemeye gerek vardır?

- A) Anayasa değişikliği
- B) Bakanlar Kurulu Kararı
- C) Yargı kararı
- D) Kanun
- E) Genel tebliğ

8.

Gayrimenkullerin alım, satım ve inşaa işleriyle devamlı uğraşanların bu faaliyetlerinden elde ettikleri gelir, Gelir Vergisi Kanununa göre aşağıdaki gelir unsurlarından hangisine ilişkin hükümlere göre vergilendirilir?

- A) Değer artış kazancı
- B) Menkul sermaye iradı
- C) Ticari kazanç
- D) Gayrimenkul sermaye iradı
- E) Serbest meslek kazancı

9.

Aşağıdaki gayrimenkullerden hangisi için yatırım indirimi uygulanmaz?

- A) Fabrika binası inşaatı
- B) Turizm faaliyetine yönelik tesisler
- C) Sağlık tesisleri
- D) Eğitim için kullanılacak bina inşaatı
- E) Arazi ve arsalar

10.

Tam mükellef kurumlara tanınan gayrimenkul satış kazancı istisnasından yararlanabilmek için, satışı yapılan gayrimenkulün en az kaç yıl süreyle ilgili kurumun aktifinde yer alması gerekir?

- A) 1
- B) 2
- C) 3

- D) 4
E) 5

11.

- I. Genel ve katma bütçeli dairelerle il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin tescili
II. Kamu menfaatine yararlı derneklerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve diğer aynı hakların tescili
III. Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflar adına yapılan gayrimenkul tescilleri
IV. İlgililerin kusurları olmaksızın tapu ve kadastro idareleri tarafından yapılan hataların düzeltilmesi
V. Gayrimenkullerin yasal mirasçılara intikali

Yukarıdaki işlemlerden hangileri tapu ve kadastro harçlarından istisna edilmiştir?

- A) Yalnız I
B) I ve II
C) I ve IV
D) I, II, III ve IV
E) I, II, III, IV ve V

12.

Aşağıdakilerden hangisi veraset ve intikal vergisinden muaf değildir?

- A) Fahri konsoloslara
B) Sosyal sigorta kurumları
C) Emekli ve yardım sandıkları
D) Siyasi partiler
E) Amme idareleri

13.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları halka açılırken hangi Kanun hükümlerine tabi olurlar?

- A) Vergi Usul Kanunu
B) Sermaye Piyasası Kanunu
C) Kurumlar Vergisi Kanunu
D) Emlak Vergisi Kanunu
E) Gelir Vergisi Kanunu

14.

Bir işletmenin aktifinde yer alan aşağıdaki gayrimenkullerden hangileri için amortisman ayrılmaz?

- A) İşletmede inşa edilmiş yollara ait arsa ve arazilere
B) Meyvelik olarak kullanılan arsa ve arazilere
C) Üzerinde tarım tesisleri kurulu arazilere
D) Üzerinde inşaat bulunan arsa ve arazilere
E) Boş arsa ve arazilere

15.

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmesi ve sınırlı aynı haklardan yararlanması aşağıdaki esaslardan hangisine dayanmaktadır?

- A) Mütakabiliyet esasına
B) Türkiye ile taşınmaz edinmek isteyen kişinin vatandaşı olduğu ülke arasındaki ilişkilerin durumuna
C) Mülkiyet hakkı esasına
D) Sözleşme özgürlüğü ilkesine
E) Eşitlik ilkesine

SERKAN YALÇIN

Müftü mah. Uzunkum Cad. Göztepe apt. No:5/4 EREĞLİ-ZONGULDAK
Telefon : (0542) 292 81 48 , (0372)316 41 00 E-mail : remaxhayat@hotmail.com

KİŞİSEL BİLGİLER

- Doğum Tarihi : 04/04/1978
- Doğum Yeri : ZONGULDAK
- Askerlik : Jandarma 03-2002 / 11-2002
- Sürücü Belgesi : B Sınıfı
- Medeni Durumu : Evli ve 1 çocuk babası

İŞ DENEYİMLERİ

- 2005 (Haziran)- **Re/max Hayat Gayrimenkul Ofisi**
Broker/Owner
- 2005 (Ağustos)- **Ziraat Bankası**
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- 2003 - 2005 (Haziran) **Kdz.Ereğli SMS Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti**
Göztepe Apartmanı İnşaatı
5000 m2 İnşaat Alanlı, 28 Bağımsız Bölümlü
Konut ve İşyeri İnşaat Projesi ve Müteahhitliği
İnşaat Mühendisi, Müteahhit, Mal sahibi
- 2002 (Kasım) - 2003 (Haziran) **Kelebek Mobilya Mutfak**
Mutfak Projeleri Tasarımı
Tasarımcı, Firma Sahibi

EĞİTİM DURUMU

- 2000- İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü, Yapı İşletmesi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı (**Construction Management**)
Tez Safhasında (Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme konusundaki mevzuat ve uygulamadaki gelişmeler)
- 1996–2000 İ.T.Ü İnşaat Mühendisliği Lisans Eğitimi
Bitirme Konusu : *Yapıda Üretim Sürecindeki Riskleri En Aza İndirmek İçin Denetim ve Sorumluluk Paylaşımının Önemi ve İnşaat Sigortaları - Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin İncelenmesi*
- 1989–1996 Kdz.Ereğli Anadolu Lisesi - Zonguldak

YABANCI DİLLER

İngilizce (İyi Düzey)

BİLGİSAYAR

Word, Excel, Powerpoint, Autocad 2006, MsProject, Primavera E/C, Probina, İdecad

FAALİYET VE İLGİ ALANLARI

Basketbol, Futbol, Scuba, Kano, Balık tutmak, Kitap okumak

SEMİNERLER VE SERTİFİKALAR

- Re/max Broker/Owner Yönetici Eğitimi
- Re/max Temel Satış Eğitimi

