

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMALARI

Dr. Yaşar KABATAŞ

1.GİRİŞ

Değer ve değerlendirme denildiğinde tüm varlıklar akla gelmektedir. Ekonomik olarak bakıldığında ve her ekonomik varlığın bir değeri olduğunu düşündüğümüzde, bu değerlerin uygun bir yöntemle, doğru olarak ifade edilmesi yani raporlanması önemli bir kavşak noktasını oluşturmaktadır.

Her şirketin bir değeri vardır ve bu değer tespit edilmesi fevkalade önem arz etmektedir. Ancak şirketlerin sağlıklı biçimde değerinin belirlenmesi, aktiflerinin değerinin doğru olarak ölçülmesine bağlıdır.

Şirketlerin duran varlıklar bölümünde yer alan gayrimenkullerin değerlemesinin yapılması da önemli bir konudur. Zira gayrimenkullerin değeri enflasyonist şartlar dışında pek çok parametreden etkilenmektedir. Bu değişkenlerin doğru analiz edilerek, sağlıklı, güvenilir bir gayrimenkul değeri oluşturmak, şirketin özvarlıklarının büyüklüğünü tespit etmek açısından da önemlidir. Yine şirket aktifine kayıtlı olmayan, ipotek karşılığı olan gayrimenkullerin finansal sisteme katkı sağlaması, güvenilir bir gayrimenkul değerlemesiyle mümkün olabilir.

2.DEĞER VE DEĞERLEME KAVRAMI

Yukarıda da ifade edildiği gibi bütün varlıkların bir değeri vardır. Ancak değer niteliğinin belirlenmesi karmaşık olduğu kadar, bu kavramı kullanan taraflara göre farklılık gösteren bir konudur. Bu kavram güzellik kavramına benzemektedir. Güzellik kavramında olduğu gibi bu kavramın tanımında da geniş görüş ayrılıklarına rastlamak mümkündür. Diğer bir deyişle, değer kavramı farklı açılardan farklı yorumlanabilmektedir.

Değer sözlük anlamıyla, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, bir şeyin para ile ölçülen karşılığı, yüksek yada yararlı nitelik olarak tanımlanabilir.¹ İngilizce'de "Value" kelimesine karşılık olan değer, bir başka şeyle takas etmek üzere verilecek olan bir şeyin miktarı şeklinde de tanımlanmaktadır. Değer kuramsal ve hayali olarak mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar üzerinde uzlaşmaya varacakları fiyatı temsil eder. Bu nedenle

¹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, C.1. İstanbul, 1992, s.345.

değer bir gerçek bilgi olmayıp belirli bir zaman zarfında satın alma için sunulmuş bir mal veya hizmet için ödenecek olası bir fiyatın tahminidir.

Ekonomide değer, mübadele edilebilir, satılabilir bir eşya veya nesnenin karşılığı, özellikle de onun parasal veya maddi olarak belirlenen ederidir.²

Değer ve değerlendirme kavramı geleneksel olarak ekonominin içinde tarif edilmiştir. Değer, teoride kıymet ederi baz alınarak oluşturulacak yapıyla izah edilebilir. Değerleme değişik tekniklere ve yöntemlere dayanarak değeri ölçer, tahmin yapar ve projeksiyon ortaya koyar.³

İşletme ekonomisinde değer denilince iktisadi bir malın sağladığı yarar anlaşılmaktadır. İşletme ekonomisinde değer sorunu her şeyden önce değerın açıklanması ve özellikle ölçülmesi hususunu içermektedir. Bunun için de değerlemeler yapılmasına ihtiyaç vardır.⁴

Değer kavramının, biri subjektif, diğeri objektif olmak üzere iki görünüşü bulunmaktadır. Bunlardan subjektif değer, kullanım değeri kabul edilerek faydaya, objektif değer ise, değişim değeri olarak kabul edilerek maliyete dayanmaktadır.⁵

Değerleme de, dilbilimi açısından değer sözcüğünden türetilmiştir. Değeri, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık kıymet veya bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı olarak tanımlayabildiğimize göre, değerlendirme; bir şeyin değdiği kıymet veya para ile ölçülebilen karşılığını belirleme işlemi olarak tanımlanabilir.⁶

İngilizce’de **value** kelimesi değere ve **valuation** kelimesi de değerlemeye karşılık gelmektedir. Ayrıca **appraisal** kelimesi de değerlemeyi karşılamak üzere kullanılmaktadır.

Değerleme kavramının anlamı, değer kavramında olduğu gibi görüş ayrılıklarını bünyesinde bulundurmaktadır. Çünkü değerlendirme kavramı, kullanıldığı amaca göre farklı şekilde tanımlanacak bir özelliğe sahiptir.

Diğer taraftan, değerlendirme yapanlara, bunun yanında değerlemede kullanılan araçlara ve değerlemeyi yapan kişinin içinde bulunduğu şartlara göre farklı sonuçlara yol açtığı gerçeğinden hareketle değerlemenin, yapılacak tek bir tanıma bağlı kalmak güç olacaktır.⁷

² Cevzici, Ahmet. Felsefe Terimleri Sözlüğü, İstanbul, 2000, s.75.

³ Grissom, Terry V. Value Definition: Its Place in the Appraisal Process, The Appraisal Journal, 1985, s.217.

⁴ Ataman, Ümit ve Kibar Halil. Hisse Senetlerinin Gerçek Değerinin Hesaplanması, İstanbul: Türkmen Kitabevi, 1999, s.62.

⁵ Durmuş, Ahmet Hayri. Envanterde Değerleme ve Muhasebe İşlemleri, İstanbul: İTİA Yayınları, 1979, s.12.

⁶ Türkçe Sözlük. Türk Dil Kurumu, C.1. Ankara: Türk Dil Kurumu Yay., 1998, s.538.

⁷ Baturel, Ömer Faruk. Teoride Ve Türk Vergi Sisteminde Değerleme, İstanbul, 1974, s.5.

Değerleme, iktisadi varlıkların değerinin para olarak belirlenmesi, bir işletmenin bina arsa, makine-teçhizat, mal stoku v.s. şeklindeki toplam aktiflerinin değerinin takdir ve tahmini şeklinde de tanımlanmaktadır.⁸ Başka bir ifadeyle değerlendirme, bir malın, fikrin yada hizmetin kendinden beklenen sağlama derecesini araştırmak, bir şeyin kıymetini belirlemek amacıyla, söz konusu nesnenin özellikleri hakkında bir görüş oluşturmaktır.

Genel olarak değerlendirme farklı amaçlar için kullanılmaktadır. Değerlemenin hangi amaçlarla yapıldığını aşağıda şöyle sıralayabiliriz.

1.İşletme Ekonomisi Yönünden Değerleme

2.Şirket Devir- Birleşmeleri Yönünden Değerleme

3.Muhasebe Yönünden Değerleme

4.Yasal Düzenlemeler Yönünden Değerleme

4.1. Türk Ticaret Kanunu Açısından Değerleme

4.2. Vergi Kanunları Yönünden Değerleme

4.3. SPK Yönünden Değerleme

3.GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

3.1.GAYRİMENKUL KAVRAMI

Gayrimenkul kelime olarak, yabancı, başka anlamına gelen gayr sözcüğü ile nakledilmiş taşınmış anlamına gelen menkul sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuştur. Bu nedenle taşınmaz olarak da adlandırılmaktadır.⁹ Ayrıca Gayrimenkul kelime anlamı olarak, naklolunamayan, taşınamayan (tarla, bağ, ev gibi) mallardır.¹⁰ Gayrimenkul fiziksel olarak arazi ve araziye eklenmiş olan yapılardır. Gayrimenkul sabittir ve somuttur.

Gayrimenkuller esas itibariyle bir yerden başka bir yere taşınamayan arz parçalarıdır. TMK' nun 704.maddesi gayrimenkul kavramının genişletmiş ve arz parçalarından başka, tapu sicilinde bağımsız ve daimi olmak üzere ayrıca kaydedilen hakları ve madenleri gayrimenkul saymıştır.¹¹ Gayrimenkulun tarifinde aşağıdaki somut bileşenler vardır:

- Arazi
- Ağaçlar ve mineraller gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları
- İnsanlar tarafından araziye bağlanmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler.¹²

⁸ Seyidoğlu, Halil. Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük, Ankara: Güzem Yayınları, 1992, s.141.

⁹ Kızılot, Şükrü ve Diğerleri. Gayrimenkul Rehberi, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2004, s.34.

¹⁰ Yeğin, A. Ve Diğerleri. Osmanlı Türkçe Ansiklopedik Büyük Lügat, İstanbul, 1995, s.608.

¹¹ Ergün ,Zafer , Yeni Türk Medeni Kanunu,Adil Yayınevi , İstanbul, 2002, s.705.

¹² Töre, Ebil (Çev.). Appraisal Institute, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası Yayınları, 2004, s17.

Ek olarak bütün sabit bina ekleri (örneğin, sıhhi tesisat, elektrik kablo sistemleri ve ısıtma sistemleri) ve binanın yapısına eklenen unsurlar (kabinler ve asansörler gibi), genellikle gayrimenkulün bir parçası olarak kabul edilirler. Gayrimenkul hem toprağın altındaki hem de üstündeki eklentileri içerir.

3.2.GAYRİMENKUL ÇEŞİTLERİ

Gayrimenkul çeşitleri; kullanım amaçlarının ve mülkiyet esasına göre ikiye ayrılabilirler.

3.2.1. Kullanım Amaçlarına Göre

Gayrimenkuller kullanım amaçlarına göre dört ana gruba ayrılmaktadır.

3.2.1.1.Konutlar

Ev, apartman veya lojman gibi ikamete ayrılmış yapılardır.

Konut, hane haklarının çoğunluğunun en büyük yatırımdır. Bu nedenle toplam gayrimenkuller içerisinde çok önemli bir yekun oluşturmaktadır. Zira her hane halkının, barınması için bir konuta ihtiyacı vardır.

3.2.1.2.İşyerleri

Ticari ve sanayi amaçlı kullanılan gayri menkullerdir. Dükkan, iş hanı, depo, fabrika, imalathane v.b. yapılar bu grupta yer almaktadır.

3.2.1.3.Arazi ve Arsalar

Arazi: Yeryüzü parçası, yer, toprak; ekilip biçilen topraklar; insanların oturduğu yada boş toprak parçasıdır.

Arazi, tapu siciline kaydedilmekte olup gayrimenkul sayılmaktadır. Sınırları, yüzölçümü ve niteliği yeteri kadar belli edilmiş arazi parçasına parsel adı verilmektedir. Kadastro ve tapulama tespitine dayanan her parsel, tapu kütüğüne ayrı bir sayfaya tescil edilmektedir.¹³ Arazi yalnızca toprağın yüzeyini değil onun altında ve üstündeki her şeyi de içerir. Böylece yasal teoride toprağın yüzeyi, tepesi dünyanın merkezinde olan ters bir piramittir ve sınırlarının kenarlarını takiben gökyüzüne kadar devam eder.

Arsa, şekil ve büyüklük bakımından öngörülen imar aracı için bölünmüş (ifraz edilmiş), gerekli yol ağı yapılıp su ve elektrik ihtiyacı giderilmiş ve kanalizasyona bağlantısı hazırlanmış imar parselidir.

Böylece arazinin arsaya dönüşümünde geçirdiği aşamalar şu sırayı izler:

Arazi > Oluşan İmar Arazisi
> İmar Arazisi > Ham İmar Arazisi
> Olgun İmar Arazisi
> Arsa >

Buna göre arsa, imar arazileri içinde en üst düzeyde yer almakta arsadan araziye dönüşüm söz konusu olmamaktadır.¹⁴

¹³ Kızılot, Şükrü ve Diğerleri, s.35.

¹⁴ Yaman, Sadettin. Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İmar Kanunu ile İlgili Mevzuat, Acar Matbaası, Cilt.1. Ekim, 2004, s.1814.

3.2.1.4. Diğer Yapılar

Konut ve işyeri dışında daha özel amaçlarla kullanılan yapılardır. Bu grup içerisinde sıhhi, sosyal amaçlı kullanılan hastane, kreş v.b., kültürel yapı olarak kullanılan okul, yapı, v.b., dini yapılar içerisinde kullanılan cami, kilise v.b. yapılardır.

3.2.2. Mülkiyet Esasına Göre

Mülkiyet esasına göre mülkiyetler gerçek kişiye ait ve tüzel kişilere ait mülkiyetler olmak üzere iki ana gruba ayrılabilir.

3.2.2.1. Gerçek Kişiyeye Ait Gayrimenkuller

Bu mülkiyetler, tapu kaydı birey üzerinde olup, tasarruf hakkı şahsa ait olan konut veya işyerleridir.

3.2.2.2. Tüzel Kişilere Ait Gayrimenkuller

İşletme veya diğer tüzel kişilerin aktifine kayıtlı olan, ticari, sanayi veya sosyal amaçla kullanılan gayrimenkullerdir. Çok sık olmamakla beraber tüzel kişi aktifine kayıtlı konutlarda bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ VE AMAÇLARI

Gayrimenkul değerlemesi; bir gayrimenkulun, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve

faýdaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. ¹⁵

Gayrimenkul değerlemesi demek, parselin durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak taşınmazın o andaki rayiç bedelini belirlemektir. Makul bir değer tahmini için; bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi, bunları doğru yorumlamak ve değerlendirebilmek için kavramların açık tanımının yapılması, gerekir. Daha sonra gayrimenkul gezilir, temel belgelerin incelenmesinden çıkan sonuçlar yerinde gerçeklerle karşılaştırılır. ¹⁶

Herhangi bir gayrimenkul üzerindeki bir hakkın tanımlanmış değeri üzerinde bir fikir belirtmek, yada bir gayrimenkul konusunda verilecek bir karara yönelik olarak bir değerlendirme çalışması yapmak gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlemesinin kullanım alanlarını aşağıdaki ana başlıklarda toplamak mümkündür. ¹⁷

4.1. Mülkiyet Devri Açısından Değerleme

- Olası alıcılara bir teklif fiyatı hazırlamada yardımcı olmak,
- Olası satıcılara kabul edilebilir bir satış fiyatı konusunda karar vermelerine yardımcı olmak,

¹⁵ <http://www.tskb.org.tr>

¹⁶ Ertaş, Mehmet. "Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi", İstanbul Teknik Üniversitesi, (Doktora Tezi), Haziran, 2000, s.41.

¹⁷ Töre. s.15.

- Gayrimenkul değişimleri için bir temel oluşturmak,
- Çoklu mülkleri mülkiyetini yeniden organize etme ya da birleştirme konularında temel oluşturmak,
- Bir işlemin satış fiyatı koşullarını belirlemek.

4.2. Kredi İpoteği Açısından Değerleme

- İpotek karşılığı alınacak borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek,
- Bir yatırımcıya gayrimenkul ipoteği, bono veya diğer kıymetli evrak satın alması konusunda karar vermesi için güvenilir bilgi sunmak,
- Bir gayrimenkul için kredi sigortası veya garanti verme konusunda karara temel oluşturmak,

4.3. Vergi Matrahını Tespit Amacıyla Değerleme

- Vergi değeri konusunda fikir oluşturmak,
- Varlıkları amortisman tabi tutabilir (yada sermayesini geri alabilir) kalemler, örneğin binalar; ve amortisman tabi tutulamaz (yada sermayesini geri alabilir) kalemler; örneğin arazi gibi; şekilde ayırmak ve uygulanabilir amortisman oranlarını tahmin etmek,
- Hibe ve miras vergilerini saptamak.

4.4. Yargılama Açısından Değerleme

- Bir gayrimenkulün bütününe bir piyasa değeri biçmek – örneğin el koymadan önce,

- El koymadan sonra bir gayrimenkulün kalanına piyasa değeri biçmek,
- Bir gayrimenkule el koymanın sonucundaki zararı tahmin etmek,
- Sözleşme uyuşmazlıklarında bir gayrimenkul için piyasa değeri tahmini oluşturmak,
- Bir portföyün parçası olarak bir gayrimenkul üzerinde bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,
- Ortaklık payları konusunda bir piyasa değeri tahmini oluşturmak,
- Çevre yasalarını ihlalin oluşturduğu hasarları tahmin etmek,
- Çevreye karşı yapılan kazaların oluşturduğu hasarı tahmin etmek.

4.5. Yatırım Amacıyla Değerleme

- Kira tarifeleri ve koşulları saptamak,
- Bir inşaatın yada yenileme projesi için fizibilite hazırlamak,
- Şirketlere yada üçüncü şahıslara başka bir şehirden transfer edilmiş çalışanlara ev almaları konusunda yardımcı olmak.,
- Sigortacıların, sigorta eksperlerinin ve sigortalıların gereksinimlerine hizmet etmek,
- Şirket birleşmelerini, hisse senedi sigortaları ve defter değerini yeniden değerlendirmeyi kolaylaştırmak,
- Hacizli satışlarda yada açık arttırmalarda malın tasfiye değeri hakkında fikir oluşturmak,

- Müşterilerine yatırım amaçları, alternatifler, kaynaklar ve kısıtlamalar ve faaliyetlerinin zamanlamaları konusunda danışmanlık yapmak,
- İmar komisyonları, mahkemeler, planlamacılara önerilen hareketlerin olası etkileri üzerinde danışmanlık yapmak,
- Değer biçme konularında hakemlik yapmak,
- Piyasanın arz ve talep eğilimlerini analiz etmek,
- Gayrimenkul piyasalarının durumunu belirlemek,
- Sabit değerlere kıymet biçmek ve değer paylaşımı işlemlerinde yardımcı olmak.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortakları İçin Değerleme

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Sahip olduğu gayrimenkullerden kira geliri elde etmek ve bu şekilde kira ve alım satım kazançları yoluyla gayrimenkullerin yüksek gelirine ulaşmaktır,
- Gayrimenkul yatırım ortaklarının hisse senedini alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır.

Gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklarının, dönem sonunda bu kârı ortaklarına kâr payı (temettü) olarak dağıtacak ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktaracaktır.¹⁸

5. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ KONUSUNDA YASAL DÜZENLEMELER VE UYGULAMALARI

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme işi, iki bankanın iştiraki olan gayrimenkul ekspertiz şirketleri tarafından yapılmaktaydı. Bunun yanında kurumsal olmayan ekspertizler ise mühendisler, mimarlar ve emlakçılar tarafından gerçekleştirilmekteydi. SPK 12.8.2001 tarih ve 24491 sayılı bir tebliğ yayınlamak, SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esasları belirlemiştir. Bu tebliğle, Gayrimenkul Değerleme Şirketi, Değerleme Uzmanı, Sorumlu Değerleme Uzmanı gibi kavramlar da tanımlamıştır. Burada asıl önemli olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin kuruluş ve yetki şartlarıyla, değerlendirme uzmanı olabilme koşullarıdır. Aynı zamanda SPK' dan değerlendirme uzmanı lisansı almış değerlendirme uzmanları, SPK' dan yetki almamış şirketlerin sahipleri veya çalışanları olarak faaliyet göstermektedirler. Zira SPK kendi

¹⁸ <http://www.spk.gov.tr>

mevzuatına tabi işlemler için, kuruldan yetki almış şirketlere değerlendirme raporu yazdırma mecburiyeti aramaktadır.

Değerleme uzmanlığı mesleğine gönül vermiş kişileri aynı mesleki örgüt çatısı altında toplamak ve mesleğin kalitesini ve konumunu yükseltmek amacıyla “Değerleme Uzmanları Derneği” kısa adı ile “DUD”, 4 Nisan 2001 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. DUD, konusunda Türkiye’de kurulan ilk meslek örgütüdür

Derneğin misyonu; bağımsız, yetkili ve yetkin, standartlara saygılı, güvenilir değerlendirme uzmanlarını sektöre kazandırmaktır. Bunu yanında mesleğin saygınlığının, etik değerlerinin korunması, yükseltilmesi, mesleki eğitim ve yerel standartların oluşturulması da derneğin vazgeçilmez amaçlarındandır. DUD, konusunda ülkemizdeki ilk sivil toplum hareketi olmanın yanı sıra: “ilgili uluslararası kuruluş veya derneklerle faaliyet gösterme izni”ni de almış bulunmaktadır.

Böylece DUD, bu meslekte çalışan veya ileride çalışmak isteyen kişileri bir araya getirmekle kalmayacak, uluslararası alanda aynı meslek grubunda olan seçkin insanlarla bağlantıyı sağlayan bir köprü görevini üstlenecektir. Derneğin üyelerine eğitim ve yetkilendirme konularında yol göstermesi ve koruması için gerekli çalışmalar da başlamıştır. Konu ile ilgili gerek yurtiçi, gerekse de yurtdışı kuruluşlardan destekler gelmektedir.

27 Ağustos 2001 tarihli Bakanlar Kurulu kararıyla almış olduğu “Uluslararası Faaliyet Gösterme” yetkisi çerçevesinde, DUD, TEGOVA (The European Group of Valuers)’ya %100 oybirliği ile asil üye seçilmiştir. Böylelikle, Avrupa Birliği’ne üye olan ülkelerde değerlendirme uzmanlığı konusunda faaliyet gösteren mesleki örgütlerin birliği olana TEGOVA’da, DUD, Türkiye’yi temsil etme hakkı kazanmıştır. DUD; halen hazırda IVSC (International Valuation Standards Committee) ve ABD’de faaliyet gösteren Appraisal Institute gibi diğer uluslararası kurumlarla ilişkilerini en üst düzeyde sürdürmektedir.

Yabancı yatırımcıların Türkiye’de güvenle yatırım yapabilmesi ancak gerekli zeminlerin uluslararası standartlarda hazırlanmasına bağlıdır. Dolayısıyla yatırım kararının önemli bir kısmını oluşturan değerlendirme ve değerlendirme uzmanlığı konusu da, tıpkı hukuk veya mali müşavirlik gibi ülkemiz genelinde dünya standartları düzeyine getirilmelidir.

6.SONUÇ

Ülkemizde değerlendirme kavramının kullanımı daha çok vergi kanunları ve muhasebeyi ilgilendiren diğer yasal mevzuatla ilgili olarak akla gelmektedir. (SerPK, TTK vb.)

Değerleme işlemi ekonomik olaylarda çok önemli bir yere sahiptir. Çünkü ekonomik varlıkların değerinin doğru, güvenilir bir şekilde ortaya konulması, ilgili tarafların doğru ve

güvenilir bilgilenmesi anlamına gelmektedir. Piyasa şartlarında doğru ifade edilmemiş, doğru raporlanmamış bilgiler kamuoyunda çeşitli yanlışlara sebebiyet vermektedir.

Gayrimenkuller, hangi çeşit olursa olsun ülkemizde önemli bir yatırım aracıdır. Gayrimenkuller güvence, gelir ve likit amaçlı olarak yatırımcılar ve tasarruf sahipleri tarafından bir tercih nedeni olmuştur. Bu nedenle gayrimenkullerin değerinin doğru ve güvenilir biçimde tespitinin yapılması gerekir.

Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlendirme işi, bir meslek olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu meslek, altyapısı oluşturulmuş ve meslek örgütleri ile gerekli donanımları sağlanmıştır.

Ülkemizde gayrimenkul değerlemesi ile ilgili SPK 12.08.2001 tarihinde bir tebliğ yayınlamak Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin kurulması usul ve esaslarını belirlemiştir. Bu tebliğle SPK' ya tabi işlemler konusunda gayrimenkul değerlendirme yapabilecek şirketleri, değerlendirme uzmanını tanımlamış ve raporlamanın ne şekilde yapılacağını belirlemiştir. Yine SPK değerlendirme uzmanı olabilmenin koşullarını açıklayarak, üç yıl süre ile gayrimenkul değerlendirme işi ile uğraşmış olmayı ve sınava girmeyi şart koşturmuştur. Bu lisanslama sınavını başarı ile geçene lisanslı gayrimenkul yetkisi verilmekte ve bu uzmanlar tarafından gayrimenkul değerlemesi

yapılması sağlanmaya çalışılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme konusunda faaliyet gösteren kuruluşlardan biride Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)'dur. Bu dernek değerlendirme uzmanı ve adaylarının eğitimini yaparak mesleğe katkı sağlamayı, bir yandan da diğer ülkelerdeki meslek kuruluşlarıyla işbirliği yaparak değerlendirme standartlarının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Bu nedenlerle ülkemizde değerlendirme mesleğinin, çok kısa zamanda yasal ve yaptırımı olan bir meslek örgütüne kavuşarak faaliyet göstermesi gayrimenkul ve diğer değerlendirme uygulamalarına önemli bir katkı sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

Türk Dil Kurumu Sözlüğü, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, C.1. İstanbul, 1992,

IVSC, International Valuation Standards Committee 2003. London, 6th ed, 2003

Cevizci, Ahmet. Felsefe Terimleri Sözlüğü, İstanbul, 2000

Grissom, Terry V. Value Definition: Its Place in the Appraisal Process, The Appraisal Journal, 1985

Ataman, Ümit ve Kibar Halil. Hisse Senetlerinin Gerçek Değerinin Hesaplanması, İstanbul: Türkmen Kitabevi, 1999

Kızılot, Şükrü ve Diğerleri. Gayrimenkul Rehberi, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2004

Durmuş, Ahmet Hayri. Envanterde Değerleme ve Muhasebe İşlemleri, İstanbul: İİTİA Yayınları, 1979

Yaman, Sadettin. Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İmar Kanunu ile İlgili Mevzuat, Acar Matbaası, Cilt.1. Ekim, 2004

Türkçe Sözlük. Türk Dil Kurumu, C.1. Ankara: Türk Dil Kurumu Yay., 1998

Batırel, Ömer Faruk. Teoride Ve Türk

Vergi Sisteminde Değerleme, İstanbul, 1974

Yeğin, A. Ve Diğerleri. Osmanlı Türkçe Ansiklopedik Büyük Lügat, İstanbul, 1995

Ergü, Zafer, Yeni Türk Medeni Kanunu, Adil Yayınevi, İstanbul, 2002,

<http://www.dud.org.tr>

<http://www.spk.gov.t>

<http://www.tskb.org.tr>