



ÖMER YALÇIN

Antalya Şubesi Takım Lideri,  
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

**Son 15 senede gayrimenkul sektörünün Türkiye’de parlayan bir sektör olmasının sonucu olarak hizmetlerin çeşitlenmesi, uzmanlıkların rolünü arttırmış; gayrimenkul değerlendirme firmaları da bu uzmanlık alanlarında başrolde yer almıştır.**

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme sektörü, SPK tarafından “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” akabinde 2000’li yıllar itibari ile profesyonel faaliyete geçmiştir. SPK tarafından kurul listesine alınan değerlendirme firma sayısı 2000’li yıllarda 10 civarındayken, günümüzde 130’lara ulaşmıştır. SPK tebliği akabinde BDDK, çıkardığı yönetmelik ile sektörün daha kurumsal bir hale getirilmesi ve disipline edilmesi adına SPK tebliğine destek sağlanmış ve bankaların da lisanslı gayrimenkul değerlendirme firmaları haricinde değerlendirme hizmeti almasının önü kapatılmıştır. Günümüzde bankalara değerlendirme hizmeti vermeye yetkili kuruluş sayısı da yaklaşık 130’dur.

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyet amacı; gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir. Şirketler bu faaliyetlerini istihdam ettikleri bilgili ve tecrübeli uzmanları vasıtasıyla yerine getirmektedir. Değerleme uzmanları gayrimenkul sektörüne farklı bakış açıları getirmiştir ve kentsel dönüşüm, arsa/arazi proje geliştirme, sektörel

pazar araştırmalarında gayrimenkul sektörü oyuncularına yol gösterici olmuşlardır.

2000’li yıllar öncesi değerlendirme sektöründe raporlar; gayrimenkul danışmanları, banka şube yetkilileri vb. tarafından, günümüzde ise SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından hazırlanmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme firmalarının değerlendirme işlemlerinde yetkilendirilmesi, taşınmazların tarafsız ve bağımsız olarak, uzmanlarca değerlendirilmesine imkan tanımıştır. Son 15 senede gayrimenkul sektörünün Türkiye’de parlamasının sonucu olarak hizmetlerin çeşitlenmesi, uzmanlıkların rolünü arttırmış ve değerlendirme firmaları da bu uzmanlık alanlarında başrolde yer almıştır.

Gayrimenkul değerlendirme firmalarının sektörde ana oyuncu olmaya başlaması ile finans kuruluşlarının risklerini minimize edilmesi, aldıkları teminatların doğru değerlendirilmesi, bağımsız ve tarafsız işlemlerin gerçekleşmesi ve yerli ve yabancı yatırımcıların doğru ve şeffaf değer ihtiyaçlarındaki açık kapatmaya başlamıştır. Firmalar hazırladıkları raporlar ile geçmişten gelen sorunların çözümlerine de katkılar sağlamışlardır. Basit bir örnek vermek gerekirse bir apartman dairesinde yanlış dairede oturulması sorunu tespit edilmiş ve çözümlerine katkılar sağlamışlardır.

Gayrimenkul değerlendirme firmalarının yapmış olduğu çalışmalar ile sektörde şeffaf değerler/analizler ortaya çıkmış ve son yıllarda GYO’ların sayısı yükselmiş, yabancı yatırımcıların talebi artmış ve yapılan proje analizleri vb. çalışmalar ile yatırımcılara ışık tutulmuştur. Kentsel dönüşüm ile ilgili kararlarda ve bu çalışmalardaki değer tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme firmalarının raporları belirleyici unsur olmuştur.

Gayrimenkul değerlendirme sektörünün disipline edilmesi adına atılan adımlar ve değerlendirme firmalarının da kurumsal yapıya bürünmesi ile sektör belli bir standarda kavuşma yolunda kısa zamanda hızlı adımlar atmıştır. TDUB’un da kurulması ile sektörün eksik kalan yönlerini tamamlamaya yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

Sektörde faaliyet gösteren firmalar oluşan rekabet ortamı ile farklılık yaratabilmek adına uzmanlarına eğitim programları düzenlemekte, sektörel aylık dergiler çıkarmaktadır. Firmalar tüm Türkiye’de hizmet vermek adına son 10 yılda bölgeleşmeye giderek verdikleri hizmetleri yerinde sağlamaya başlamışlardır. Gayrimenkulün Türkiye’de en önemli yatırım ve kazanç aracı olmasından dolayı önümüzdeki dönemde de gayrimenkul değerlendirme firmalarının yapacakları çalışmaların sektöre ışık tutacağı muhakkaktır.

