



TAŞINMAZINIZ YASAL MI?

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları:

Ülkemizde Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na göre; "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" üniversite mezunu, konusunda en az üç yıllık tecrübeye sahip, SPK tarafından uzmanlık lisansı verilmiş serbest veya değerlendirme şirketlerine bağlı olarak çalışan kişilerdir. Ancak SPK lisansı alabilmek için gerekli tecrübe şartı son çıkan SPK tebliğleri ile kaldırılmıştır. Genellikle ekspertiz olarak bildiğimiz taşınmaz değerlendirme işi bankadan kredi çekerken gündeme gelir. Aslında satın aldığımız konut, işyeri, arsa, tarla vb taşınmazların değerlemesi en az araç satın alırken yapılan ekspertiz kadar önemlidir. Banka kanalı ile hazırlanan değerlemelerde banka şartnameleri esas alınır. Her bankanın risk alma kapasitesi ve dolayısıyla değerlendirme raporlarında aradığı kriterler farklıdır. Bu nedenle aynı değerlendirme uzmanının farklı bankalar için hazırladığı raporlarda değerler de farklı çıkabilir.

Özel olarak yaptırılan değerlendirme raporlarında neler olmalı?

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri veya Değerleme Uzmanlarına hazırlatılan raporlarda önem kazanan unsurlar taşınmazın niteliğine göre değişir. Örneğin tarla değerlemesinde imar durumu, değişen tarım yasalarına göre bölünebilirlik durumu, toprak yapısı, verimlik vb ön planda iken, arsa değerlemesinde imar durumu yanında arsa üzerinde proje geliştirilebilirliği de önem kazanmaktadır. Konut, işyeri, otel, fabrika gibi üzerinde yapı olan taşınmaz değerlemelerinde taşınmazın belediye'deki mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vb yasal belgeleri, yapıda birden fazla bağımsız bölüm var ise Tapu Müdürlüğü'ndeki vaziyet planı ve numarataj krokisine göre değerlendirilen taşınmazın doğru yerde olup olmadığı vb. unsurlar önem kazanır.

Ayrıca her raporda ortak olan önemli konular vardır. Mesela parselimizin yeri doğru mu? Başka parsellere kayma-taşma var mı? Belediyede sit alanı, enerji nakil hattı, park vb alanlara ayrılmış olması gibi kısıtlar var mı? Tapuda şerh, rehin, beyan, hak ve mükellefiyet vb takyidatlar var mı? ...

Değer:

Gördüğümüz gibi değerlendirme raporlarında sanılanın aksine değerden çok daha önemli konular vardır. Bunların en önemlisi sonradan düzeltmede güçlüklerle karşılaşılan "Doğru yeri mi alıyorum? " sorusunun cevabıdır. Örneğin, motor ve şasi numarası kontrolü ile satın alınan aracın doğru araç olup olmadığı

anlaşılabilir ancak sadece tapu senedine bakarak resmi kurum araştırması yapmadan satın alınacak taşınmazın doğru taşınmaz olup olmadığını anlamak mümkün değildir.

Değere ise genellikle çevredeki satılık ve satılmış emsal taşınmazlar araştırılarak yapılan analiz ve hesaplar sonucunda ulaşılır. Bunun yanında gelir getiren taşınmazlarda gelirden değere ulaşma, tamamlanmamış veya özellikli yapılarda maliyeti dikkate alarak değere ulaşma, proje geliştirmeleri gibi yöntemler de yaygındır. Her bölgenin dinamikleri birbirinden farklıdır. Bir değerlendirme uzmanı yerel emlakçı, muhtar, yatırımcı vb kişilerin görüşlerini de dikkate alabilir.

Değerleme raporlarında genellikle “Yasal Değer” ve “Mevcut Değer” olmak üzere iki adet değer verilir. “Yasal Değer”de mevzuat uyarınca alınması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekler, imar mevzuatına uygun olarak inşa edilmiş kısımlar esas alınır. “Mevcut Değer”de ise yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmediğine bakılmaksızın taşınmazın mahallindeki kullanımı, fiziksel özellikleri dikkate alınır. Yani bazı risklerin gözardı edilmiş olduğu, görünürdeki değerdir.

Sonuç ve Ücret:

Değerleme raporu hazırlamak için, değerlendirme uzmanı; Kadastro Birimi, Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yaptığı araştırmalar sonucu incelediği resmi belge ve ulaştığı bilgilere göre yerin yasal olup olmadığı veya ne kadarının yasal olduğu sonucuna ulaşır. Ayrıca taşınmazın satış kabiliyeti hakkında yorum yapılır. Örneğin: Mal satılabilir mi? Alıcısı az mı? Alıcısı özel alıcılar ile mi kısıtlı?... Tüm bu araştırmalar rapor haline getirilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin anlatılan bu işler sonucunda hazırlanan raporlar için belirlenmiş asgari ücret tarifesi mevcuttur.

Bu yazıda en çok karşılaştığımız taşınmaz değerlemelerini ve yasal boyutun önemini anlatmaya çalıştım. Hak ve fayda, makina- teçhizat, miras anlaşmazlıklarına konu taşınmaz, gemi vb değerlemeler gibi sınırsız değerlendirme alanları ve değerlendirilen taşınmaza göre ticari karlılık, en iyi kullanım analizleri, alternatif kullanım imkanları gibi pek çok değerlendirme talepleri olabilecektir.

Ekspertiz yaptırmak istediğiniz uzmanın lisansını Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği internet sitesi <http://www.tdub.org.tr> de “Değerleme Uzmanları” listesinden kontrol edebilirsiniz.

Hepimizin satın alacağı ya da sahip olduğu taşınmazın yasal durumu konusunda dikkatli olması dileklerle.

Berrin GÜRİSOY İPLİKÇİ