GYODER

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

The Association of Real Estate and Real Estate Investment Companies

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Yonca Apt. C Blok No: 151-1 Kat: 6
D: 43 Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul

Tel : (0212) 282 53 65
Faks : (0212) 282 53 93

E-mail : info@gyoder.org.tr
Web : www.gyoder.org.tr

**T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU**
**MUHASEBE STANDARTLARI DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

**11.01.2018**

**İlgi : 30.11.2017 tarih ve 36231672-415.99.E.1316 sayılı**
**Konu : "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" taslağı GYODER görüşü**

**Sn. Uğur YAYLAÖNÜ,**

Gayrimenkul sektörümüzün çok önemli bir alt disiplini olan değerleme sektörü uzun süredir günümüzün şartlarına uygun ve sağlıklı bir düzenlemeye ihtiyaç duyduğu açıktır. Yapılan değişikliklerin sektöre faydasına olacak şekilde düzenlenmesi, bu yapılırken hem mevcut sistemde kazanılmış değerlerin korunması, hem de yanlış uygulamaların da mümkün olan en kısa sürede durdurulması büyük önem arz etmektedir. Ancak, 30.11.2017 tarihinde görüşe sunulan "*Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ*" taslağı, mevcut hali ile sektörün ihtiyaçlarını tam anlamıyla karşılayamayacağından endişe edilmektedir.

Sektörün çatı örgütü GYODER olarak, gerek üyelerimiz arasında GYO'ların ve gerekse değerleme şirketlerinin bulunması nedeniyle söz konusu taslak tebliğ maddeleri ile ilgili görüşlerimiz, bu temel prensiplere dayalı olarak sektörün ilgili tüm paydaşlarının menfaatleri açısından düşünülerek aşağıda arz edilmiştir.

Sektördeki en büyük tartışmalardan biri, tebliğ taslağının Sermaye Piyasaları Mevzuatı'na göre iş oranları ile ilgili maddelerin aslında finansal kurumlara / bankalara yapılan işleri kapsayamayacağı doğrultusundadır. Bu nedenle, değerleme uzmanlığı konusunda kanun düzeyinde bir düzenleme yapılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir. Şöyle ki; Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre yapılan tüm işlerin sorumluluğu Sermaye Piyasası Kurulu'na, konut kredileri (mortgage) kapsamı ile ilgili düzenlemelerin ise BDDK'ya verilebilmesi sektör dengeleri açısından daha sağlıklı olacağı kanısındayız.

Ülkemizdeki mülkiyet yapısı sorunları dikkate alındığında ve uluslararası düzenlemeler göz önünde bulundurulduğunda, raporlamaların içerik olarak geliştirilmesi gerekmektedir. Örneğin; GYO'lara ve GYF'lere yapılan rapor içerikleri ve yorumları ile UFRS için Sermaye Piyasası Mevzuatı'na göre yapılan raporlamaların içerikleri aynı değildir. GYO ve GYF dışı raporlamalarda, "portföye alma" kavramı olmadığından ve UFRS'nin "piyasa değeri kavramı" devreye girdiğinden, kapsam ve rapor içeriği daha detaylı çalışılarak belirlenmesi gerektiği görüşündeyiz.

Bu içerikte bir çalışma için öncelikle GYO'lar, değerleme kuruluşları, düzenleyici kurum uzmanları ve belki bağımsız denetim firmalarının temsilcileri ile bir çalışma komisyonu kurulması daha uygun olabilir. Bu komisyonun oluşturacağı rapora göre "iyi uygulamaların" ortaya konulması sektör için sağlıklı bir gelişim olacaktır. Aksi durumda tebliğde geçen başlıklar sadece temel nitelikte olup, aslında bazı durumlarda taraflar açısından ihtiyacı maalesef karşılayamayacağı düşünülmektedir.

Öte yandan sağlıklı bir değerleme çalışması yapılması için değerleme hizmeti verilmeye başlanmadan önce resmi evraklar ve bazı beyanların müşteri tarafından temin edilmesi sağlanmalıdır. Değerleme şirketleri bu belgelerin temin etmek için değil, doğruluğunu teyit etmek için uğraşmalıdır. Ayrıca istenen bu evrakların neler olduğu tebliğde çok net ve açık bir şekilde yer almalıdır. Bu belgelere örnek vermek gerekirse; *değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri resmi bilgi ve belgeler, 3 (üç) yıllık imar durumu bilgileri, tapu takyidatları, varsa tapudaki takyidatlarla ilgili beyanlar, tüm ruhsatlar, varsa hukuki dosyalarla ilgili hukukçu yorumunu içeren beyanlar, vb.* sayılabilir.

Yine aynı konuyla bağlantılı olarak; sermaye piyasasına yönelik değerlemelerde değerleme uzmanları bilgi, belge ve evrak toplama çabası yüzünden "değer odaklı" değil "belge odaklı" çalışmak zorunda kalmaktadır. Bu sebeple etkin ve sağlıklı bir değerleme raporu düzenlenir iken değerleme şirketleri de büyük zorluklar yaşamaktadır.

Bu bağlamda, GYO'ların yılsonu değerlemelerinde ise Kurul'a bildirim yükümlülüğü için çok kısa süre tanınması gerek değerleme şirketlerini, gerekse GYO'ları çok sıkıntılı bir sürece maruz bırakmaktadır. Dolayısıyla raporların Kurul'a teslim süresinin en az 15 güne çıkarılması ihtiyacı daha sağlıklı olacaktır.

Öte yandan bilgi ve belgelerin temini ile ilgili sıkıntılar ancak işe başladıktan sonra tespit edilebildiğinden çözüm üretmek için değerleme kuruluşları büyük çaba sarf etmektedir. Değerleme kuruluşları bu tür raporlamalarda sorumlu tutulmakta, müşteri ise herhangi bir ceza görmemektedir. Söz konusu durumda, müşterinin de "müteselsil sorumlu" olması halinde (yani bilgi ve belge temini sorumluluğu paylaşıldığında) daha sağlıklı bir sistem oluşacağı düşünülmektedir. Özetle; sektörün resmi belge temini yükümlülüğü ve cezai sorumluluğu değerleme şirketinde değil, değerleme raporu yaptıran firmada olmalıdır.

Yeni tebliğin gayrimenkul ve değerleme sektörünün mevcut sıkıntılarını çözebilmesi ve sektörün tüm paydaşları açısından daha sağlıklı ve verimli çalışma ortamı sağlamaya katkıda bulunması amacıyla görüşlerimizi takdirlerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

**Doç. Dr. Feyzullah YETGİN**

**GYODER**
**Yönetim Kurulu Başkanı**

*EK 1 : Tebliğ taslağı maddeleri için gerekçeli görüşler*

EK 1 / Gerekçeli Görüşler

| Mevcut Madde | Görüş | Önerilen Madde |
|---|---|---|
| **MADDE 21 (3)**<br>d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin bilgileri, | Çalışma saati yerine işgünü adedinin kullanılması daha sağlıklı gösterecektir. Saat konulduğunda hafta sonlarını ayırmak mümkün olamamaktadır, müşteri tarafından saat yanlış yorumlanabilmektedir. | **MADDE 21 (3)**<br>d) İşgünü ve tahsis edilen personele ilişkin bilgileri, |
| **MADDE 12 (4)**<br>Gayrimenkul değerleme kuruluşları , şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerleme hizmeti veremezler. | Bu madde ile Sermaye Piyasası Kanuna tabi şirketlerinde varlık değerlemelerinde gayrimenkul dışı varlıkların değerlenmesi için bir kuruluş kalmamış bulunmaktadır. Taslak tebliğe göre Medeni kanunun 686. Maddesine göre eklentiler değerlenebilse de, gayrimenkulden ayrı değerleme yapılamamaktadır. Oysa günümüzde alternatif finansman şekillerinin artması nedeni ile binalar kiralanmakta veya başka şekilde temine edilerek hizmet verilebilmektedir. Bu durumda makine yatırımı yapmış halka açık ancak gayrimenkulü olmayan şirketlerin makine ve ekipman değerlemesi için Değerleme Kuruluşlarına gidemeyeceği anlaşılmaktadır. Üyelerimizden ve sektörden bildiğimiz bu durumda Bağımsız Denetim Kuruluşlarına başvurduğumuzda birçok kurum dışarıdan sözleşmeli personelden bu hizmeti alarak rapor vermektedir. Bağımsız denetim kurumlarının bu kadar teknik bir işin muhatabı olması sakıncalıdır. Bu konu gayrimenkul ve buna bağlı hak ve faydaları değerleyebilen, hatta gayrimenkulü olduğunda zaten içinde makine ve ekipmanı değerlemeye yasal yetkisi olan Değerleme Kuruluşlarına verilmelidir. Bu konudaki düzenleme detayları Kurul tarafından yapılabileceği gibi TDUB un bu konuda yetkilendirilmesi ile de düzenlemelerin yapılabilir.<br><br>Öte yandan bilanço varlıkları bunlarla sınırlı değildi. Taşınır rehinlerinin değerlemesinde de kısmen Değerleme Kuruluşlarına yetki verilebileceği görüşündeyiz.<br>28 Ekim 2016 'da çıkan 6750 sayılı ticari işlemlerde taşınır rehin kanunu ve 31 Aralık 2016 tarihli Rehinli Taşınır Sicili Yönetmeliği'nde yer alan ürünlerin bir kısmında değerleme şirketlerine Değerleme görevi verilmiştir.<br>Bu varlıklarından Değerleme şirketlerinin değerleyebileceğini düşünülen bölümler /başlıklara yönelik Değerleme Kuruluşlarına yetki verilebilir. Bunlar ; çok yıllık ürün veren ağaçlar , hammadde, hayvan, kira gelirleri, makine, ekipman ve teçhizat, araç, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dâhil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatları , tarımsal ürünler , ticari plaka ve ticari hatlar, vagonlar olabilir. | **MADDE 12 (4)**<br>Gayrimenkul değerleme kuruluşları, kadrolarında bu görevi yerine getirebilecek istihdam sağladıkları ve personeli de ilgili STK tarafından verilen ilgili eğitimde başarılı olduğu sürece aşağıdaki hususlarda değerleme hizmeti verebilirler: gemi, uçak gibi gayrimenkul dışı varlıklarının ve bilanço varlıklarının değerlemesi alanlarında, ayrıca 6750 Sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'na göre çok yıllık ürün veren ağaçlar, ham madde, hayvan, kira gelirleri, makine, ekipman ve teçhizat, araç, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dâhil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatları, tarımsal ürünler, ticari plaka ve ticari hatlar, vagonlar.<br>Bu raporlarda bulunması gereken asgari unsurlar ilgili STK tarafından yayınlanır ve denetlenir. |

| Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlarla İlgili Bilgi | | |
|---|---|---|
| **1. Rapor bilgileri**<br>d) Sorumlu Değerleme Uzmanın adı soyadı | Bu tip raporların hazırlanması detaylı ve zor olduğundan mutlaka yardım eden uzman adayları bulunmaktadır bunların raporlarda yardım eden kısımlarında isimlerinin geçmesi mesleki gelişim ve motivasyon açısından önemlidir. İmza atmaları gerekli değildir. | **1.Rapor bilgileri**<br>d) Sorumlu değerleme uzmanı ve lisans numarası ayrıca raporu hazırlamaya yardım eden yardımcıların adı soyadı, |
| **3. Değerleme Raporunda bulunması gereken asgari unsurlar**<br>**Madde 3**<br>(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 vb.) ilişkin bilgi. | Gayrimenkulün son üç seneki alım satım bilgileri ile ilgili bilgilerin son mevcut durumunun değerlendirilmesinde bir faydası bulunmamaktadır. Ayrıca bu bilgileri temin etmek son derece zor olmakta, ilgili resmi idareler mülkiyetin çokluğu durumunda bu bilgileri istenen detayda vermemektedir. Mevcut TAKBİS sistemi değerleme şirketlerine sadece "son an" raporu verdiğinden geçmişe yönelik bilgiler için tapu dairesinden aktif-pasif kayıtları gösteren işlemler için bizzat işlem yapılması gereklidir. Bu işleminde sonunda temin edilen bilgileri aslında değerlemeye de bir etkisi bulunmamaktadır. "alım satım işlemlerine" olan kısmının çıkarılmasını bunun yerine (ç) bendinin tanımlamasının düzeltilmesi | **3.Değerleme Raporunda bulunması gereken asgari unsurlar**<br>**Madde 3**<br>(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 vb.) ilişkin bilgi. |
| (ç) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama ) olup olmadığı hakkında bilgi. | Takyidatlar konusunda yorum yapılabilmesi için gerekli donelerin temininde sıkıntılar oluşmaktadır. Özellikle ipotekli mülklerde...Kurulunuz tarafından ipotek içeriği ile ilgili finans kurumundan yazı istenmesi söz konusu olmaktadır. Bu yazının temininde sıkıntı yaşanmaktadır. Ancak değerleme kuruluşlarından bu konuda yorum yapılması istendiğinden değerlemeyi hazırladığımız kurumdan aldığımız beyan yazısını rapor eki yaparak konuyu çözmeye çalışmaktayız. Bu tür evrakların değerlemeyi yaptıran kurumun değerleme işlemine başlanması için hazırlaması gereken evraklar alması sistemin sağlıklı işlemesi ve sorumluluk taraflarının sorumluluklarını anlamaları açısında gerekmektedir.<br>Kurumlara hazırlanan raporlarda özellikle ticari mülk değerlemesi yapılırken kiracılar tarafından değişikliklerin ruhsata tabi olması durumunda eğer ruhsat alınmamışsa, bu konuda değerlemeyi yaptıran firmanın resmi kuruma başvurusunun da, uygunluk açısından kabul edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.<br>Ayrıca daha önce yapılan raporların ancak yine aynı kuruma hazırlanması durumda paylaşılması gerektiğini düşünüyoruz. | (ç) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili güncel takyidat bilgisi,<br>Takyidatta kısıtlayıcı unsurlar olması durumunda bunların içeriği hakkında müşteri tarafından verilmiş açıklama ve beyan/beyanlar |
| (g) Varsa gayrimenkulün enerji | Kasım 2017 den sonra alınan enerji sertifikaları tek bir | (g) Temin edilebiliyorsa enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi |

| | | |
|---|---|---|
| verimlilik sertifikası hakkında bilgi | merkezden kayıt altına alınmakta ve sorgulanabilmektedir. Eski –takribi 650 bin- sertifika sorgulanabilir bir yerde kayıtlı değildir ve kayıt altına alınmasına dair henüz bir çalışma yoktur. Bu tarihten önce alınan sertifikalara mal sahibi temin etmiyorsa ulaşmak mümkünde değildir. Bu nedenle sertifikası var olup belgesine ulaşılamayan mülkler olması muhtemeldir. | |
| (ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler. | İfade yanlış anlaşılmalara yol açabilmektedir. Başka firmalara veya finans kurumlarına yapılan değerlemelerin gizlilik nedeni verilmeyeceğinden ancak aynı firmaya yapılmış raporun bilgisi burada yer alabilecektir. Yanlış anlaşılmalara yol açmamak için ifade buna göre düzeltilmiştir. | (ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de aynı firmaya değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler. |
| **4.Değerlemesi yapılan gayrimenkulü ilişkin analizler** | | **4.Değerlemesi yapılan gayrimenkulü ilişkin analizler** |
| (ğ) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri | Burada bahsi geçen proje değeri yanlış anlaşılabilmektedir. Kastedilen bilginin projenin tamamlanması durumundaki yaratılan hasılat mı yoksa fikrin yarattığı değerlerin bugünkü değeri mi kastediliyor kavramsak sıkıntılar oluşmaktadır. Öte yandan devam eden projelerde (ı) maddesi projelerde de benzer değerlere yönelik bilgileri istediğinden bu iki başlığın ayrı ayrı olması raporlamada aynı içerikte 2 farklı başlığa neden olmaktadır. Başlıkların proje özelinde ifadesi ile birleştirilmesi önerilir.<br>Aşağıdaki durumlar oluşabilmektedir:<br>1) Müşterinin hasılat paylaşımı bir modelde kendi arsasını vermesi durumunda oluşan değer: proje değeri, arsa değeri,<br>2) Müşterinin 3. kişinin arsası üzerinde kat karşılığı iş yapması durumunda oluşan; hak ve fayda değeri, projenin oluşturacağı ciro, arsa değeri,<br>3) Müşterinin 3. kişinin arsası üzerinde kat karşılığı iş yapması durumunda oluşan değerin ve maliyet yöntemi sonucunda bulunan proje değerinin; mülkün oluşturacağı toplam ciro ile karşılaştırılması, ayrıca bunlarla ilintili hak ve faydanın değeri, projenin oluşturacağı ciro, arsa değerinin ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekebilir. | (ğ) Arsaların üzerinde proje geliştirilmesi planlanıyorsa ve buna yönelik ruhsatı varsa ayrı ayrı boş arazi ve proje değerleri, ruhsatı yoksa arsa değeri, kat karşılığı değeri, hasılat ve ciro değeri gibi değerleme konusunun gerektirdiği değerlemeler |
| (h) nakit akımı analizi | (h) Her proje ve her mülkün nakit akımı analizinin yapılması imkânı olmamaktadır. Bu nedenle burada bir düzeltme önerilir. | (h) Nakit üreten veya üretmesi mümkün bir mülk ise nakit akımı analizi |
| (ı) maliyet oluşumları analizi | (ı) arsa değerlemelerinde maliyet oluşumu analizi bir sıkıntı oluşturmaktadır. Ancak yapılmakta olan veya yapılmış yapılarda maliyet oluşumu analizi yapılabilmektedir. | (ı) yapılarda maliyet oluşumları analizi |

| | | |
|---|---|---|
| (k) gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi | (k) değerleme uzmanları uzman hukukçu değildirler, ancak mesleğin geliştirdiği yeteneklere bağlı olarak yorumlarda bulunsalar da bu yorumları yapmaları aslında doğru değildir. Sadece hukuki durumu hakkında "bilgi fotoğrafını" çekmek ve yorumsuz olarak bildirmekle yükümlü olmaları gereklidir. Yanlış yorumlar yanlış yerlere götürebilir. | (k) gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumu hakkında bilgi, kuruluş gerekli gördüğü durumda müşteriden bu konuda beyan /bilgi isteyerek rapora ilave edebilir, |
| (m) Müşterinin talep etmesi halinde gayrimenkule ilişkin en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi | (m) Bu çalışma müşteri talebi ile değil gerekli durumda yapılması önerilir. Çünkü ruhsat almamış arsalarda en iyi kullanım yapmak hisse senedi yatırımcısını yanıltabilir. Bu çalışma ancak gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki gelişimler ve yapılanmalara bakılarak öneri olarak sunulabilir. Bu madde ruhsatı alınıp çizilmiş projelerin gerçekte en iyi kullanımımı olduğunu anlamak için yazılmışsa proje değerleme çalışması (ğ) maddesine girmektedir. Eğer ruhsat almamışsa Kurul en iyi kullanım çalışmasında proje değeri görmek ve bunun değer olarak kullanılmasını kabul etmek istemekte midir? | (m) Değerleme kuruluşunun gerekli görmesi durumunda gayrimenkule ilişkin en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi ve neden gerekli gördüğünün izahı, |
| **5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**<br>a) Farklı değerleme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması | Bu başlıkla anlatılan uyumlaştırma farklı değer tanımlarında ne yapılacağını açıklayamadığından eksik kalmaktadır. | **5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**<br>a) Farklı değerleme metotlarının ve analizlerden oluşan sonuçlara yönelik değerlerden uyumlaştırılabilenlerin uyumlaştırılması ve uyumlaştırılanlarla ilgili izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması, değeri direkt kullanılanların ise neden direkt kullanıldığının izahı, |
| (c) yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş. | (c) aynı sorumluluk bu madde de uzmanlığı olmamasına rağmen değerleme uzmanlarına verilmiştir. Değerleme uzmanları uzman hukukçu değildirler, ancak mesleğin geliştirdiği yeteneklere bağlı olarak yorumlarda bulunsalar da bu yorumları yapmaları aslında doğru değildir. Gayrimenkulün yasal gereklerini yerine getirip getirmedikleri hakkında görüş veremez sadece bilgi verebilirler. | (c) yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi verilmesi, |
| (ç) Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda yer alan niteliğine uygun olarak sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (müşterinin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması halinde yer verilir) | Artık gayrimenkul yatırım ortaklıkları dışında gayrimenkul yatırım fonları, gayrimenkul sertifikaları gibi enstrümanlar mevcuttur. Rapor içeriğinin bu maddeleri de kapsayacak şekilde genişletilmesini öneririz. | (ç) Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda yer alan niteliğine uygun olarak sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı, gayrimenkul yatırım fonu portföyüne alınmasında, gayrimenkul sertifikası olarak çıkartılmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (müşterinin bu kurumlar dahilinde olması |

| | | |
|---|---|---|
| | | halinde yer verilir) |
| **6. Sonuç**<br>2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması | Gayrimenkul işlemlerine ait katma değer vergisi kanunu ve uygulamaları defalarca değişmiştir. Arsanın emlak değerine, mülkün cinsine, hangi dönemde yapıldığına, imar durumuna, firmanın yapısına bazen bunların bir veya birkaç tanesine birden bakarak farklılık göstermektedir. Değerleme uzmanları olarak artık vergi uzmanlarının bile takipte zorlandığı bu uygulamaları değerlendirme yetisine sahip değiliz. Bu nedenle katma değer vergisinin raporlarda hiç yer almaması ve raporların katma değer vergisi hariç hazırlanması gerektiği düşüncesindeyiz. | **6. Sonuç**<br>2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ~~ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması~~ |
| ***Raporların teslim şekli***<br>***0/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul toplantısında alınan kararla;***<br><br>**Rapor ekleri tanımlanmış ve bu ekler aşağıdaki gibi listelenmiştir.**<br><br>a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,<br>b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri,<br>c) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler. | Çok mülkiyetli değerlemeye konu raporlarda (örneğin 1000 tapulu bir gayrimenkulde) raporun sadece tapuya ait ekleri her bir takbis sayfası nedeni ile 1000 sayfanın üzerinde tutmaktadır. Büyük portföy değerlemelerinde değerleme raporları kamyonetle teslim eden firmalar bulunduğu bilinmektedir.<br>Bu tip gayrimenkuller GYO portföylerinde oldukça fazla sayıdadır.<br>Raporların 3 kopya olarak hazırlandığı düşünülürse bu basılı/kopyalı sayfalar binlerce basım ve kopyalama maliyeti yaratmakta üstelik çevre zararı oluşturmaktadır. Teknolojinin son derece gelişmiş olduğu düşünülürse, rapor eklerinin kilitli (üzerine ilave kayıt yapılamayan CD) ortamında tesliminin veya elektronik olarak tesliminin mümkün kılınması gerektiğini düşünmekteyiz. | **Rapor ekleri**<br><br>Rapor ekleri değerleme konusu gayrimenkulle ilgili fotoğraf, grafik, tapu örneği veya tapu güncel takbis kaydı ve benzeri bilgi ve belgeler, Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri gibi evraklardan oluşabilir. Bu eklerin elektronik ortamda ve değiştirilemeyecek şekilde teslimini mümkündür. Raporlar tek ıslak kopya olarak veya ekleri ile birlikte imzalı elektronik kopya olarak üretilebilir. |