



Bankalara Verilen Gayrimenkul Değerleme Hizmetlerinde Karşılaşılan Revizyon Taleplerinin İncelenmesi

An Investigation of Revision Requests Encountered in Real Estate Appraisal Services Given to Banks

Yeşim TANRIVERMİŞ¹, Burçin KORKMAZ²

Öz

Gayrimenkul değerlendirme hizmeti, gayrimenkulü teminat altına alma aşamasında ve teminat altına aldıktan sonra oluşabilecek riskleri analiz ederek, alıcı, satıcı ve banka taraflarının haklarını korumaktadır. Geniş hizmet alanı bulunan gayrimenkul değerlemede yoğun olarak hizmet veren gayrimenkul değerlendirme şirketleri incelendiğinde, onay aşamasına gönderilen değerlendirme raporlarının revizyon sürecinin de yasal çerçevesinin oluşturulmadığı, yapılan revizyon taleplerinin değerlendirme şirketleri ve değerlendirme uzmanları üzerinde olumsuz etkisi olduğu görülmektedir. Bu kapsamda, araştırmada örnek olarak alınan gayrimenkul değerlendirme şirketinin 2017 yılına ait iş hacmi incelendiğinde, revizyon talep sayısının toplam talep sayısı içinde % 26 orana sahip olduğu istatistiksel verilere dayandırılarak tespit edilmiştir. Araştırmanın amacı, yasal çerçevesi oluşturulmamış olan revize taleplerinin değerlendirme mesleği ve dolayısı ile değerlendirme uzmanı açısından incelenerek, oluşan sorunlar hakkında bilgi verilmesi ve revizyon taleplerinin azaltılması için çözüm önerisi getirilmesidir. Araştırmanın sonucuna göre, revizyon taleplerinin büyük kısmının, gayrimenkul için takdir edilen değere itiraz nedeni ile oluştuğu görülmekte olup revizyon sürecinin, değerlendirme faaliyetinin bağımsızlık ilkesi ile çeliştiği ve değerlendirme şirketi üzerinde baskı oluşmasına, aynı zamanda da zaman kaybına yol açtığı vurgulanmalıdır.

Anahtar Kelimeler: *Gayrimenkul değerlendirme, değerlendirme hizmetinde yaşanan sorunlar, revizyon süreci, revize, talep*

Jel Kodu: *G21, L85, R10*

¹ **Sorumlu Yazar/Corresponding Author:** Doç. Dr Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye. **E-posta:**aliefendioğlu@ankara.edu.tr **Orcid no:** 0000-0002-0859-7150

² Yüksek Lisans Öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara, Türkiye. **E-posta:** Yüksek Lisans Öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, burcinkrmz@hotmail.com. **Orcid no:** 0000-0001-5913-4802

Atıf/Cititaion: Aliefendioğlu, Y., Korkmaz, B. (2019), Bankalara Verilen Gayrimenkul Değerleme Hizmetlerinde Karşılaşılan Revizyon Taleplerinin İncelenmesi, Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 21/2, s. 126-

Abstract

Real estate valuation services protect the rights of buyers, sellers and banks by analysing the risks that may occur during and after securing the real estate. When the real estate appraisal companies that frequently provide services in the real estate valuation field with a wide service area are examined, it is seen that the legal framework for revision process of appraisal reports sent to the approval phase has not been formed, either, and that revision demands have a negative impact on valuation companies and appraisers. In this context, when the business volume of the real estate appraisal company taken as an example in this study is examined, it is determined based on statistical data that the ratio of the number of revision demands is 26% in total number of demands. The aim of the study is to review the revision demands, which are not legally regulated, in terms of the valuation profession and thus, the appraisal expert, to provide information about the problems that occur and to propose a solution to reduce the number of revision demands. According to the results of the study, it is seen that most of the revision demands are caused by objections to the appraised value for real estate and it should be emphasized that revision process contradicts the independence principle of the valuation activity and causes pressure on the appraisal company and time loss.

Keywords: *Real estate valuation, problems encountered in valuation services, revision process, revised, demand*

Jel Codes: *G21, L85, R10*

Extented Absract

Credit risk, which is of great importance for banks, is also becoming significant for valuation companies and the importance of appraisal reports increases equally in terms of early detection of risks by valuation companies. However, in some cases, the problems experienced in valuation services constitute a problem in terms of determining these risks. Due to the problems encountered in the appraisal service, the prepared real estate appraisal reports direct the revision process and in the revision process, re-research or correction create a waste of time for the company.

Within the scope of the study, the revision demands received by a sample appraisal company in Ankara province were examined and the problems regarding these revision requests were detailed and solutions to reduce these demands to a certain amount and to put them into a legal framework have been proposed. In revision requests, it is remarkable that even in service contracts signed between banks and valuation companies, revisions are not mentioned in detail, the existing sanctions in practice are not stated in any way in the contract, and in actual practice, banks may impose sanctions based on revision reasons and error rate related to revision requests. Within the scope of the research, revision demands were examined through the valuation company which was taken as an example, taking into account the problems experienced in the appraisal service. In the study, the volume of valuation requests received by the valuation company and their distribution within Ankara Province were examined and the study was detailed by examining the revision requests for Turkey as a whole and the Ankara Province. The title information of the sample company and the banks reviewed by the company is restricted due to the company's desire to keep this information confidential. Therefore, in the study, the restricted bank titles are specified as follows: Public Deposit Bank (I) (PDB (I)), Public Deposit Bank (II) (PDB (II)), Public Deposit Bank (III) (PDB (III)), Private Deposit Bank (I) (PDB (I)), Private Deposit Bank (II) (PDB (II)), Participation Bank (PB) and Public Participation Bank (PPB). In the study, the revision requests detailed for Ankara Province have been detailed based on the banks, revision reasons, qualifications and whether the quality of the residential real estate is corrected.

The valuation services offered to the banks by valuation companies are generally performed within the scope of valuation for collateral. There are problems and disruptions in the formation process of valuation reports prepared by real estate valuation companies for collateral and lending purposes.

The revision requests examined based on the sample company were grouped as information correction, technical correction, restraint correction, sales capability correction, re-examination, value objection and other based on the revision reasons. When the revision requests of the Ankara province are examined by banks, it is determined that the highest revision demands of each bank are formed by the value objection group and the revision groups that follow, constitute the revision groups of information correction, restraint correction, technical correction and review. The information correction revision group generally includes inadvertent errors and the primary reason for the high error rate is due to the difference in the report formats between banks. The creation of a uniform report format in all banks will increase the familiarity with the report format by providing convenience for experts and auditors, and will reduce the inadvertent error rate.

There have been some problems due to Bank's branch employees' lack of experience about valuation. Further explanations are requested by the branch employees for simple information which is not understood in the content of the report and this causes time loss for the auditor and the company. Regular training programs should be provided for the employees of the Bank's branch regarding the contents of the valuation reports, and about the awareness that the valuation service is not only for the appraisal.

The valuation experts and auditors that the Company serves as a permanent member are working with bonus, in addition to the net salary and salary, and the solution partners with 50% of the tariff according to the number of demands in all provinces in accordance with the agreement made with the company.

All of the banks examined within the scope of the research, have been receiving solution partners' service through the contracted partners of the company to prevent the purchase of services through other companies simultaneously. In other words, solution partner can only serve a bank through a single valuation company. Accordingly; the contracted employees sought in the sector and creates a

competitive environment among the companies, thus causing the contracting experts to be more dominant than the companies. It should be emphasized that the quality of the report will improve positively if range of reports system is applied for contracted experts as well as currently applied for permanent experts and auditors.

The working area of the technical correction revision group consists of preparation of a report contrary to the bank specifications and implementations principles, and the detection of mistakes regarding field and construction level scanning. The most important reason for the violation of the Bank's specifications and implementation principles is the implementation styles which each bank has on its own. In all of the banks examined within the research, bank implementations are included as an attachment of service contracts but there are differences in scope and content.

The working area of limitations correction revision group includes the requests for updating the land registry records of the real estate which is subjected to the appraisal. Determining the sales capability for the real estate due to the limitations record is an implementation which should be cancelled formally for the appraisal reports. Appraisal reports should be prepared by the company without mentioning sales capability in accordance with the limitations. The bank should form an opinion whether the real estate which is subjected to the assurance could also be subject to credit or not; by taking the opinion of its own legal unit. Another issue in the revision claims resulting from the limitations is the fact that some of the current registered records are not visible in the deed registration certificate document obtained from TAKBIS. It is recommended to open the portal used by TKGM to the company or to coordinate TAKBIS with TKGM Portal instead of TAKBIS used by companies.

The working area of the revision group for value objections includes the appreciation of the appraised value for the appraised property. In the real estate appraisal reports prepared for assurance and loan purposes; 80% of the mortgage loans and 50% of the commercial loans can be obtained at most. Value objections are generally realized when the required down payment is not available which is 20% of the housing loans and 50% of the commercial loans. The reports are directed to the company for revision and the completion of the down payment portion.

It was determined that the reports; directed to the revision process due to the value objection, were mostly guided by taking the customer's statement as basis. Due to the fact that the customers are not satisfied with or convinced about the values that are appreciated in the finalized reports the research is requested to be renewed and pressure is exerted on the company. Therefore, it should be emphasized that the decisions of the appraisers are intervened in a way which contradicts the principle of independence of the profession. The banks have a decision on directing the reports to the revision process for three times at most and there is no legal basis for this decision. If this decision is placed on a legal basis and 50% of the fee tariff is invoiced for the first and second revised requests, and if the full charge is invoiced for the third and last time demand, branches and customers will be subject to change in their revision decisions. It is anticipated that the revision requests will be decreased.

It has been observed that; the reports which are returned by the department or branch to the company; are directed to the revision process without any detailed explanation. If the report is returned by the department, the relevant supervisor of the report should be contacted and if it is returned by the branch, it is necessary to contact with the authorized person in the relevant branch. Therefore, it is considered that; this situation exercise power over the employees of the company and causes loss of time. Considering the revision requests in the form of new demand entry and entering the reason of the contradiction or objection for the old report in detail and understandably; may create a solution for the problem

The revision demands affect the company's rating and hence the business volume and also cause a serious loss of time. It should be emphasized that the related regulations or notifications do not contain any clauses about revision requests thereby revision requests should be fixed on the legal ground.

GİRİŞ

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme, en çok teminat ve kredilendirme amaçlı yapıldığından bankalar açısından krediye konu edilmiş taşınmazlar için en büyük risk, kredinin ödenmeme riski olarak ortaya çıkmaktadır. Kredi riskini dikkate alarak bankalar, konut, ticari ya da tarımsal kredi söz konusu olduğunda, kredi işlemine konu edilecek taşınmazı, güvence/teminat olarak kabul etmektedir. Kredinin ödenmemesi halinde bankaya teminat olarak gösterilen taşınmaz, banka mülkiyetine geçerek likide dönüşmesi sağlanmakta ve ödenmeyen tutar, taşınmazın değerinden karşılanmaktadır. Bu nedenle teminat ve kredi amaçlı düzenlenen değerlendirme raporları, riskin erken saptanması açısından önem arz etmektedir.

Bankaların teminat kredilerine uyguladıkları standartların, daha çok risk algılamasına ilişkin faktörlere göre değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Risk algılamasının olumlu olduğu dönemlerde standartlar gevşetilmekte, olumsuz olduğu dönemlerde ise standartlar sıkılaştırılmaktadır. Standartlarda yaşanan değişim de, bankalar ile değerlendirme şirketlerinin ortak bağı olan değerlendirme raporlarına yansımakta, bankalar, standartlarda yaşanan değişimi, değerlendirme şirketleri ile bankalar arasında imzalanan hizmet sözleşmesi ile değerlendirme şirketlerini bir nevi bilgilendirme yoluna gitmektedir. Ayrıca, hizmet sözleşmesi çerçevesinde, kredi riski değerlendirme şirketlerine de yansıtılmaktadır (Tunç, 2012: 47). Bu nedenle, bankalar açısından büyük öneme sahip olan kredi riski, değerlendirme şirketlerince de etkili hale gelmekte, değerlendirme raporlarının önemi, değerlendirme şirketlerince de riskin erken saptanması açısından aynı ölçüde artmaktadır. Ancak değerlendirme hizmetinde yaşanan sorunlar bazı hallerde, söz konusu risklerin saptanması açısından sorun teşkil etmektedir.

Değerleme hizmetinde yaşanan sorunlar genel olarak, uzmanın tecrübe yetersizliğinden kaynaklı raporların eksik hazırlanması, iş süresinin iki gün ile sınırlandırılmış olması nedeniyle hızdan kaynaklı eksiklikler ya da hataların oluşması olarak dikkat çekmektedir. Ayrıca belediye, tapu müdürlüğü gibi resmi kurumlarda çalışan kişilerce bilgi paylaşımında bulunulmaması ya da şifahi bilgiler nedeniyle yanlış, eksik ya da hatalı bilgilerin temin edilmesi, arşiv sisteminin düzenli olmamasından kaynaklı yasal evraklara erişimin sağlanamaması dikkat çeken sorunlar arasında yer almaktadır. Rapor formatlarının ve şartnamelerin her bankada farklı olması nedeniyle yorumlama kabiliyetinde güçlük yaşanması, konut ve ticari krediler için belirlenen azami oranlar nedeniyle değerlendirme raporlarında takdir edilen değerlere itirazda bulunulması ya da daha önceden hazırlanmış değerlendirme raporları ile güncel olarak düzenlenen raporlar arasında farklılıkların bulunmasından kaynaklı takdir edilen

değerlerin kabul görmemesi de değerlendirme hizmetinin verilmesinde aksaklıklara neden olmaktadır. Karşılaşılan sorunlar nedeniyle, hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları, revizyon sürecini yönlendirilmekte, revizyon sürecinde, yeniden araştırma ya da düzeltme yapılması, şirket açısından zaman kaybına yol açmaktadır.

Araştırma kapsamında, örnek alınan bir değerlendirme şirketine ait Ankara İli ölçeğinde revize talepleri incelenerek, revize talepler ile ilgili yaşanan sorunlar detaylandırılmış ve söz konusu taleplerin sayıca azaltılması ve yasal çerçeveye oturtulmasına yönelik çözüm önerileri getirilmiştir. Araştırma kapsamında incelenen revize taleplerine ilişkin daha önce yapılmış herhangi bir çalışmanın bulunmadığı görülmüştür. Revize taleplerin, bankalar ile değerlendirme şirketleri arasında imzalanan hizmet sözleşmelerinde dahi detaylı olarak bahsedilmediği, uygulamada mevcut yaptırımların sözleşmede herhangi bir şekilde belirtilmediği görülmüştür. Fiili uygulamada ise bankalar, revize talepler ile ilgili revize sebeplerine ve hata oranına göre yaptırımda bulunabilmektedir. Uygulamaların herhangi bir yasal düzenlemeye bağlı olmaması da dikkate alınarak, söz konusu açıklığın yasal zemine oturtulması gerekliliği araştırma kapsamında belirlenmiştir. Bu araştırmanın sonucunda belirtilen revize taleplerde alınması gerekli önlemler, yeni yapılacak olan çalışmalarda referans olarak alınabilecektir.

Araştırma kapsamında, değerlendirme hizmetinde yaşanan sorunlar dikkate alınarak, örnek alınan değerlendirme şirketi üzerinden, revizyon taleplerinin incelemesi gerçekleştirilmiştir. Araştırmada, değerlendirme şirketine gelen değerlendirme taleplerin hacmi ve Ankara İli dağılımı incelenmiş, genel Türkiye revize talepleri ve Ankara İli'ne ait revize talepleri incelenerek araştırma detaylandırılmıştır. Örnek alınan şirkete ve şirket üzerinden incelemesi yapılan bankalara ait unvan bilgileri, şirketin bu bilgileri gizli tutmak istemesi nedeniyle kısıtlanmıştır. Bu nedenle araştırmada, kısıtlanan banka unvanları, Kamu Mevduat Bankası (I) (KMB (I)), Kamu Mevduat Bankası (II) (KMB (II)), Kamu Mevduat Bankası (III) (KMB (III)), Özel Mevduat Bankası (I) (ÖMB (I)), Özel Mevduat Bankası (II) (ÖMB (II)), Katılım Bankası (KB) ve Kamu Katılım Bankası (KKB) olarak belirtilmiştir. Araştırmada, Ankara İli için detaylandırılan revize talepleri bankalara, revize sebeplerine, nitelik ve konut nitelikli taşınmazlarda düzeltme yapıp yapılmamasına göre detaylandırılmıştır.

1. TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİNDE YAŞANAN SORUNLAR

Taşınmaz alanında faaliyette bulunan kişi sayısı gün geçtikçe artmakta ve taşınmaz değerlendirme konusu da, taşınmazla ilgili faaliyet alanlarının en önemlilerinden biri haline gelmektedir

(Köktürk ve Köktürk, 2015: 41). Türkiye’de sadece gayrimenkul değerlendirme uzmanlığının kurumsallaşmasının Sermaye Piyasası Kurumu’nun öncü rolü ile gerçekleştiği ve bu alanda mesleki yapılanmanın tamamlanarak sektörün öz düzenleyici kurumu ve standartlarının oluşturulması sürecine girildiği gözlenmektedir (Tanrıvermiş vd., 2017). Literatürde gayrimenkul ve değer kavramlarının ilişkisi tartışılmaktadır. Akpınar’a (2015) göre gayrimenkul, değerini ve niteliğini yitirmeksizin bir yerden başka bir yere götürülemeyen mallara denir. Değer; belirli bir zamanda, belirli bir mülk, mal veya hizmetin alıcı ve satıcı için parasal ederi ve gayrimenkul mülkiyetinin ileride gerçekleşecek yararlarının bugünkü değeridir. Gayrimenkul piyasasında genel olarak ileride elde edilecek yararların beklentisi olarak algılanır (McKinley, 2001: 22). Tanrıvermiş’e (2017) göre ise değer, belirsiz ve bakış açısına göre değişen bir kavramdır. Bu nedenle de subjektiftir. Değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre ulaşacağı sonuçlar, farklılık gösterecektir. Takdir edilen değer ile fiyat aynı anlamı taşımamakta olup fiyat, bir gayrimenkulün piyasada el değiştirdiği para miktarı, değer ise o gayrimenkul için uzmanın takdir ettiği parasal karşılıktır (Hazar, 2014: 111). Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)’na (2017) göre piyasa değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır (Anonim, 2017a).

Değerleme şirketleri tarafından, bankalara sunulan değerlendirme hizmeti ise genel itibarı ile teminat amaçlı değerlendirme kapsamında gerçekleştirilmektedir. Bankalara düzenlenen değerlendirme raporu, değerlemenin talep edilmesi, talep ile ilgili değerlendirme şirketinin görevlendirilmesi, şirket içi operasyon süreci, değerlendirme uzmanının görevlendirilmesi, araştırma ve ekspertiz süreci, raporun oluşumu, denetimi, onayı, revizyon süreci ve yeniden onay süreci gibi belirli aşamalardan oluşmaktadır. Değerlemenin amacı, kapsam ve dayanağı, değerlemesi talep edilen taşınır ya da taşınmazın niteliği, kullanım amacı gibi unsurlar nedeniyle aşamalarda değişiklik görülebilmekte ve hemen hemen her aşamada sorun yaşanabilmektedir.

Bankalara değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için, özel ya da tüzel kişiliğe haiz müşteri tarafından değerlendirme talebinde bulunulmuş olması gerekmektedir. Değerleme şirketlerinin, bankalara sunduğu değerlendirme hizmeti süresi, aksi bir durum olmadıkça iki iş günü ile sınırlandırılmaktadır. Belirlenen süre içerisinde raporların bankaya iletilmiş olması, bankalar ile değerlendirme şirketleri arasında imzalanan sözleşme gereğince esastır. Belirlenen süre,

değerleme şirketi görevlendirmesinin yapıldığı an itibariyle işlemeye başlamaktadır. Değerleme şirketi görevlendirilmesinin yapılması sonrasında talep, görevlendirilen şirketin kullanmış olduğu banka sisteminde görülmektedir. İlgili talep, değerlendirme şirketinin operasyon biriminde görevli kişilerce, şirketin tüm değerlendirme işlemlerinin takip edildiği değerlendirme takip sistemine girişi yapılmaktadır. Doğru veri girişinin yapılması, değerlendirilecek olan taşınmaz için, şirket tarafından geçmiş dönemde değerlendirme raporunun yapıp yapılmadığına ilişkin bilgilerin kontrolü ve yakın rapor kontrolünün de yapılabilmesi için önem arz etmektedir. Yakın zaman öncesinde, aynı taşınmaz için şirket tarafından değerlendirme raporu hazırlandı ise bazı bankalardan işleme devam edilebilmesi için onay alınmaktadır. Geçmiş dönemde hazırlanan rapora ilişkin olarak, yenileme, güncelleme ya da revizyon işlemlerine göre onay süreci farklılık göstermekte ya da onay sürecine ihtiyaç duyulmamaktadır.

Değerleme uzmanı aynı zamanda, değerlendirilen taşınmazın niteliğine göre, resmi kurumlarda mevcut arşiv dosyalarını incelemek, yasal durumuna herhangi bir aykırılığın bulunup bulunmadığına dair incelemeleri yapmak, taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz belge ya da kararın bulunup bulunmadığına dair resmi kurum incelemelerini de yapmakla yükümlüdür. Değerleme uzmanının resmi kurum incelemelerini yapabilmesi için öncelikli olarak, değerlendirme şirketinin operasyon birimi tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'ne bağlı, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'nden, tapu kayıt örneği belgesi alınması gerekmektedir. Değerleme şirketi tarafından alınan söz konusu belgeye göre uzman, belgede kayıtlı, taşınmazın kullanma, yararlanma veya tasarruf etme yetkisini kısıtlayabilecek kayıtların araştırması ile yükümlüdür.

Tapu kayıtlarının incelemesi haricinde, kat irtifakı tesis edilmiş bir taşınmazın değerlemesi durumu söz konusu ise tapu müdürlüğünde ana taşınmaza ait mimari proje, bağımsız bölüm listesi gibi belgeler incelenmektedir. Resmi kurum incelemelerinde, kurumlarda çalışan kişilerin bilgi vermeye açık olmamaları, çalışanların mesleki yetersizliği, tüm evrakların incelemesine izin verilmemesi, kurumca alınmış bilgi paylaşımı yapılmaması kararları, arşivlerin düzgün tutulmaması, eksikliği, evrakların kaybolması ya da dosyanın tamamen kaybolması gibi nedenlerle kurum incelemelerinde sorunlar yaşanabilmektedir.

Arazi değerlemesi haricinde, değerlemeye konu edilmiş tüm taşınmazlar için imar durumu incelemesi önemli bir araştırma konusu olmasına karşın, belediyelerde güncel imar durumlarının öğrenilmesinde, oldukça ciddi aksaklık ve sorunlar yaşanmaktadır. Kent Bilgi Sistemi'nin geliştirilmemiş olduğu belediyelerde imar çapı, plan notları gibi resmi evraklara

ulaşılamaması halinde, şifahi bilgi teminde bulunmaktadır. Şifahi bilgiler ise resmi evrak niteliğinde hazırlanan değerlendirme raporlarında yetersiz kalmaktadır.

Uzmanca yapılan tüm araştırma sonuçları analiz edilerek, değerlendirilecek taşınmazın niteliğine göre değerlendirme yöntemi ve aşamalarının belirlenmesi suretiyle değer araştırması yapılmaktadır. Taşınmazın yer görme işlemi ve resmi kurum araştırmaları tamamlandıktan sonra, değerlendirme uzmanı, değerlendirme şirketini bilgilendirmeyle, değerlendirme şirketi de ilgili bankanın sistemine, araştırma sürecinin tamamlandığı ve raporun yazım aşamasında olduğuna dair bilgi girişi yaparak bilgilendirmeyle yükümlüdür.

Değerlenen taşınmaz ile ilgili, saha işlemlerinin aksamaması, yeni bilgi ve belge temini için ek araştırma, araştırma kapsamında olması gerekli belgelerin temin edilememesi gibi durumlarda da uzman, değerlendirme şirketini bilgilendirerek, bankadan ek süre isteyebilmekte ya da işlemin süre açısından sorun yaşanmaması adına dondurulmasını talep edebilmektedir. Araştırma sonucunda elde edilen veriler ve yapılan analizlerin sonucunda, ilgili bankanın sistemi içerisinde oluşturulan rapor formatı ya da sistem haricinde oluşturulan ilgili bankanın rapor formatına uygun olacak şekilde değerlendirme raporu uzman tarafından oluşturulmaktadır. Değerleme raporunun içerdiği özet bilgiler, araştırma sürecinde temin edilen resmi evraklar, taşınmaz görselleri, uzmanın çalışma kâğıdı ve uzman imzalı değerlendirme raporu değerlendirme şirketinin kullandığı değerlendirme takip sistemine eklenerek değerlendirme şirketine rapor kontrolü için iletilmektedir. Değerleme şirketi tarafından, hazırlanan değerlendirme raporunun kontrolü için, şirkette tam zamanlı istihdam edilmiş ve kontrolör/denetmen olarak görevlendirilmiş kişiye ataması yapılmaktadır. Değerleme raporunun kontrol sürecinin de tamamlanmasından sonra rapor, bankanın kullandığı sistem üzerinden, bankanın inşaat ve ekspertiz işleri daire başkanlığına ya da direkt şubeye yönlendirilmesi gerçekleştirilmektedir. Raporun direkt şubeye ya da daire başkanlığına yönlendirilmesi, değerlendirme şirketinin yetkisinde olmayıp bankanın kendi işleyişinden kaynaklı farklılık göstermektedir. Daire başkanlığı tarafından onaylanan değerlendirme raporları da şube tarafından, takyidat güncellemesi, yeniden inceleme, değer itirazı ya da diğer gerekçelerle de raporun revize edilmesini talep edebilmektedir. Gerekli revizyonların da gerçekleştirilmesi ve raporun nihai rapor olarak onaylanması halinde, değerlendirme raporu süreci tamamlanmış olmaktadır.

Revizyon süreci, şirketçe yapılan hataların düzeltilebilmesi adına olumlu bir süreç olmasına karşın, çoğu zaman haksız gerekçelerle hazırlanan değerlendirme raporları da revizyon sürecine yönlendirilebilmektedir. Bu durum da, değerlendirme uzmanı ya da denetmen için zaman kaybına

sebeup olmakta ve yapılan inceleme ve araştırma sonuçlarının doğruluğuna dair ikna yoluna gidilmektedir. Özellikle değer itirazı sebebiyle revizyon sürecine yönlendirilen değerleme raporları için banka ya da şube, değer artışı için şirket üzerinde baskı kurmaktadır. Takdir edilen değere itiraz edilmesi mesleğin bağımsızlık ve tarafsızlık ilkesine ters düşmektedir.

2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETLERİNDE KARŞILAŞILAN REVİZYON TALEPLERİNİN ÖRNEK DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜZERİNDEN İNCELENMESİ

Revizyon süreci ve revize taleplerine ilişkin, örnek bir değerleme şirketi üzerinden inceleme yapılmıştır. Örnek olarak incelenen şirket, İstanbul, Bursa, İzmir, Antalya, Samsun, Batman ve Gaziantep Bölge Müdürlükleri ve Ankara Genel Müdürlüğü olmak üzere toplam 8 bölgede ve toplam 69 ilde hizmet veren ve 76 kadrolu çalışan istihdam eden bir şirket olup şirketin değerleme hizmet alanları gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul geliştirme projelerine danışmanlık, banka ve finans kurumlarınca krediye teminat olarak alınacak gayrimenkullerin değer tespiti, iflas ve hacizlerde ilgili mercilere gayrimenkul değer tespiti, banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilme aşamasında, bankalarca satın alınabilecek gayrimenkullerin değer tespitleri, bayilik teminatlarında ve sermaye artırımlarında gayrimenkullerin değer tespiti, şirketlerin ortaklık kurma ve ayrılma dönemlerinde mevcut gayrimenkullerin değerlendirilmesi, Toplu Konut İdaresi kaynaklı kredilerde değerleme, inşaat seviye tespiti ve hakediş taleplerinde rapor tanzim edilmesi, şehircilik ve kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık şeklinde sıralamaktadır. Şirket hâlihazırda üç adet kamu mevduat bankası, iki adet özel mevduat bankası, bir adet kamu katılım bankası ve bir adet katılım bankası olmak üzere toplamda yedi adet bankaya değerleme faaliyetinde bulunmakta, bir adet kamu kalkınma ve yatırım bankası ile de anlaşma sağlanmış ancak henüz talep alımında bulunulmadığı görülmüştür. Bu nedenle söz konusu kamu kalkınma ve yatırım bankası inceleme kapsamına dâhil edilmemiştir.

Değerleme taleplerinin takibi için örnek alınan değerleme şirketinin INVEX-D yazılım sistemini kullandığı ve söz konusu sistem, şirketçe yapılan tüm değerleme taleplerinin ve revize taleplerinin arşivini oluşturan ve saklayan bir sistemdir. Şirkete ait INVEX-D yazılım sisteminden yapılan araştırma kapsamında, şirkete ait 2017 yılı için hazırlanmış olan değerleme raporlarına ilişkin revize taleplerinin incelemesi yapılmıştır. Şirketin anlaşma sağlamış olduğu bankalar ile imzalanan sözleşme tarihleri farklılık göstermektedir. Özel mevduat bankalarından biri ve hâlihazırda talep alma sürecinin başlamamış olduğu kamu kalkınma ve yatırım bankası haricindeki diğer bankalar ile anlaşmanın 2017 yılı öncesine ait olduğu belirlenmiştir. Bahsi geçen özel mevduat bankası ile anlaşmanın ise 2017 yılı içerisinde olduğu ve ilk değerleme

talebinin, Ekim ayı itibariyle alınmış olduğu belirlenmiş olup şirkete ait revize talepleri, bu bağlamda incelenmiştir.

2.1. Örnek Alınan Değerleme Şirketine Ait Betimleyici İstatistikler

Örnek olarak alınan değerlendirme şirketinin 01.01.2017-31.12.2017 tarihler arasında 32.800 adet değerlendirme raporu hazırladığı ve hazırlanan raporların 6.470 adedinin Ankara İline ait olduğu belirlenmiştir. Türkiye genelinde hazırlanan raporlar için toplam 8.471 adet raporun revizyon sürecine yönlendirildiği ve bu raporların da 1.854 adedinin Ankara İl'ine ait olduğu gözlenmiştir. Söz konusu veriler üzerinden istatistiki verilere ulaşılmış ve Ankara İli'ne ait revize talepleri, bankalara, revize sebeplerine, niteliklerine ve konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarında değer itirazı revize talepleri için değerde düzeltme yapıp yapılmadığına göre araştırma detaylandırılmıştır.

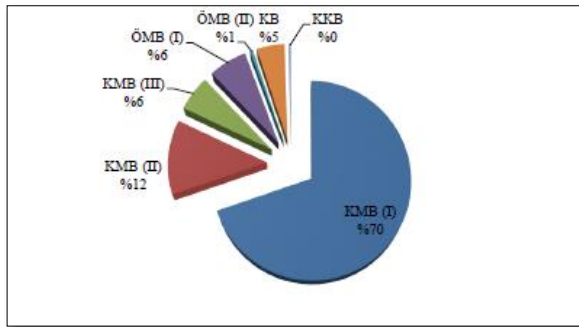
Türkiye genelinde şirkete gelen toplam değerlendirme taleplerinin kapasitesine bakıldığında, talep sayılarının bankalara göre değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Bu değişkenlikler en çok bankaların kendi iş potansiyellerinden kaynaklanmakta olup iş potansiyeli haricinde ise bankaların çeşitli şirketlerle ve sayıca fazla şirketle anlaşmış olmaları, iş potansiyelin bölünmesine de neden olmaktadır. Şirketlerin bankalarda oluşturduğu algıya göre ise her şirketin iş hacmi kapasitesi belirlenmekte ve buna göre şirket için belirlenen sayıca talep gönderimi yapılmaktadır. Ayrıca mevcut bankaların kendi içerisinde, şirkete yönlendirilen iş hacimlerinde, aylara göre de değişkenliğin olduğu görülmekte olup bu değişkenliğin ise genel itibari ile cezalı olan şirketler sebebiyle yönlendirilemeyen taleplerin diğer şirkete yönlendirilmesi, faiz oranlarının düşmesi ya da piyasaların hareketlenmesi nedeniyle oluşan talep fazlalığı nedeniyle meydana geldiği gözlenmektedir (Tablo 1).

Tablo 1: Türkiye Geneli, Banka ve Ay Bazında Toplam Talep Sayısı

BANKA	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM
KMB1	1.359	1.930	2.766	2.280	2.400	1.686	1.558	1.277	1.539	2.227	2.215	1.653	22.890
KMB2	205	235	389	322	329	279	460	432	371	347	336	290	3.995
KMB3	90	98	128	10	129	129	138	201	199	245	282	274	1.923
ÖMB1	175	169	222	210	143	112	165	169	167	226	205	151	2.114
ÖMB2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	65	79	175
KB	7	30	147	168	176	128	161	126	179	181	134	121	1.558
KKB	9	6	8	5	9	3	0	30	11	20	19	25	145
TOPLAM	1.845	2.468	3.660	2.995	3.186	2.337	2.482	2.235	2.466	3.277	3.256	2.593	32.800

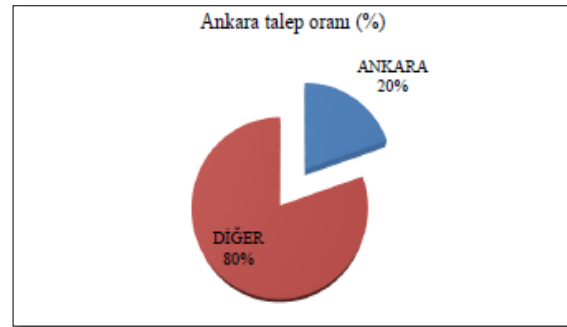
Kaynak: Anonim, 2017b

İncelenen bankalara göre ay bazında ve yıl toplamında genel talep sayılarına bakıldığında, değerlendirme şirketinin en yüksek talep hacminin KMB (I)'e ait olduğu ve Türkiye geneline göre iş potansiyelinin % 70'ini oluşturduğu gözlenmiştir. En düşük talep hacminin ise tüm aylarda talep gönderiminin yapılmış olması da dikkate alındığında KKB'ye ait olduğu görülmüştür. ÖMB (II) henüz üç aydır değerlendirme şirketi ile faaliyet sürdürmekte olmasına karşın, KKB'ye göre talep oranının daha yüksek olduğu gözlenmiştir (Şekil 1). Değerleme şirketine ait ülke geneli ve Ankara İli talep sayıları incelendiğinde şirketin, Ankara İli'ndeki iş potansiyelinin, ülke genelindeki toplam potansiyeline göre oranının % 20 olduğu belirlenmiştir (Şekil 2). Şirketin iş kapasitesine göre Ankara'ya gelen taleplerin genel ortalamasının yüksek olması, şirketin genel merkezinin Ankara'da olması, Ankara İli'nde kadrolu uzman sayısının diğer bölgelere oranla daha fazla olması, aynı zamanda da çözüm ortağı sayısının da diğer illere göre fazla olması ile ilişkili olduğu gözlenmektedir.



Şekil 1: Türkiye Geneli Değerleme Talebinin Banka Dağılım Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b



Şekil 2: Türkiye Geneli Değerleme Talebinin Ankara İli Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Ankara İli'ne gelen talep dağılımını incelendiğinde; KMB (I)'in toplam Ankara talebine oranının % 57 olduğu, KMB (II)'nin % 25, KMB (III)'ün % 3, ÖMB (I)'in % 9, ÖMB (II)'nin % 1, KB'nin % 5 ve KKB'nin % 0,5 oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bankalara göre iş dağılımına bakıldığında, en yüksek Ankara talep sayısının, KMB (I)'e ait olduğu, en düşük Ankara talep sayısının ise KKB'ye ait olduğu görülmektedir (Tablo 2).

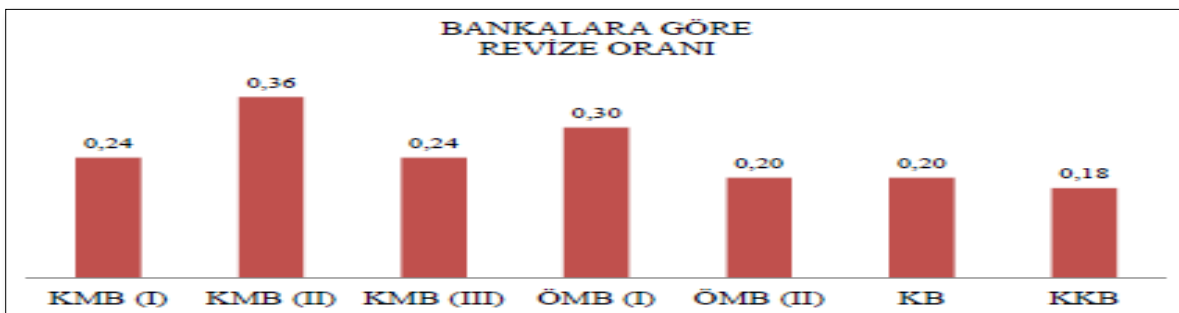
Tablo 2: Ankara İli'ne Ait Banka ve Ay Bazında Toplam Talep Sayısı

BANKA	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK	TOPLAM
KMB1	272	381	507	378	373	267	228	175	232	334	321	211	3.679
KMB2	147	128	201	129	163	120	177	144	120	92	88	84	1.593
KMB3	6	10	9	1	10	8	8	24	17	19	29	28	169
ÖMB1	61	68	79	53	41	35	44	44	39	50	44	40	598
ÖMB2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	25	27	83
KB	5	15	49	47	41	27	37	29	23	16	12	13	314
KKB	0	0	2	0	2	0	0	11	1	8	8	2	34
TOPLAM	491	602	847	608	630	457	494	427	432	550	527	405	6.470

Kaynak: Anonim, 2017b

Türkiye geneli toplam talep potansiyeline göre revize talepleri karşılaştırıldığında, gelen toplam taleplerin % 26'sı için revize talep edildiği ve % 74 orana sahip diğer taleplerin ise revize talep edilmeksizin banka tarafından onaylandığı belirlenmiştir. Türkiye geneli revizyon sürecine yönlendirilmiş olan talepler, talep sayısının yoğunluğu nedeniyle yalnızca banka bazlı olarak incelenmiştir.

Bankalardan gelen talep sayılarına göre revize oranları incelenmiş olup buna göre; KMB (I)'in gelen talep sayısına göre revize oranı % 24, KMB (II)'nin % 36, KMB (III)'ün % 24, ÖMB (I)'in % 30, ÖMB (II), KB'nin % 20 ve KKB'nin ise % 18 olduğu belirlenmiştir. En fazla talep alınımının yapıldığı KMB (I)'in revize oranına bakıldığında, ikinci en fazla talep alınımının yapıldığı KMB (II)'ye göre revize oranının düşük olduğu gözlenmiştir (Şekil 3). Yapılan incelemede, bu oranların farklılığı ve KMB (II)'nin revize oranının yüksek olmasının, hâlihazırda bankanın teknik şartnamesinin büyük ölçüde farklı uygulanması, çoğu durumun şartname içeriğinde yer almaması ve inşaat ve ekspertiz daire başkanlığında görevli denetmenlerin bakış açılarındaki farklılıklardan kaynaklandığı gözlenmiştir. KMB (II)'ye gelen revize taleplerine bakıldığında, aynı sebeple gelen revizelerde, farklı uygulamaların yaptırıldığı ve bu farklılıkların da banka denetmenlerinin farklı bakış açılarından kaynaklandığı belirlenmiştir. Yapılan incelemede, en az revize oranının ise KKB'ye ait olduğu gözlenmiştir. KKB'nin henüz detaylı teknik şartnamesi bulunmamakta olup değerlendirme şirketinde KKB için hazırlanan değerlendirme raporlarında, KMB (III)'e ait teknik şartnamenin uygulandığı ve buna bağlı olarak KKB'de çalışan denetmenlerin ve bankanın bakış açısının KMB (III)'e benzer olduğu belirlenmiştir.

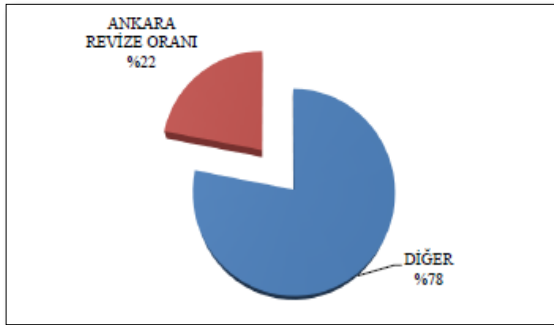


Şekil 3: Türkiye Geneli Revize Taleplerinin Banka Bazlı Dağılım Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

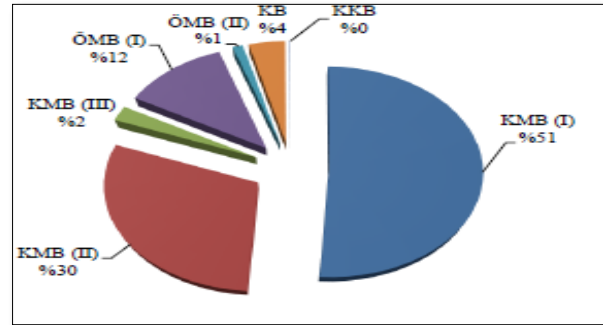
Şirkete gelen toplam revize taleplerine göre, Ankara İli'ne ait revize talepleri oranının % 22 olduğu ve % 78 oranının ise diğer illerden gelen revize taleplere ait olduğu belirlenmiştir (Şekil

4). Ankara İli'ne ait revize talepleri kendi içerisinde, bankalara, revize sebeplerine, niteliklere ve konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarında, değer itirazı revize taleplerinde düzeltme yapıp yapılmadığına göre de detaylandırılmıştır. Ankara İli'ne ait revize talepleri, banka bazlı incelenmiş olup Ankara İli'ne gelen toplam revize taleplerinin % 51'inin KMB (I)'e, % 30'u KMB (II)'ye, % 2'si KMB (III)'e, % 12'si ÖMB (I)'e, % 1'i ÖMB (II)'ye, % 4'ü KB'ye ve % 0,1'i KKB'ye ait olduğu belirlenmiştir (Şekil 5). Buna göre en yüksek revize oranı KMB (I)'e ait iken, en düşük revize oranının ise KKB'ye ait olduğu görülmüştür. KMB (I)'in revize talep oranının yüksek olması, gelen talep sayısının fazla olmasından kaynaklandığı görülmüştür. Bu nedenle, bankaların kendi içindeki dağılımları yapılan araştırma kapsamında sağlıklı istatistik veri içerir.



Şekil 4: Türkiye Geneli Revize Talebinin Ankara İli Oranı

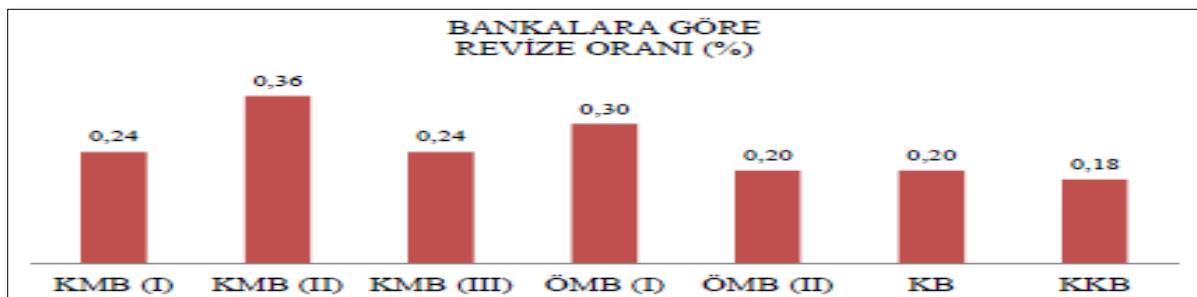
Kaynak: Anonim, 2017b



Şekil 5: Ankara İli Revize Talebinin Banka Bazlı Dağılım Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Bankalardan, Ankara İli için yönlendirilen talep sayılarına göre revize talepleri incelendiğinde, en yüksek revize talebinin ÖMB (I)'e ait olduğu, en düşük revize talebinin ise KKB'ye ait olduğu görülmüştür (Şekil 6). ÖMB (I)'e ait revize oranının yüksek olmasının, bankanın ara dönemlerde kendi içerisinde aldığı rapor uygulama değişikliklerinden ve bu değişikliklere şirketin adapte olamamasından kaynaklandığı belirlenmiştir. Söz konusu uygulama değişiklikleri hakkında bilgilendirmenin, raporların revizyon sürecine yönlendirilmesi ya da e-mail gönderilmesi şeklinde yapıldığı görülmüştür.

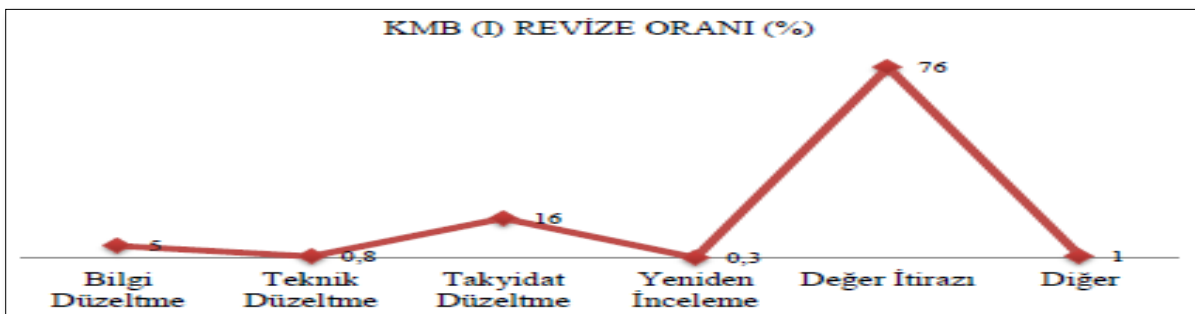


Şekil 6: Ankara İli'ne Gelen Talep Sayısına Göre Revize Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Araştırmaya konu bankalardan, Ankara İli'ne gelen gelen revize talepleri, revize sebeplerine göre incelenmiş olup KMB (I)'e ait revize taleplerinin % 76'sının değer itirazı, % 16'sının takyidat düzeltme, % 5'inin bilgi düzeltme, % 1'inin teknik düzeltme ve % 1'inin ise diğer revize gruplarına ait olduğu belirlenmiştir (Şekil 7). Diğer revize grubu ise, hazırlanan değerlendirme raporu için banka sistemine girilen fatura tutarına yapılan itirazları, yanlış raporun sisteme yüklenmesi, müşteri nüshası olarak banka sistemi içerisine yüklenen raporun hatalı yüklenmesi ya da yüklenmemesi düzeltme isteklerini içermektedir. Diğer olarak gruplandırılan revize talepleri içerisinde, inşaat ve ekspertiz daire başkanlığının ya da şubelerin not girişi yapmadan iade ettiği talepler de bulunmaktadır. Daire başkanlığı tarafından iade edilen talepler genel itibari ile rapor içeriğinde aktarılan bilgilerin teyidi ve rapor içeriğindeki bilgilerin net anlaşılabilmesi üzerine, sözlü anlatıma ihtiyaç duyulduğu durumları kapsamaktadır.

KMB (I) için hazırlanan değerlendirme raporları genel itibari ile raporların inşaat ve ekspertiz daire başkanlığında ya da başka idari birimlerce kontrolü yapılmadan, değerlendirme şirketince kontrol edildiği hali ile direkt ilgili şubeye iletilmektedir. Banka uygulaması gereği, inşaat ve ekspertiz daire başkanlığınca, yalnızca belirli meblağların üzerinde değer takdir edilmiş olan raporlar, nitelik sebebiyle özellikli duruma sahip taşınmazlar için hazırlanan raporlar ve banka malı ya da yasal takibe düşmüş olan taşınmazlar için hazırlanan raporlar kontrol edilmektedir. Dolayısıyla, bilgi düzeltme, teknik düzeltme, yeniden inceleme ve diğer revizyon grupları oranının düşük olduğu gözlenmiştir. Değer itirazı revize grubu oranının yüksek olması nedeninin, müşterice talep edilen kredi tutarının temin edilebilmesi, kredilendirme işleminin gerçekleştirilebilmesi adına şubelerin, şirket üzerinde oluşturduğu baskıdan kaynaklandığı göze çarpmaktadır.

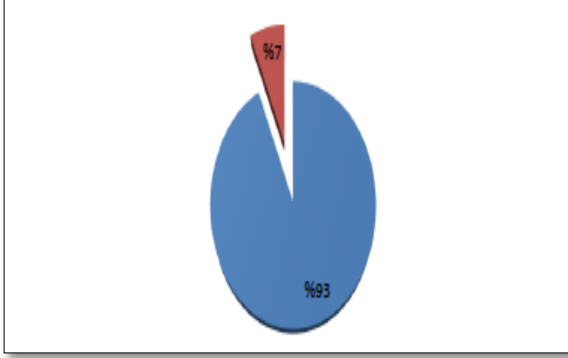


Şekil 7: KMB (I)'e Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

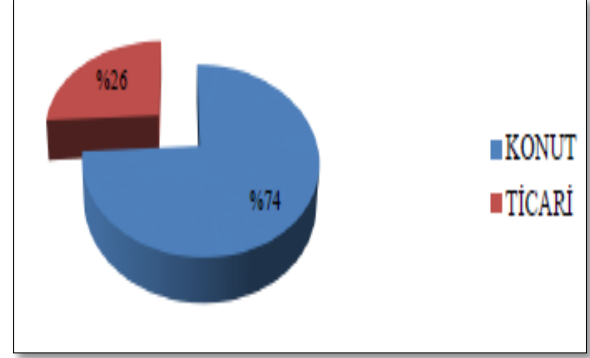
Yapılan incelemede, bilgi düzeltme, teknik düzeltme, takyidat düzeltme, yeniden inceleme ve diğer sebepler ile gelen tüm revize taleplerde şirket tarafından düzeltme yapıldığı, değer itirazı revize taleplerinde ise şubelerin oluşturduğu baskı nedeniyle % 93 oranında değer

düzeltilmesinin yapıldığı ve yalnızca % 7'sinde değer düzeltilmesinin yapılmadan taleplerin banka onayına yeniden sunulduğu ve taleplerin onaylandığı belirlenmiştir (Şekil 8). KMB (I)'e ait Ankara İli revize talepleri niteliklerine göre de incelenmiş olup revizeye gelen taleplerin % 74'ünün konut nitelikli olduğu ve % 26'sının ise ticari nitelikli olduğu belirlenmiştir (Şekil 9).



Şekil 8: KMB (I)'E Ait Değer İtirazı Revize Taleplerinde Düzeltme Yapma/Yapmama Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b



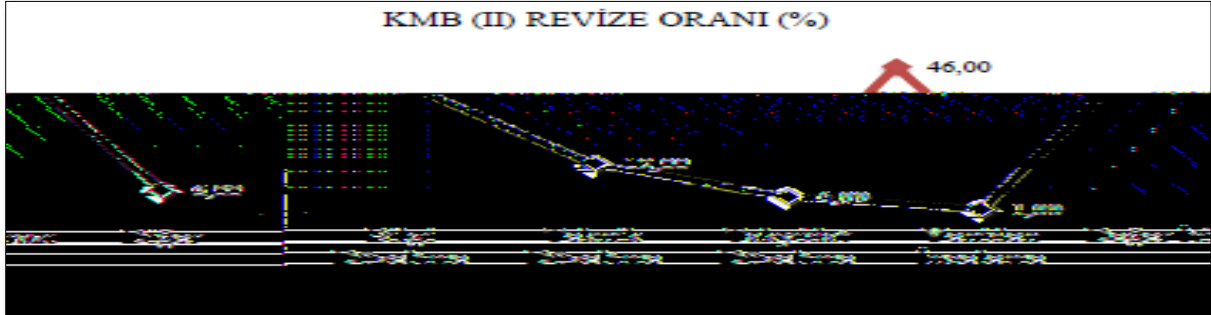
Şekil 9: KMB (I) Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Konut nitelikli taşınmazlar için istenen revize taleplerinin ise % 94'ünde değer düzeltilmesi yapılmış olduğu belirlenmiştir. Teminata konu edilen taşınmazlar için kredilendirme işleminin yapılabilmesi adına şirket üzerinde baskı oluşturulduğu, şirketin hazırlamış olduğu değerlendirme raporlarında takdir edilen değerlerde % 10 yanılma payı algısı nedeniyle, yanılma payının dikkate alınarak takdir edilen değerlerde düzeltilmesi istendiği gözlenmiştir. Değer itirazı revize grubunda yer alan taleplerin çoğunluğunun, söz konusu sebep ile revizyon sürecine yönlendirilmiş olduğu belirlenmiştir.

KMB (II)'ye ait, Ankara İli revize taleplerinin % 46'sı değer itirazı, % 32'si bilgi düzeltme, % 12'si teknik düzeltme, % 6'sı diğer, % 4'ü takyidat düzeltme ve % 1'i ise yeniden inceleme revize grubuna ait olduğu görülmüştür (Şekil 10). En yüksek revize talebinin, değer itirazı olduğu, değer itirazını takip eden en yüksek revize talebinin bilgi düzeltme olduğu ve en düşük orana sahip revize sebebinin ise yeniden inceleme olduğu dikkati çekmektedir. KMB (II)'ye ait değer itirazından sonraki en fazla orana sahip olan bilgi düzeltme revize grubu oranının yüksek olmasının KMB (II)'ye ait hâlihazırda, rapor uygulama esaslarının ve takyidat uygulama esaslarının net olarak belirtildiği bir şartnamelerinin bulunmayışından kaynaklandığı görülmektedir. Oturmuş herhangi bir şartnamenin bulunmayışı, şirketçe kontrolü sağlanan değerlendirme raporlarının, bankanın bakış açısına göre sonuçlandırılmasına sebep olmaktadır. Ancak, yapılan incelemede oturmuş bir şartnamenin bulunmamasının yanı sıra, aynı sebeple gelen revizelerde dahi inşaat ve ekspertiz daire başkanlığında görevli denetmenlerin farklı

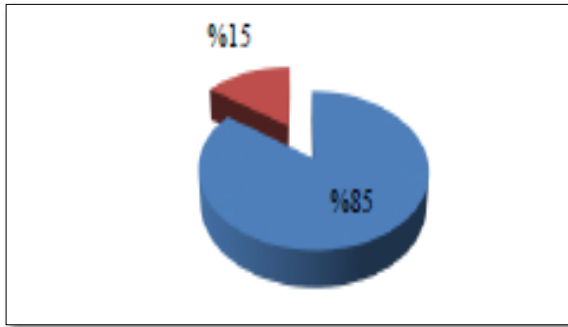
uygulamalar yaptırdığı da gözlenmiştir. Dolayısıyla, bankanın kendi içinde uygulama farklılıklarında bulunmasının ve işlem özelinde hareket edilmesinin tek tip raporların çıkmasına engel olmaktadır.



Şekil 10: KMB (II)'ye Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

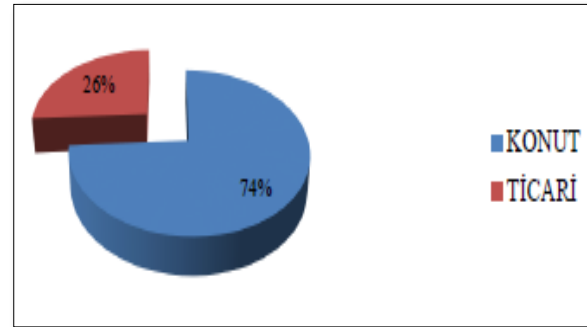
Kaynak: Anonim, 2017b

KMB (II)'ye ait revize taleplerin, revize sebeplerine göre dağılımına bakıldığında, bilgi düzeltme, teknik düzeltme, takyidat düzeltme, yeniden inceleme ve diğer sebeple gelen revizelerin yaklaşık tamamında düzeltme yapıldığı, değer itirazı sebebiyle gelen revize taleplerin ise % 85'inde düzeltme yapıldığı belirlenmiştir (Şekil 11). KMB (II)'ye ait Ankara İli revize taleplerinin % 74'ünün konut nitelikli olduğu ve % 26'sının ise ticari nitelikli olduğu belirlenmiştir (Şekil 12).



Şekil 11: KMB (II)'ye Ait Değer İtirazı Revize Taleplerinde Düzeltme Yapma/Yapmama Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b



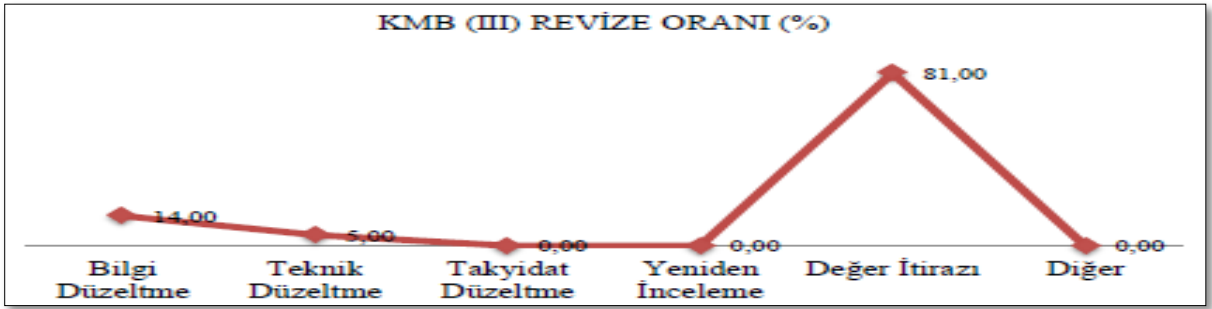
Şekil 12: KMB (II)-Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Genel itibari ile konut nitelikli taşınmazlar için talep edilen kredi talebinin, ticari taşınmazlara göre oranının yüksek olduğu görülmüştür. Niteliklere göre genel revize talepleri sebeplerine göre incelendiğinde, konut revize taleplerinin % 34'ünün değer itirazı revizesine geldiği ve bu oranın ise % 84'ünde değer düzeltmesi yapıldığı belirlenmiştir.

KMB (III)'e ait Ankara İli revize talepleri incelendiğinde, revize taleplerin % 81'inin değer itirazı, % 14'ünün bilgi düzeltme ve % 5'inin teknik düzeltme olduğu gözlenmiştir. Takyidat

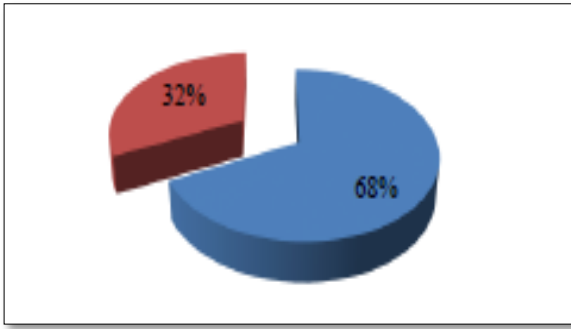
düzeltilme, yeniden inceleme ve diğer grubunda revize talebinin bulunmadığı görülmüştür. İncelemede, KMB (III)'ün banka uygulaması gereği, takyidat düzeltme ve yeniden inceleme talepleri için yeni talep girişinde bulunduğu belirlenmiştir. Verileri incelenen değerlendirme şirketinin de aynı şekilde ilgili revize taleplerini, şirketin kullanmakta olduğu INVEX-D Sistemi'ne, yeni talep olarak girişinin sağlandığı görülmüştür. Girişi yapılarak sistemde takip edilen talepler için herhangi bir revize uyarısı bulunmadığından, ilgili talep verileri temin edilememiştir. Bu nedenle takyidat düzeltme ve yeniden inceleme revize oranı % 0 olarak şekilde görülmektedir (Şekil 13). Değerleme şirketince girişi sağlanmış olan fatura tutarının hatalı olması durumunda, KMB (III)'ün bağlı olduğu inşaat ve ekspertiz daire başkanlığında görevli denetmenler tarafından, değerlendirme şirketine revize talebinde bulunmadan fatura tutarı düzeltmesi yapılabilmektedir. KMB (III)'te, bankanın kullanmış olduğu sistem içeriğine, herhangi bir rapor ya da müşteri nüshası yüklemesi yapılmadığından KMB (III) için diğer revize grubu geçerli olmamakla birlikte, şekilde diğer revize grubu gösterilmiş ve oran % 0 olarak belirtilmiştir.



Şekil 13: KMB (III)'e Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

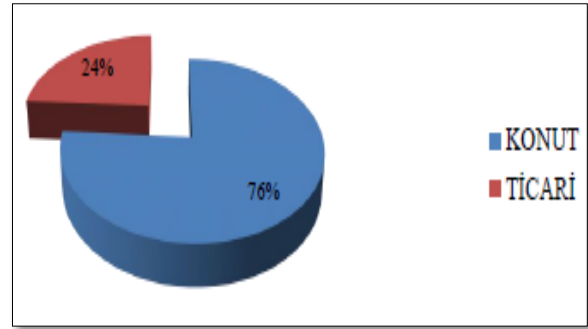
Kaynak: Anonim, 2017b

KMB (III)'ten gelen revize talepleri incelendiğinde, bilgi düzeltme ve teknik düzeltme grubundan gelen revizelerin tamamında düzeltme yapıldığı, değer itirazı revize taleplerinde ise % 68 oranında düzeltme yapıldığı gözlenmiştir (Şekil 14). Değer düzeltme oranının, diğer bankalara oranla düşük olmasının nedeni ise banka uygulaması gereği, şube tarafından değer itirazı sebebiyle yönlendirilen taleplerin, daire başkanlığı onayı ile şirkete yönlendirilmesinden kaynaklandığı belirlenmiştir. Söz konusu uygulama, KMB (II), ÖMB (I), ÖMB (II), KB ve KMB tarafından da gerçekleştirilmekte, ancak KMB (III)'ün değer itirazı konusunda daha tutumlu olduğu gözlenmiştir. KMB (III)'ün, Ankara İli revize talepleri, taşınmazların niteliklerine göre incelenmiş olup konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına gelen revize talepleri oranının % 76 olduğu ve ticari taşınmazlara gelen revize talepleri oranının ise % 24 olduğu görülmüştür (Şekil 15).



Şekil 14: KMB (III)'e Ait Değer İtirazı Revize Taleplerinde Düzeltme Yapma/Yapmama Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

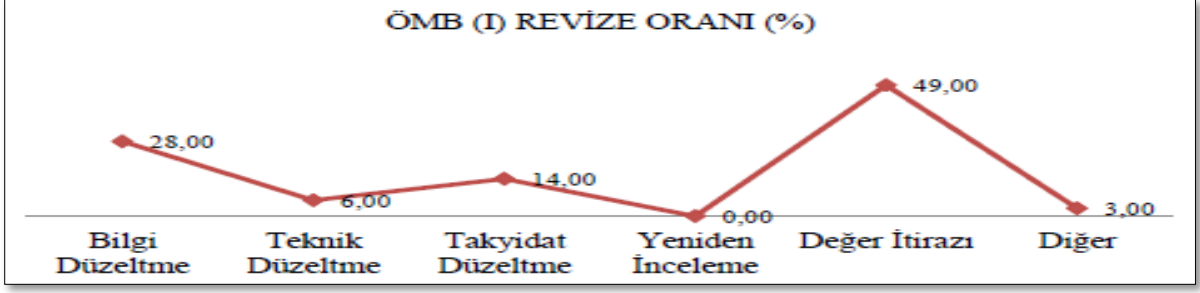


Şekil 15: KMB (III) Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Ankara İl'ine ait taleplerin genel itibari ile de konut nitelikli taşınmazlara ait olduğu görülmüştür. Konut nitelikli taşınmazlara gelen değer itirazı revizelerinin ise % 69'unda değer düzeltmesi yapıldığı ve % 31'inde ise değer korunacak revize talebinin bankaya iade edildiği gözlenmiştir.

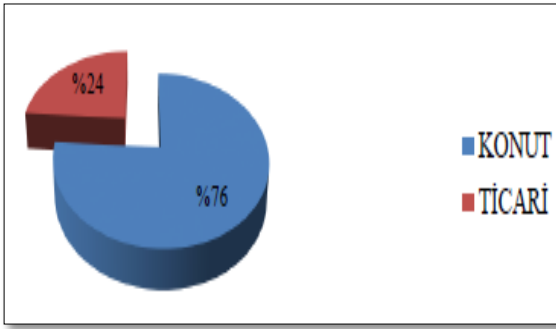
ÖMB (I)'e ait revize taleplerinin % 49'unun değer itirazı, % 28'inin bilgi düzeltme, % 14'ünün takyidat düzeltme, % 6'sının teknik düzeltme ve %3'ünün ise diğer revize grubuna ait olduğu görülmüştür. Yeniden inceleme revize grubuna ait yalnızca bir adet revize talebi bulunduğundan, yeniden inceleme revize grubu oranı şekilde % 0 olarak görülmektedir (Şekil 16). ÖMB (I)'e ait en yüksek orana sahip revize grubunun değer itirazı olduğu, sehven yapılan hataların yer aldığı bilgi düzeltme revize grubu oranının da yüksek olduğu gözlenmiştir. Bilgi düzeltme revize oranının yüksek olması sebebinin, değerlendirme şirketine mail yoluyla iletilen güncel bilgi isteği üzerine, uzmanların ve denetmenlerin zaman zaman söz konusu istekleri atladıkları ve ilgili isteğe alışkanlığın bulunmamasından kaynaklandığı dikkati çekmektedir. ÖMB (I)'in değerlendirme şirketine yönlendirmiş olduğu bilgi düzeltme, teknik düzeltme, takyidat düzeltme, yeniden inceleme ve diğer revize grubu altında gelen tüm revizelerde şirket tarafından düzeltme yapıldığı gözlenmiştir. Değer itirazına gelen taleplerin ise % 91'inde değer düzeltmesi yapıldığı ve yalnızca % 9'unda takdir edilen değerlerin korunduğu belirlenmiştir.



Şekil 16: ÖMB (I)'e Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

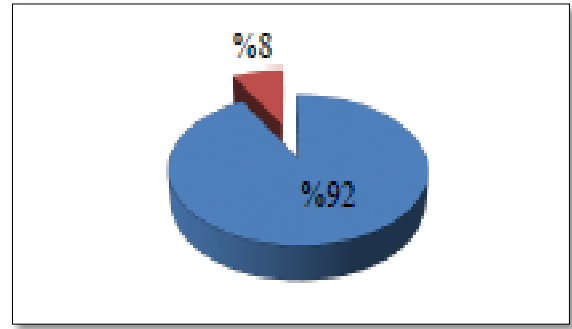
Kaynak: Anonim, 2017b

Yapılan incelemede ÖMB (I)'in yönlendirmiş olduğu revize taleplerin % 76'sının konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan raporlara, % 24'ünün ise ticari nitelikli taşınmazlar için hazırlanan raporlara ait olduğu gözlenmiştir (Şekil 17). Konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarında, değer itirazına gelen taleplerin % 92'sinde değer düzeltmesi yapıldığı görülmüştür (Şekil 18).



Şekil 17: ÖMB (I) Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b



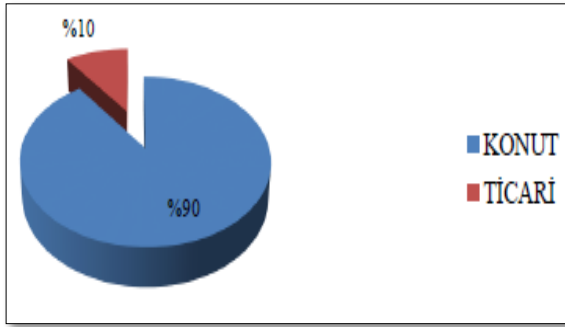
Şekil 18: ÖMB (I) Konut Revize Taleplerinde Değer İtirazı Revizelerinin Yapma/Yapmama Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

ÖMB (II), incelenen değerlendirme şirketinin henüz ekim, kasım ve aralık ayı boyunca hizmet gösterdiği bir bankadır. Yapılan incelemede, ÖMB (II)'ye ait revize taleplerinin % 33'ünün bilgi düzeltme revize grubuna ait olduğu, % 67'sinin ise değer itirazı revize grubuna ait olduğu belirlenmiştir. Şirkete, teknik düzeltme, takyidat düzeltme ya da diğer revize grubuna ait revize talebinin yönlendirilmemiş olduğu gözlenmiştir. ÖMB (II)'de bilgi düzeltme revize oranının yüksek olması nedeninin, değerlendirme şirketinin henüz ÖMB (II)'nin kullanmış olduğu sisteme aşına olmamasından kaynaklanmaktadır.

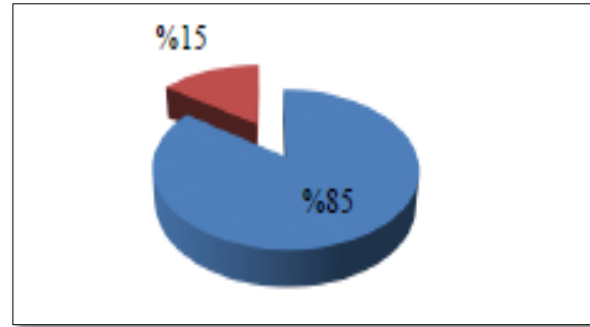
ÖMB (II) tarafından, şirkete bilgi düzeltme sebebiyle yönlendirilen revize taleplerinin tamamında düzeltme yapıldığı, değer itirazı sebebiyle gelen revize taleplerinin ise % 79'unda düzeltme yapıldığı tespit edilmiştir. ÖMB (II) tarafından değer itirazına yönlendirilen talep sayısının az olması nedeniyle, oranın yüksek görüldüğü belirlenmiştir. ÖMB (II)'den gelen

revize taleplerinin % 90'ının konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına ait olduğu, % 10'unun ise ticari nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına ait olduğu gözlenmiştir (Şekil 19). Konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına olan değer itirazı revize taleplerinin % 85'inde değer düzeltmesi yapıldığı belirlenmiştir (Şekil 20).



Şekil 19: ÖMB (II) Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

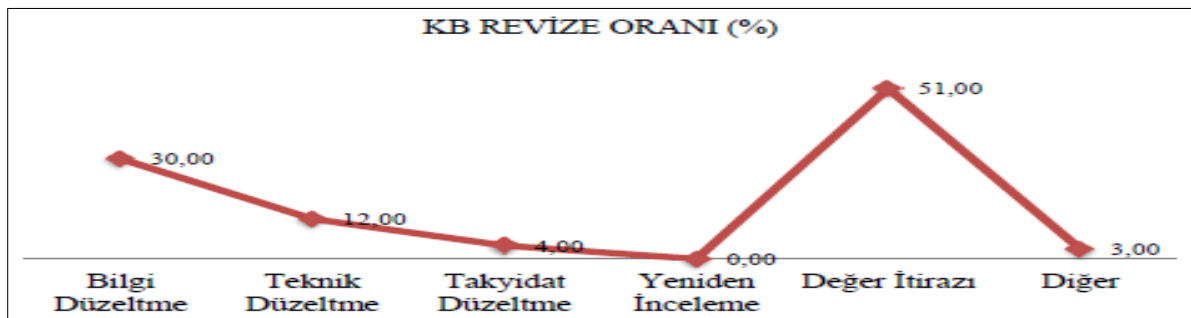
Kaynak: Anonim, 2017b



Şekil 20: ÖMB (II) Konut Revize Taleplerinde Değer İtirazı Revizelerinin Yapma/Yapmama Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

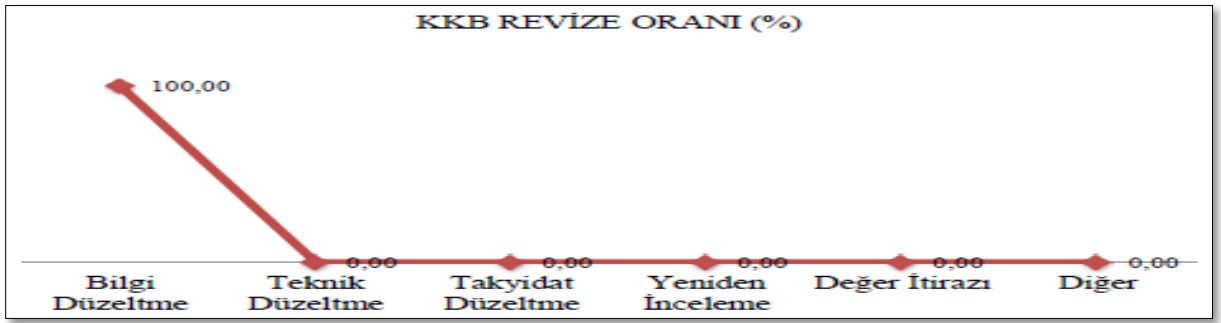
ÖMB (II) ile değerlendirme şirketinin anlaşma sağlanması sonrasında, talep yönlendirmesinin yapıldığı ilk ay olan Ekim ayı boyunca, şirkete yalnızca konut nitelikli taşınmazlara ait değerlendirme taleplerinin yönlendirildiği ve bu yönlendirilen taleplerin tamamının yalnızca Ankara İli'ne ait olduğu görülmüştür. Ekim ayı ortası itibariyle ise diğer illere ait değerlendirme taleplerinin yönlendirildiği, aynı zamanda da tüm iller için yönlendirilen taleplerin, ticari nitelikli taşınmazları içerdiği belirlenmiştir. KB'ye ait revize taleplerinin % 51'i değer itirazı, % 30'u bilgi düzeltme, % 12'si teknik düzeltme, %4'ü takyidat düzeltme ve % 3'ü diğer revize grubuna aittir. Değerleme şirketine, yeniden inceleme revize grubuna ait herhangi bir revize talebinin yönlendirilmemiş olduğu gözlenmiş olup şekilde yeniden inceleme revize grubu oranı bu nedenle % 0 olarak görülmektedir (Şekil 21).



Şekil 21: KB'ye Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

KB tarafından şirkete yönlendirilen tüm revize gruplarına ait revize taleplerinde, değerlendirme şirketi tarafından düzeltme yapıldığı görülmüştür. Şirkete gelen revize taleplerinin % 71'inin konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan raporlara, % 29'unun ise ticari nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına ait olduğu belirlenmiştir. KKB tarafından şirkete yönlendirilen revize taleplerinin tamamının bilgi düzeltme için yönlendirildiği ve yönlendirilen talep sayısının iki adet olduğu görülmüştür. Yapılan incelemede, iki talepte de şirket tarafından düzeltme yapıldığı, söz konusu taleplerin tamamının konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına ait olduğu gözlenmiştir (Şekil 22).

**Şekil 22:** KKB'ye Ait Revize Talebine Göre Revize Grubu Oranı

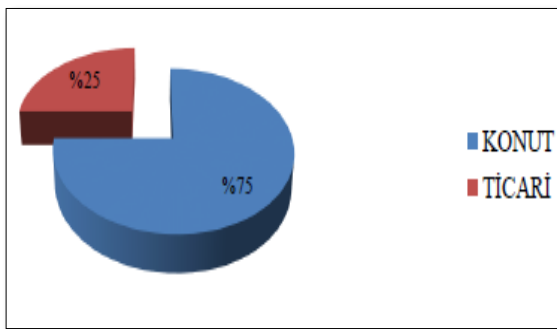
Kaynak: Anonim, 2017b

Banka bazlı revize taleplerinin incelemesi yapılmış olup her bir banka için kendi oranlarına göre açıklamalarda bulunulmuştur. Banka ayırt etmeksizin, Ankara İli'ne genel olarak bakıldığında ise, toplam revize taleplerinin % 63'ü değer itirazı, % 17'si bilgi düzeltme, % 11'i takyidat düzeltme, % 5'i teknik düzeltme ve % 3'ü diğer sebeplerle revizeye yönlendirildiği belirlenmiştir. Yeniden inceleme revize grubuna ait revize taleplerinin sayısı genel olarak diğer revize gruplarına göre düşük olduğundan, şekilde ilgili revize grubu oranı % 0 olarak görünmektedir. Yapılan incelemede, değer itirazı oranının çok yüksek olduğu, diğer revize sebeplerinin toplam oranından dahi fazla olduğu belirlenmiştir. Değer itirazı sonrasındaki en yüksek oranın ise genel itibari ile bilgi düzeltme revize grubuna ait olduğu gözlenmiştir

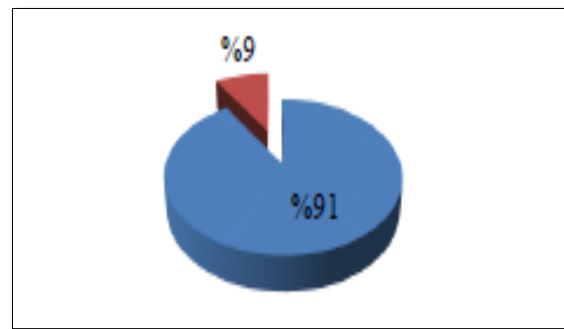
Ankara İli geneli revize taleplerinde, bilgi düzeltme, teknik düzeltme, takyidat düzeltme, yeniden inceleme ve diğer revize grubunda yer alan revize taleplerinin yaklaşık tamamında şirket tarafından düzeltme yapıldığı, değer itirazı sebebiyle gelen revize taleplerinde ise şirket tarafından % 91 oranında değer düzeltmesinin yapıldığı, yalnızca % 9 oranında değer düzeltmesinin yapılmadığı gözlenmiştir. Genel orana bakıldığında ise, değer düzeltme oranının

yüksek olduğu, bankaların ve şubelerin baskısının, değer düzeltme işleminde etkili olduğu görülmüştür.

Değerleme şirketine, Ankara İli için gelen revize taleplerinin % 75'inin konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporuna ait olduğu ve % 25'inin ise ticari nitelikli taşınmazlara ait olduğu görülmüştür (Şekil 23). Konut nitelikli taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporlarına yapılan değer itirazının ise % 91'inde değer düzeltmesi yapıldığı ve yalnızca % 9'unda değer düzeltmesi yapılmadan şirket tarafından yeniden raporun banka onayına sunulduğu belirlenmiştir (Şekil 24).



Şekil 23: Ankara İli Revizyon Taleplerinin Konut-Ticari Oranı

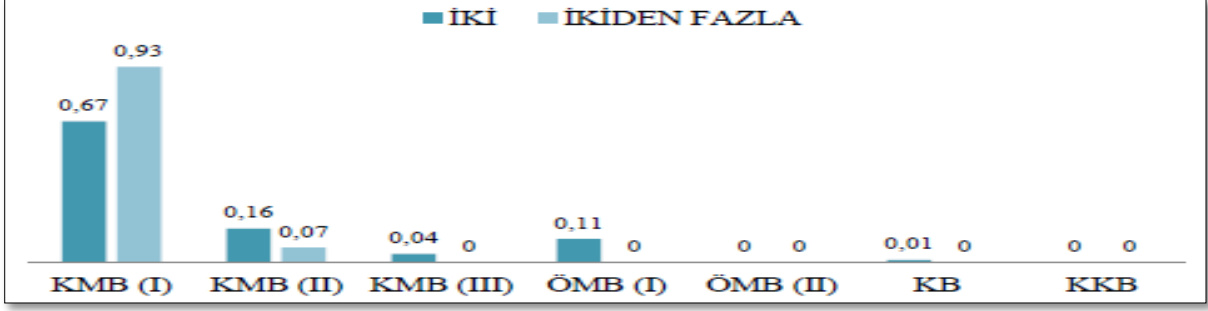


Şekil 24: Ankara İli Konut Revize Taleplerinde Değer İtirazı Revizelerinin Yapma/Yapmama Oranları

Kaynak: Anonim, 2017b

Kaynak: Anonim, 2017b

Örnek alınan değerlendirme şirketine ait Ankara İli revize sayısı toplamda 1.854 adettir. Araştırmada, aynı raporun birden fazla kere revizyon sürecine yönlendirilme oranı genel olarak incelenmiş olup incelemede aynı raporun, aynı sebeple ya da birden fazla ve farklı sebeplerle yönlendirildiği görülmüş olduğundan, söz konusu revize talepleri revize sebeplerine ve niteliğe göre detaylandırılmamıştır. İncelenen 1.854 adet revize talebin % 26'sında aynı raporun iki defa revizyon sürecine yönlendirildiği, % 6'sının ise ikiden fazla kere revizyon sürecine yönlendirildiği belirlenmiştir. Yapılan incelemede, KMB (I) için düzenlenmiş olan aynı değerlendirme raporunun iki kere revizyon sürecine yönlendirilme oranı % 67, ikiden fazla revizyon sürecine yönlendirilme oranı ise % 93 olduğu gözlenmiştir. KMB (I)'e ait oranların yüksek olduğu gözlenmiş olup oran yüksekliğini takip eden bankaların ise KMB (II) ve ÖMB (I) olduğu belirlenmiştir (Şekil 25).



Şekil 25: Ankara İli'ne Ait Revize Taleplerin İki ve İkiden Fazla Revizyon Sürecine Yönlendirilme Oranı

Kaynak: Anonim, 2017b

Araştırma kapsamında yapılan tüm incelemeler sonucunda, herhangi bir yasal dayanağının bulunmamasına karşın, bankaların oluşturulan değerlendirme raporları için maksimum üç kere revize talebinde bulunabildiği görülmüştür. İşlem özelinde, daire başkanlığının onayı halinde aynı değerlendirme raporu üçten fazla kere revizyon sürecine yönlendirilebilmektedir. İncelenen 1.854 adet revize talebin yalnızca bir tanesinin, dört kere revizyon sürecine yönlendirilmiş olduğu görülmüş, söz konusu talebin ise KMB (I)'e ait olduğu ve tüm revize sebeplerinin değer itirazı olduğu belirlenmiştir. İncelenen iki ve ikiden fazla kere revizyon sürecine yönlendirilen talep oranının en yüksek olduğu banka KMB (I) olup KMB (I)'e ait oranın yüksek olmasının, şirkete yönlendirilen revize taleplerin, daire başkanlığı onayından geçmeden, direkt şirkete iletilmesine bağlı olmasından kaynaklanmaktadır. Şube çalışanlarının, kredi ihtiyacını karşılayabilmek adına, çoğu zaman kredi riskini dahi göz ardı ederek, değer değişikliği istediği görülmüştür. Bu durumun da şirket üzerinde baskı oluşturduğu, yapılan itirazların yazılı olmasından ziyade, ayrıca telefon görüşmesi ile de pekiştirildiği ve baskının artırıldığı gözlenmiştir.

KMB (I) haricindeki diğer bankalardan yönlendirilen revize talepler, daire başkanlığı onayında olduğundan, diğer bankaların birden fazla revizyon sürecine yönlendirilme oranı, KMB (I)'e göre düşüktür. Söz konusu bankalarda taleplerin revizyon sürecine yönlendirilme uygulaması her ne kadar daire başkanlığı onayında olsa da bu uygulamanın en sağlıklı KMB (III)'te uygulandığı görülmekte, diğer bankalarda ise kredi riski dışında, başka risklerin görülmediği ya da yalnızca şubenin, ilgili raporu değerlendirme şirketine yönlendirmiş olduğunu görmesi için dahi taleplerin şirkete yönlendirilmekte olduğu görülmüştür. Bahsi geçen durum söz konusu olduğunda, daire başkanlığının şirket ile iletişime geçerek, ilgili talep ile ilgili şubenin baskı kurduğu, değerinde herhangi bir düzeltme yapılamıyor ise raporun iade edilmesini istediği görülmüştür. KMB (III), kendi uygulaması gereği, takyidat düzeltme, yeniden inceleme ve inşaat seviye ilerlemesi ile ilgili revize talepler için yeni talep girişinde bulunduğu ve revize

taleplerin de revize sebebine göre ücret tarifesinin yarısı oranında faturalandırıldığı gözlenmiştir. Aynı uygulama KMB (I) ve ÖMB (I)'de de bulunmasına karşın, KMB (I)'de şube baskısı nedeniyle, ÖMB (I)'de ise uygulamada mevcut eksiklikler nedeniyle, yeni talep girişinin yapılmadığı gözlenmiştir.

2.2. Revizyon Oranlarının Sonucuna Göre Bankaların Uygulamaları

Örnek alınan değerlendirme şirketi ile şirketin anlaşmalı olduğu bankalar arasında imzalanan hizmet sözleşmeleri, revizyon süreci ve revize taleplere göre irdelenmiştir. Sözleşmelerin tek tip olmamasına karşın, gayrimenkul değerlendirme raporunun şirkete iade edilebileceğine dair benzer maddelerin bulunduğu görülmüştür. Bu maddelerin ortak yanı; şirketin düzenlemiş olduğu değerlendirme raporunun yetersiz, hatalı ya da eksik bulunması halinde, en geç bir gün içerisinde herhangi bir ücret ve/veya ek ücret talep etmeksizin söz konusu değerlendirme raporunu düzeltilmesi ve yenilemesini isteyebileceği şeklinde olup ayrıca sözleşme gereğince raporun, bankanın talep ettiği teknik içerik ya da şartnameye uygun olmaması, yetersiz olması, şekil, içerik ya da ilkelere uygun hazırlanmaması, gerekli özenin gösterilmediğinin anlaşılması ya da incelemelerin yetersiz olduğu kanaatinin oluşması halinde, bankanın değerlendirme raporunu kesin iadesini yaparak, hazırlanan rapor için ücret ödemeyerek, oluşturulan değerlendirme raporunu iptal edebilmektedir. Değerleme raporu, bankaca onaylanmış bir rapor olsa dahi, hatalı olduğu ya da bahsi geçen sebeplerle yetersiz olduğu kabul edilen raporlar iptal edilebilmekte ve şirket ceza alabilmektedir. Şirkete verilen cezaların ise günlük, haftalık, aylık ya da süresiz iş kesintisi yapılması şeklinde uygulandığı görülmektedir.

Mevzuat çerçevesinde incelenmiş olan kanun, yönetmelik ve tebliğlerde, direkt revize talepler için yapılmış herhangi bir yasal düzenleme bulunmamakta, dolayısıyla bankaların şirketlere uygulamış oldukları iş kesme cezalarının herhangi bir hukuki dayanağı olmadan uygulanmaktadır. Sözleşme gereği, iptal edilen değerlendirme raporları için banka ücret ödememekle birlikte iptal edilen raporlar herhangi bir sebeple kullanılamamaktadır. İptal edilen raporlar nedeniyle iptal edilmesine konu hatanın etki oranına göre banka fiilen cezai yaptırım uygulayabilmektedir. İptal işlemine konu değerlendirme raporlarının haricinde, bankaca hatalı olduğu düşünülen raporlar revizyon sürecine yönlendirilerek düzeltme yapılabilmesine rağmen ve düzeltme sonrası rapor ücretinin ödenip ödenmeyeceği de bankanın inisiyatifinde olup düzeltme yapılmış olan raporlar için dahi şirkete cezai yaptırımlar söz konusu olabilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarının, kanun, tebliğ ve yönetmeliklerde belirlenen esaslara ve banka ile şirket arasında imzalanan hizmet sözleşmelerine göre hazırlanması esastır.

Sözleşmelerde, asgari ve azami revize talep sayısı ile ilgili herhangi bir bilgi yer almamakta olup uygulamada aynı değerlendirme raporunun, birden fazla kere revize sürecine yönlendirilebildiği görülmektedir. Bankaların genel tavrının, aynı raporun üç defadan fazla revizyon sürecine yönlendirmedikleri, üçüncü sefer yönlendirilen raporlar için son revize hakkı olduğu belirtilerek düzeltme istenildiği belirlenmiştir. Araştırma kapsamında incelenen bankalardan KMB (III) haricindeki bankalar, revize talepler için yeni talep girişi yapmadığından ve ilgili talepler için herhangi bir ücret ödemesinde bulunmadıklarından, belirlenen maksimum revize hakkını kullanabilmektedir. Ancak, hukuki dayanağı olmayan ve ücretlendirilmeyen revize taleplerin yasal düzenlemesinin yapılarak, revize taleplere tamamen standart ölçülerin getirilmesi gerekliliği ve bankaların uygulamış olduğu cezai yaptırımların da aynı şekilde yasal zemine oturması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

SONUÇ

Değerleme şirketleri tarafından, bankalara sunulan değerlendirme hizmeti genel itibari ile teminat amaçlı değerlendirme kapsamında gerçekleştirilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından, bankalara teminat ve kredilendirme amaçlı hazırlanan değerlendirme raporlarının oluşum sürecinde sorun ve aksaklıklar yaşanmaktadır.

Örnek alınan şirket üzerinden incelenen revize talepleri, revize sebeplerine göre bilgi düzeltme, teknik düzeltme, takyidat düzeltme, satış kabiliyeti düzeltme, yeniden inceleme, değer itirazı ve diğer olarak gruplandırılmıştır. Ankara İli'ne ait revize talepleri banka bazlı incelendiğinde, her bankanın en yüksek revize taleplerini, değer itirazı grubunun oluşturduğu, bunu takip eden revize gruplarının ise bilgi düzeltme, takyidat düzeltme, teknik düzeltme ve yeniden inceleme revize gruplarını oluşturduğu belirlenmiştir. Bilgi düzeltme revize grubu genel olarak sehven hataları içermekte olup sehven hata oranının yüksek olmasının birincil sebebinin, bankalar arasındaki rapor formatlarının farklılığından kaynaklandığı görülmüştür. Değerleme uzmanları ve denetmenler, farklı bankalara aynı anda değerlendirme hizmeti verebilmektedir. Değerleme şirketlerinin, bankalara sunduğu değerlendirme hizmeti süresi, aksi bir durum olmadıkça iki iş günü ile sınırlandırılmaktadır. Belirlenen süre içerisinde raporların bankaya iletilmiş olması bankalar ile değerlendirme şirketleri arasında imzalanan sözleşme gereğince ve “Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” gereğince esastır. Süre sınırı ile uzman ve denetmenlerin iş yoğunluğu nedeniyle, format farklılığından kaynaklı basit hatalar oluşmakta, bankalara hazırlanan değerlendirme raporlarının, TSPB (Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği)'nin yayımlanmış olduğu UDES (Uluslararası Değerleme Standartları) kurallarına göre hazırlanma zorunluluğu

bulunmakta olup UDES ile değerlendirme raporunun içeriğinde yer alması gerekli, standardize edilmiş zorunlu bilgiler başlıklar halinde belirlenmiştir. Buna bağlı olarak tüm bankalarda tek tip rapor formatının oluşturulması, uzmanlar ve denetmenler açısından kolaylık sağlayarak, rapor formatına aşinalığını arttıracak ve sehven hata oranının düşeceği öngörülmektedir.

Bankanın şube çalışanlarının, değerlendirme ile ilgili tecrübe sahibi olmamalarından kaynaklı sorunlar yaşanmaktadır. Şube çalışanları tarafından rapor içeriğinde anlaşılmayan basit bilgiler için detaylı açıklamalar istenebilmekte, bu durum da denetmen ve şirket açısından zaman kaybına yol açmaktadır. Banka şube çalışanlarına, değerlendirme raporlarının içerikleri ile ilgili düzenli eğitimlerin verilmesi, çalışanlarda değerlendirme hizmetinin yalnızca değer takdiri için yapılmadığı farkındalığının oluşturulması gerekmektedir.

Şirketin kadrolu olarak hizmet verdiği değerlendirme uzmanları ve denetmenler, net maaş ve maaşa ek olarak talep sayısına göre prim uygulaması ile çözüm ortakları ise şirketle yapılan anlaşma gereği, tüm illerde ücret tarifesinin % 50'si ile çalışmaktadır. Uzman ve denetmenlerce oluşturulan rapor sayısı arttıkça, kazançta da artış olacağından, hızlı rapor yazımı ve denetimi, sehven yapılan hata oranını artırmaktadır.

Araştırma kapsamında incelenen bankaların tamamı uygulama gereği, şirketlerin anlaşmalı olduğu çözüm ortakları ile yalnızca anlaşmalı olduğu şirket üzerinden hizmet almakta ve aynı anda başka şirket üzerinden hizmet almayı engellemektedir. Başka bir ifadeyle, çözüm ortağı yalnızca tek bir değerlendirme şirketi üzerinden o bankaya hizmet sunabilmektedir. Bu durum da, sözleşmeli çalışanları sektörde aranır hale getirmekte ve şirketler arasında rekabet ortamı oluşmasını sağlamakta, dolayısıyla sözleşmeli olarak faaliyet gösteren uzmanların, şirketlere göre daha baskın olmasına sebep olmaktadır. Kadrolu uzmanlar ve denetmenler için uygulanması önerilen alt ve üst sınır rapor sayısı sisteminin, sözleşmeli uzmanlar için de uygulanması halinde, rapor kalitesinin olumlu yönde gelişim göstereceği vurgulanmalıdır.

Bilgi düzeltme revizyon grubunda yaşanan sorunların bir nedeni de tecrübe eksikliğinden ileri geldiği dikkati çekmektedir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olmak tek başına tecrübeye etken değildir. Günümüzde, lisans almaya hak kazanan ancak tecrübe şartını sağlamayan uzmanlar için içeriği SPL (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Anonim Şirketi) ve TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) tarafından belirlenmiş, SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) tarafından onaylanmış olan Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı kapsamında verilen 56 saatlik eğitime katılmaları halinde bu tecrübe şartını sağladıkları kabul edilmektedir. Ancak, sahada edinilmiş tecrübe ile 56 saatlik eğitim programının aynı oranda

tecrübe şartı olarak eşdeğer tutulması yanlıştır. İlgili eğitimini tamamlamış tecrübesiz uzmanların, üç yıl boyunca stajyer/yardımcı değerlendirme uzmanı olarak sektörde yerini alarak, birinci yıl C sınıfı, ikinci yıl B sınıfı ve üçüncü yıl A sınıfı karne grubu kimliği ile çalışmalarını önerilmektedir. Önerilen karne sisteminde, A, B ve C sınıfı karnelerin içeriği, yetkili kurumlarca, değerlendirilecek olan taşınmaz ya da hak ve faydaların niteliğine göre asgari ve azami ölçüde belirlenmelidir. Sözleşmeli ya da kadrolu değerlendirme uzmanları ve denetmenlerin, mesleki anlamda geliştirebilmeleri için değerlendirme, taşınmaz geliştirme ve taşınmaz yönetimi gibi bölümlerde, örgün öğretim kapsamında yüksek lisans ya da doktora programlarına da katılımları önerilmektedir. Bilgi düzeltme revizelerinin bir sorunu da resmi kurumlardan edinilen şifahi bilgilerden kaynaklanmaktadır. Şifahi bilgi temini ile hazırlanan değerlendirme raporlarında, bu bilgilerden kaynaklı sorunlar yaşanabilmektedir.

Teknik düzeltme revizyon grubu, banka şartname ve uygulama esaslarına aykırı rapor hazırlanması, alan ve inşaat seviye tespiti hatasından oluşmaktadır. Banka şartname ve uygulama esaslarına aykırılığın en önemli nedeni ise her bankanın kendi uygulamasının bulunmasından kaynaklanmaktadır. Araştırma kapsamında incelenen bankaların tümünde, hizmet sözleşmelerinin eki olarak banka uygulamaları yer almakta ancak, kapsam ve içeriklerinde farklılıklar bulunmaktadır.

Teknik düzeltme kapsamında, alan hatası sebebiyle revizyon sürecine yönlendirilen talepler de yer almaktadır. Söz konusu alan hataları, uzman ve denetmenin mimari proje üzerinden yapılan alan hesabındaki hatalardan kaynaklanabilmekte ancak, alan hatası olmamasına karşın revize taleplerin de oluştuğu gözlenmiştir.

Takyidat düzeltme revizyon grubu, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtlarının güncelleme taleplerini içermektedir. Hazırlanan değerlendirme raporlarında, takyidat kaydı sebebiyle taşınmaz için satış kabiliyeti belirlemek usulen kaldırılması gerekli bir uygulamadır. Değerlenen taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar için şirket tarafından satış kabiliyetine konu edilmeksizin değerlendirme raporları hazırlanmalı, banka kendi hukuk biriminden görüş alarak, teminata konu taşınmazın krediye konu edilip edilmeyeceği kanaati oluşturulmalıdır. Takyidat sebebiyle değerlendirme raporlarında belirtilen satış kabiliyeti güncelleme, raporun hatalı olduğu anlamını taşımamakta olmasına karşın, revizyon sürecine yönlendirilmiş olması nedeniyle, şirketin puanlamasını olumsuz yönde etkilemektedir. Ayrıca, hazırlanan rapor üzerinde güncelleme yapılması nedeniyle, sistem içeriğinde yalnızca revize edilmiş rapor yer aldığından, raporun ilk hali sistem arşivinde bulunmamakta, yeni talep girişinin yapılması, ilk raporun da arşivlenmesini sağlayacak olması nedeniyle önem teşkil etmektedir.

Takyidat sebebiyle oluşan revize taleplerde bir diğer husus, şirketin kullanmış olduğu TAKBİS'den temin edilen tapu kayıt örneği belgesinde, hâlihazırda kayıtlı olan bazı takyidatların görünmemesinden kaynaklanmaktadır. Şirketlerin kullanmış olduğu TAKBİS yerine, TKGM'nin kullanmış olduğu portalın şirket kullanımına açılması ya da TAKBİS'in TKGM Portalı ile koordine edilmesi önerilmektedir.

Değer itirazı revize grubu, değerlendirilen taşınmaz için takdir edilen değer itirazını içermektedir. Teminat ve kredi amaçlı hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında takdir edilen değer üzerinden, konut kredilerinde maksimum % 80 ve ticari kredilerde ise maksimum % 50 oranında kredi sağlanabilmektedir. Değer itirazları genel itibari ile konut kredilerinde % 20 ve ticari kredilerde % 50 oranında olması gerekli peşinatın bulunmaması ya da eksik olması halinde, raporlar değer itirazı sebebiyle revize işlemi için şirkete yönlendirilmekte ve peşinat kısmının tamamlanması amaçlanmaktadır.

Bankalar için hazırlanan değerlendirme raporları, SPK tarafından belirlenen ücret tarifesine göre faturalandırılmaktadır. Ancak, konut kredilerine göre ticari kredilerde, yüksek riskli ve yüksek değerlerin takdir edildiği taşınmazlar için de düşük riskli ve düşük değerlerin takdir edildiği raporlar için de aynı ücret tarifesi uygulanmaktadır. Şirketin katlanmış olduğu risk ile doğru orantılı ücretlendirmenin yapılması, takdir edilen değerde de belirleyici olmaktadır. Nihayetinde, kredinin ödenmemesi durumu söz konusu olursa banka rücu yoluna gideceğinden, ticari nitelikli taşınmazlar için uzmanlar tarafından temkinli değerler takdir edilmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlar için yüksek riskli olan taşınmazların değerlemesinin söz konusu olması durumunda, rapor süreci başlamadan tarafların karşılıklı olarak rapor ücretinde anlaşma yoluna gidilmesi önerilmektedir.

Değer itirazı sebebiyle revizyon sürecine yönlendirilen raporların çoğunluklu olarak müşteri beyanının esas alınması suretiyle yönlendirildiği belirlenmiştir. Nihai olarak sonuçlandırılan raporlarda takdir edilen değerlerden müşterilerin memnun olmaması, müşterilerin takdir edilen değerler konusunda ikna olmaması ve şubenin müşteri beyanına itibar etmesi nedeniyle de araştırmaların yenilenmesi talep edilmekte ve şirket üzerinde baskı oluşturulmaktadır. Dolayısıyla mesleğini ifa eden değerlendirme uzmanlarının kararlarına, mesleğin bağımsızlık ilkesine ters düşecek şekilde müdahale edildiği vurgulanmalıdır. Bankalarca, raporların maksimum üç defa revizyon sürecine yönlendirme kararı bulunmakta olup bu kararın herhangi bir yasal zemini bulunmamaktadır. Bu kararın BDDK'nın Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve

Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinde düzenlemeye gidilerek, birinci ve ikinci kere yönlendirilen revize talepler için ücret tarifesinin % 50'si oranında, üçüncü ve son defa yönlendirilecek olan talep için ise tam ücretin faturalandırılma uygulamasının yapılması halinde, şubelerin ve müşterilerin, revize kararlarında değişiklik oluşacağı ve daha az değer itirazı revize taleplerinin yönlendirileceği öngörülmektedir.

Yapılan araştırmada, daire başkanlığı ya da şube tarafından şirkete iadesi yapılan raporların revizyon sürecine yönlendirilirken, revize sebebi ile ilgili detaylı açıklama yapılmadan yönlendirildiği görülmüştür. Revize sebebi belirlenemeyen raporlar ile ilgili, raporun daire başkanlığı tarafından iadesi halinde, raporun ilgili denetmeni ile iletişime geçilmesi gerekmekte, şube tarafından iadesi halinde ise ilgili şubede yetkili kişi ile iletişime geçilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, şirket açısından bakıldığında, bu durumun şirket çalışanları üzerinde baskı oluşturduğu ve zaman kaybına yol açtığı görülmektedir. Revize taleplerin, yeni talep girişi şeklinde açılması ve eski rapordaki aykırı durumun ya da itiraz gerekçesinin sebebinin detaylı ve anlaşılır şekilde girişinin yapılması ilgili sorun için çözüm oluşturabilecektir.

Revizyon talepleri şirketin puanlamasını ve dolayısıyla iş hacmini etkilemekte, aynı zamanda da ciddi bir zaman kaybına da sebep olmaktadır. Yasal çerçevede yapılan araştırma kapsamında da incelenen tebliğ ve yönetmeliklerde, revizyon talepleri ile ilgili herhangi bir madde bulunmadığı, revizyon taleplerinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun İkinci Bölümü ile 5411 sayılı Bankacılık Kanununun Üçüncü Bölümünde düzenleme yapılması gerekliliği vurgulanmalıdır.

KAYNAKÇA

Akpınar, O. (2015). Gayrimenkul Değerleme Esasları, İkinci Sayfa Yayınevi, Ankara.

- Anonim. (2017a). Uluslararası Değerleme Standartları. Web Sitesi: <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf>, Erişim Tarihi: 24.10.2017.
- Anonim. (2017b). XYZ Değerleme Firması Revizyon Talep Form Verileri, Ankara.
- Hazar, A. (2014) Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Köktürk, E. & Köktürk, E. (2015). Taşınmaz Değerlemesi. Taşınmaz Hukuku, İmar Hukuku Değerleme Yöntemleri, Seçkin Yayınları (2. Baskı), Ankara.
- McKınley, W. D. (2001). Gayrimenkul Değerlemesi, (Çev. Erbil Töre), İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları Ders Kitabı, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. & Demir, E. (2017). Gayrimenkul Mevzuatı, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Web Sitesi: https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/SINAV/CalismaNotlari/MKT_31%20Aral%C4%B1k%202017/1019-Gayrimenkul%20Mevzuat%C4%B1_31122017.pdf, Erişim Tarihi: 18.11.2017
- Tunç, B. (2012). Kredi Hacmini Etkileyen Faktörler: Banka Kredileri Eğilim Anketi Analizi. Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İstatistik Genel Müdürlüğü, s. 47.