**BASIN BÜLTENİ 15.10.2021**

**En Tartışmasız Gelir Kaynağı, En Tartışmalı Alana Feda Edildi!**

**Uluslararası yatırımcıları ve alıcıları çekmek için Türk gayrimenkul sektörü yoğun çaba gösterirken, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına başvuru sürecinde gerçekleştirilmesi zorunlu gayrimenkul değerleme çalışmalarıyla ilgili tartışma yaratan bir düzenlemeye gitti. Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği’ne (GAPAS) göre; sektör oyuncularının da tepkisini çeken yeni uygulamayla en tartışmasız gelir kaynağı olan yabancılara satış, değerleme çalışmalarının belirsizliğine feda edildi.**

Covid-19 salgını sürecinde, nispeten yavaşlama eğilimine giren yabancılara konut satışları, 2021 yılı yaz aylarında, hareketliliğin tekrar artmasıyla birlikte, canlanmaya başladı. TÜİK’in açıkladığı verilere göre, yabancılara satılan 6.630 adet konutla, Eylül 2021, tüm zamanların aylık bazda yabancılara yapılan en yüksek adetteki satışın gerçekleştiği ay oldu.

Sektördeki canlanma devam ederken, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün (TKGM) yayınladığı 2021/6-1911 no.lu genelge, yabancılara gayrimenkul satışında giderek artan heyecanı ve iştahı bir anda kesti. Genelgeyle TKGM, WEB TAPU uygulamasını, Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) ile entegre ettiğini, yabancıların taraf olduğu gayrimenkul satış işlemlerinde, taşınmaz değerleme raporu düzenlenmesi işinin bir algoritma ile belirlenen değerleme kuruluşlarına dağıtılacağını duyurdu.

**TKGM’nin Getirdiği Yeni Sistemin Geliştirilmesi Gerekiyor**

Sektörün, güvenilir ve işini iyi yapan değerleme uzmanlarıyla çalışmasının önünü tıkayan yeni uygulama, yabancıya satışı yapılan özellikle konut projelerinin değerlemesinde, bölge, proje, nitelik vb. kriterlerin detayına hakim olmayan değerleme uzmanlarıyla çalışılması riskini doğurdu. Bankalara teminat bazlı değerleme yapmaya alışık değerleme uzmanlarının aynı mantıkla hareket ederek, proje değerlemelerinde satış fiyatı ile rapor değeri farkını artırmasından endişe ediliyor.

Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği’ne (GAPAS) göre TKGM’nin gayrimenkullerin değerleme çalışmalarıyla ilgili getirdiği yeni uygulama, sektörün imajını olumsuz etkileyen, ‘ederinin üzerinde / müdahaleli değerleme’ bazlı başıboşluğu düzenleme yönünde çok önemli bir fayda sağlayacak. Diğer yandan, proje değerlemenin ayrı bir uzmanlık gerektirdiğine vurgu yapan GAPAS’a göre, TKGM’nin getirdiği yeni sistemin, özellikle yabancılara satışa konu, proje niteliğindeki gayrimenkullerin değerlemesinde, bu uzmanlığa sahip değerleme uzmanlarını görevlendirecek şekilde geliştirilmesi gerekiyor.

**Yabancılara Satış, En Tartışmalı Ellere Bırakıldı**

GAPAS Başkanı İsmail ÖZCAN, TKGM’nin getirdiği yeni sistemin, gayrimenkul satış ve değerleme alanlarının eş güdümünü sağlamak adına olumlu bir adım olduğunu söyledi. Diğer yandan, gayrimenkul değerlemenin her zaman satıcı / alıcı, banka / kredi talep eden,

müteahhit / müşteri arasında anlaşmazlığa neden olan gri bir alan olduğu, bir değerleme raporuna taraf olan iki farklı grubun tek bir değerleme raporunda antant kalıp, raporu birlikte onaylamalarının çok nadir görüldüğü tespitini yaptı. Getirilen yeni düzenlemenin sektörü yavaşlattığını ifade eden ÖZCAN, “yabacılara satışta maalesef satış süreçlerimizi zora sokan bir belirsizlik oluştu, Türkiye’nin ihtiyacı olan yabancılara satış, en tartışmalı ellere bırakıldı” dedi. Belirsizliği ortadan kaldırmak üzere bir formül öneren ÖZCAN, TKGM’nin yeni sisteminin, yabancılara projeden konut satışlarında 3 farklı değerleme uzmanını satıcıya önerecek şekilde değiştirilmesini, bu 3 uzmandan birisini proje sahibinin belirleyebileceğini ifade etti. Bu şekilde, proje ve bölge uzmanı olduğu analiz edilen değerleme uzmanıyla ilerleyebilmenin önünün açılacağını söyleyen ÖZCAN, “bugün doktorlar, mimarlar, avukatlar kendi genel mesleki bilgileri yanısıra, bir veya birkaç özel alanda uzmanlık kazanıyorlar ve daha çok o özel alanda hizmet veriyorlar, benzer durum değerleme uzmanlarında da olmalı, endüstriyel tesis değerlemesiyle, proje halindeki konut değerlemesi aynı iş değil, her biri ayrı uzmanlık; biz de özellikle gayrimenkul proje değerlemesinde uzman değerlemecilerle çalışmak istiyoruz” dedi.

**Gayrimenkul Pazarlama ve Satış Profesyonelleri Derneği (GAPAS) hakkında:**

GAPAS, gayrimenkul pazarlama ve satış süreçlerini iyileştirmeyi, bu alanda çalışan kişilerin kişisel gelişimlerine katkıda bulunmayı, gayrimenkul sektörüne bilimsel, deneyimsel bilgi aktarımında bulunmayı, gayrimenkuller için satıcı, alıcı ve/veya kiracı durumunda olan bütün kişiler için pazarlama, satış/satın alma, kiraya verme/kiralama alanında bir danışma ve referans kuruluşu olmayı hedefleyen bir topluluktur.

**Basın için bilgi :** İlkin KİLERCİ GÖNÜLCAN, ***GAPAS Yönetim Kurulu Üyesi***

ikg@gapas.org.tr - 0532 560 11 48