



T. B. M. M.
İYİ PARTİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Tarih: 22.06.2023
Sayı: 151

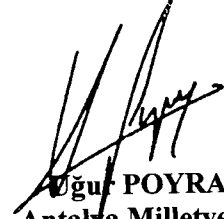


Uğur POYRAZ
Antalya Milletvekili

1064

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sayın Mehmet ÖZHASEKİ tarafından Anayasa'nın 96'ncı ve İçtüzüğü'nün 96 ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını saygılarımla arz ederim. 22 Haziran 2023


Uğur POYRAZ
Antalya Milletvekili

5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığının hangi hallerde kazanılacağını ve kaybedileceğini düzenlemektedir. İlgili kanunun 12. Maddesi'nde düzenlenen istisna halleri ve ilgili yönetmelik uyarınca en az dört yüz bin Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki taşınmazı satın alan ve bu taşınmazı üç yıl süreyle satmayacağını taahhüt eden kişiler Türk Vatandaşlığına hak kazanmaktadır.

Taşınmaz satın alarak Türk vatandaşlığı edinme ilgili yasal düzenlemedeki bu koşul sebebiyle yabancı uyruklu kişilerce alınacak taşınmazların gerçeği yansıtır biçimde değerlendirilmesini önem kazanmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ("TKGM"), 2019/1 sayılı ve 2019/5 sayılı genelgeleri ile yabancılara yapılan taşınmaz satışlarında değerlendirme raporu alınmasını zorunlu kılmıştır.

Bu kapsamda TKGM'nin 15 Eylül 2021 tarih ve 2021/6 tarihli genelgesiyle ülkemiz sınırları içinde yapılacak ve alıcısı yabancı olan tüm gayrimenkul satış işlemleri için E-devlet üzerinden erişim sağlanan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) uygulaması Webtapu üzerinden değerlendirme raporu talebinin alınması, değerlendirme ücretinin takip işlemlerinin yapılması, talebin SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları arasında algoritma veya satıcı seçimi vasıtası ile dağıtılması, SPK Lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından raporun hazırlanması, imzalanması, sonuçlandırılması ve TKGM'ye iletilmesi amacıyla Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) öngörülmüştür.

TADEBİS'in işletmecisi MKK GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ (GABİM)'dir.

23 Şubat 2016 tarihinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'un %100 bağlı işletmesi olarak TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. unvanı ile İstanbul'da kurulan şirketin tüm hisseleri 28 Eylül 2020 tarihinde nominal bedel karşılığında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'ye devredilmiş ve 05 Ocak 2021 tarihinde MKK GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ ANONİM ŞİRKETİ (GABİM) ünvanıyla İstanbul Ticaret Siciline tescil ve ilan olunmuştur.

GABİM, %100 pay ile Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin iştirakidir.

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin %64.9'u İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. (Takasbank)'ye, %30.1'i Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'ye ve %5.0'i Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB)'ne aittir.

Takasbank'ın en büyük pay sahibi %64.18 ile Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'tır.

GABİM'deki doğrudan ve dolaylı payları toplamı %71.75'e karşılık gelen Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'ın başlıca ortağı %80.60 pay oranıyla Türkiye Varlık Fonu (TVF) olup TVF doğrudan Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı'na bağlıdır.

15/09/2021 tarih ve 2021/6 (1911) sayılı genelgede 20.04.2022 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan değişikliklerle TADEBİS kapsamında aynı taşınmaza ait son 6 ay içerisinde birden fazla düzenlenen değerleme raporlarındaki değerler arasında ortaya çıkan $\pm\%20$ 'yi aşan farklılıklarda yoğun artış olması nedeniyle yeni bir değerleme raporu (Kontrol Değerleme Raporu) alınarak karşılaştırmalı inceleme yapılması kararlaştırılmıştır.

Yurttaşlarımızın makamımıza ilettiği çeşitli şikayetlerde bazı kamu görevlileriyle işbirliği içinde Türk vatandaşlığı edinme amacıyla satın alınan taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde suistimallerde bulunduğu ve değersiz taşınmazlar kanundaki asgari bedeli karşılamış gibi gösterilerek haksız kazanç elde edildiğini ihbar etmektedirler.

Bu bağlamda:

1. Yabancı uyruklu kimselerin Türk vatandaşlığı edinme amacıyla satın aldığı taşınmazların değerlendirilmesi konusunda yetkili firmalar kimlerdir?
2. TADEBİS uygulamasının hayata geçirilmesinden bu yana kaç adet değerleme raporu hazırlanmıştır?
3. GABİM'e bağlı çalışan uzman kadrosunun sayısı nedir? Bu kadronun ne kadar raporlama veya kontrol görevlerinde çalışmaktadır? Bu kişilerin işe alımında hangi süreçler izlenmiş ve hangi kriterler kullanılmıştır?
4. Yabancılar satılan gayrimenkul satışlarının sayısının aylık ortalama beş bin adedin olduğu göz önüne alındığında GABİM'de çalışan uzman personelin ayda incelediği satış sayısı ortalama kaç adede tekabül etmektedir? Bu kontrollerde kullanılan kalite ve kontrol kıstasları nelerdir?
5. Daha önce Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı ve Başkent Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi çalışmış olan; halen Elektrik Piyasaları İşletme A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev alan; bu çerçevede sektör deneyiminin neredeyse tamamen enerji sektöründen ibaret olduğu anlaşılan GABİM Genel Müdürü bu göreve hangi kıstaslara göre getirilmiştir? Gayrimenkul değerlendirme sektörü ve ilgili mevzuatları konusundaki deneyimleri nelerdir?

6. GABİM'in uygulama esasları ve pratikleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Birlik Statüsü, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme standartları hakkındaki tebliğleri ve benzeri diğer yasal mevzuat arasında bir uyumsuzluk olduğunda hangi mevzuat esas alınmaktadır?
7. GABİM kaç defa karşılaştırılmalı inceleme talebinde bulunmuştur?
8. GABİM'in denetimine tabi tutulan gayrimenkul değerlemelerinin SPK tarafından aldığı yetkilendirilmiş şirketlerce gerçekleştirildiği göz önüne bulduğunda raporları onaya yeterli bulunmayan şirketlerin buna dair bir itiraz mekanizması veya bu şirketlere yönelik bir ceza veya disiplin yaptırımı söz konusu mudur?
9. Karşılaştırmalı inceleme kapsamında hazırlatılan Kontrol Değerleme Raporları kurum içinde mi yoksa SPK lisanslı başka değerleme şirketleri tarafından mı hazırlanmaktadır?
10. Eğer başka şirketler tarafından hazırlanıyorsa, bu şirketler hangi kriterlerle seçilmektedir ve toplam sayının şirketlere orantısal dağılımı ne şekildedir?
11. Tüm raporlar GABİM sistemine yüklenmekte midir? Raporlara erişimi ve raporları onaylama yetkisi olan personel kimlerdir ve hangi esaslarla belirlenmektedir?
12. Raporlar GABİM dışında bir kişi, kurum ya da kuruluş tarafından onaylanabilir mi? Sözgelimi, TKGM tarafından GABİM sistemi bypass edilerek rapor onaylanması ve satış gerçekleştirilmesi mümkün müdür?
13. GABİM başta olmak üzere ilgili kuruluşlara makamımıza iletilen türden şikayetler ulaşmış mıdır?
14. Kendi uygulama esaslarını belirleyen GABİM olası ihmal ve suistimalleri engellemek adına nasıl önlemler almış veya almaktadırlar?