



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610-7156970
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

16 Ağustos 2023

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:

- Liste (5 Adet, 5 Sayfa)
- Cevap Yazısı (79 Adet, 128 Sayfa)

7/1064

**ANTALYA MİLLETVEKİLİ
SAYIN UĞUR POYRAZ'IN
TBMM 7/1064 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

- 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 değerlendirme raporu hazırlanmıştır?
- 3) GABİM'e bağlı çalışan uzman kadrosunun sayısı nedir? Bu kadronun ne kadarı raporlama veya kontrol görevlerinde çalışmaktadır? Bu kişilerin işe alımında hangi süreçler izlenmiş ve hangi kriterler kullanılmıştır?
- 4) Yabancılar satılan gayrimenkul satışlarının sayısının aylık ortalamada beş bin adet olduğu göz önüne alındığında GABİM'de çalışan uzman personelin ayda incelediği satış sayısı ortalamada 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 olarak 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 değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme standartları hakkındaki tebliğleri ve benzeri diğer yasal mevzuat arasında bir uyumsuzluk olduğunda hangi mevzuat esas alınmaktadır?
- 7) GABİM kaç defa karşılaştırmalı inceleme talebinde bulunmuştur?
- 8) GABİM'in denetimine tabi tutulan gayrimenkul değerlemelerinin SPK tarafından aldığı yetkilendirilmiş şirketlerce gerçekleştirildiği göz önüne alındığında 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 değerlendirme şirketleri tarafından mı hazırlanmaktadır?
- 10) Eğer başka şirketler tarafından hazırlanıyorsa, bu şirketler hangi kıstaslarla 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, TKGİM 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?

CEVAPLAR

- 1) GABİM ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz arasında, yabancıya satış işlemlerinde yaptırılacak değerlendirme raporları ile ilgili olarak imzalanan protokol gereği yabancıya satış işlemlerinde raporlar, GABİM tarafından işletilen Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi

(TADEBİS) üzerinden atanmakta, hazırlanmakta ve kontrol edilmektedir. Anılan Protokol'de yabancıya satış işlemlerinde değerlendirme yapabilecek yetkili kuruluşlar "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilerek "Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemesi Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesine" alınan TDUB üyesi gayrimenkul değerlendirme kuruluşunu... ifade eder" şeklinde tanımlanmıştır. GABİM Değerleme Sistemi Katılım Sözleşmesini imzalayan değerlendirme kuruluşları TADEBİS üzerinden rapor hazırlayabilir. Yabancıya değerlendirme raporu hazırlayabilecek yetkili kuruluşların listesi GABİM internet sitesinde "Katılımcılar" başlığı altında güncel olarak yayınlanmaktadır. Önerge tarihi itibarıyla 153 değerlendirme kuruluşu listede yer almaktadır.

2) Yabancıya satış işlemlerinde TADEBİS üzerinden değerlendirme raporlarının hazırlanması 2021 yılının Ağustos ayında, pilot uygulama olarak, Antalya ilinde hazırlanan raporlar ile başlamıştır. Yaklaşık bir ay sonra da tüm Türkiye'de hazırlanan raporlar için TADEBİS üzerinden yazılması uygulamasına geçilmiştir. Başlangıçta değerlendirme kuruluşlarının seçimi sadece otomatik algoritma marifetiyle yapılabilirken uygulamada yaşanan bazı aksaklıklar nedeniyle değerlendirme kuruluşlarının seçimi otomatik veya elle seçme şeklinde tercih edilebilmesi başvuru sahibine bırakılmıştır. Nisan 2022 tarihinden itibaren TADEBİS üzerinden hazırlanan raporların kontrolü GABİM tarafından da yapılmaya başlanmıştır. TADEBİS'in kullanılmaya başlandığı 1 Ağustos 2021 tarihinden bugüne kadar toplam 218.587 rapor TADEBİS üzerinden hazırlanmıştır.

3) GABİM'in tamamı İş Kanunu'na göre sözleşme ile istihdam edilen 34 çalışanı bulunmaktadır. Değerleme Kontrol Müdürlüğü bünyesinde 1 müdür 6 kontrolör ve 4 kontrolör yardımcısı görev yapmaktadır. İstihdam edilen kontrolörlerin SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansının bulunması, en az 5 yıllık değerlendirme sektör tecrübesi ve değerlendirme kuruluşlarında denetmen olarak çalışmış olmaları gerekmektedir. Bu şartları taşıyan kişiler arasından yapılan mülakatla işe alımları yapılmıştır.

4) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz (TKGM) ve GABİM arasında yapılan 08.04.2022 tarihli protokol kapsamında TADEBİS üzerinden hazırlanan raporların kontrolü GABİM tarafından da yapılmakta olup, aylık ortalama 4500 rapor TADEBİS üzerinden yazılmaktadır. Rapor sistem üzerinden e-imza ile onaylandıktan sonra kontrole gelmekte ve yapay zekadan da faydalanarak birim metrekaresi bazında fiyat karşılaştırmalarını sistem otomatik olarak yapabilmektedir. Tüm veri girişleri elektronik ortamda yapılmakta ve TKGM'nin belirlediği veri seti üzerinden bir kısmı otomatik olarak TKGM sistemi tarafından doldurulmaktadır. Bu analiz sonucu kontrolörler hem maddi hataları çok daha rahat ve hızlı tespit edebilmekte hem de değerlendirme ilgili analizlere rapor bazında erişebilmektedir. GABİM kontrolörü tarafından raporda takdir edilen değerlerin izah edilemeyecek şekilde emsallerinden aşırı düşük veya yüksek olduğu kanaati oluşursa kontrol raporu yaptırılmak üzere arasından taşınmazın bulunduğu bölgede kadrolu uzmanı olan muteber bir değerlendirme kuruluşuna ücreti GABİM tarafından karşılanmak üzere kontrol raporu yaptırılmaktadır. Değerleme raporlarının uluslararası değerlendirme standartlarına, SPK ve TDUB mevzuatına, TKGM tarafından talep edilen şartlara, TADEBİS içinde belirlenen veri setine uygun bir şekilde hazırlanması beklenmektedir. Yabancıya konut satışlarında fiyat manipülasyonlarını önlemek ana hedeftir.

5) GABİM'in genel müdürü bahse konu görevlerden önce Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesinde yaklaşık 10 yıl süre ile uzman olarak görev yapmıştır. 14 yıllık Gayrimenkul Değerleme Uzmanı lisans belgesine sahiptir. Bilkent Üniversitesi (Tam Burslu) Ekonomi lisans, Leeds Üniversitesi Business School yüksek lisans, Ankara Üniversitesi Muhasebe ve Finans ABD doktora dereceleri bulunmaktadır. GABİM öncesinde enerji ve yapı işleri ile iştigal eden bir şirketler grubunda yaklaşık 9 yıl üst düzey yönetici olarak çalışmıştır. Enerji sektöründeki şirketlerdeki görevleri enerji uzmanlığı ile ilgili değil muhasebe, denetim, finans konularındaki uzmanlığı ile ilişkilidir.

6) Bilindiği üzere normlar hiyerarşisi gereği alt düzenlemelerin üst düzenlemeler ile çatışmaması gerekir. GABİM yönetim kurulunda SPK, BDDK, TDUB, TKGM temsil edilmektedir. GABİM'in düzenlemeleri ile bu kurumlar tarafından yapılan düzenlemeler arasında bir çatışma bulunmamaktadır.

7) GABİM kontrole başladığı tarihten itibaren 46 farklı değerlendirme kuruluşuna 252 ayrı kontrol raporu yaptırılmıştır. Değerleme kuruluşlarından gelen her bir raporun karşılığı kontrol raporu hazırlanmamaktadır. Bazı durumlarda tek bir kontrol raporu ile aynı yerde ve özelliklerde (örneğin aynı binada) olan taşınmazlara ilişkin birden fazla işlem yapılabilmektedir.

8) GABİM Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve Katılım sözleşmesi çerçevesinde değerlendirme kuruluşlarınca kabul edilen değerlendirme raporlarının hazırlanmasına ilişkin Usul ve Esaslara aykırı uygulamaları bulunan değerlendirme kuruluşlarına yine Usul ve Esaslar çerçevesinde aykırılığa bağlı olarak 5 ila 15 gün arasında iş yavaşlatma veya 3 ay ila 24 ay arasında durdurma uygulanmaktadır. Bu kuruluşlar bu süre zarfında TADEBİS üzerinden iş yapamamakta ancak başka alanlarda değerlendirme işi yapabilmektedir. Yavaşlatma ve durdurma kararları iç işleyişteki prosedür tamamlandıktan sonra genel müdür tarafından alınmaktadır. Alınan bu kararlara ilgili değerlendirme kuruluşu 30 gün içinde yönetim kurulu nezdinde itiraz edebilmektedir. Yazılı itirazları ile şahsen dinlenilmeyi talep eden kuruluşları yönetim kurulu dinlemekte ve itirazları karara bağlamaktadır.

9) Kontrol raporları SPK tarafından yetkilendirilmiş lisanslı değerlendirme kuruluşlarına hazırlanmaktadır. Yukarıda da belirtildiği üzere şimdiye kadar 46 farklı değerlendirme kuruluşuna 252 ayrı kontrol raporu yaptırılmıştır.

10) SPK tarafından yetkilendirilmeyen kuruluşlara hazırlanmamaktadır.

11) TADEBİS üzerinden hazırlanan bütün raporlar TADEBİS sisteminde kayıtlıdır. TADEBİS üzerinden hazırlanan raporlar GABİM kontrolörleri tarafından onaylanmakta veya beklemeye alınmaktadır. GABİM içerisinde onaylanan raporlara ilişkin iç kontrol mekanizması işletilmektedir. Onaylanan raporlara ilişkin bir hata yapıldığının daha sonra fark edilmesi halinde söz konusu raporlara ilişkin daha sonra da işlem yapılabilmektedir.

12) TADEBİS üzerinden hazırlanan raporlara dışarıdan müdahale edilmesi söz konusu değildir. TADEBİS üzerinden onaylanan raporlara GABİM tarafından barkod basılmaktadır. Bu barkod ile söz konusu raporun TADEBİS üzerinden hazırlanıp hazırlanmadığının teyidi üçüncü taraflarca yapılabilmektedir. Adli makamlara intikal etmiş bazı durumlarda TADEBİS üzerinden hazırlanmış gibi sahte raporlar üretildiği görülmüştür. Adli makamlara gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır.

13) GABİM tarafından yapılan kontrollerden sonra yabancıya taşınmaz satışlarına ilişkin yapılan değer manipülasyonlarının çok azaldığı gözlemlenmektedir. Bu manipülasyonları yapan kişilerin gerçekte ilgisi olmayan iddialar ile haksız kazançlarını önleyen ilgili kurum ve kuruluşları yıpratma gayreti içinde oldukları malumlarıdır.

14) GABİM Yönetim Kurulu'nun çeşitli kurumların bir araya gelmesi ile oluşturulan yapısı bu konuda alınmış en önemli tedbirdir. Gayrimenkul değerlendirme sektörü ile ilgisi olan SPK, BDDK, TKGM, TDUB, MKK yönetim kurulunda temsil edilmekte ve gerekli koordinasyonu sağlamaktadır. Bu kurumlara gelen iddia ve şikayetler yönetim kurulunda görüşülmekte ve gerekli önlemler alınmaktadır.