



BERKAY OKÇUOĞLU

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Kentsel Dönüşüm Departmanı Takım Lideri

Kentsel dönüşümde değerlemenin önemi

Kentsel dönüşüm sürecinde oluşan pek çok örneğe baktığımızda çıkaracağımız ana fikir, arsa payı anlaşmazlıklarının önemli bir değerlendirme ihtiyacı doğurduğudur.

Yürürlüğe girdikten sonraki yaklaşık beş yıl içinde görünen o ki hala tam anlamıyla son şeklini alamayan 6306 sayılı Kanun, bugüne kadar birçok düzenlemeyi beraberinde getirdi ve en önemli gereksinimlerden birisi olan değerlendirme ihtiyacını da ortaya çıkarmış oldu. Bugün yasanın belli aşamalarında artık SPK Lisanslı Kuruluşlar tarafından değerlendirme raporları düzenlenmesi zorunlu hale gelmiş bulunuyor. Peki bunlar hangi aşamalar? Değerleme hangi sorunlara ne gibi çözümler üretiyor ve nasıl yapılıyor? Bu yazımızda biraz bunlardan bahsedelim.

Değerleme talebinin karşımıza çıktığı aşamalarda en çok, sözleşmeye itiraz ederek anlaşmaya yanaşmayan ve kanun kapsamınca azınlık konumuna düşen maliklerin bağımsız bölüm/bölümlerine ilişkin arsa paylarına ait rayiç bedellerin tespit ettirilmesi başlığını görüyoruz. Bilindiği üzere; yasal çoğunluğu oluşturan çemberin dışında kalan maliklerin mülkleri satışa çıkarılıyor ve bu aşamada da değerlendirme talebi ihtiyacı oluşuyor.

Uzun zamandır birçok örnekte karşımıza çıkan bir diğer önemli konu olarak ise malikler arasında yaşanan arsa payı anlaşmazlıklarını izliyoruz. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri oranında belirlenmesinin esas

olduğunu son yıllarda hepimiz sıkça duymaktayız. Ancak günümüzde riskli ilan edilen yapıların birçoğunda, inşa edildiği yıllarda bu hususun göz ardı edildiğini görüyoruz.

Gözlemlerimiz, eski yıllarda oluşturulan ve bugün anlaşmazlıklara sebep olan arsa paylarının bazen bilinçli olarak, bazen ise güncel şartların getirdiği zoraki değişikliklerle gerçekleştirildiği yönünde. Örneğin 1960-70 senesinde herhangi bir bina inşa edilirken müteahhit kendi dairesine yüksek arsa payı veriyor ve bu durum bugün vatandaş kentsel dönüşüm aşamasında ciddi bir şekilde tehdit ediyor. Bazı durumlarda ise tamamen kontrol dışı yaşanan sorunlar olabiliyor. Mesela o zamanlar deniz gören bir daire belki değeri oranında arsa payı almış olabiliyor ancak bugün ön parseli imara açılmış ve inşa edilen bir başka yapı sebebiyle manzara özelliği kaybolduğu için ortaya yeni bir anlaşmazlık çıkabiliyor. Bu örnekler daha da çoğaltılabilir tabi ama sonuca baktığımızda çıkaracağımız ana fikir, arsa payı anlaşmazlıklarının önemli bir değerlendirme ihtiyacı doğurduğudur.

Burada ayrı bir konu başlığı açarak şunu da söylememiz gerekir aslında. Sorunları belki şu anda çözüme kavuşturuyoruz ama yeni inşa edilen binalarda arsa payı dağıtımları yine aynı kişilerce ve aynı mantık

çerçevesinde yapılıyor. Tüm kontrol yine sadece geliştirici firmaların elinde. Bu noktada bazı firma sahiplerini ayırmak gerekir tabi ancak bu konuda yetkin ve güvenilir müteahhit sayısı da oldukça az ve birçok vatandaşımız, uzmanlık alanı dışında olduğu için buna müdahale edemiyor. Konunun önemi kentsel dönüşüm sayesinde karşımıza çıkmışken bu duruma müdahale edilip, arsa payı dağıtım yetkisi sadece değerlendirme firmalarına devredilse, belki de gelecekte çok daha sağlıklı sonuçlar ortaya çıkacak.

Kentsel dönüşümde değerlemenin önemi konusuna geri dönecek olursak; öncelikle herkesin mevcut durumunu ve hakkının ne olduğunu bilmesinin tabii ki faydası büyük, fakat bunun tek başına yeterli olmayacağını belirtmemiz gerekir. Bu çalışmaya ek olarak yeni inşa edilecek binadaki paylaşımın nasıl olacağının da değerler oranında kontrol edilmesi ve nasıl bir değer artışı veya azalışı yaşanacağını da bilinmesi gerekiyor. Buna açıklık getirmek içinse, inşa edilecek yeni binaya ait avan projenin de değerlendirme firmalarınca incelenmesi ve ünitelerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Buradaki amaç; mevcut değerler oranında her bağımsız bölüme ait katılım payı oranı belirlenmesi ve bu oran doğrultusunda yeni projeden pay almasını

sağlamak oluyor. Bu konudaki hassasiyeti daha çok site bazlı ve mahalle bazlı büyük ölçekli dönüşüm projelerinde sıkça yaşıyoruz. Buraya dikkat çekmemizdeki en önemli husus, ileriki etaplarda herhangi bir malikçe yapılacak olası bir itirazın hak kaybı gerekçesiyle sonuçlanmasını ve buna bağlı yürütmeyi durdurma kararının çıkmasının önlenmesidir.

Kentsel dönüşüm süreci her ne kadar yıpranmış ve risk taşıyan yapıların yenilenmesi olarak karşımıza çıksa da, bu sürece dahil olan aktörlerin farklı beklentiler doğrultusunda hareket ettiklerine şahit oluyoruz. Kat malikleri yapılarının yenilenmesinin yanı sıra gayrimenkullerinin en iyi şekilde ve haklarından bir şey kaybetmeden yenilenmesini beklerlerken, müteahhitler de kendi cephelerinden bakıldığında haklı olarak, elde edebilecekleri en yüksek kar oranını sağlamaya çalışıyorlar. Özellikle kent merkezlerinde boş arazi sayısının giderek azalmasına da bağlı olarak, her bir metrekaresinin oldukça değerli olduğu büyük şehirlerde maliklerin gayrimenkullerinin değerini tam olarak bilebilmeleri ve müteahhitlerin de proje oluştururken gerek hak sahiplerini ikna etme sürecinde, gerekse de hakkaniyetli bir dağıtım yapabilme aşamasında gayrimenkul değerlendirme raporları tüm bu süreçlere

destek sağlayan bir çözüm aracı olarak karşımıza çıkıyor. Ayrıca malikler arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesi amacına da hizmet eden; uluslararası değerlendirme standartları doğrultusunda tarafsız olarak hazırlanan değerlendirme raporları, dönüşümden sonra oluşan değer artışının adil bir şekilde paylaşılmasını da sağlayarak kentsel dönüşüm sürecinde bir nevi tamamlayıcı güç görevi görüyor.

Kısacası kentsel dönüşümde değerlemenin tüm aşamalara entegre edilmesinin temel faydasını; her şeyden önce malikler arasındaki ve malikler ile geliştiriciler arasındaki güveni oluşturmaya ve de olası hak kayıplarının erkenden çözüme kavuşturulması olarak özetleyebiliriz.

Sonuç olarak Avrupa ailesi olarak bizler, yıkılacak yapılar ile hak sahiplerine verilecek yeni dairelerin değer tespitlerinin yapılarak uyumluluğun sağlanmasında, kentsel dönüşüm alanlarında projelerin en etkin ve verimli kullanım analizlerinde, kat karşılığı oranlarının doğru ve hakkaniyetli belirlenmesinde önemli bir rol üstlenmekteyiz. Ayrıca, projedeki bağımsız birimlerin fiyatlandırma çalışmalarının yapılmasını, değerinin hesaplanmasını, hak sahipleri ve yatırımcıya ait birimlerin paylaşımı konusunda uygun modelin saptanmasını sağlıyo-

ruz. Bu aşamada; uluslararası değerlendirme standartlarına bağlı olarak, belirlenen şerefiye kriterlerine göre hesaplamalar yapıyoruz. Tasarımı tamamlanan ve kullanım aşamasına geçirdiğimiz Kentsel Dönüşüm Yazılım Programımız da bu çalışmalarımızın hem güvenilirliği, hem de pratik ve hızlı olması konusunda şirketimize önemli bir fark katıyor.