



# Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği

Faaliyet ve Bilgilendirme Raporu

2016

Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği  
Mustafa Kemal Cd Hukukçular Towers  
Kat 15 D.100 Cevizli – Kartal / İSTANBUL  
Tel: 0 216 456 98 34 0 216 970 1374  
[www.lidebir.org](http://www.lidebir.org) [lidebir@lidebir.org](mailto:lidebir@lidebir.org)

- ↑ 15.01.2016 Aidatların muntazam ödenmemesi, ödemeler dengesinin bütçeyi zorlayıcı faktörler yaratması nedeni ile Ocak ayı içerisinde “Hazır Ofis” konseptinde kirası daha uygun bir ofise taşınması doğrultusunda karar alınmıştır.
- ↑ Şubat ayı içerisinde “Hazır Ofis” konseptindeki ofis alternatifleri araştırması yapılmıştır. eOfis Gayrimenkul Ltd. Şti.’nin teklifi uygun görülmüştür.
- ↑ 01.03.2016 eOfis’in Kartal’da bulunan Hukukçular Towers’taki ofis alanının dernek merkezi olarak kullanılması uygun görülmüştür.



- ↑ 23.02.2016 TDUB tarafından istenen “**Değerleme Kuruluşları’ nın gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında alacakları destek hizmetlere ilişkin esasların belirlenmesi**” konusunda görüş bildirildi.
- ↑ 03.03.2016 Doğa Fuarcılık ile ANTALYA REAL ESTATE & INVESTEURASIA fuarı ile ilgili sponsorluk görüşmeleri yapılmıştır.
- ↑ Mart ayı içerisinde Sektörel Yayıncılık ile Milliyet Gazetesi’nin eki olarak dağıtılacak “Gayrimenkul Değerleme” gazetesi kapsamında görüşmeler yapılmıştır. Şartlar ve güven ilişkisi oluşturulamamıştır.
- ↑ 11.03.2016 TDUB ziyareti gerçekleştirilmiştir.
- ↑ 24.03.2016 Cityscape Turkey kongre ve fuarına katılım sağlanmıştır.
- ↑ 11.04.2016 Derneğin genel merkezi Kartal Hukukçular Towers adresine taşınmıştır.

- ↑ 30.04.2016 tarihinde alınan kararla Abc Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin iş bırakması sebebiyle Üyeliği 2015 itibariyle sonlandırılarak üyelikten ayrılmıştır. Aynı Karar ile Sümer Gayrimenkul Değerleme A.Ş ve İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin kendi talepleri değerlendirilerek üyelikten ayrılmalarına karar verilmiştir.
- ↑ 10.05.2016 GYODER Gayrimenkul Zirvesi'ne katılım sağlanmıştır.
- ↑ 02.06.2016 Fuar tarihi değişikliği nedeniyle Doğa Fuarcılık ile ANTALYA REAL ESTATE & INVESTEURASIA fuarı ile ilgili tekrar sponsorluk görüşmeleri yapılmıştır.
- ↑ 19.06.2016 TDUB 7. Olağan Genel Kurul Toplantısına katılım sağlanmıştır.
- ↑ 23.06.2016 Danışma ve Etik Kurulu toplantımız iftar organizasyonu ile birlikte üye firmalarımızın katılımı ile Paysage Restaurant'ta gerçekleştirildi.
- ↑ 25.08.2016 Dünya Gazetesi 19.08.2016 tarihli nüshasının 14.sayfasında Ferit Barış Parlak tarafından "Taşınırın Değerini Kim Tespit Edecek" başlığıyla yayımlanan yazıya istinaden bir düzeltme yazısı istemi gönderilmiştir.
- ↑ 02.09.2016 TDUB Üye Toplantısına katılım sağlanmıştır.
- ↑ Gayrimenkul Türkiye Dergisinin Kasım-Aralık sayısında Dernek Başkan Yardımcımız Evrim Oğuz Yavaş'ın "Proje geliştirme sürecinde değerlemenin önemi" konusundaki görüşlerini paylaştığı makalesi yayımlanmıştır.
- ↑

## Proje geliştirme sürecinde gayrimenkul değerlemenin önemi

EVİRİM OĞUZ YAVAŞ  
LİDEBİR Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Gayrimenkul sektöründe projeler özgün ve tekrarlanamaz niteliğe sahiptirler. Bu sektörde her proje için yeni baştan örgütlenen pek çok taraf (mal sahibi, proje müellifleri, yükleniciler, malzeme üreticileri, kamu kurum ve kuruluşları vb.) ve aşama (fizibilite çalışmaları, tasarım, ihale, imalat, işletme, bakım vb.) bulunmaktadır.

Başarılı bir proje üretmenin formülü doğru konseptte, bölgenin ihtiyaçlarına yönelik doğru fiyatlanmış proje oluşturmaktan, kaliteli bir inşaat yapmaktan, başarılı bir satış politikası geliştirip projeyi bir süre yöneterek projeden çıkmaktan geçmektedir.

Gayrimenkul projesi geliştirme ve uygulama aşamaları, birçok faktöre bağlıdır. Bunların başında proje sahasının seçimi, mevcut durum ve ihtiyaç analizinin iyi yapılması gelmektedir. Ayrıca yeterli teknik donanıma sahip, proje yönetimi bakımından birikimli ve deneyimli ekiplerle çalışmalar yürütüldüğü takdirde, bu tip projeler başarıya ulaşabilir.

Öncelikle hangi koşullarda ve hangi zaman diliminde gayrimenkul projesinde nakit girişi ve çıkışı olacağı ile hangi durumlarda projenin ne kadar artı değer (rant) üreteceği, projeye başlamadan önce net şekilde saptanmalıdır. Ayrıca projenin devamı sırasında fizibilite belirli aralıklarla sürekli gözden geçirilmeli, değişen

şartlara göre fayda-maliyet hesaplamaları yenilenmelidir. Projeye başlamadan yapılacak planlama ile olası maliyetinin ve ortaya çıkaracağı muhtemel artı değer (kazancın) önceden ayrıntılı şekilde saptanması, proje kapsamına ve konseptine karar vermede temel kriter olmalıdır. Bu hesaplamalar, yapılması düşünülen projenin ekonomik olarak yaşayıp yaşayamayacağını, uygulanabilir olup olmadığını, ne kadar artı değer üretebileceğini önceden tahmine imkan vermektedir.

Birçok gayrimenkul projesinde verilen hatalı kararlar veya proje hazırlıkları aşamasında göz ardı edilen unsurlar projelerin uygulanması esnasında telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğurabilmektedir. Proje geliştirmelerinde başından sonuna kadar araştırma, geliştirme ve proje yönetimi faaliyetleri dikkatli biçimde ele alınmalıdır. Proje geliştirme aşamasında gözden kaçırılan her detay, proje uygulama aşamasında tahmin edilmeyen yüksek maliyetler doğuracaktır.

Günümüzde proje geliştirmeye konu taşınmazlar için uluslararası değerlendirme yöntemleri ve temel değerlendirme ölçütleri kullanılarak, taşınmazların fiili ve yasal durumlarını gözeten temel değerlendirme ölçütlerinden faydalanarak, rasyonel değerlendirme için gerekli olan bütün normların ortaya

konulduğu gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanması kaynak israfını önleyerek, projenin başarılı sonuçlandırılması için gereklilik niteliğindedir.

Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporları; tarafsız, ulusal ve uluslararası düzeyde akredite olmuş, konusunda uzman, gayrimenkul piyasasını yakından izleyen ve deneyimli gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmalıdır.

Uluslararası değerlendirme standartları ilkelereinden ödün vermeden işleyen ve bilimsel esaslara dayalı, yasal altyapısı olan gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının finans kurumları, şirketler, devlet kurumları, kooperatifler de dahil proje geliştirme ihtiyacı bulunan tüm kamu kurumları ve özel sektörde istisnasız şekilde kullanılması zaman ve maliyet kayıplarının önüne geçmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme ile olası riskler de öngörülerek, taşınmaz piyasasının durumuna göre muhtemel proje getirileri (gayrimenkul satışları ile kira ve işletme faaliyetlerinden elde edilecek gelirler) ve proje maliyetleri saptanmakta olup, bu yolla yatırımcılar gayrimenkul projelerine başlama veya başlamama (zamanlama) ve projenin kapsamı (konsepti) konusunda doğru kararı verebilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarının sonuçlarına göre yatırımcılar para yatırmayı düşündükleri gayrimenkul projelerinin kendilerine tatmin edici gelir getirip getiremeyeceğini, getirecekse bunun tutarını ve ne kadar zamanda bu geliri elde edebileceklerini önceden saptayabilmektedir. Söz konusu raporlar hazırlanırken, gelecekte kredi faizlerindeki muhtemel değişim ve projenin barındırdığı riskler de dikkate alınır. Bu kapsamda projeye en uygun risk yönetim modelleri geliştirilir. Bu hesaplamalar ile yatırımcılar taslak aşamasındaki gayrimenkul projesine yatırım yapmanın rasyonel iş olup olmadığını ve o yatırımdan yaklaşık ne kadar kazanç elde edebileceklerini önceden görüp keşfetmiş olacaklardır.

Gayrimenkul değerlendirme disiplini; projede başarılı süreç yönetiminin nasıl yapılacağı, yatırım maliyetlerinin tespiti, yatırımcıyı tatmin edecek asgari karlılık oranı, projenin konumunun özel koşulları, yerel zorluklar ve fırsatlar, proje fizibilitesinin doğru yapılması ile projenin üretebileceği artı değer gibi konulara da yön verecek kararlara aittir teşkil etmesi nedeniyle önem taşımakta ve bu nedenle de proje geliştirme süreçlerinde özenli biçimde ele alınması gerekmektedir.

- ↑ 04.11.2016 Sermaye Piyasaları Kongresi'ne katılım sağlanmıştır.
- ↑ Çizgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş 14.11.2016 da alınan kararlar kendi talepleri üzerine üyelikten ayrılmıştır.
- ↑ 14.11.2016 Mali Sekreterimiz Metin Çelik Bey'in ayrılması sebebi ile Yedek Üyelerimizden Sayın Dilek Yılmaz Aydın yönetime asil üye olarak atandı.
- ↑ Sayın Serol Karacaoğlu Mali Sekreterlik görevine atandı.
- ↑ 16.11.2016 TRT'nin hazırladığı bir belgesel-dizi programı olan "Akıllı Şehirler" için çekim davetine katılarak Dernek Başkanı Fatih Tosun gayrimenkul değerlendirme ile ilgili bölüm için görüşlerini aktarmıştır.
- ↑ 18.11.2016 CNR EXPO'nun düzenlediği İstanbul Real Estate Summit'e katılım sağlanmıştır.
- ↑ 22.11.2016 Yapı Endüstri Merkezi'nin düzenlediği Konut Konferansına katılım sağlanmıştır.
- ↑ 07.12.2016 İnder Kentsel Dönüşüm Çözümleri Konferansına katılım sağlanmıştır.
- ↑ 15.12.2016 Sayın Başbakan Yardımcısı Nurettin Canikli'nin düzenlediği "gayrimenkul değerlendirme ve krediler" konulu toplantıya, Bankalar Birliği ve Katılım Bankaları Birliği Başkanları, bazı bankalar genel müdürleri ile birlikte değerlendirme sektörünü temsilen derneğimiz yönetim kurulu üyeleri görüşlerini aktararak katılım sağlamışlardır.
- ↑ 23.12.2016 Dernek Merkezinde sektör ve dernek sorunları ile ilgili Danışma Etik Kurulu toplantısı yapıldı.
- ↑ 02.01.2017 BDDK Başkanı Mehmet Ali Akben'e sektörümüzün sorunlarını aktarmak ve nezaket amaçlı bir ziyaret gerçekleştirilmiştir.

