



**Gayrimenkul Piyasasında Değerleme Uzmanları ve  
Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü ile  
Yeni Yaklaşımda Gayrimenkul Müşavirlik Önerisi**

Kentsel Dönüşüm Anabilim Dalı

Tezsiz Yüksek Lisans

Emre PARLAK

Proje Danışmanı: Doç. Dr. Zeynel Abidin Polat

Ocak 2024

# Gayrimenkul Piyasasında Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü ile Yeni Yaklaşımda Gayrimenkul Müşavirlik Önerisi

## Özet

Bu yazımızda gayrimenkul piyasasında aktif ve önemli bir rol oynayan gayrimenkul değerleme uzmanları, gayrimenkul danışmanları ve bu meslek gruplarının genel durumlarını inceleyeceğiz. Piyasa koşullarında nereye konumlandıklarını değerlendireceğiz. Gayrimenkul piyasasında sonuca etki eden işlemler üstlenen iki meslek grubunun tanımlamalarına yer vereceğiz, ardından bu iki meslek grubunun piyasaya etkilerini tartıştıktan sonra sektörün ihtiyacı olduğunu düşündüğümüz ve bu konuda ciddi anlamda bir talebi karşılayacağına inandığımız yeni yaklaşımda gayrimenkul müşavirlik mesleğinin oluşması gerektiğini belirteceğiz. Bu noktadan hareketle yeni oluşmasını istediğimiz gayrimenkul müşavirlik mesleğinin piyasadaki hangi temel problemleri çözebileceğini ve çözdüğü temel problemlerin piyasaya ne türden katkı sunacağını, sunduğu katkıların ise piyasada nasıl yer edineceğini değerlendireceğiz.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, gayrimenkul değerleme uzmanı, gayrimenkul danışmanı, gayrimenkul müşavirlik

# The Role of Appraisers and Property Consultants in the Real Estate Market and Property Consultancy Proposal in New Approach

## Abstract

In this article, we will examine the general situation of real estate appraisers, real estate consultants and these professional groups, who play an active and important role in the real estate market. We will evaluate where they are positioned in the market conditions. We will include the definitions of two professional groups that undertake transactions that affect the result in the real estate market, and then we will talk about the effects of these two professional groups on the market. We will state that the real estate consultancy profession should be formed in the new approach, which we think the sector needs and which we believe will meet a serious demand in this regard. From this point of view, we will evaluate which basic problems in the market can be solved by the new real estate consultancy profession that we want to be formed, what kind of contribution it will make to the market, and how the contributions it makes will take place in the market.

**Keywords:** Real estate, real estate appraiser, real estate consultant, real estate consultancy

# İçindekiler

Özet.....	i
Abstract .....	ii
Şekiller Listesi .....	iv
Tablolar Listesi .....	iv
Haritalar Listesi .....	iv
Teşekkür.....	iv
<b>1 Giriş .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Gayrimenkul Değerleme Tanımı ve Piyasadaki Konumu .....</b>	<b>4</b>
2.1 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Genel Bilgiler.....	5
2.2 Gayrimenkul Danışmanlığı Tanımı ve Piyasadaki Konumu .....	7
2.2.1 Gayrimenkul Danışmanı Genel Bilgiler .....	7
<b>3 Gayrimenkul Değerleme Piyasa Veri Analizleri .....</b>	<b>9</b>
3.1 Gayrimenkul Danışmanlık Piyasa Veri Analizleri.....	11
<b>4 İki Meslek Grubundaki Eksik ve Aksak Yönlerin Değerlendirilmesi.....</b>	<b>13</b>
<b>5 Yeni Yaklaşımda Gayrimenkul Müşavirlik Önerisi .....</b>	<b>15</b>
5.1 Gayrimenkul Müşavirliği Neden Gereklidir? .....	15
5.2 Nitelikli Personel Sayısına Nasıl Ulaşılacak? .....	20
5.3 Gayrimenkul Müşavirlik Mesleki Yeterlilik Durumu ve Çalışma Şekilleri.....	21
5.4 Gayrimenkul Piyasasına Nasıl Bir Katkısı Olacak? .....	24
<b>Kaynaklar .....</b>	<b>26</b>

# Şekiller Listesi

Şekil 1	Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu Sayıları (GABİM , 2023).....	9
Şekil 2	Gayrimenkul Değerleme Raporları İşlemlerinin Sektördeki Dağılım Verileri (GABİM , 2023) .....	11
Şekil 3	TÜİK Ekim, 2023 Konut Satış Verileri (TÜİK, 2023).....	19

# Tablolar Listesi

Tablo 1	2023 Yılı'nın 2. Çeyreği Kapsamında Kadrolu ve Kadrosuz Olarak Bir Dönem Sözleşmeye Bağlı Şekilde Çalışanlar Sayısı (GABİM , 2023)...	10
---------	---	----

# Haritalar Listesi

Harita 1	2023 Yılı 2. Çeyrek Bölge Bazlı Rapor İşlem Sayıları (GABİM , 2023)	10
----------	---	----

# Teşekkür

Bitirme projemin tüm aşamalarında bilgi birikimini ve desteklerini esirgemeyen, süreç içerisinde göstermiş olduğu ilgi ve alakasından, değerli katkılarından dolayı

Sn. Doç. Dr. Zeynel Abidin POLAT ‘ a teşekkür ederim.

Ayrıca bu yoğun iş hayatı ve akademik kariyer sürecinde desteğini her daim hissettiğim kıymetli nişanlım, hayat arkadaşım, müstakbel eşim Av. Zeynep

HANIM’ a teşekkür ederim.

# Bölüm 1

## Giriş

Gayrimenkul piyasasında, gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının çok önemli yeri vardır. Aynı şekilde gayrimenkul danışmanlığı ve bu işi yapan gayrimenkul danışmanları da ülkemizde piyasa aktörleri olarak etkin bir rol üstlenmektedirler. Her ne kadar aynı piyasada hizmet vermeye devam etseler de yaptıkları işlemlerin ekonomik karşılıkları aynı değildir.

Gayrimenkul değerlendirme konusunda tam anlamıyla bir işlemler havuzu bulunmakta ve her işlem buradan takip edilmektedir. Nitekim bununla alakalı GABİM (MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş) 'in çok önemli çalışmaları vardır. Öyle ki kayıtlı firma sayısından çalışan sayısına ve işlem yaptıkları rapor sayısına kadar her şey kayıt altında ve şeffaflık esaslı ilerlemektedir. Değerleme alanında hizmet veren tüm firmalardan gerekli verileri toplayıp bir veri havuzu oluşturdukları kurumun kendi internet sitesinin ana sayfasında ifade edilmektedir (GABİM, 2024). Bu durum gayrimenkul değerlendirme mesleğinin şu anda bulunduğu konumdan gelecekteki konumuna ve yapılması gerekenlere kadar ön bilgi açısından değerlendirilebilecek veriler sunmaktadır. Meslek içerisinde oluşan veya oluşabilecek eksik ve aksak noktalar için ise geniş bir bilgi havuzuna sahiptir.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının her yaptığı işlem doğrudan ekonomik sonuçlar doğurmaktadır. Rapor işlem adetleri incelendiğinde bu işlemlerin vergisel anlamda tam karşılığını görmek piyasa araştırması yapan herkesi tatmin edici niteliktedir.

Gayrimenkul danışmanlığı da tıpkı gayrimenkul değerlendirme mesleği gibi piyasada çok etkili bir konumdadır. Özellikle sayısal anlamda bir etki olduğunu vurgulamak daha doğru bir ifade olacaktır. Bu alanda hizmet veren gayrimenkul danışmanları mesleklerini yaparken bir dizi işlemler yaparlar. Bu işlemler bir taşınmazın fiyatını belirlemek, yetki belgesi ile portföyüne taşınmazı eklemek, süreç içerisinde taşınmazı satmak, kiralamak gibi işlemleri gerçekleştirirler. Bunun karşılığında işlem

tescillendiğinde hizmet bedeli olarak yasal sınırlar içerisinde belirlenen miktarda ki komisyonlarını almaktadırlar (Resmi Gazete, 2020).

Gayrimenkul değerlendirme alanında mesleki açıdan ciddi anlamda mesleki şeffaflık ve işlem kayıt havuzu olduğundan tüm veriler günümüz dijitalleşme çağında gayet ulaşılabilir durumdadır. Lakin gayrimenkul danışmanlığı mesleğini incelediğimizde bu ulaşılabilirlik durumu pek mümkün olmamaktadır. Ancak piyasada etkin bir şekilde rol alan gayrimenkul firma ve temsilcileri ile bir dizi görüşmeler sonucunda bazı kısıtlı verilere ulaşılmakta ve şeklen bir fikir sahibi olunabilmektedir. Bu durumun gayrimenkul danışmanlığı mesleğinin şuanda bulunduğu konum ve gelecekte oluşabilecek mesleki eksiklik ve aksaklık durumlarında elimizde detaylı veriler olmadığı için gayrimenkul değerlendirme alanında ki durumun aksine gerçeğe yakın bir fikir sunmakta bizleri zorlamaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleği tam anlamıyla şeffaflık ve yaptıkları rapor işlemleri açısından ulaşılabilir durumdadır. İşlemler açık bir şekilde tespit edilebildiğinden ekonomik karşılık aramak daha kolay olmaktadır. Her şey kayıtlı bir işlem havuzuna düştüğünden görevi kötüye kullanmak arzusu içerisinde olan yada kayıt dışı olarak işlem yapmak isteyen kimselerin varlığına kesinlikle rastlanamayacağı bir sistem dahilinde hareket edilmekte olduğu açıktır. Lakin gayrimenkul danışmanlığı alanında bu kayıtlı işlemler havuzuna rastlanmadığından ticari faaliyetini sürdüren firma ve çalışan sayısına tam anlamıyla ulaşmak çok zordur hatta imkansıza yakındır. Uzun uğraşlar sonucu bu verileri net bir havuzda toplama şansımız olsa dahi piyasada yetkisiz olarak işlem yapmak isteyen kişilerin olduğu çokça duyulmaktadır. Bu durumda, gerçek anlamda işini en iyi yapmak konusunda çaba gösteren gayrimenkul danışmanlarının haklarını korumak bir o kadar zor olmaktadır. İşini yasal sınırlar çerçevesinde yapan gayrimenkul danışmanları, ‘ben gayrimenkul danışmanıyım!’ diyen ve mesleğin etik kurallarını göz ardı eden, sayıları piyasa aktörleri ile yapılan görüşmeler neticesinde binler ile ifade edilen kişilerden rahatsız olduklarını belirtmektedirler. En dikkat çeken detay ise bu durumun ispatının pek mümkün olamayacağıdır.

Gayrimenkul danışmanlık mesleğini gayriresmi olarak yapmak arzusu içerisinde olanların dışında, resmi olarak yapanlar arasında da iyi niyeti suistimal edenlerin

olabileceğini göz ardı etmemek gerekir. Bir kişinin yapacağı mesleki etik değerlere aykırı davranış tüm işini iyi yapanların itibarını zedeleyeceğinden böyle bir durumun gerçekleşmesinin en baştan önüne geçecek tedbirler almak artık zorunluluk halidir.

Gayrimenkul piyasasının büyüklüğü düşünüldüğünde yazımızın konusunun varmak istediği noktanın çok ciddi ekonomik kayıpların önüne geçeceği de göz ardı edilmemelidir. Her ay yapılan binlerce alım, satım ve kiralama işlemlerinin tapu veya noter tescil aşamasında gayrimenkul danışmanlarının imzası ile kayıtlı bir havuzda görmek, kazançtan ve işlemlerden doğan vergiler ile vergide adalet noktasında kalıcı ve kesin çözüm olacağı bir sistem elbette ki gereklidir ve önemlidir.

Bu noktadan hareketle yazımızın amacı hiçbir işlemin vergisel ve ekonomik anlamda sistem dışında kalamayacağı yeni bir bakış açısı sunmaktır. Bunun doğru ve kalıcı bir yolu olabileceğini düşündüğümüz yeni yaklaşımda gayrimenkul müşavirliği mesleğinin, gayrimenkul piyasası için gerekli olduğunu belirtmekte fayda var.

Gayrimenkul müşavirliği mesleğini yapacak olan firmalar ve kişilerin belirli sınavlardan geçmesi gerektiğini ve mesleğin nasıl oluşacağını yazımızın devamında detaylı bir şekilde açıklayacağız. Ancak hangi önemli problemlerin önüne geçeceğinide yine bu aşamada açıklamakta fayda var.

Özellikle kayıt dışı gayrimenkul danışmanlık işlemleri yapmak isteyenlerin ve el altından arz talep oluşturmak isteyenlerin bu arzusu kalıcı bir şekilde son bulacaktır. Mesleği yapmak isteyenlerin kesin bir şekilde sisteme dahil olmaları sağlanmış olacaktır. Gayrimenkul danışmanlığını yasal sınırlar çerçevesinde yapanların hakları tam anlamıyla korunacaktır. Eğer mesleği yapanlar içinde alım, satım ve kiralama noktasında süreçleri suistimal edici davranışlarda bulunanlar var ise de yine bunların önüne geçilerek mesleki itibar korunacaktır. İyi niyeti kötüye kullanma durumunda önüne geçilmesi ile haksız kazanç noktasında ön alınmış olduğundan kazançlardan ve işlemlerden doğan vergilendirmelerde de eşit adil bir sistem işlemeye başlayacaktır. Gayrimenkul müşavirleri de tam bu noktada sorumluluk alacağından herhangi bir hak kaybı, kamu ve özel kişiler adına yaşanmayacaktır. Tüm işlemlerin ekonomik karşılığı açık bir şekilde tespit edilebilecektir.



# Bölüm 2

## Gayrimenkul Değerleme Tanımı ve Piyasadaki Konumu

Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesinde değerlendirme metodları ile birlikte çok önemli bir yere sahiptir. Gayrimenkul değerlemesinin, hem para piyasası hem de sermaye piyasası açısından gayrimenkul piyasası dahilinde hacimsel olarak büyük alanları kapsayan, ülkemiz ekonomisini doğrudan ilgilendiren bir boyutunun ve etki alanının olduğunu tüm faaliyetler sonucunda ifade etmek gerektiği ile ilgili çeşitli bakış açıları mevcuttur. (Önal & Tezcan, 2008). Bu noktadan hareketle değerlendirme raporlarına hangi durumlarda ihtiyaç duyulmakta olduğunu açıklamakta fayda var. Değerleme raporları mevcut bir gayrimenkulün alınması, satılması işlemlerinde yada kiraya verilmesi durumlarında özellikle firmalar ve kamu alanında çok yaygın bir şekilde kullanılmakla beraber, kredi kullanmak noktasında teminat olarak bir taşınmazın değerlendirilmesi durumları ile taşınmazın emlak beyanı konusunda ve sigortalama işlemlerinde değerlendirme raporlarının başvuru yöntemlerinden olduğu bilinmektedir (Önal & Tezcan, 2008). Bir diğer konu ise miras ve mirastan doğan mal paylaşımı, mal birleştirmeler, boşanma davalarına konu mal paylaşımı ve belirtilmiş kullanım hakları çerçevesinde de kullanılmaktadır. Kamulaştırma, özelleştirme durumlarında da başvuru işlemler yine gayrimenkul değerlendirme raporlarıdır. Belirtmekte fayda var ki gayrimenkul değerlendirme tüm bu konular dikkate alındığında hem özel sektör ve şahıslar, hemde kamu adına oldukça önemli bir sorumluluk üstlenmektedir. Gayrimenkulün müdahil olduğu tüm sektörler için gayrimenkul değerlendirme vazgeçilemez ve aynı zamanda geliştirilmesi gereken bir alandır.

İfade ettiğimiz ve önemli olarak belirttiğimiz konular yapılan her gayrimenkul değerlendirme raporunda bizleri ekonomik bir sonuca götürmektedir. Şahısların, özel sektörün veya kamunun eğer mal varlıkları üzerinde bir tasarrufta bulunma ve mevcutta var olan taşınmaza işlevsellik kazandırmak noktasında bir arzusu var ise bu noktada yapılan değerlendirme raporları taşınmazı işlevsellikten işlemselliğe götürmektedir. İşlemsellik boyutuna geçildiğinde vergisel durumlar ve çeşitli ödemeler ortaya çıkmaktadır. Amaç, sebep ve sonuç döngüsünde ekonomik bir

karşılık oluşmaktadır. Bu karşılık devletin kurumlarının gelir elde etmesini sağlamakta ve nihayetinde maddi bir karşılık elde edilmektedir. Bu geliri dikkate aldığımızda gayrimenkul değerlemesi ve raporlarının ekonomik boyutunun da son derece etken ve önemli olduğunu anlamaktayız.

Gayrimenkul değerlendirme, bilimsel yaklaşımlardan uzak olamaz. Temel sebebi ise, gayrimenkul değerlendirme açısından süreç içerisinde uygulanacağı gözüyle bakılan ve bu şekilde bir beklenti oluşturan gayrimenkul değerlendirme metod türlerinin ciddi ölçüde bir matematiksel sistem içermesi ve sonuç itibarı ile daha gerçekçi ve şeffaf bir yaklaşımın olacağına inanıldığı düşüncesidir (Önal & Tezcan, 2008). Bilimsel veriler ışığında yapılan her değerlendirme raporu bizi doğru bir piyasa fiyatlamasına götürür. Doğru piyasa fiyatlaması ise gerçek değerde veya gerçek değere en yakın rapor sonucuna göre maddi bir değer ortaya çıkarır. Bu değer dikkate alınarak yapılan her alım, satım, kiralama, kullanım hakları, miras, boşanma, şirket birleştirme veya ayırma durumlarında, özelleştirme ve kamulaştırma konularında çeşitli mağduriyetlerin önüne geçmekte, hak kayıplarını önlemekte diyebiliriz.

## 2.1 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Genel Bilgiler

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, bir gayrimenkulün değerlemesini yapan ve bu konuda işin gerektirdiği ciddiyet kavramı noktasında bilirkişi demektir. Her gayrimenkul değerlendirme işi, raporlama süreçleri bakımından bilirkişi nezdinde çeşitli mesleki kavramlar ve yöntemler kullanılarak bir sonuç beklentisi içerisinde. Değerlemenin tüm beklentilerini karşılayacak ve piyasa koşullarında gerçek anlamda fiyatlama yaparak gayrimenkulün fiyat referans değerini belirleyen meslek olarak gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı, etkilediği işlemler açısından oldukça önemli bir yere sahiptir.

Her meslekte olduğu gibi gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleğinde de bazı nitelikler aranmaktadır. Nitelikleri karşılayanlar ise gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için lisans belgesi vermeye yetkili kurumlar tarafından yapılan sınavlar sonucunda başarılı olarak bu belgelerini almaktadırlar. Konuyu biraz daha açmak gerekir ise bir kişi gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için öncelikle Sermaye

Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'nin sınavlarına girmekte ve ardından bu sınavlarda başarılı olmak zorundadır. Hali hazırda, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'nin kendi internet portalında "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanlara ve çalışacaklara lisans verme, lisans sahibi kişilerin sicilini tutma ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemekle yetkilendirilmiş ve 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır." tanımlaması yer almaktadır (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)).

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı temelde iki türdür. Bunlardan birincisi Konut Değerleme Uzmanlığıdır. Konut Değerleme Uzmanı olabilmek için bazı temel şartlar;

1. Asgari 2 yıllık yükseköğretim mezunu olmak (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)).
2. Sermaye Piyasası Kurulutarafından yapılan Konut Değerleme Lisansı sınavında başarı elde etmek gerekmektedir (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)).

İkinci ve daha kapsamlı olan ise Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı ünvanıdır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olabilmek için temel şartlar;

1. Asgari 4 yıllık yükseköğretim mezunu olmak (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)).
2. Sermaye Piyasası Lisanslama Kurulu tarafından yapılan Gayrimenkul Değerleme Lisansı sınavında başarı elde etmek gerekmektedir (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)).

Bu temel şartlardan sonra çeşitli konulardan sınava tabi tutulan adaylar yine bu sınavlardan asgari olarak belirtilen puanları alması sonucunda ancak lisanslanmaya hak kazanmaktadırlar. İfade etmekte fayda var ki gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleği zorlu şartlar sonucunda kazanılan bir meslektir. Piyasada ünvan olarak çok

değerli olan bu mesleğin daha az tercih edilmesindeki sebep ise başta zorlu bir sınav yolculuğunun olmasıdır diyebiliriz.

## 2.2 Gayrimenkul Danışmanlığı Tanımı ve Piyasadaki Konumu

Gayrimenkul danışmanlığı işi, bir taşınmazı almak, satmak veya kiraya vermek gibi düşüncesi olan kişilerin bir araya getirildiği ve potansiyel işlem vaadi sunulan bir sektördür. Bu sektörde gayrimenkul danışmanlık işinin bir hedefi vardır. Bu hedef işlem hedefidir. Mevcut gayrimenkülü almak, satmak yada kiraya vermek, kiralamak üzerine sonuç odaklı bir işlemler bütünü temsil ettiğini söylemek sektörün tanımı için anlamlı olacaktır.

Dünyanın her yerinde olduğu gibi ülkemizde de ekonomik anlamda çok ciddi bir hizmet girdisi sunulduğunu ifade edebiliriz. Taraflardan yetki alınarak yapılan her işlemin ekonomik bir karşılığı olduğunu söylemek doğru bir tespittir. İnşaat sektörünün ekonomideki payı da dikkate alınacak olursa gayrimenkul danışmanlığı işinin geniş bir işlem havuzu oluşturduğunu belirtmekte fayda var.

## 2.3 Gayrimenkul Danışmanı Genel Bilgiler

Gayrimenkul danışmanı, bir taşınmazın alım, satım, kiralama aşamalarında yetkili olan kişidir. Taşınmazı portföyüne dahil eder ve belirlediği doğru fiyat ile doğru alıcı ve satıcıları buluşturur. Temel sorumluluğu işlemleri yaparken tüm yasal prosedürleri uygulamak ve danışanları olan alıcı ve satıcıları bir araya getirerek işlemleri sonuçlandırmaktır.

Resmi olarak adı ‘Emlak Danışmanı’ ve yaptığı iş halk arasında ‘Emlakçılık’ olsada bilhassa sektör çalışanları tarafından ‘Gayrimenkul Danışmanı’ ve ‘Gayrimenkul Danışmanlığı’ olarak kullanımı yaygınlaşmıştır. Bu eş anlamlılığı yazımızın devamında belli aralıklarla kullanacağımızı belirtelim.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığında olduğu gibi gayrimenkul danışmanı olabilmek için de bazı şartlar vardır. Ülkemizde bir dönemler sadece vergi levhası ve mesleki oda kaydı olması yeterli iken, 2020 yılı itibarıyla artık gayrimenkul

danışmanı olabilmek ve sektörde danışmanlık hizmeti verebilmek için bazı mesleki şartlar getirilmiştir. Öncelikle belirtmekte fayda var ki Taşınmazın Ticareti Hakkındaki Yönetmelik uyarınca Milli Eğitim Bakanlığı Yükseköğretim Kurumları'nın taşınmaz ticareti ile ilgili bölümlerinden mezun olanlarda gayrimenkul danışmanlığı yapmak veya bir ofis açmak için tekrar sınava girmesi beklenmez, mesleki deneyim şartı aranmaz (Resmi Gazete, 2020). Bu şartı taşımayanlar ise Milli Eğitim Bakanlığı'nın yetkilendirdiği kurumlardan en az 100 saatlik eğitim almak ve sonucunda yapılan sınavlarda, mülakatlarda başarılı olmak zorundadır (Resmi Gazete, 2020). Gayrimenkul danışmanı adayları en az ortaöğretim mezunu olmak durumundadır (Resmi Gazete, 2020).

Eğer bir emlak ofisinde çalışacak iseniz sadece seviye (4) belgesi yeterli olacaktır ancak ilerleyen süreçlerde kendi ofisinizi açmak ve yanınızda emlak danışmanları çalıştırmak istiyor iseniz seviye (5) Sorumlu Emlak Danışmanı yetki belgesine sahip olmak zorundasınız (Resmi Gazete, 2020). Bu yetkinlikleri taşıyanlar gayrimenkul danışmanlığı sektöründe resmi ve verimli bir şekilde çalışabilmektedirler.

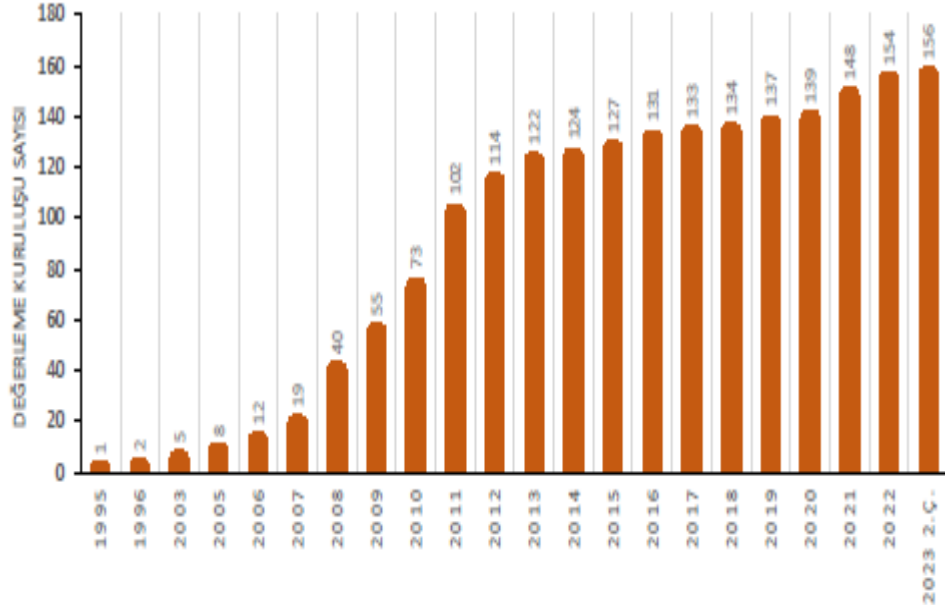
# Bölüm 3

## Gayrimenkul Değerleme Piyasa Veri Analizleri

Her meslek alanında olduğu gibi gayrimenkul değerlendirme ve gayrimenkul danışmanlığı alanlarının etki ettiği işlemler bizlere bazı önemli veriler sunmaktadır. Öncelikle gayrimenkul değerlendirme alanını incelediğimizde tespit edilen veriler, gayrimenkul değerlendirme uzman sayısının çok az olduğu konusunda bizleri ikna etti. Tüm Türkiye çapında sayısal verilere baktığımızda 2023 yılı 2. çeyrek itibarı ile gayrimenkul değerlendirme firma sayısı 156 olmuştur (GABİM , 2023). Gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayısını ise yine 2023 yılı 2. çeyrek itibarı ile sektörde çalışan denetmenler de dahil olmak üzere 6.133 olarak tespit etmiş bulunmaktayız (GABİM , 2023).

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu sayıları Şekil 1’de gösterilmiştir.

Şekil 1’ den bakabilirsiniz (GABİM , 2023).



Sektör çalışanları sayıları Tablo 1’de gösterilmiştir.

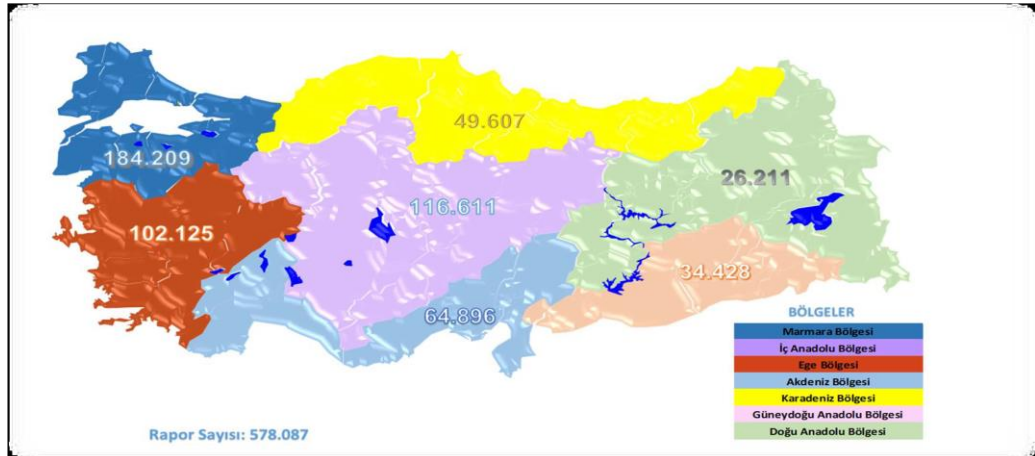
**Tablo 1’** den 2023 yılının 2. Çeyreği kapsamında kadrolu ve kadrosuz olarak bir dönem sözleşmeye bağlı şekilde çalışanlar sayısına bakabilirsiniz (GABİM , 2023).

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	DEĞERLEME UZMANI ORTAK (*)	TOPLAM
Sektördeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler dahil)	5.800	333	6.133
Kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	3.543	333	5.451
Sözleşmeli Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	1.575		
Toplam Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler hariç)	5.118	333	5.451

Bir diğer önemli olan nokta ise yapılan raporlama yani işlem sayısıdır. Tüm Türkiye’de 2023 yılı 2. çeyrek itibarı ile 578.087 raporlama sayısına ulaşılmıştır (GABİM , 2023). Bu sayı gayrimenkul değerlendirme alanının piyasada çalışan sayısına istinaden kapladığı yer bakımından çok ciddi bir işlem sayısıdır diyebiliriz. Bu işlemlerin içeriğine baktığımızda ise sadece bankacılık sektörünün %89.68 olarak büyük bir pay sahibi olduğunu görmekteyiz (GABİM , 2023). Burada dikkat etmemiz gereken nokta raporlama sayılarının etki alanına gayrimenkul alım, satım ve kiralama noktasında piyasaya fiyat referansı verebilecek duruma gelen ilan portallarına verilmiş herhangi bir raporlamanın girmemiş olmasıdır.

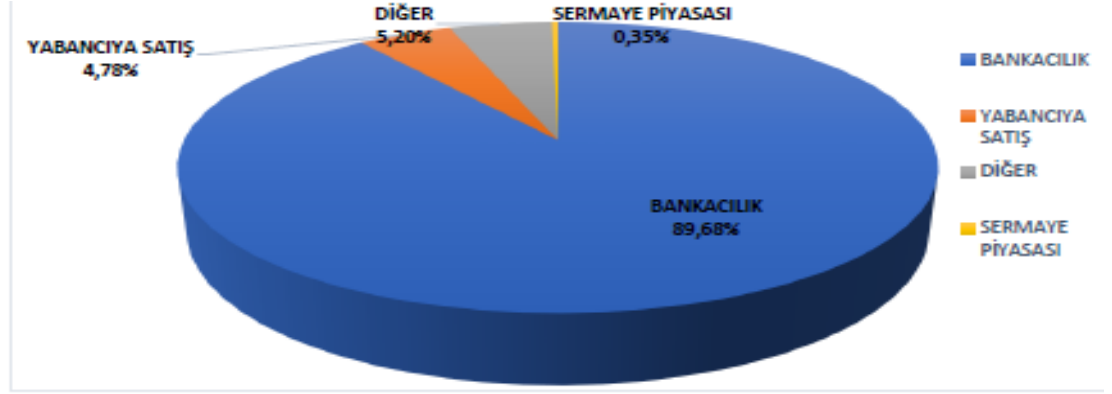
2023 yılı 2. çeyrek bölge bazlı rapor işlem sayıları Harita 1’de gösterilmiştir.

**Harita 1’** den bakabilirsiniz (GABİM , 2023).



Gayrimenkul değerleme raporları işlemlerinin sektördeki dağılım verileri Şekil 2’de gsterilmiştir.

Şekil 2’ den bakabilirsiniz (GABİM , 2023).



### 3.1 Gayrimenkul Danışmanlık Piyasa Veri Analizleri

Gayrimenkul değerleme alanında olduğu gibi gayrimenkul danışmanlığı noktasında da yoğun araştırmalarımız sonucunda bazı verileri elde etmiş bulunmaktayız. Öncelikle belirtmekte fayda var ki gayrimenkul danışmanlığı son yıllarda oldukça popöler bir çalışma alanı haline gelmiştir. Gayrimenkul değerleme alanında hizmet veren firmaları ve çalışanlarını sayıca geride bırakmıştır. Tüm Türkiye’de yerel gayrimenkul danışmanlığı ofisi yani bir başka deyişle emlak ofisi ve buralarda çalışanların toplam sayısına ulaşmak oldukça zor. Bizde bu araştırmamızda daha sağlıklı ilerleyebilmek için yurt dışında faaliyet gsteren ve 2000’li yıllar itibarı ile sayıları tüm Türkiye’de artan gayrimenkul danışmanlık ofisleri üzerinden, bilinen yerli firmaları da yine buraya dahil etmek üzere bir dizi piyasa veri analizi yapmış bulunmaktayız.

Çeşitli kaynaklardan inceleme fırsatı bulduğumuz kurumsallaşmış ve kendisini gayrimenkul danışmanlık sektöründe ön plana çıkarmış popöler firmalardan sadece 8 firma dikkate alındığında tüm Türkiye’de toplamda 1.305 firma ofisinin olduğu ve toplam çalışan sayısının ise sadece yaygın ve bilinen olan bir firmanın 6.000’in üzerinde danışmanı bünyesinde bulundurduğunu ifade edebiliriz (Para Dergi, 2023). Saha aktörleri ile yapılan görüşmeler neticesinde ise sadece İzmir özelinde resmi oda



kayıtlı üye sayısının 4.400 civarında olduğu saptanmıştır. Ülkemizde aktif bulunan ama sayısal verilerine internet ortamlarından ulaşamadığımız yerel ve az şubeli olan firmaları da eklediğimizde gayrimenkul piyasanın aktörleri arasındagayrimenkul danışmanlığı firmalarının ve gayrimenkul danışmanlarının dominant bir etkisi olduğunu söylemekte fayda var. Gayrimenkul danışmanı olabilmek için gerekli olan kayıtlı, yetki belgeli çalışan sayısının, Eylül, 2023 itibarı ile 122.179 olduğu belirtilmektedir (Medyabar, 2023).

Öncelikle ifade etmek gerekir ki her sektörde işini tüm usullere, yasal prosedürlere uygun yapan yada yapmak isteyenler olduğu gibi, bunu suistimal etmek isteyenlerin de olabileceğini belirtelim. Bu noktadan hareketle yazımız için saha araştırması yaparken gayrimenkul danışmanı olarak hizmet veren kişiler ile yapılan bazı görüşmelerde, kayıt dışı olarak gayriresmi bir şekilde danışmanlık işini, mesleğin etik ve resmi kurallarını bilmeden yapmak isteyenlerin olduğunu duymak, araştırmamız sırasında üzüntü verici notlar arasına girmiştir. Sayılarının tam bilinmese de bir hayli fazla olduğunu ve kuvvetle muhtemel binlerle ifade edilmesi gerektiğini aktaran saha aktörleri, konunun piyasaya nitel ve nicel etkisi bakımından da değerlendirildiğinde mesleğin itibarı noktasında kanayan yarası durumunda olduğunu belirttiklerini söylemekte fayda var.

# Bölüm 4

## İki Meslek Grubundaki Eksik ve Aksak Yönlerin Değerlendirilmesi

Bu yazımızın en başından itibaren gayrimenkul piyasasında aktif olarak hizmet veren iki mesleğin genel tanımlamaları ve etki alanlarından bahsettik. Bu süreç içerisinde edindiğimiz verilerin, bizlere bazı önemli noktalarda eksiklikler ve aksaklıkları belirleyerek durum tespiti yapmamıza yardımcı olduğunu ifade edebiliriz.

Gayrimenkul değerlendirme alanından bir değerlendirme yapacak olursak, bu mesleğin gerçekten zor şartlarının olduğunu ve sayısal anlamda yeterince çalışan olmadığını ifade etmiştik. Yazımızın ilgili kısımlarında veri olarak paylaştığımız raporlama sayıları ve tüm Türkiye’deki toplam çalışan sayısına istinaden mesleğin ve oluşturduğu çalışma alanının yüksek sorumluluk gerektirdiğini belirtebiliriz.

Bir diğer husus ise, yazımızın gayrimenkul değerlendirme ile ilgili olan bölümünde araştırmamız sırasında oldukça detaylı bilgilere, çeşitli kaynaklardan ulaşılabilir ve araştırmacıyı şeffaflık noktasında son derece memnun edecek düzeyde olmasıdır. Gayrimenkul değerlendirme konusunda değerlendirme uzmanları raporlama süreçlerine doğrudan etki etmektedir. Bu bilgi, yapılan değerlendirme işlemi sayısında bu sayının karşılığı olarak doğabilecek vergisel boyutlar dahil tüm süreçlerde ekonomik karşılığı görmek noktasında bizleri şeffaflık konusunda ikna etmektedir. Bir meslekte araştırma konusunda istenen nedir? diye soracak olursak, gayrimenkul değerlendirme alanında bu sorunun cevabı olarak meslekte kaç firma olduğu, kaç çalışan olduğu ve kaç adet işlem yapıldığı ve bunun karşılığında ise ekonomik bir tutarlılık ile tam karşılık beklenir. Gayrimenkul değerlendirme konusu incelendiğinde araştırmalar sonucunda bu soru bazlı beklentilerin net bir cevaba ulaştığını söyleyebiliriz.

Gayrimenkul danışmanlığı alanında bir değerlendirme yaparak yazımıza devam edelim. Gayrimenkul danışmanlığı alanı da tıpkı gayrimenkul değerlendirme alanında olduğu gibi kendi içerisinde piyasa koşullarında ciddi bir mesleki mücadeleyi temsil

ettiğini paylaştığımız veriler ışığında söyleyebiliriz. Lakin burada dikkat etmemiz gereken ve çok ciddi bir problemin olduğunun altını da çizelim. Araştırmamız devam ederken bilinir ve uluslararası çıkış noktalarının olduğu bazı gayrimenkul danışmanlık firmalarının sayılarına erişebildik. Hatta sadece birkaç firmanın çalışan sayısına ulaşabildik. Günümüz dijitalleşme çağında herhangi bir mesleğin çalışanlarının nitelik ve nicelik bakımından durumuna ulaşmak çok kolaydır, ancak gayrimenkul danışmanlık noktasında maalesef kısıtlı verilere ulaşabildik. Oysa ki ilan portallarına girildiğinde, Türkiye genelinde binlerce ilan görmekteyiz. Bu ilanların sayısına alım, satım ve kiralama noktasında ulaşabiliyoruz. Peki niçin tüm yerel firmalar dahil satış veya kiralama işlemi yapan firma sayısına veya danışman sayısına tam anlamıyla ulaşamamaktayız? Çok geniş bir işlem hacmine sahip olan gayrimenkul danışmanlık mesleğinde, yapılan işlemler karşılığında bunların kaç adetini bizler tapu veya noter tescil işlem sayısında görebilmekteyiz? Sorunun cevabı aslında çok basit, bu konuda gayrimenkul değerlendirme alanında olduğu gibi bir alım, satım veya kiralama noktasında işlem havuzu kayıt sisteminin olmadığı tespitini yapmış bulunmaktayız.

Tüm Türkiye’de değerlendirme firma sayısının 156 olduğunu belirtmiştik (GABİM , 2023). Ancak uluslararası bir gayrimenkul danışmanlık firmasının yapılan araştırmalarımız neticesinde 300 civarı şubesi olduğunu da ifade edelim (Para Dergi, 2023). Gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayısı tüm Türkiye’de 6.133 iken (GABİM , 2023), yine 300 şubesi olduğu belirtilen gayrimenkul danışmanlık firmasının tek başına 6000’ in üzerinde çalışanı olduğunu belirtmiştik (Para Dergi, 2023)

Bu veriler ışığında söylemekte fayda var ki gayrimenkul değerlendirme alanında olduğu gibi gayrimenkul danışmanlık alanında da yapılan işlemlerin sayısını ve ekonomik karşılığını net bir şekilde görmek istemekteyiz. Bu zor değildir ancak bakış açımızı değiştirmemiz gerekmektedir. Bir dizi yeni kurallar dahilinde mesleki etik oluşum doğru bir noktaya getirilebilir. Bu konunun önemi gerçektende tartışmasız bir haldedir. Gayrimenkul danışmanlık mesleği kendine ait bir sistemde bunu başarabilir.

# Bölüm 5

## Yeni Yaklaşımda Gayrimenkul Müşavirlik Önerisi

Gayrimenkul piyasasında kurumsallaşmayı ve mesleki etik değerleri daha iyi bir noktaya taşımak her piyasa aktörünün zorunlu bir görevi olmalıdır. Bizler bu noktadan hareketle gayrimenkul değerlendirme alanında olduğu gibi gayrimenkul danışmanlığı alanında da işlem şeffaflığı, öngörülebilirlik ve ekonomik olarak doğrudan katkı sunulması beklentilerine cevaben, konuya yeni bir yaklaşımda bulunarak, ‘Gayrimenkul Müşavirlik’ ünvanı ve beraberinde bir dizi kurallar olması kanantindeyiz. Bu bir zorunluluk halidir.

Gayrimenkul müşavirliği neden gereklidir? Nitelikli personel sayısına nasıl ulaşılacak? Mesleki yeterlilik durumu ve çalışma şekilleri nasıl olacak? Gayrimenkul piyasasına nasıl bir katkısı olacak? Bizler bu soruların cevabını verdiğimizde gayrimenkul piyasasına bir başka gözle bakılacak.

### 5.1 Gayrimenkul Müşavirliği Neden Gereklidir?

Gayrimenkul müşavirliği, gayrimenkul danışmanlığı piyasasında yapılan tüm işlemlerin, sağlıklı ve şeffaflık ilkesiyle ilerlemesi için önem arz etmektedir. Bu şeffaflık sağlandığında yapılan işlemler ekonomik bir karşılık bulacağından bu yöndeki katkısı da tartışmasız çok büyük olacaktır.

Daha iyi anlaşılması için bir kurgusal işlem üzerinden ilerlemekte fayda var. Diyelim ki gayrimenkul danışmanlığı yapan danışman kişi, sahibinden bir taşınmazı portföyüne dahil edip o taşınmazı satmak veya kiralamak konusunda aracılık yapmak istiyor olsun ve taşınmazın sahibi ile yasal hizmet bedeli üzerinde anlaşıp popüler ilan portallarına taşınmazın ilan girişini yapmış olduğunu düşünelim. Satış fiyatının 2.000.000 TL olarak belirlendiğini varsayalım. Taşınmaza müşteri bulunmuş, satılmış ve ilandan kalkmış olsun. Örnekteki danışman hizmet bedelini almış ve süreç sona ermiştir diyelim. Peki burada işlemlerin takibi nasıl yapıldı? İlan

portallarına girilen satış bedeli ile resmi tapu satış bedeli aynı mıdır? Diyelim ki aynı, peki işlemi yetkili yapan danışman, belirlediği fiyat konusunda tapu satış tescili sırasında bir belge ibraz etti mi? İşte bunlar son derece önemli sorulardır. Taşınmazın ilan fiyatı üzerinden alınan hizmet komisyonu bir gelir olduğundan, vergisel anlamda da şeffaflık olması vergide adalet noktasında tüm gayrimenkul danışmanlığı yapan danışmanların da hakkı değil midir? Bu soruların içerisinde belirtmekte fayda var ki ilan satış fiyatı ile tapu satış fiyatını entegre eden bir sistem ilgili bakanlık tarafından kısa süre önce getirilmiştir (Resmi Gazete, 2023). Lakin her ne olursa olsun tapu işlemleri sürecinde iyi niyetin suistimal edilme durumu açıktır. Kurgusal işlemler üzerinden süreci farklı yönlerden ele almakta fayda var. Resmi tapu satışı öncesi satıcının, ‘ben taşınmazımı evet 2.000.000 TL olarak ilana koydurdum, bir süre sonra da gayrimenkul danışmanı ile çalışmaktan vazgeçtim, fiyatı konusunda ise alıcı ile aramızda anlaştık ve satış fiyatını 1.000.000 TL olarak belirledik’ dediğini varsayalım. Öncelikle bunun ispatını resmi kurumun yapması imkansızdır. Beyan ne ise serbest ticaret ilkesi doğrultusunda o fiyattan işlem yapılır aksi durum serbest ticaret ilkesinden uzaklaştırabilir. Bu kurgusal işlem dahilinde bilindiği üzere gayrimenkul danışmanı alıcı ve satıcıdan hizmet bedeli karşılığında yasal üst sınır olan alıcıdan %2 + %20 KDV + satıcıdan %2 + %20 KDV ücret talep etmektedir (Resmi Gazete, 2020). 2.000.000 TL üzerinden işlemleri hesaplayalım ve devam edelim. Alıcıdan 40.000 TL + 8.000 TL (%20 KDV) + Satıcıdan 40.000 TL + 8000 TL (%20 KDV) olmak üzere toplam 80.000 TL net + 16.000 TL (%20 KDV) olarak fatura kesilmelidir. Bu durumda sistemsel olarak gayrimenkul danışmanı ile çalışmaktan bir süre sonra vazgeçildiği beyan edildiğinden, aracılık işlemi resmi olarak ispatlanamayacak durumda olacağından 16.000 TL (%20 KDV) olan kısım alınmamaktadır. Tapu aşamasında ise 2.000.000 TL olarak belirlenen ilan satış fiyatı 1.000.000 TL üzerinden tapu satış fiyatı olarak gösterilmek arzusu içerisinde olduğundan %4 tapu harcına istinaden (Hesapkurdu, 2023), 80.000 TL yerine 40.000 TL olarak alınmak zorunda kalınır. Düz bir hesap yapacak olursak hizmet bedeli olan kısımdan %20 KDV = 16.000 TL + tapu satış harcından olan kısım 40.000 TL olmak üzere toplamda 56.000 TL vergi kaybı oluşması kuvvetle muhtemeldir ve suistimale açık bir konudur.

Şimdi ise ikinci kurgusal işlem üzerinden devam edelim. Diyelimki bir inşaat firması daire yapıyor ve bunu satmak istiyor. Piyasada kendine portföy arayan danışman kişi

de bu inşaat firması ile konuşup anlaşmış olsun, lakin inşaat firmaları yetkisiz olarak zaten kendi dairelerini satabilmektedirler. Bu yüzden bir gayrimenkul danışmanı ile değilde birden çok danışman ile çalışmak arzusu içerisinde olup haklı olarak en kısa zamanda dairesini satmak istemektedirler. İşte bu sebeplerden dolayı piyasada yaygın duyulan ‘kimin müşterisi varsa o satar’ mantığının oluştuğunu söylemekte fayda var. İnşaat firması 10 daire yapmış ve dairelerine her bağımsız bölüm için 3.000.000 TL değer biçmiş olsun, ilan portallarına bu şekilde giriş yapılmasını gayrimenkul danışmanından veya danışmanlarından talep etmiş olduğunu varsayalım. Bu dairelere danışmanların alıcı bulduğunu ve yine bir işlem süreci yaşandığını düşünelim. Bu aşamaya çok dikkat edelim lütfen, yazılı olarak tek bir danışmanla çalışmama durumunu düşündüğümüzde bu örnekte ilan portallarına giriş için gerekli ve yasal zorunluluk olan ilan giriş yetkisini (Resmi Gazete, 2023) alamadığından yetkisiz giriş yapamıyor ve süreç zorunlu olarak sözlü ilerlemek durumunda kalıyor. İlanlarda ise firma kendi ilan mağazasından projenin örnek daire 3.000.000 TL ve farklı fiyat seçenekleri olduğunu belirterek ilan paylaşımını yaptığını düşünelim. Çünkü ayrı ayrı ilan girmek tercih edilmeyebilir. Bu kurgusal işlemimizde gayrimenkul danışmanının, daireye müşteri bulduğunu ve alıcı ve satıcıyı ilan fiyatına istinaden 3.000.000 TL üzerinden anlaşmaya vardırıldığını, satışın tapu tescili ile beraber işlemin sona erdiğini düşünelim. Gayrimenkul danışmanları yazılı bir beyan olmadığı için bu işlemde satıcıdan değilde alıcıdan hizmet bedelini almış olsun. 3.000.000 TL üzerinden hizmet bedeli olarak %2 + %20 KDV hesabıyla, 60.000 TL + 12.000 TL (%20 KDV) olarak alıcı taraftan alması gerekir. Lakin yazılı beyan olmadığı için yine bu işlemdeki alıcı 40.000 TL teklif ettiğinde, elinde yazılı bir belge olmayan danışmanın hizmet bedelini talep edeceği bir sözleşme olmadığından bu teklifi istemeyerek bile olsa kabul ettiğini varsayalım. Bakınız, bu kurgusal işlemdeki bazı noktalar, altını çizerek ifade etmek gerekir ki piyasada benzerleri duyulan ancak tespit edilmesi bir o kadar da zor olan durumlardır. Gerçekten de işini yetki belgesi alarak yapan şeffaf gayrimenkul danışmanlarına büyük haksızlıktır. Biz burada yapılan işlemde sonuç olarak hizmet bedeli karşılığında 3.000.000 TL üzerinden 60.000 TL + %20 KDV kısmında kalan 12.000 TL vergisel karşılığı nasıl talep edeceğiz? Bunun da ötesinde ilave olarak gayrimenkul danışmanının 40.000 TL kazançtan doğan gelir vergisini resmi olarak nasıl talep ve takip edeceğiz? Bu sorular konunun önemini bir kez daha açık bir

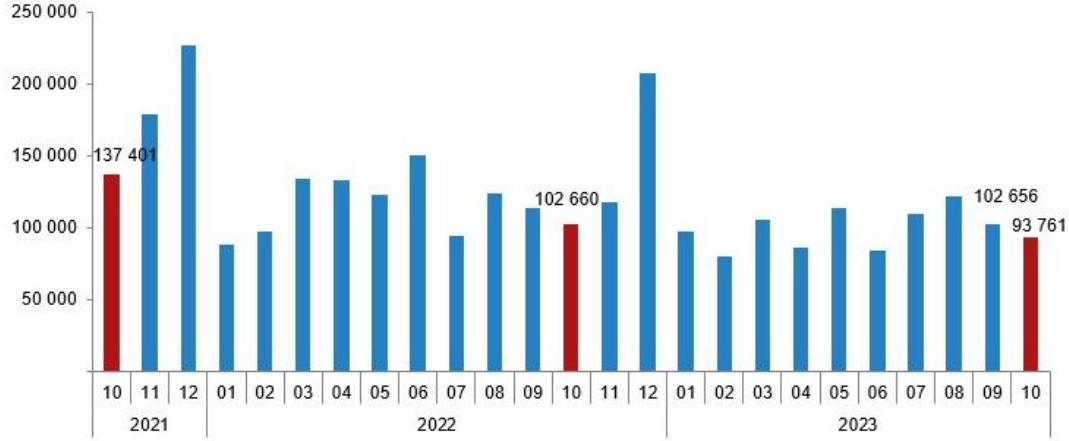
şekilde gösteriyor. Kurgusal işlemin içeriğinden devam edelim ve alıcının 3.000.000 üzerinden %4 tapu harcı olarak (Hesapkurdu, 2023) resmi kuruma 120.000 TL harç ücreti ödemesi gerekir. Örnekteki hayali alıcının daireyi almak istediğini ama harçlar ve danışmanlık ücretlerinin kendisine fazla geldiğini satıcı kişiye ifade ettiğini varsayalım. Bu daireyi 1.500.000 TL üzerinden almak istediğini söylediğini düşünelim. İyi niyetli olamayan satıcı firma da kurgusal işlemimize göre bu teklifi kabul etmiş olsun. 1.500.000 TL üzerinden %4 tapu harcı = 60.000 TL (Hesapkurdu, 2023) olur. İşlemin tapu kısmında böylece bitmiş bir senaryo hayal edelim. Kurumların ilk başta alması gereken vergi gayrimenkul danışmanından %20 KDV kısmı olan 12.000 TL + tapu satışından kaynaklı tapu harcı ise 120.000 TL (Hesapkurdu, 2023) olmalıydı. Ancak mevcut durumda sadece 1.500.000 TL üzerinde takibi yapılabilen 60.000 TL (Hesapkurdu, 2023) olarak tapu harcı alınabilecektir. Tapu dairesindeki yetkili kişinin, ilan fiyat ile satış için söylediğiniz fiyat aynı değil dediği durumlarda, satıcı kişinin, alıcı kişiyle anlaştıktan sonra ilan fiyatını düşürüp, ilan sayfasından ise satıldı olarak kaldırıp ben bu güncel fiyata göre sattım derse ki takibi yapılması yine çok zor, görevli kişi beyana göre harç ücreti tahsil etmek durumunda kalabilir. Bu senaryoda vergi kaybı sadece 1 daire işleminden 72.000 TL olacaktır. Bunu 10 daire olarak senaryoda belirttiğimiz gibi hesap edersek  $72.000 \text{ TL} * 10 = 720.000 \text{ TL}$  vergi kaybı yaşanma durumu kuvvetle muhtemeldir. Bunun üzerine firmanın yıl sonunda ödemesi gereken vergiler de eklenince ciddi bir ekonomik kayıp göze çarpmaktadır.

Yazımıza devam ederken, Türkiye İstatistik Kurumu konut satış istatistikleri verileri ışığında bu hesabı Ekim, 2023 olarak yapalım. Bu noktada aylık 93.761 konutun satıldığını bilmekteyiz (TÜİK, 2023). Hesaplamamız aynen şu şekilde olsun, ortalama konut ilan satış fiyatı temsili 3.000.000 TL ve %10 oranında ilgili senaryoya göre bazı işlemlerin mevcut durumu suistimal edilerek yapılmış olduğunu kabul edelim. Burada  $93.761 / 100 * 10 = 9.376,1$  konut mevcut olur. İlan satış fiyatı 3.000.000 TL olan ama beyana göre ise tapu satış fiyatı 1.500.000 TL üzerinden 1 adet konut için 72.000 TL tahmini vergi kaybı  $* 9.376,1 = 675.079.200 \text{ TL}$  (Milyon) gibi bir tahmini vergi kaybı aylık bazda ortaya çıkar, buna ilave olarak 12 ay ortalama ile hesaplırsak  $675.079.200 \text{ TL} (Milyon) * 12 = 8.100.950.000 \text{ TL}$  (Milyar) tahmini yıllık vergisel kaybın olabileceğini unutmamak gerekir. Sadece bu işlemler

için %10 oranında iyi niyeti suistimal etme durumunun nasıl bir ekonomik kayıp yaşatabileceğini artık daha net anlamaktayız.

TÜİK Ekim, 2023 konut satış verileri Şekil 3'te gösterilmiştir.

Şekil 3' ten bakabilirsiniz (TÜİK, 2023).



Bu verileri yazımızda işlediğimiz 10 Aralık 2023 günü İstanbul'da toplam 121.449 daire satış ilanı mevcuttur ve bunun 11.679'u sahibinden, 107.447'si emlak ofisinden, 2.332'si inşaat firmasından, 18'i ise bankalar tarafından ilanlarda bulunmaktadır (Sahibinden.com, 2000-2024). İzmir'de ise toplam 28.015 adet satılık daire ilanı bulunmakta ve bunların 2.281'i sahibinden, 25.408'i emlak ofisinden, 335'i inşaat firmasından ve 4 adet ise bankalar tarafından ilanda bulunmaktadır (Sahibinden.com, 2000-2024). Sadece bu iki büyükşehirde emlak ve inşaat ofisi toplam ilan sayısı 132.855 olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sayının yapılacak işlemler bakımından tıpkı gayrimenkul değerlendirme alanına benzer bir şekilde tapu işlemlerinde tescil aşamasında evrak olarak ilan satış rakamı ile birlikte tapu dairesine ibraz edilmesi durumunda net ve doğrudan vergi olarak kurumun tahsil hakkı doğar ve tahsilat gerçekleşir. Aksi durumlarda, konu suistimale açık olduğu için %10 oranındaki suistimalin bile ne kadar büyük bir vergisel karşılığı olduğunu birlikte hesapladık.

Mevcut durumu suistimal etme arzusunda olan kişiler işini düzgün yapanlardan daha fazla kazanç elde edeceklerinden burada hem vergide adil olma ilkesi hemde haksız kazanç durumu ortaya çıkması ne yazık ki mümkün olmaktadır. Bir de piyasada yetkisiz danışmanlık yapma arzusunda olan kişilerde buraya eklenince ki sayıları



gayrimenkul piyasasında binlerle ifade ediliyor, durum oldukça vahim bir şekilde bürünmektedir. Bu kurgusal işlemler dahilinde anlatmak istediğimiz durumun ispatı mevcut koşullarda pek mümkün olamayacaktır. Ancak akıllarda hep bir soru işareti olarak kalması da kabul edilemez.

Konu ile alakalı bir diğer husus ise gayrimenkul değerlendirme firma ve çalışan sayısının çok az olmasıdır. Fiyat belirlemekten başlayan tüm raporlama süreçlerinin içerisinde ilan portalları için yapılan ya da inşaat firmalarının talep ettiği değerlendirilen bir raporlama işlemi veya herhangi bir değerlendirme işlemi olmadığını belirtmekte fayda var. Her şey olması gerektiği gibi ancak sayıca az bir meslek grubu olan değerlendirme uzmanlığının ilan portalları ve inşaat firmaları için de rapor hazırlamasını beklemek çok doğru bir beklenti olmayacaktır. İlan sahiplerinin ise böyle bir talebi olduğuna yine araştırmamız esnasında rastlamadığımızı da ayrıca ifade etmekte fayda var. Ancak bu duruma da bir çözüm üretmek gerekir. Gayrimenkul satışı için sadece İstanbul ve İzmir özelinde 10 Aralık 2023 tarihinde İstanbul 121.449 (Sahibinden.com, 2000-2024) + İzmir 28.015 (Sahibinden.com, 2000-2024) = 149.464 adet toplam ilan sayısı olduğunu belirtelim. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları gibi benzer bir mesleği gayrimenkul danışmaları içerisinden oluşturmak İstanbul, İzmir toplam ilan sayısının, tam manasıyla şeffaf, öngörülebilir işlem ve vergisel tam sonuç olarak sisteme kazandırılmasının en basit ve pratik yoludur. Bu yaklaşımın adı 'Gayrimenkul Müşavirliği' mesleğidir. Unutmayalım ki üstün sorumluluklar bizleri her zaman daha titiz çalışmaya sevk eder ve adil bir sonuca ulaşmak kaçınılmaz olur. Gayrimenkul müşavirliği tüm Türkiye'de çok rahat bir şekilde uygulanabilir ve gayrimenkul piyasasında tüm ekonomik kayıpların önceden önüne geçerek sistemi rahatlatacak, mesleki değerleri yükseltecek en uygun yoldur.

## 5.2 Nitelikli Personel Sayısına Nasıl Ulaşılabilecek?

Yeni bir yaklaşım olarak belirttiğimiz 'Gayrimenkul Müşavirlik' ünvanını yine aynı piyasada çalışan ve hizmet veren gayrimenkul danışmanlarından mesleği yapabilecek durumda olanlar arasından belirlenebilmeli. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının gayrimenkul piyasasında ki tüm süreçlere katkı sunmasının kişi sayısı anlamında da mümkün olamayacağı açıktır.

Bizler bu sürece gayrimenkul danışmanlarını dahil ederek bilirkişi statüsünde gayrimenkul müşavirlik mesleğinin yapılmasının temellerinin atılmasının en doğru adım olacağı kanaatindeyiz.

## 5.3 Gayrimenkul Müşavirlik Mesleki Yeterlilik Durumu ve Çalışma Şekilleri

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığında olduğu gibi gayrimenkul müşavirlik noktasında da bazı temel şartlar olmalıdır. Bu şartları üstün sorumluluk isteyen meslek için sağlayanlar mesleği yapmaya uygun lisans almalıdırlar. Peki bu şartlar ve piyasada çalışma şekilleri nasıl olmalıdır?

1. Gayrimenkul Müşavirlik mesleğini yapacak olanlar asgari lisans mezunu olmalıdırlar.
2. Lisans mezunu olanların eğitimi İşletme, İktisat, Maliye, Hukuk, Mimarlık Mühendislik Fakültesi Mezunları, Şehir Plancıları ile Gayrimenkul Değerleme, Kentsel Dönüşüm, Kentsel Tasarım veya Emlak Yönetimi ile ilgili eğitim veren kurumlardan mezun olmalıdırlar.
3. Lisans mezunu olarak mesleği yapmak isteyenler sorumlu emlak danışmanı olarak gayrimenkul piyasasında hizmet verdiğine dair SGK kaydı ibraz etmek koşulu ile başvuru günü itibarı ile en az 3 yıl mesleki deneyim sahibi olmalıdırlar.
4. Lisans mezunları yukarıdaki şartları taşımaları koşulu ile yetkili lisanslama kuruluşlarına başvurmalıdırlar.
5. Yapılacak sınavlar doğrultusunda her bölümden asgari %50 başarı sağlamak durumundadırlar.
6. Sınavları başarı ile geçen adaylar (Seviye 6) Gayrimenkul Müşavirliği Lisansına sahip olmalıdırlar.

7. Lisans belgesini almaya hak kazanan adaylar eğer gayrimenkul müşaviri olarak mesleğe devam etmek isterlerse sorumlu emlak danışmanı seviye 5 belgeleri sona ermelidir.
8. Taşınmaz ticareti yapma yetkisi yerine ilgili bakanlıkça yetkilendirilen Gayrimenkul Müşaviri Seviye 6 meslek kodu ile iş yapmaya başlayabilmelidirler.
9. Mesleği icra eden kişiler üstün kamu yararı ve adillik ve şeffaflık ilkesi gereği sorumluluk üstleneceğinden kesinlikle alım, satım, kiralama işi ile iştigal ediyor olmamalıdır, iştigal edenlerin lisansı iptal edilmelidir.
10. Mesleği sürdüren kişiler isterlerse yanlarında gayrimenkul müşavir yardımcısı adı altında kişileri çalıştırabilmelidirler.
11. Gayrimenkul müşavir yardımcıları emlak danışmanlığı yapanlar arasından yine ilgili sınavları başarıyla vermek şartı ile seçilebilirler. Ancak onlarında emlak danışmanlığı durumu sona ermelidir.
12. Yüksek lisans ve üzeri mezun olup gayrimenkul müşavirlik sınavını başarı ile tamamlayan adaylarda yine aynı lisans mezunlarında olduğu gibi ilgili kurumlardan mezun olmalıdırlar.
13. Yüksek lisans mezunu olarak mesleği yapmak isteyenler sorumlu emlak danışmanı olarak gayrimenkul piyasasında hizmet verdiğine dair sgk kaydı ibraz etmek koşulu ile başvuru tarihi itibarı ile en az 1 yıl mesleki deneyim sahibi olmalıdırlar.
14. Diğer 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 nolu maddeler yüksek lisans ve üzeri mezunları içinde geçerli olmalıdır.
15. Mesleki üye kayıtlarının ve mesleği sürdürürken yapılacak olan işlemlerin şeffaflığı için 'Gayrimenkul Müşavirleri Odası' kurulmalıdır, her lisans sahibi üye olmalıdır.

16. Gayrimenkul müşaviri olanlar, gayrimenkul değerlendirme uzmanı gibi tüm kamu veya özel kurumlardan, mahkemelerden gelebilecek talepler doğrultusunda bilirkişi olarak raporlama yapabilmelidirler.

17. Tüm yüklenici inşaat firmalarının en az bir gayrimenkul müşaviri ile çalışması zorunlu olmalıdır. Yüklenici firmalar ister kendisi, ister çalıştıkları emlak ofisi veya danışmanları ile bir taşınmazın fiyatı belirlenirken son aşamada gayrimenkul müşavirinin onayına sunulmalıdır.

18. Her emlak danışmanlık ofisinin bir gayrimenkul müşaviri ile çalışması zorunlu olmalıdır.

19. Emlak ofisleri ilgili emlak danışmanlarının yaptığı ilan girişleri fiyatlarını ve alım, satım, kiralamaya fiyatlarının tapu yada noter tescil işlem fiyatlarını sorumlu emlak danışmanları ile elektronik ortamda gayrimenkul müşavirine iletmelidirler.

20. Gayrimenkul müşavirleri aylık olarak rapor hazırlamalı ve işlemlerin tutarlılığını ilan fiyatı ile tapu tescil fiyatı noktasında kontrol etmelidirler.

21. Her emlak ofisinin bir elektronik işlem mağazası olmalıdır ve gayrimenkul müşavirleri o mağazadan aylık olarak rapor talep etmelidir. Rapor iletmeyen veya geç ileten emlak firmalarının uyarı ve aynı durumun tekrarı halinde nihayetinde elektronik mağazası kullanımını sona erdirilmelidir. Tam şeffaflık ilkesi benimsenmelidir.

22. Gayrimenkul müşavirleri bölgesel atama usulü, emlak ofisleri ve inşaat firmalarıyla çalışmalıdır. Emlak ofisleri ve inşaat firmaları kendi gayrimenkul müşavirlerini kendileri seçmemelidir. Atamaları ilgili bakanlık nezdinde havuzdan yapılabilmelidir.

23. Gayrimenkul müşavirlik ofisleri ve müşavirleri tüm bu yükümlülükleri neticesinde ücretlerini aylık olarak sadece bu iş için kullanılan bir devlet bankası hesabından tahsil etmelidir.

24. Her emlak ofisi ve inşaat firması alım, satım ve kiralama, gayrimenkul müşaviri ödemesi işlemleri için yine bir devlet bankası ile çalışmalıdır. Ödemeler buradaki ilgili hesaba yapılmalıdır.

25. Aylık rapor işlem ödemesi asgari ve azami ücret tarifelerini ‘Gayrimenkul Müşavirleri Odası’ belirleyebilmelidir.

26. Emlak ofisleri ve inşaat firmaları her ay raporlama sonucunda müşavirlik hizmeti bedellerini yine ilgili hesaba yatırmalıdır ve gayrimenkul müşavirleri tüm kazançlarından gerekli vergileri kesildikten sonra aylık işlem ücretini bu havuzdan tahsil etmelidir.

27. Gayrimenkul müşavirlerinin mesleki hakları, kıdemleri kanun ile koruma altına alınmalıdır.

## 5.4 Gayrimenkul Piyasasına Nasıl Bir Katkısı Olacak?

Gayrimenkul müşavirlik mesleğinin gayrimenkul piyasasında nasıl bir işlevi olacağını detayları ile açıkladık ve bu yazımızda hem gayrimenkul piyasası işlemlerine hem de işlemler sonucu oluşacak pozitif ve negatif ekonomik boyutlarına değindik.

Her ülkede olduğu gibi ülkemizde de tüm ticari işlemlerde adil ve şeffaflık ilkesi önemlidir. Bu ilkelerin benimsendiği ülkeler sosyo - ekonomik açıdan gerçek bir kalkınmayı gerçekleştirebilirler. Sosyo – ekonomik kalkınma ise toplumun tüm fertleri süreçlere dahil edilerek sağlanır. Bu noktadan hareketle tüm emlak ofislerinin ve danışmanlarının beraberinde inşaat firmalarının da süreçlere dahil edilmesini çok önemli ve gerekli bulmaktayız. Gayrimenkul piyasasında gayrimenkul müşavirlik mesleği olmalıdır ve çok gereklidir. Bir senaryo üzerinden kurgusal işlem dahilinde, yazımızda belirttiğimiz süreçlerin sonunda tahmini olarak ne kadarlık bir vergisel kayıp olabileceğini açık bir şekilde tespit etmiş olduk.

Bu yazımızın konusunda ki amaç asla herhangi bir meslek grubunu iş yapamaz hale getirmek değildir. Bilakis amacımız işini iyi yapanlar ile kurallara ve mesleki etik değerlere göre iş ahlakı benimseyenlerin haklarını önceden korumaktır.

Gayrimenkul müşavirlik mesleğinin, piyasada kendini gayrimenkul danışmanı olarak tanıtır işlemlere dahil olarak fiyat belirleme, alım, satım veya kiralama konusunda bir işlem hareketinde bulunmak isteyenlerin önünü kapatacağı ve olası ekonomik kayıpların önüne geçeceği de çok açıktır.

Fiyat belirleme, ilan ve işlem sonuç ilişkisinin alıcı, satıcı, gayrimenkul danışmanları ve resmi kurumlar arasında gerçekleşen tüm süreçlerde gayrimenkul müşavirleri tam anlamıyla garantör görevinde olacaktır. Bu sorumluluk gayrimenkul piyasasında ki şeffaflık ilkesinin vergi bakımından da değerlendirildiğinde ülke ekonomisinin en önemli yapı taşlarından biri olan inşaat ekonomisinin, resmi kurumlara katkısı yine tartışmasız olacaktır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak çalışan kişilerin sayısal olarak az olmaları bu kayıplara engel olamayacağı açık bir şekilde tespit edilmiştir. Ancak gayrimenkul değerlendirme uzmanı yetiştirmek zaman ve mesleki koşulları bakımından zor olacaktır. Gayrimenkul alanında çalışan bir diğer meslek grubu olan gayrimenkul danışmanlarının içerisinde gayrimenkul müşavirlik mesleği için insan kaynağı oluşturmak çok doğru bir yaklaşım olacaktır.

Gayrimenkul piyasasında, mesleki etik kurallar net bir şekilde piyasada ki tüm aktörler tarafından içselleştirilmiş olacaktır ve sahada ki uygulama aşamasında yine tüm aktörler tarafından bu ilkeler dahilinde hareket edilmesi sağlanacaktır.

# Kaynaklar

## İnternet Kaynakları:

1. GABİM . (2023, Ağustos). *Veri Analizi*. Aralık 10, 2023 tarihinde [https://cdn.mkkgabim.com.tr/uploads/2023\\_veri\\_analizi\\_ceyrek2.pdf](https://cdn.mkkgabim.com.tr/uploads/2023_veri_analizi_ceyrek2.pdf):  
[https://cdn.mkkgabim.com.tr/uploads/2023\\_veri\\_analizi\\_ceyrek2.pdf](https://cdn.mkkgabim.com.tr/uploads/2023_veri_analizi_ceyrek2.pdf) adresinden alındı
2. GABİM. (2024). *Ana Sayfa*. Ocak 20, 2024 tarihinde <https://www.mkkgabim.com.tr/>: <https://www.mkkgabim.com.tr/> adresinden alındı
3. Hesapkurdu. (2023). *Tapu Harcı Hesaplama*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.hesapkurdu.com/konut-kredisi/h/tapu-harci-hesaplama>:  
<https://www.hesapkurdu.com/konut-kredisi/h/tapu-harci-hesaplama> adresinden alındı
4. Medyabar. (2023, Kasım 27). *Ekonomi*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://medyabar.com/haber/18010880/emlak-sektoru-buyuyor>:  
<https://medyabar.com/haber/18010880/emlak-sektoru-buyuyor> adresinden alındı
5. Önal, Y. B., & Tezcan, K. (2008). GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve ÖNEMİ: VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME. *DergiPark AKADEMİK* , (24) s.17.
6. Önal, Y. B., & Tezcan, K. (2008). GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve ÖNEMİ: VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME. *DergiPark AKADEMİK* , (24) s. 22.
7. Para Dergi. (2023, Ağustos 13). *Emlak Bayilikleri ve Şartları*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.paradergi.com.tr/sectorler/2023/08/14/emlak-bayilikleri-ve-sartlari>:

- <https://www.paradergi.com.tr/sectorler/2023/08/14/emlak-bayilikleri-ve-sartlari-adresinden-alindi>
8. Resmi Gazete. (2020, Ekim 14). *resmigazete.gov.tr*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/10/20201014-1.htm>:  
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/10/20201014-1.htm> adresinden alındı
  9. Resmi Gazete. (2023, Ağustos 31). *resmigazete.gov.tr*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/08/20230831-6.htm>:  
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/08/20230831-6.htm> adresinden alındı
  10. Sahibinden.com. (2000-2024). *İstanbul Satılık Ev Fiyatları*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.sahibinden.com/satilik/istanbul>:  
<https://www.sahibinden.com/satilik/istanbul> adresinden alındı
  11. Sahibinden.com. (2000-2024). *İzmir Satılık Ev Fiyatları*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://www.sahibinden.com/satilik/izmir>:  
<https://www.sahibinden.com/satilik/izmir> adresinden alındı
  12. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL). (tarih yok). *Hakkımızda-SPL Sermaye Piyasası Sicil ve Eğitim Kuruluşu*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://spl.com.tr/hakkimizda/>: <https://spl.com.tr/hakkimizda/> adresinden alındı
  13. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL). (tarih yok). *Lisans Türleri*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://spl.com.tr/lisans-turleri/>:  
<https://spl.com.tr/lisans-turleri/> adresinden alındı
  14. TÜİK. (2023, Kasım 16). *TÜİK Kurumsal*. Aralık 10, 2023 tarihinde <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ekim-2023-49514>: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Ekim-2023-49514> adresinden alındı