

ABC Gayrimenkul

Ayşe Başkazancı

Son zamanların gözde mesleklerinden olan gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı alanında yaptığı hem bilimsel hem de ticari çalışmalarla başarılarını devam ettiren ABC Gayrimenkul Danışmanlığı sahibi ve gayrimenkul değerlendirme uzmanı Ayşe Başkazancı ile bir söyleşi gerçekleştirdik.



► Ayşe Hanım, sizi tanıyabilir miyiz?

Adım Ayşe Başkazancı. 1965 Pülümür'de doğdum. Babamın iş durumu nedeniyle ilk ve orta öğrenimimi Almanya'da tamamladım. 1980'den sonra Türkiye'ye yerleştim. 1983 yılında İTÜ İnşaat Mühendisliği bölümüne girdim. Çok iyi derecede Almanca ve iyi derecede İngilizce bilmekteyim. Evli ve 2 çocuk annesiyim.

► Başarılı bir iş kadınısınız, girişimcilik öykünüzü okuyucularımızla paylaşır mısınız?

Üniversite son sınıftayken Enka Holding'de işe başladım, ilk inşaat şantiye ve proje deneyimime bu firmada sahip oldum. Babam Almanya'nın ilk Türk iş adamlarındandı. Aileden aşinalık olduğu için 1988 yılında ilk firmamı yapı malzemeleri, inşaat, onarım işleri üzerine kurdum. Yanısıra arazi geliştirme ve inşaat sözleşmeleri konusunda çalıştım. 1989 yılında ilk çocuğum doğdu. Gayrimenkul değerlendirme o yıllarda aklımda olan bir konuydu. İmar mevzuatı, hukuk, teknik bilgi, etik ve finans hesaplarını içeren bir meslek dalı arıyordum. Bu konularda piyasada boşluk olduğunu fark ettim ve arazileri olan kişi ve kurumlara danışmanlık yaptım. Ortadoğu Ticaret Merkezi'nin danışmanları ile çalıştım. 1994 yılında ailevi nedenlerden dolayı Ankara'ya yerleştim ve 2. çocuğum doğdu. 1996

yılından sonra tekrar inşaat sektöründe ve bununla birlikte sigorta eksperlerine danışmanlık, kamulaştırma bilirkişiliği ve maliye taktir komisyonu üyeliği yapmaya başladım. 2001 yılında IMF ve Gelişmekte Olan Ülkelerin Ekonomisi Konulu Konferans'a katılmam neticesinde gayrimenkul değerlendirme mesleğimizin kapsamlı ve ayrıntılı tanımını bu konferansta katılımcılardan öğrenme fırsatını yakaladım. Daha sonra SPK lisanslama sınavlarına Bilgi Üniversitesi'nde mesleğimizin ilkleri ile kursa katılarak başladım. 2006 yılında SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansımı aldım ve 2007'de ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'yi kurdum.

► SPK Lisanslı Gayrimenkul şirketiniz de var, bize sektörü detaylandırır mısınız?

Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin ülke ekonomisindeki önemi büyüktür. Gayrimenkuller ülke ekonomisinin ve sermaye piyasası araçlarının önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Bu değerlere sahip olmak ve yatırım yapmak isteyen ekonomik birimlerin daha sağlıklı, güvenilir ve isabetli karar vermelerini kolaylaştıran değerlendirme sektörünün önemi ve değeri ortadadır. SPK Mevzuatı kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik sektöründe hali hazırda SPK lisanslı 82 şirket faaliyet göstermektedir. Ayrıca, bunların yanı sıra birçok SPK ve BDDK kapsamında olmayan şirket ve kişiler de gayrimenkul değerlendirme sektörüne hizmet vermektedir. Fakat Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 16.12.2010 tarih ve 3980 sayılı kararı ile 01.01.2011 tarihin-

den itibaren bankalar artık sadece SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilmiş şirketlerden hizmet alabilecektir. Sektörümüz hızla gelişmektedir. Şu anda Türkiye geneli yaklaşık 950 milyar TL kredili işlem bulunmaktadır. Konut kredileri miktarı ise yaklaşık 60 milyar TL'dir. Tüm krediler içindeki payı yaklaşık % 7'ye karşılık gelmektedir. Mayıs 2010 yılında mesleğimiz 'TDUB' un kurulması ile kurumsallaşmıştır. Konu ile ilgili TDUB yapacağı yeni düzenlemelerin sektöre katkısı büyük olacaktır. TDUB'da yedek yönetim kurulu üyesi ve parametre, standartlar ve etik konusunda çalışmalar yürütmekteyim. Ayrıca Dr. Goetz Sommer, Dipl.-Kfm. İlhan Öztürk ve Ayşe Başkazancı ortak çalışması olan "Immobilienbewertung in der Türkei" adlı makalemiz Almanya'da "Der Immobilienbewerter" dergisinde yayınlanmıştır. Makaleyi www.betrifft-biv.de internet sitesinden ücret karşılığı temin etmek mümkündür. Sektörümüz gelişmeye açık, henüz değerlendirme faaliyetleri sadece kredili işlemlerde söz konusu olmaktadır. Hâlbuki son yıllarda yaşadığımız ekonomik sıkıntılardan çıkarmamız gereken çok önemli dersler olduğuna inanıyorum.

► Birçok kişi sektörünüzle emlak sektörünü karıştırmakta. Farklılıkları dile getirir misiniz?

Evet bizim mesleğimiz halkımızın genelinde bizim sektörümüz gibi güzide mesleklerden olan emlakçılık ile karıştırılmaktadır. Oysaki SPK Lisanslı şirketlerin emlakçılık yapması mevzuat gereği yasaktır. Her 2 meslekte gayrimenkul sektörüne hizmet vermektedir. Temel farklılık; emlak danışmanları; alıcı ile satıcı arasında aracılık hizmeti verir. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ise finansal sektörde bankalar, bireysel, kamu ve özel olmak üzere tüm kurumsal ve özel alıcı ve satıcılar, yatırımcılar, GYO'lar, aktiflerinde gayrimenkul bulunan şirketler, mahkemeler, emlak danışmanları-

na hizmet verir. Bizler çok daha kapsamlı ve akademik düzeyde destek hizmeti, bir nevi müşavirlik hizmeti vermekteyiz.

Geçmişte emlakçılık yapmış şu anda SPK'dan lisans almış bizimle aynı mesleği icra eden değerlendirme uzmanları var. Onlarda mevzuat gereği emlakçılık yapamazlar ve bizim sektörümüzde gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev alırlar. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı, etik değerler başta olmak üzere yaptığı iş gereği mevzuat, mühendislik, bankacılık, muhasebe, gayrimenkul danışmanlığı v.b. mesleklerinin ortak kümesidir.

► **Kimler sektörünüze ihtiyaç duymakta, sektörün ilke ve kuralları nelerdir?**

Asli işimiz; halka arzlarda, şirket aktiflerindeki gayrimenkullerin değerlemesinde, mahkemelerde, icra satışlarında, fizibilite, proje yönetimi, yatırım danışmanlığı, kamu kurumlarının değerlendirme işlerinde "değer tespiti" dir. Bu hizmetlere ihtiyaç duyan tüm özel şirketler, holdingler, bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, şahıslar, şirketlerin birleşme ve ayrılmasında, kişilerin evlilik ve boşanmalarında, kentsel dönüşüm projelerinde, alım-satımlarda, bayilik sisteminde çalışan firmalarda, kamulaştırma işlemlerinde, borsaya kote firmaların bilançolarında

yer alacak kalemlerde, GYO'larda , yurt dışına çıkmada konsolosluklara teminat olarak, sigorta işlemlerinde, kooperatifler, vakıflar ve tabi ki zaman zaman meraklan değerlendirme raporları talep eden müşterilerimize ABC olarak hizmet vermekteyiz. Yukarıda anlattıklarına ilave olarak önemli bir hususu da belirtmek isterim ki; lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan, değerlendirme uzmanlarının hem eğitim durumları, hem de SPK tarafından verilen meslek lisansları vardır. Bu meslekte ciddi ve profesyonel olarak çalışabilmek için öncelikle üniversite mezunu olunması, belirli bir süre (1 ile 3 yıl gibi) faaliyet gösterilmesi ve daha sonra açılan sınavlara katılarak başarılı olunması gerekmektedir. Ayrıca buda yetmemekte ve çalışma süresince gerek lisanslı uzmanların, gerekse lisanslı şirketlerin yaptığı işler ve etik davranışları kamu otoritesi ve meslek örgütümüzce takip edilmekte, herhangi bir yanlış ve eksiklikte hemen mali ve hukuki sorumlulukları saklı kalmak kaydı ile lisansları belirli bir süre veya tamamen iptal edilebilmektedir.

► **Sektörünüzün sıkıntılarından bahsedermisiniz?**

Sektörün, mesleğe ilişkin çalışma, düzenleme, raporlama ve mali standartlarının

henüz çok belirgin olmamasıdır. Konu ile ilgili SPK, BDDK, TDUB üst kurul oluşturdu. Çok değerli ellerde olduğuna inanıyorum. İnşallah sektör faaliyetlerini daha da geliştirip düzenleyecek çalışmalar yapılacaktır. Bende bu çalışmalara destek vermekteyim.

► **İleriye dönük beklenti ve hedefleriniz nelerdir?**

ABC Gayrimenkul olarak, en iyi hizmeti verme doğrultusunda kurumsallaşmış bir şirket olarak öncelikle Ankara, İstanbul, Adana, İzmir illerinde bölge ofisleri ve Türkiye genelinde uzmanlarımız ve temsilcilerimiz ile hizmet vermekteyiz. Büyüyen ve gelişen değerlendirme sektöründe, en hızlı ve en doğru değerlemeyi yapan ve tercih edilen, firmalar arasında yer almaktayız. Mevcut SPK lisanslı şirketlerin uluslararası boyutta iş yapmasının önemli olacağını düşünüyorum. ABC Gayrimenkul olarak ülkemizde olduğu gibi uluslararası boyutta da yerimizi almak istiyoruz.

ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İller Sok. No: 1/2 Mebusevleri / Ankara
Tel. 0312 215 33 23 - Faks 0312 215 24 64
abc@abcgdd.com www.abcgdd.com

