Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi

Afyon Kocatepe University Journal of Science and Engineering

AKÜ FEMÜBİD **18** (2018) **015502** (959-971) AKU J. Sci. Eng.**18** (2018) **015502** (959-971)

DOI: 10.5578/fmbd.67712

Araştırma Makalesi / Research Article

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Yeterlikleri Açısından Gelişmiş Ülkeler ile Türkiye'nin Karşılaştırılması

Tayfun Çay[1], Yüksel Boz[2]

[1] Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Selçuklu KONYA.

[2]Hacettepe Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, Beytepe Yerleşkesi, Ankara.

e-posta: tcay@selcuk.edu.tr, yboz@hacettepe.edu.tr.

Geliş Tarihi: 11.02.2018 ; Kabul Tarihi: 27.11.2018

Öz

Farklı amaçlar için gerekli olan gayrimenkul değerinin tahmin edilmesi için gerekli yeterliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan ve bu tahmini gerçekleştirirken de bağımsız, tarafsız ve objektif davranacağı beklenen kişilere "değerleme uzmanı" adı verilir. Bir gayrimenkulün değerinin ne olduğundan ziyade o gayrimenkule ilişkin belirli bir değerin (Örneğin; alternatif kullanım değeri, zorunlu satın alma değeri, mevcut kullanım değeri, piyasa değeri, artık değer, kullanımdaki değeri vd.) ne olduğu sorusu daha doğru olacaktır. Bu tür bir sorgulama özel uzmanlık bilgisi gerektirir ve bu noktada gayrimenkul değerleme uzmanları devreye girer. Gayrimenkul değerleme uzmanının değer konusuda bir yargıya varabilmesi için gayrimenkulün inşaat biçimi, malzemesi, araştırma yöntemleri, hesaplama, hukuk, finansman, ekonomi, raporlama, müzakere ve daha birçok konuda yetenek ve bilgi sahibi olması gerekir. Bu yeterliliklerin değerleme uzmanlarına kazandırılması için farklı ülkeler farklı gereksinimler tanımlamıştır. Bu çalışmada üç farklı kıtadan dört farklı ülkede değerleme uzmanlığı için tanımlanan şartlar araştırılmıştır. Amerika kıtasından Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada, Asya kıtasından Japonya ve Avrupa kıtasından Türkiye (Asya ve Avrupa arasında köprü), gayrimenkul değerleme uzmanı olabilmek için gerektirdikleri şartlar ve bu konuda sorumlu kuruluşlar açısından incelenmiştir. Gayrimenkul ile ilişkili tasarruf ve işlemlerde bulunan paydaşların finansal problemlerle karşı karşıya kalmaması, gayrimenkul sektörünün neden olduğu ekonomik çöküşlerin geçmişte olduğu gibi tekrarlanmaması açısından gayrimenkul değerleme büyük önem arz etmektedir. Dünyada yaşanan finansal krizlerin çoğunda başlıca sebeplerden biri olarak karşımıza çıkan gayrimenkul değerleme konusundaki eksiklikler, değerleme konusunda düzenleyici kurumlar ve ciddi eğitim ve yetkilendirme süreçleri ile giderilebilir. Bu noktadan hareketle, Türkiye'de uluslararası standartlar dikkatlice incelenmeli, ulusal değerleme standartları tanımlanmalıdır.

Anahtar kelimeler
Gayrimenkul; Değerleme;Değerleme Uzmanı; Değer

Comparison of Developed Countries and Turkey based on Real Estate Appraiser Qualifications

Abstract

Real estate appraiser is the person that is expected to have the essential qualifications, ability, and experience and act in a manner that is independent, fair, and objective while performing the profession. It is more proper to inquire a specific value of a real estate (e.g. alternative use value, compulsory purchase value, existing use value, market value, residual value, value in use etc.) than just looking into its value not specified. Such an inquiry requires professional knowledge that real estate appraisers (valuers) possess. A real estate appraiser must have competency and knowledge about construction type, construction materials, research methods, calculation, law, finance, economics, reporting, negotiation, and other required skills in order to come up with a value estimate. Different countries have defined different requirements to become real estate appraiser. In this paper, four countries from three continents have been selected to investigate the qualifications required to be a real estate appraiser. United States of America, Canada, Japan, and Turkiye (the bridge between Asia and Europe) have been analyzed with respect to their requirements to obtain real estate appraiser

Keywords
Real Estate; Valuation; Appraiser; Value

qualification and responsible institutions.Real estate apparaisal is of great importance in terms of avoiding the stakeholders, that perform activities and transactions related to real estate, from financial problems, reoccurance of economic depressions that real estate sector caused. The deficiencies in real estate appraisal practice that had been confronted among the primary reasons for most of the financial crises in the world can be resolved by means of regulatory instutions about appraisal practice and serious education and certification processes. From this point of view, the international standards should be examined with great importance and national appraisal standards should be developed.

© Afyon Kocatepe Üniversitesi

1. Giriş

Değerlemenin kökleri eski çağlara kadar uzansa da bir uzmanlık alanı olarak kökeni yakın zamana, çeşitli meslek örgütlerine üyeliklerde hızlı gelişmelerin yaşandığı 20.yy'nin ikinci yarısına dayanır. Bir uzmanlık alanı olarak gayrimenkul değerleme, hızlı değişen iş dünyasında kendine yer edindi. Dünya çapında yatırım projelerinin büyüklük ve karmaşıklığındaki muazzam değişikliklerle birlikte gayrimenkul ortaklıkları ve gayrimenkul sektöründeki benzer yatırım fırsatlarındaki artış, değerleme uzmanının bu tür gayrimenkuller ve portföyler konusunda değerleme görevleri almada bambaşka becerilere sahip olması gerektiği manasına gelmektedir. Değerleme, özellikle dikkatli risk yönetimi gerektiren ihtilaflı bir uzmanlık alanı haline geldi (Baxter 2007).

Gayrimenkul, olgun ekonomilerde finansal kararların büyük bir bölümüne dayanak oluşturur. Varlıkların uygun biçimde değerlemesinde yaşanacak başarısızlıklar, çok sayıda paydaşın (bankalar, kote edilmiş şirketlere yatırım yapanlar, konut alıcıları, tasarrufları fonlara yatırılan gelecekteki emekliler vd.) bundan finansal olarak etkilenmeleri riskini doğuracaktır. Kraliyet Mesleki Yeterlilik Sahibi Uzmanlar Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)) 1970'lerde Birleşik Krallık'ta yaşanan gayrimenkul çöküşüne yayınladığı Kırmızı Kitap (Red Book) ile cevap vermiştir. Kırmızı Kitap ile değerleme standartları ve değerleyicilerden beklenen mesleki davranışlar tanımlanırken ABD'de Federal Hükümet 1980'lerin sonlarındaki "tasarruflar ve krediler" krizine tekdüze değerleme standartları üzerinde ısrarcı olarak ve her eyaletteki değerleyicileri lisanslayarak cevap vermiştir. Dünyada yaşanan ulusal krizlerin çoğuna, değerleme yaklaşımlarındaki büyük farklılıklar nedeniyle maruz kalınmıştır. Bu farklı yaklaşımlar, genellikle benzer varlıklara ilişkin gerçekçi olmayan tahminlere ve değerleyicilerin doğru bir şekilde eğitilmediği ve çalışmalarının düzenlenmediği durumlarda hileye başvurmaları veya dürüst olmayan davranışlarda bulunmaları tehlikesine yol açar. Dünyada yaşanan ekonomik krizlere benzer çöküşlerin yaşanmamasına yönelik endişeler, önceleri ulusal sonraları da uluslararası düzeyde değerleme standartlarının ortaya çıkmasına yol açtı. Uluslararası standartlar, ülke sınırlarını aşan yatırımları daha az riskli hale getirebilir ve çoğu menkul kıymetin doğasında var olan istikrarsızlıkları, kote edilmiş şirketlerin sahip oldukları varlıkların doğru bir şekilde değerlemelerinin gerçekleştirilmelerini sağlamak yoluyla azaltabilir. Değerlemedeki bu bütünlük, bir finansal merkezde yaşanacak ve potansiyel olarak daha küresel bir çöküşü tetikleyebilecek değerleme kaynaklı bir çöküş yaşanması ihtimalini azaltacaktır (Gilbertson and Preston 2005).

Ulusal ve uluslararası standartlar; mesleki etik kurallar, etik standartlar, uygunluk koşulları ve ülke yasaları ile desteklenirse anlamlı olabilir. Uzman değerleyiciler, her ülkede olmasa da çoğunda profesyonel davranışın en üst düzey standartlarını gerektiren güvene dayanan bir sorumluluğa sahiptirler. Mesleki ilke ve standartlar, bazen ABD'de Profesyonel Değerleme Mesleği Tekdüze Standartları'nda (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)) olduğu gibi birbiri ile bağlantılıdır. Birleşik Krallık'ta mesleki davranış ile ilgili hususlar, mesleki örgüte üyelik kuralları ve düzenlemeleri ile karşılanırken, bazı ülkelerde ulusal kanunlar veya eyalet kanunları, lisans veya uygulama sertifikaları ile karşılanır. Değerleme uzmanının ulusal standartlara uymaması, mesleki ihmal olarak nitelendirilebilecek bir delil olarak göz önüne alınabilir ve değerleyicinin çalışma hakkını kaybetmesine ve/veya meydana gelen zararlara ilişkin hakkında dava açılmasına yol açabilir (Mackmin 1999).

Farklı ülkelerdeki değerleme mesleği uzmanlarının bilgi ve yetenekleri, o ülkelerin gayrimenkul piyasalarında hakim olan şartlara göre şekillenir ve o şartlara uyum gösterecek şekilde gelişir.

Değerleme uzmanlarının mesleki yeterlilikleri, gerekli görülen bilgi ve becerilere dayalıdır. Bu nedenle, ülkeler değerleme mesleği açısından farklılıklar barındırırlar. Örneğin; değerlemenin yönetimi, kurumsal temsilciliği, uzmanlığı arasındaki görev taksimi, mesleğin devlet tarafından düzenlenme derecesi, farklı mesleki eğitimler ve kurumsal destekler, mesleki uygulamaları etkileyen sosyal ve kültürel farklılıklar (Plimmer and Gronow 1991).

Uzmanlık, bir alanda uygulamalı bilgiler bütünü olarak düşünülebilir. Sahip olunan bilgi birden çok görevin yerine getirilmesine imkan verir. Bu bilgi beraberinde bir mantık veya teori getirir ki bu da yerine getirilen görevin performansının uzman olmayan bir kişi tarafından (örneğin; müşteri) takdir edilmesine imkan verir. Uzmanlığın bir özelliği genellikle dar ve özelleşmiş alanlarda tanımlanmış olmasıdır. Değerleme uzmanları, diğer uzmanlık dalları ortak biçimde dört belirgin bilgi türüne sahiptirler: sağduyu bilgisi, kitabi bilgi, teorik bilgi ve işlevsel bilgi (Scott and Gronow 1990). Değerleme uzmanı (değerleyici) için yapılabilecek tanımlamalardan birisi, **değerleme hizmetlerini işin ehli bir şekilde ve bağımsız, tarafsız ve objektif bir tutumla gerçekleştirmesi beklenen kimse** şeklindedir (ASB 2016). Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere değerleyici, yeterlilik sahibi, konusunda uzman olmalı ve hiç bir etki altında kalmadan, tarafsız bir şekilde değerleme tahmininde bulunmalıdır. 12 Ağustos 2001 tarihli 24491 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de (Seri: VIII, No:35) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tanımı "*Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen ...*" şeklinde devam etmektedir (Resmi Gazete 2001).

Türkiye'de değerleme uzmanlığı lisansları Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzmanı şeklinde iki türde verildiği için Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tanımı daha geniş bir hizmet alanını ifade etmektedir. Konut Değerleme Uzmanı, adından da anlaşılacağı gibi sadece konut şeklindeki gayrimenkulleri kapsamaktadır. Oysa gayrimenkul kavramı, içeriği çok daha geniş bir ifadedir. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyetinin konusu olarak; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler belirtilmiştir (Türk Medeni Kanunu 2001). Bu ifade gayrimenkul deyince tasavvur edilen şeylerle karşılaştırıldığında yetersiz düşünülebilir. Türk Medeni Kanunu'ndaki bu tanımlamanın en dikkat çekici tarafı, gayrimenkule ilişkin hakların da gayrimenkul ile ilişkilendirilmesidir. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nda gayrimenkul tanımı, "*Arazi ve bu arazinin doğal parçası olan, zeminin altında ve üstündeki herşey (ağaçlar, madenler ile binalar ve binalarda kullanılan mekanik ve elektrik tesisler vb. tüm bina eklentileri gibi araziye ekli şeyler)*" şeklinde yer almakta ve **real estate** olarak ifade edilmekte iken, gayrimenkul mülkiyeti ile ilişkili tüm haklar, çıkarlar ve menfaatler **real property** olarak tanımlanmaktadır (IVSC 2013). İkinci kavram Birleşik Krallık'ta gayrimenkul ile eş anlamda kullanıldığından literatürde karşılaşılan çalışmalarda hangi kavramın ne anlam ifade ettiği iyi incelenmelidir. Neyse ki Türkçe'ye gayrimenkul olarak çevrilen **real estate** ifadesi, Birleşik Krallık'ta da gittikçe benimsenmektedir (Blackledge 2009). Literatürde gayrimenkul ile ilgili yaşanan bu ifade farklılığına ek olarak değerleme ve değerleyici kavramları da kaynaklarda farklı şekillerde ifade edilmektedir. Örneğin, Kuzey Amerika'da appraisal (değerleme) ve appraiser (değerleyici) ifadeleri kullanılırken Birleşik Krallık'ta valuation (değerleme) ve valuer (değerleyici) ifadeleri kullanılmaktadır (White 1988).

Değerleme, değerleyici ve gayrimenkule ilişkin bu bilgiler sonrasında bu çalışmanın konusu olan ülkelerin değerleyici kriterleri ve ilgili kurumlar bazında incelemesi aşağıdaki kısımlarda ele alınmıştır.

2. Ülke İncelemeleri

2.1 Kanada

Kanada'da konut değerleyicileri iki kurum tarafından eğitilir ve yetkilendirilir: Kanada Ulusal Gayrimenkul Değerleyicileri Birliği (Canadian National Association of Real Estate Appraisers-CNAREA) ve Kanada Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute of Canada). İki kurum farklı uygunluk ölçütlerine sahip olmasına rağmen, süreç genel anlamda benzerdir. Bu iki kurumun

yetkilendirme süreçleri adım adım şöyle özetlenebilir (Int Kyn. 1).

2.1.1 Kanada Ulusal Gayrimenkul Değerleyicileri Birliği (CNAREA)

1. Adım

CNAREA'ya aday üye olarak katılmak. En az 18 yaşında olmak, lise diplomasına sahip olmak ve suç kaydı bulunmamak.

2. Adım

Bir değerleme firmasında işe girmek. Değerleme sürecini, denetim altında pratik deneyim uygulayarak öğrenmek. İş deneyimi gereksinimini yerine getirmek için en az iki yıl sahada çalışılmalı ve 3000 saatlik deneyime ulaşılmalı.

3. Adım

CNAREA tarafından uygulanan gayrimenkul değerleyicisi eğitim müfredatını tamamlamak. Bu eğitimin kapsamı, konut değerleme prensipleri, piyasa verisi analizi ve değerlemenin mesleki standartları gibi konularda toplamda 400 saatlik sınıfta eğitim gerektiren üniversite düzeyinde dersleri kapsamaktadır.

4. Adım

Yetkilendirilmiş Konut Değerleyicisi Yerleştirme Sınavı (Designated Appraiser Residential (DAR) Examination) adı verilen sınava girmek ve başarılı olmak. Başarılı adaylara DAR sertifikası veriliyor ve CNAREA'ya tam üyeliğe hak kazanıyorlar.

2.1.2 Kanada Değerleme Enstitüsü (AIC)

1. Adım

Akredite olmuş Kanada üniversitelerinin herhangi bir bölümünden toplam 120 krediyi tamamlayarak bir lisans derecesine sahip olmak. Eğer 120 krediden daha az teknik veya başka bir dereceye sahip olunması durumunda, kalan kredileri tamamlayacak şekilde dersler alarak şartlar sağlanabilir.

2. Adım

AIC'nin "We Value Canada" adlı dersine ait kendi kendine çalışma setinin satın alınıp tamamlanması. Ders, değerleme endüstrisinin temel düzeyde anlaşılmasını sağlayan altı adet bağımsız modülden oluşmaktadır.

3. Adım

British Columbia Üniversitesi tarafından yürütülen, yüksekokul (college) düzeyinde kendi kendine çalışma programı şeklindeki Gayrimenkul Değerlemenin Temelleri (Foundations of Real Estate Appraisal) dersinin tamamlanması.

4. Adım

AIC'ye aday üye olarak katılmak. Kendi kendine çalışma derslerini tamamlayıp, yüksekokul derecesini henüz bitirmemiş olanlar öğrenci üye olarak katılabilirler. Öğrenci ve aday üyeler, AIC'ye katıldıktan 24 ay içerisinde zorunlu olan Mesleki Uygulama (Professional Practice) seminerini tamamlamak zorundadır.

5. Adım

British Columbia Üniversitesi Sauder İşletme Okulu (Business School) tarafından yürütülen üniversite düzeyinde bir eğitim programı olan Mesleki Çalışmalar (Professional Studies) programına kayıt olmak. Adayların konut değerleme alanında yetkilendirilmeleri için, çoğu 13 haftalık tam bir akademik dönemi kapsayan yedi uzaktan eğitim dersini tamamlaması gerekir. Bu dersler zorunlu yüksekokul derecesini tamamladıktan sonra veya yüksekokul eğitimi ile eş zamanlı olarak alınabilirler.

6. Adım

Belgelendirme için başvurmadan önceki iki yıl içerisinde en az bir yıl danışman kontrolünde deneyim sahibi olmak veya başvurudan önceki dört yıl içerisinde iki yıl tecrübe sahibi olmak. Mesleki danışman, tam olarak eğitim alındığını ve bu alanda liyakat sahibi olunduğunu belirten AIC'nin hazırlılık raporunu imzalamalıdır.

7. Adım

Bir yazılı sınav ve bir de mesleki yeterlilik mülakatından oluşan AIC sınavlarını alıp bunlardan başarılı olmak. Başarılı adaylar, Yetkili Konut Değerleyicisi olma ehliyetini elde ederler.

2.1.3 Konut Harici Gayrimenkul Değerleme Uzmanlıkları

Değerleyiciler genellikle ilk olarak, en zahmetsiz olan konut düzeyindeki, dört aileye kadar olan konutların değerlemesi için yeterlilik kazanırlar. Bunların bir çoğu ilave öğrenim görerek becerilerini artırırlar ve CNAREA'dan Yetkilendirilmiş Ticari Değerleyici (Designated Appraiser Commercial) yeterliliği veya AIC'den Kanada Enstitüsü Akredite Değerleyicisi (Accredited Appraiser Canadian Institute) yeterliliği kazanırlar. Daha yüksek yeterlilik kazanmış olan değerleyiciler, yasal olarak ticari, tarımsal ve de konut amaçlı gayrimenkulleri değerleme yetkisine sahip olurlar.

Başka bir ülkeden kazanılmış derece veya yeterliliklere sahip olanlar, bu niteliklerinin değerlendirilmesi için başvuruda bulunabilirler ve yapılacak değerlendirmeler sonrasında kısmi veya tam yetki sahibi olabilirler. Bunun yanında, AIC tarafından, işletme derecesine sahip mezunlar için sertifika kazanmada hızlı akreditasyon seçeneği sunulmaktadır (Int Kyn. 1).

2.2 Amerika Birleşik Devletleri (ABD)

ABD'de değerleme mesleğinde en önde gelen makam olarak **The Appraisal Foundation(TAF)** bulunmaktadır. Bu kuruluş, gayrimenkul değerleyicileri için Kongre tarafından onaylanan standartları ve yeterlilikleri hazırlar ve geçerliliği kabul edilmiş değerleme yöntemleri ve teknikleri üzerine değerleme uzmanlarına gönüllü rehberlik hizmeti verir. Değerleme hizmetlerinin bağımsız, tutarlı ve objektif bir şekilde yerine getirilmesini sağlar. Merkezi Washington, DC'de yer alan kuruluş bir Mütevelli Heyeti (Board of Trustees) tarafından yönetilir. Kuruluş, değerleme mesleğinin değişen şartlara uyum sağlamasını ve ileri gitmesini iki bağımsız kurulun çalışmaları ile sağlar: Değerleyici Nitelikleri Kurulu (***Appraiser Qualifications Board (AQB)***) ve Değerleme Standartları Kurulu (***Appraisal Standards Board (ASB)***) (Int Kyn. 2).

AQB, gayrimenkul değerleyicileri için asgari düzeydeki gerekli eğitim, deneyim ve sınav gereksinimlerini tayin eder. AQB tarafından yılda iki kez, eyaletlere bağlı düzenleme temsilcilikleri (State Regulatory Agency) ve kamu tarafından rehber niteliğinde kullanılacak "Criteria" (Kriterler) başlıklı Sorular ve Cevaplar yayınlanır. AQB, mütevelli heyeti tarafından atanan ve sayıları beş ile dokuz arasında değişen üyelerden oluşur ve sekiz yıla kadar görevde kalabilir. Kurul, mütevelli heyeti tarafından bir yıllık süre için atanan bir başkan tarafından yönetilir. ASB, Profesyonel Değerleme Mesleği Tekdüze Standartlarını (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)) yazmak, değiştirmek ve yorumlamakla görevlidir. ASB, USPAP için önerilen değişiklikler konusunda taslak metinler yayınlar ve ülkenin çeşitli bölgelerinde yıl boyunca düzenlenen kamu toplantılarında bu değişiklikler konusundaki geri bildirimleri alır. Bunlara ilave olarak zaman zaman da USPAP konusunda Sorular ve Cevaplar yayınlar. ASB de AQB ile benzer şekilde mütevelli heyeti tarafından atanan ve sayıları beş ile dokuz arasında değişen üyelerden oluşur ve sekiz yıla kadar görevde kalabilir. Kurul, mütevelli heyeti tarafından bir yıllık süre için atanan bir başkan tarafından yönetilir. 2010 yılından 2017'ye kadar Kurum (The Appraisal Foundation) bünyesinde şu anda görevde bulunmayan üçüncü bir bağımsız kurul olan ve geçerliliği kabul edilmiş değerleme yöntem ve teknikleri konusunda gönüllü rehberlik hizmeti veren Değerleme Uygulamaları Kurulu (Appraisal Practices Board (APB)) görev yapmıştı. APB, işletme değerlemesi ve gayrimenkullere ilişkin "yeşil" değer üzerine bir takım değerleme önerileri getirilmesinde önemli görevler almıştı (Int Kyn. 3).

TAF, AQB ve ASB'nin haricindeki eyaletlere bağlı düzenleme temsilcilikleri, gayrimenkul değerleyicilerinin lisanslanması ve yetkilendirilmesi için gerekli şartları uygulamakla görevlidirler. Bu görevlerini yerine getirirken AQB tarafından yayınlanan Gayrimenkul Değerleyicisinin Nitelik Kriterlerini (Real Property Appraiser Qualification Criteria) göz önünde bulundurmalı ve taviz vermemelidirler (Int Kyn. 4)

AQB tarafından Mart 1991'de benimsenen orijinal kriterler şu gayrimenkul değerleyici sınıflarını içermekteydi: Lisanslı Konut Değerleyicisi (**Licenced Residential**), Yetkili Konut Değerleyicisi (**Certified Residential**) ve Genel Yetkilendirilmiş Değerleyici (**Certified General**). Bu sınıflandırmaların her biri, eğitim, deneyim, sınav ve sürekli eğitim gereksinimleri içermekteydi. Daha sonraları 1993 yılında AQB tarafından benimsenmiş olan Stajyer Değerleyici (**Trainee Appraiser**) sınıflaması deneyim veya sınav gereksinimleri içermemektedir (AQB 2015).

Yukarıda bahsedilen dört gayrimenkul değerleyici sınıfı için gerekli olan şartlar aşağıda özetlenmiştir.

2.2.1 Stajyer/Çırak Değerleyicilerin Alması Gereken Dersler ve Diğer Koşullar

75 saatlik temel değerleme eğitimini tamamlamak ve başarılı olmak gerekmektedir. Bu eğitim üç dersten oluşmaktadır:

- Temel Değerleme Kuralları (Basic Appraisal Principles) : 30 saat
- Temel Değerleme Usulleri (Basic Appraisal Procedures): 30 saat
- Profesyonel Değerleme Mesleğinin Evrensel Standartları (Universal Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)) veya eşdeğeri: 15 saat

Stajyer değerleyici sınıfında, herhangi bir sınav ve deneyim şartı bulunmamaktadır (AQB 2015).

2.2.2 Lisanslı Konut Değerleyicisi Olmak İçin Alınması Gereken Dersler ve Diğer Koşullar

Stajyer seviyesinde zorunlu olan 75 saatlik eğitimi ve 4 ilave dersi de kapsayan toplam 150 saatlik eğitim gereklidir. Toplam 75 saat olan bu 4 ilave ders aşağıdaki gibidir:

- Konut Piyasası Analizi ve En Değerli ve En Verimli Kullanım (Residential Market Analysis and Highest and Best Use): 15 saat
- Konut Değerleyicisi Alan Değerlemesi ve Maliyet Yaklaşımı (Residential Appraiser Site Valuation and Cost Approach): 15 saat
- Konutlar İçin Satışların Karşılaştırılması ve Gelir Yaklaşımları (Residential Sales Comparison and Income Approach): 30 saat
- Konut İle İlgili Rapor Yazma ve Örnek Olay Çalışmaları (Residential Report Writing and Case Studies): 15 saat

Lisanslı Değerleyici seviyesinde, piyasa değeri 1,000,000 ABD dolarının altında kompleks olmayan ve 1'den 4'e kadar dairesi olan konutlar ile piyasa değeri 250,000 ABD dolarının altında kompleks ve 1'den 4'e kadar dairesi olan konutlar değerlenebilmektedir. Lisanslı Değerleyiciler, AQB tarafından onaylı "Licensed Residential Real Property Appraiser" sınavını başarı ile tamamlamalıdır. Bu sınava alternative olarak, "Certified Residential" veya "Certified General" sınavlarında elde edilen başarı da yeterlidir. AQB onaylı sınavın ön gereksinimi olarak; 150 saatlik temel müfredatın tamamlanmış olması, 30 saatlik yüksekokul düzeyinde eğitimin tamamlanması ve 12 aydan kısa olmayacak bir süre içerisinde 2,000 saatlik yeterli tecrübenin kazanılmış olması gerekir (AQB 2015).

2.2.3 Yetkili Konut Değerleyicisi Olmak İçin Alınması Gereken Dersler ve Diğer Koşullar

Lisanslı Konut Değerleyicisi olmak için alınması gereken derslere ek olarak toplam 50 saatten oluşan 3 ders daha alınması gerekir. Yani toplamda 200 saatlik bir eğitim alınmış olur. Bahsi geçen 3 ek ders aşağıda verilmiştir:

- İstatistik, Modelleme ve Finans (Statistics, Modeling and Finance): 15 saat
- İleri Konut Amaçlı Uygulamalar ve Örnek Olaylar (Advanced Residential Applications and Case Studies): 15 saat
- Değerleme Konusunda Seçmeli Dersler (Appraisal Subject Matter Electives): 20 saat

Yetkili Konut Değerleyicisi sınıfında, değerleyici herhangi bir değer veya karmaşıklık şartı olmaksızın 1'den 4'e kadar dairesi olan konutları değerleyebilir. Yetkili Değerleyiciler, AQB tarafından onaylı "Certified Residential Real Property Appraiser" sınavını başarı ile tamamlamalıdır. Bu sınava alternative olarak, "Certified General" sınavının başarı ile tamamlanması da yeterlidir. AQB onaylı sınavın ön gereksinimi olarak; 200 saatlik temel müfredatın tamamlanmış olması, akredite bir yüksekokul veya üniversiteden lisans veya daha üst düzeyde dereceye sahip olunması ve 24 aydan kısa olmayacak bir süre içerisinde 2,500 saatlik yeterli tecrübenin kazanılmış olması gerekir (AQB 2015).

2.2.4 Genel Yetkilendirilmiş Değerleyici Olmak İçin Alınması Gereken Dersler ve Diğer Koşullar

Stajyer seviyesinde zorunlu olan 75 saatlik eğitimi de kapsayan toplam 300 saatlik eğitim gereklidir. Bir kısmı yukarıda verilen derslerle ortak olan gerekli derslerin süresi değişiklik göstermektedir. Stajyer seviyesindeki derslerin haricindeki toplam 225 saatlik ders aşağıda verilmiştir:

- Genel Değerleyici Piyasa Analizi ve En Değerli ve En Verimli Kullanım (General Appraiser Market Analysis and Highest and Best Use): 30 saat
- İstatistik, Modelleme ve Finans (Statistics, Modeling and Finance): 15 saat
- Genel Değerleyici Satışların Karşılaştırılması Yaklaşımı (General Appraiser Sales Comparison Approach): 30 saat

- Genel Değerleyici Alan Değerlemesi ve Maliyet Yaklaşımı (General Appraiser Site Valuation and Cost Approach): 30 saat
- Genel Değerleyici Gelir Yaklaşımı (General Appraiser Income Approach): 60 saat
- Genel Değerleyici Rapor Yazma ve Örnek Olay Çalışmaları (General Appraiser Report Writing and Case Studies): 30 saat
- Değerleme Konusunda Seçmeli Dersler (Appraisal Subject Matter Electives): 30 saat

Genel Yetkilendirilmiş Değerleyici sınıfındaki değerleyiciler, her türdeki gayrimenkulü değerleme yeterliliğine sahiptir. Genel Yetkilendirilmiş Değerleyiciler, AQB tarafından onaylı "General Real Property Appraiser" sınavını başarı ile tamamlamalıdır. Bu sınavın alternatifi bulunmamaktadır. AQB onaylı sınavın ön gereksinimi olarak; 300 saatlik temel müfredatın tamamlanmış olması, akredite bir yüksekokul veya üniversiteden lisans veya daha üst düzeyde dereceye sahip olunması ve 30 aydan kısa olmayacak bir süre içerisinde 3,000 saatlik yeterli tecrübenin kazanılmış olması gerekir. Bu 3,000 saatin en az 1,500 saati konut dışı gayrimenkullerle ilişkili olmalıdır (AQB 2015).

2.3 Japonya

Japonya'da Gayrimenkul Değerleme Yasası'na (Real Estate Appraisal Act.) binaen gayrimenkul değerleme işi gerçekleştirebilen tek yetkili kişi Japon Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Japanese Licensed Real Property Appraiser (LRPA)) olarak adlandırılır ve bu yetkiyi Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı'ndan (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism of Japan) alır. Lisanslı Değerleme Uzmanının rolü, gayrimenkullere ilişkin uygun değerler tahmin etmek ve gayrimenkul piyasasına katkı sağlamaktır. Lisanslı Değerleme Uzmanları, Japonya gayrimenkul piyasa verilerini toplayıp analiz ederler. Örneğin, satış, hukuki dava, vergi veya mali bilançoya ilişkin durumlarda üçüncü şahısların öznel fikirleri ile oluşan değerlere ihtiyaç duyulabilir. Bu tür durumlarda, Değerleme Uzmanlarından, ihtiyaç duyulan bu üçüncü şahıs değer fikrini temin etmede yararlanılır. Bunun yanında, değerleme uzmanları gayrimenkul piyasasının araştırılmasında büyük bir rol oynarlar. Yıllık görevleri olarak, bu değerleme uzmanları Ocak ayı itibariyle tüm Japonya'da 26,000 yerin (bunlar Chika Koji olarak veya Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan standart yerlerin piyasa değeri olarak adlandırılıyor) ve Temmuz itibariyle de 22,000 yerin (bunlar Chika Cyosa olarak veya bölge yönetimi tarafından yayınlanan standart yerlerin market değeri olarak adlandırılır) değerini tahmin ederler. Japonya'nın kendi Gayrimenkul Değerleme Standardı vardır ve değerleme uzmanları, değerleme görevlerini bu standarda göre yürütmek zorundadırlar. LRPA, tüm gayrimenkul türleri için geçerli bir lisanstır ve değerleme uzmanları konut, ticari ve endüstriyel olmak üzere her tür değerleme işi ile yetkilidirler (Int Kyn. 5).

2.3.1 Lisanslı Değerleme Uzmanı Olmak İçin Sınav Sistemi

Sınavın amacı, gerekli öğrenimin ve öğrenilenlerin adaylar tarafından uygulanma becerisinin değerlendirilmesidir. Adaylık için belirli bir şart yoktur.

1. Aşama: Çoktan seçmeli test

Test Mayıs ayının ortasında ve bir gün süreyle gerçekleştirilmektedir. Testten sonra yaklaşık iki ay içerisinde sonuçlar açıklanmaktadır. Gayrimenkule ilişkin kanunlar ve gayrimenkul değerleme teorisi, testin konusunu oluşturmaktadır. Başarılı adaylar 2. Aşamaya geçmeye hak kazanırlar. 1. Aşamanın başarı ile tamamlanması halinde geçerlilik süresi 2 yıldır.

2. Aşama: Yazılı Test

Test Ağustos ayının başında ve 3 gün süreyle gerçekleştirilir. Sonuçlar, testten yaklaşık 2 ay sonra açıklanır. Medeni kanun, ekonomi, muhasebe ve gayrimenkul değerleme teorisi, testin konularını oluşturur. Başarılı adaylar 3. aşamaya geçerler.

3. Aşama: Teknik Eğitim

Bu eğitimim amacı, bir gayrimenkul değerleme uzmanı olarak mesleki yeterlilik kazanmaktır. Gerekli değerleme teknikleri ve bunları uygulama becerisinin kazandırılması hedeflenmektedir. 2. aşamayı geçen adaylar, bu eğitime hak kazanır. Programa bağlı olarak 1 yıl, 2 yıl veya 3 yıl sürebilir. Eğitim programı, seminerler ve stajyerlik bölümlerinden oluşmaktadır. Seminerler kısmında, mesleki uygulama hakkında bilgi sahibi olma amaçlanmaktadır. Seminer dersleri ve örnek alıştırmalar, Japonya Gayrimenkul Değerleme

Uzmanları Birliği (Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)) tarafından koordine edilmekte ve verilmektedir. Stajyerlik bölümü ise 2 kısımdan oluşmaktadır. Temel alıştırma olarak adlandırılan birinci kısımda, değerleme uygulama süreci öğrenilmektedir. Uygulamalı alıştırma (arazi çalışması ve örnek olay) adlı ikinci kısımda gerçek olaylar üzerinden mesleki uygulama öğrenilmektedir. 3. aşamanın son sınavı, yazılı sınav ve mülakattan oluşmaktadır. Başarılı adaylar, yetki belgesi almaya hak kazanırlar ve Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı tarafından belgelendirilirler (Int Kyn. 5).

2.4 Türkiye

Türkiye'de **Konut Değerleme Lisansı** ve daha geniş kapsamlı **Gayrimenkul Değerleme Lisansı** alınabilmesi için Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL) tarafından düzenlenen sınavlarda başarılı olmak gerekmektedir. SPL, kuruluşun web sayfasında "*Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanlara veya çalışacaklara lisans verme, lisans sahibi kişilerin sicilini tutma ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemekle yetkilendirilmiş ve 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır.*" şeklinde tanımlanmaktadır (Int Kyn. 6).

Konut Değerleme Uzmanı unvanı ile Konut Değerleme Lisansı alabilmek için aranan şartlar:

1. En az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak.
2. SPL tarafından düzenlenen "Konut Değerleme Lisansı" sınavından başarılı olmak (Int Kyn. 7).

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı unvanı ile Gayrimenkul Değerleme Lisansı alabilmek için ise aranan şartlar:

1. En az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak.
2. SPL tarafından düzenlenen "Gayrimenkul Değerleme Lisansı" sınavından başarılı olmak (Int Kyn. 7).

Lisanslama sınavları; kağıt ortamında ve elektronik ortamda olmak üzere iki farklı şekilde gerçekleştirilmektedir (Int Kyn. 8).

2.4.1 Konut Değerleme Lisansı

Konut Değerleme Lisansı sınavı konularını **Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları** ve **Gayrimenkul Değerleme Esasları** oluşturmaktadır. Bu sınav konularının alt konu başlıkları aşağıda verilmiştir (Int Kyn. 9):

- **Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları**
  - Sermaye Piyasası Kanunu
  - Sermaye Piyasası ile İlgili Diğer Düzenlemeler ve Kavramlar
    - Özel Durumlar Tebliği II-15.1
    - Kurumsal Yönetim Tebliği II-17.1
    - Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği III-52.1
  - Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Üyelerinin Meslek Kuralları ve Sermaye Piyasası Çalışanlarının Etik İlkeleri
    - TSPB Üyelerinin Sermaye Piyasası Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları
    - Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları

- **Gayrimenkul Değerleme Esasları**
  - Değerleme Bilimi ve Değerleme Uzmanlığına İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve
  - Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması
  - Değerleme Süreci ve Yöntemleri
  - Değerleme Matematiği ve Uygulamaları
  - Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları
  - Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları (İpotek Kredileri dahil)
  - Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler

2.4.2 Gayrimenkul Değerleme Lisansı

Gayrimenkul Değerleme Lisansı sınavı konuları, Konut Değerleme Lisansı sınavı konularına (Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları ve Gayrimenkul Değerleme Esasları) ilaveten **İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi** ve **Gayrimenkul Mevzuatı** başlıklarını taşımaktadır. Bu ilave sınav konularının alt konu başlıkları aşağıda verilmiştir (Int Kyn. 9):

- **İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi**
  - Muhasebenin Tanımı, Fonksiyonları ve Temel Kavramları

- İnşaat ve Gayrimenkullere İlişkin Temel Kavramlar
- İnşaat İşletmelerinde Maliyet Hesaplamaları, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları
- İnşaat İşlerinde Asgari İşçilik Uygulamaları
- İnşaat Sözleşmeleri, Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standartları

- **Gayrimenkul Mevzuatı**
  - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Seri: VIII, No: 35
  - Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine (704-761 Maddeleri), Sınırlı Ayni Haklara (779-938 Maddeleri), Zilyetlik ve Tapu Siciline (973-1027) İlişkin Hükümleri
  - İmar Kanunu
  - İskan Kanunu
  - Kat Mülkiyeti Kanunu
  - Belediye Kanunu
  - Büyükşehir Belediyesi Kanunu
  - Kamulaştırma Kanunu
  - Tapu Kanunu
  - Kadastro Kanunu
  - Yapı Denetimi Hakkında Kanun
  - Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
  - Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat
  - Emlak Vergisi Kanunu
  - Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi
  - Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi
  - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü

2.4.3 Lisanslama Sınavlarında Başarı Kriterleri

Sınavlarda başarılı sayılmak için sınav konularının her birinden 100 üzerinden 50 puan alınması ve alınan puanların aritmetik ortalamasının en az 60 olması gerekir. Bu iki koşulun tek seferde sağlanması gerekmemektedir. Herhangi bir sınav konusundan alınan not 50 puanın altında ise ve/veya notların aritmetik ortalaması 60 puanın altında ise geçerli notu alabilmek ve aritmetik ortalama şartını sağlamak için gerekli olan sınav konu veya konularından tekrar sınava girilebilir. Geçerli not almak için girilen sınav veya sınavlarda öncekinden daha düşük not alınması halinde önceki not geçerli sayılır (Bu düzenleme 24.12.2016 tarihinden itibaren yapılmış olan veya yapılacak olan sınavlar içindir). Sınav konularından geçerli not alabilmek için ilk girilen sınav tarihinden itibaren herhangi bir süre sınırlaması olmamasına rağmen son sınav tarihinden itibaren 3 yıldan daha fazla bir süre geçmiş olması halinde, bu süre içerinde alınan notların dikkate alınabilmesi için sınav konularının yenileme eğitimlerinin tamamlanması gerekmektedir (Int Kyn. 10).

1 Kasım 2017 tarihi itibariyle, **Gayrimenkul Değerleme Esasları** ve **Gayrimenkul Mevzuatı** başlıklı sınav konuları elektronik ortamda gerçekleştirilen Elektronik Lisanslama Sınavları (e-LS) içeriğine eklenmiştir (Int Kyn. 11).

2.4.4 Türkiye'de Değerleme Konusunda Eğitim Veren Programlar

Dünya olduğu gibi Türkiye'de de ekonomik yatırımlar arasında gayrimenkul yatırımlarının önemli bir yere sahip olması, gayrimenkul sektörünün sağladığı muazzam istihdam ve ekonomik değer, diğer bir çok sektör ile etkileşim içerisinde olması, yaşanan ekonomik krizlerde gayrimenkul sektörüne ilişkin öngörü ve değerlemelerin önemli bir etkiye sahip olması vb sebeplerle gayrimenkul geliştirme, yönetimi, değerlemesi konularına Türkiye'de son yıllarda önem verilmiş ve Çizelge 1'de verilen bir çok üniversitede, özellikle lisansüstü düzeyinde eğitim programları açılmıştır

SPL tarafından düzenlenen değerleme uzmanlığı lisanslama sınavlarının yanında, bahsi geçen programlarda eğitim görme şartının da getirilmesi, bu çok önem arzeden uzmanlık alanında eğitim noktasında yaşanan eksikliklerin giderilmesine yardımcı olacaktır.

SPL, gayrimenkul değerleme şirketlerinde görev yapacak Konut ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarında belirli bir süre tecrübe şartı aramaktadır. Bu süre Konut Değerleme Uzmanları için en az 1 yıl, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için en az 3 yıldır. Uzman Yardımcısı sıfatıyla değerleme kuruluşlarında imza yetkisi olmaksızın belirtilen sürelerde değerleme faaliyetlerinde bulunarak asgari tecrübe şartlarıyerine getirilmiş olur.SPL tarafından düzenlenen eğitim ve bu eğitime ilişkin sınavları başarıyla tamamlamış olmak

da tecrübe koşulunun sağlandığı anlamına gelmektedir (Int Kyn. 12).

Hiç kuşku yok ki, SPL tarafından düzenlenen eğitim faaliyetleri, değerleme mesleğini icra edecek uzmanlar açısından çok önemlidir. Ancak mesleğin layıkıyla uygulanması açısından tecrübe şartı, eğitim alternatifi ile geri plana itilmemelidir.

Çizelge 1. Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Konusunda Eğitim Veren Lisans ve Lisansüstü Eğitim Programları

Üniversite ve Bölüm	**Lisans ve Lisansüstü Eğitim Programları**
Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Uzaktan Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 13)	Tezsiz Yüksek Lisans (Uzaktan Eğitim)
Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Ana Bilim Dalı (Int Kyn. 14)	Tezsiz Yüksek Lisans (İkinci Öğretim)
Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Uzaktan Eğitim Merkezi, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 15)	Tezsiz Yüksek Lisans (Uzaktan Eğitim)
Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 16)	Tezsiz Yüksek Lisans
İstanbul Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 17, 18)	• Tezsiz Yüksek Lisans (Uzaktan Eğitim) • Tezli Yüksek Lisans
İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Ana Bilim Dalı (Int Kyn.19)	Tezli Yüksek Lisans
İstanbul Kültür Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 20)	Tezsiz Yüksek Lisans
Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (Int Kyn. 21)	Lisans
Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı (Int Kyn. 22)	• Tezsiz Yüksek Lisans • Tezli Yüksek Lisans • Doktora • Bütünleşik Doktora
İstanbul Esenyurt Üniversitesi, İşletme Ana Bilim Dalı, Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı (Int Kyn. 23, 24)	• Tezsiz Yüksek Lisans • Tezli Yüksek Lisans
Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, "MBA in Real Estate" Tezsiz Yüksek Lisans Programı (Int Kyn. 25)	Tezsiz Yüksek Lisans

3. Değerlemede Mesleki Örgütlerinin Rolü

Lisanslamanın temel alternatifi, mesleki bir örgüt tarafından gerçekleştirilen düzenlemelerdir. Birleşik Krallık'ta Kraliyet Mesleki Yeterlilik Sahibi Uzmanlar Kurumu (RICS), üyelerini standartlara bağlı kalıp kalmadıkları konusunda denetlemektedir. RICS, bu rolünü uluslararası düzeyde uygulanacak şekilde küresel ölçekte genişletmiştir. RICS, kuruma katılımı eğitim gereksinimleri yoluyla giriş standartları koyarak kısıtlamaktadır. Bunu gerçekleştirirken, başlangıçta kendi sınavlarını uygulamış, daha sonraları ise uygun standartlarda derece yeterlilikleri veren eğitim kuruluşlarını akredite etmiştir. Mesleki bir örgüt tarafından gerçekleştirilen düzenlemenin rolü, üyelerinin her zaman profesyonelliklerini koruduklarını garanti altına almak ve standartların üyelerin mesleki kariyerleri boyunca korunduğundan emin olmaktır. Düzenlemenin amacı, standartları bir an için karşılayamayan üyelerin cezalandırılması değildir. Düzenleme, üyelerin eğitilmesi, bilgilendirilmesi ve standartlara uymaya teşvik edilmesi için vardır. Açık bir kabahatin ortada olması durumunda veya uyarı sonrasında bir gereksinimin yerine getirilmemesi durumunda, disiplin süreçlerini içeren mesleki etik kurallar devreye girer ve üyenin üyeliği askıya alınabilir veya mesleki örgütten uzaklaştırılabilir (French 2011).

4. Bulgular ve Tartışma

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olabilmek için gelişmiş ülkeler tarafından benimsenen esaslar incelendiğinde, ciddi bir eğitim ve deneyim şartının arandığı gözlenmektedir. Gayrimenkul konusu ve bu konu ile ilgili gerçekleştirilecek değerleme hizmetleri için gerekli bilgi ve becerinin bu alanda gerek yetkili kuruluşlar gerekse üniversiteler tarafından sunulan dersler ile kazanılması teşvik edilmektedir. Sunulan eğitim programları ile kazanılan teorik bilgiler, sonrasında pratikte

gerçekleştirilen uygulamalarla desteklenmektedir. Nihayetinde uygulanan yazılı ve sözlü sınavlarla gayrimenkul değerleme uzmanı olabilmek için yeterlilik sahibi olunup olunmadığı test edilmektedir. Türkiye'de mezun olunan alan türü ayırt edilmeksizin yüksekokul veya üniversite mezunu herkes konut veya gayrimenkul uzmanı olabilme hakkına sahip olmaktadır. Yeter ki SPL tarafından düzenlenen sınavlarda çok da yüksek olmayan başarı notu elde edilebilsin. Yazılı veya elektronik ortamda gerçekleştirilen bu sınavların öncesinde çoğunluğu gayrimenkul konusunda bilgi, fikir ve tecrübe sahibi olmayan adayların bir ön eğitimden geçirilmeleri, mezun oldukları alan dışında geniş bir çalışma yelpazesine sahip gayrimenkul değerleme konusunda bir nevi ısındırılmaları ve bu mesleği yapabilmek için yeterli performansı kazandıracak bilgilerle donatılmaları gerekir. Türkiye'de özellikle, Gayrimenkul Değerleme Lisansı konusu barındırdığı anlam itibariyle çok geniş bir uzmanlık alanını ifade etmektedir. Konut Değerleme Lisansı, adından da anlaşılacağı üzere sadece konut şeklindeki gayrimenkullerle ilgili iken, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, konut dışında akla gelebilecek her tür gayrimenkulü bünyesinde barındırmaktadır. Böylesine geniş bir çalışma alanında, otelden tutun alış-veriş merkezlerine, kırsal arazilerden tutun kentlerdeki arsalara ve daha bir çok alanda bilgi, tecrübe ve karar sahibi olmak sadece girilecek birkaç testten başarılı olup edinilecek vasıflar değildir.

Türkiye'de halihazırdaki Konut Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı lisanslama sınavları öncesinde sahip olunması gereken önlisans ve lisans mezunu olma şartlarının yanında gelişmiş ülke örneklerinde olduğu gibi belirli saat eğitimi öngören değerleme uzmanlığı ile ilgili bir müfredatın tamamlanması, süresi yıl ve saat olarak tanımlanabilecek tecrübe ve staj şartı getirilmesi yerinde bir karar olacaktır. Özel uzmanlık gerektiren bir alanda faaliyet gösterebilmek için sadece bir önlisans veya lisans mezunu olmak ve girilecek bir sınavdan başarılı olmak yeterli olmayacaktır. Gerçek anlamda uzmanlık kazanılabilmek için teorik bilgilerin pratikte nasıl uygulandığının bizzat tecrübe edilmesi gerekmektedir.

Gelişmiş ülke uygulamaları ve düzenlemeleri incelenerek, insanların hayatında çok önem verdikleri mülkiyet haklarına ilişkin bu alanda daha gelişmiş düzenlemeler gerçekleştirilmelidir. Mülk sahiplerinin malik oldukları gayrimenkullere değer atfedildiği imar uygulamaları, kamulaştırma, kentsel dönüşüm çalışmaları vb. uygulamalara karşı oluşacak tepkilerin ve itirazların önüne geçilmek isteniyorsa, maliklerin bu türden uygulamalarda yerel yönetici, yürütücü, değerleme uzmanları ve diğer paydaşlara güven beslemeleri arzu ediliyorsa insanların mülkiyetleri altındaki varlıklara olması gereken, objektif değerlerin takdir edilmesi, bunun için de bu değer taktirlerini gerçekleştirecek uzmanların iyi yetiştirilmesi gerekir.Yeterli tecrübeye sahip olmayan, ancak uzman sıfatı taşıyan kişiler nedeniyle meydana gelebilecek olumsuz sonuçlardan bir diğeri de daha önceden de vurgu yapıldığı gibi, dünyada geçmişte yaşanan finansal krizlere benzer problemlerin tekrar yaşanabilme ihtimalidir.Ülke ekonomilerinibüyük zararlara uğratan gayrimenkul değerleme konusuna gereken özen gösterilmelidir.

5. Sonuç ve Öneriler

Bu çalışmada incelenen dört ülke, gerek gayrimenkul değerleme konusunda yetkili kuruluşlar gerekse gayrimenkul değerleme uzmanı olabilmek için gerekli kılınan şartlar açısından ele alınmıştır. Amerika Birleşik Devletleri, Kanada ve Japonya ülkeleri, şart koştukları eğitim, deneyim ve sınav gereksinimleri açısından değerleme işinin ne kadar ciddi olduğunu ve uzmanlık gerektirdiğini vurgulamaktadırlar. Türkiye'de ise yüksekokul ve üniversite mezunu olma haricinde herhangi bir eğitim ve deneyim şartı bulunmamaktadır. Konut değerleme uzmanı olmak isteyen iki yıllık bir yüksekokul mezunu ve gayrimenkul değerleme uzmanı olmak isteyen dört yıllık bir üniversite mezunu herkes (her ne kadar girilen sınavların artimetik ortalamasının en az 60 olması gerekse de) girecekleri sınavlardan gösterecekleri %50'lik (çok düşük) bir başarı performansı ile lisans almaya hak

kazanmaktadır. Oysa değerleme uzmanlık alanı kağıt üzerinde okuyarak öğrenilecek bir meslek değildir. Gayrimenkul değerleme uzmanlık alanı; hukuki, ekonomik boyutları olan, yapı bilgisi gerektiren, hesap yapabilme ve rapor yazabilme becerisi vb. daha da çoğaltılabilecek bilgi ve becerilere sahip olunmasını gerektiren bir meslek dalıdır. Bu yeterliliklerin gayrimenkul değerleme mesleğine ilgi duyanlara kazandırılabilmesi için yalnız sınav şartı yerine Tablo 1'de verilen üniversitelerin değerleme konusunda gerekli bilgi ve becerilerin edinilmesinde faydalanılabilecek bölümlerinden dersler alınmasının da şart koşulması yerinde bir karar olacaktır. Üniversitelerden alınacak derslerin ister yüzyüze ister uzaktan eğitim şeklinde olsun ciddiyetle verilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

Türkiye'de eksik olan eğitim noktasındaki boşluklar, SPL tarafından gerçekleştirilen eğitimlerle doldurulmaya çalışılmaktadır. Eğitimin yanısırabelirli bir süre deneyim şartı dakazanılacak beceriler ve tecrübeler açısından son derece önemlidir.SPL tarafından tecrübe şartı getirilmesine rağmen, yine SPL tarafından gerçekleştirilen eğitimlerin başarı ile tamamlanması halinde tecrübe şartı yerine getirilmiş kabul edilmektedir. Burada önemli olan nokta, bizzat öğrenilen bilgilerin uygulanmasını içeren tecrübe şartının eğitim programları tamamlama ile yerine getirilmesinin yanlışlığıdır. Değerleme şirket veya şirketlerinde, öngörülecek belirli sürelerde kazanılacak deneyimler, bağımsız değerleme işleri alındığında hata yapılması ihtimalini düşürecek ve tecrübe kazandıracaktır. Değerleme uzmanlığı, sadece kağıt üzerinde öğrenilebilecek bir meslek değil, uygulama tecrübesi gerektiren, çok sayıda parametrenin dikkate alınmasını gerektiği özel bir uzmanlık alanıdır. Türkiye'de üniversitelerin lisansüstü programlarında, bilhassa uzak eğitim şeklinde verilen yüksek lisans eğitimleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda yeniden gözden geçirilmeli, program yeterlilikleri dikkatle ele alınmalıdır. Değerleme uzmanlığının, basit bir sertifika eğitimi olarak görüldüğü, sahip olunan mesleğin yanında ikinci bir alternatif meslek olarak düşünüldüğü, bu alanda lisansüstü eğitim görenlerin büyük bir çoğunluğunun kamu veya özel sektörde çalışanlar arasında yer almasından dolayı düzenli ders saatlerinin konulamadığı, derslerin çoğunlukla ikinci öğretim şeklinde verildiği Türkiye'de üniversiteler de kendilerinden beklenen ciddiyetle eğitim faaliyetlerini yürütmeli ve değerleme mesleğinin sahip olması gereken saygınlığa zarar verecek uygulamalardan kaçınmalıdır.

6. Kaynaklar

AQB (Appraisal Qualifications Board), 2015. The Real Property Appraiser Qualification Criteria and Interpretations of the Criteria, The Appraisal Foundation.

ASB (Appraisal Standards Board), 2016. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2016-2017 Edition, The Appraisal Foundation.

Baxter, J., S., 2007. Re-engineering a valuation degree: how did we get here and where do we go?, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol.25, **5**, 444-467.

Blackledge, M., 2009. Introducing Property Valuation, Routledge.

French, N., 2011. Professional Standards: RICS Valuer Registration Scheme, *Journal of Property Investment & Financ*e, Vol.29, **4/5**, 582-587.

Gilbertson, B. and Preston, D., 2005. A Vision for Valuation, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol.23, **2**, 123-140.

IVSC (International Valuation Standards Council), 2013. International Valuation Standards.

Mackmin, D., 1999. Valuation of Real Estate in Global Markets, *Property Management*, Vol.17, **4**, 353-367.

Plimmer, F. and Gronow, S., 1991. The Valuation Profession in France, *Journal of Property Valuation & Investment*, Vol.9, **1**, 52-58.

Resmi Gazete, 2001. Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de (Seri: VIII, No:35), Sayı: 24491.

Scott, I. and Gronow, S., 1990. Valuation Expertise: Its Nature and Application, *Journal of Valuation*, Vol.8, **4**, 362-375.

Türk Medeni Kanunu, 2001. Resmi Gazete Sayı: 26607.

White, P., 1988. Comparative Analysis of Valuation Practice, *Journal of Valuation*, Vol.6, **3**, 241-252.

İnternet kaynakları

1-http://work.chron.com/become-home-appraiser-canada-14423.html, (07.11.2017)

2-https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/TAF/About_Us.aspx?hkey=52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91, (07.11.2017)

3-https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/TAF_Boards/TAF/TAF_Boards.aspx?hkey=7b71f017-fd58-4c72-bf3c-90fdfb06cd56, (07.11.2017)

4-https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/Standards/Qualification_Criteria/TAF/AQB_Quals.aspx?hkey=09c83966-1923-47e0-811e-cdfd6e0c99b3, (07.11.2017)

5-https://dacha.fudousan-kanteishi.or.jp/english/real_property_appraiser.html, (07.11.2017)

6-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/hakkimizda/65/, (02.11.2017)

7-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/lisans-turleri/40/, (02.11.2017)

8-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/lisanslama-sinavlarina-nasil-basvurulur/535/, (02.11.2017)

9-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/sinav-konulari-ve-alt-konu-basliklari/53/, (02.11.2017)

10-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/sinav-notlari-gecerliligi-ve-sinavlarin-gecersiz/52/, (02.11.2017)

11-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/e-ls-de-dorduncu-asama-basladi/626/, (02.11.2017)

12-https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/tecrube-surelerine-iliskin-lisans-gorev-tablosu/39/, (01.11.2018).

13-http://fbe.nku.edu.tr/TaşınmazDeğerlemeVeGeliştirmeTezsizYüksekLisansProgramıYedekAdaySonuçListesi/duyuruayrinti/m/0/19758/27, (01.11.2018)

14-http://www.ktu.edu.tr/fbetasinmaz, (01.11.2018)

15-https://uzem.omu.edu.tr/tasinmaz-degerleme-ve-gelistirme-duyurular/, (01.11.2018)

16-http://www.bologna.yildiz.edu.tr/index.php?r=program/view&id=314&aid=30, (03.11.2018)

17-https://www.okan.edu.tr/sosyalbilimler/bolum/125/gayrimenkul-finansmani-ve-degerleme/, (02.11.2018)

18-https://www.okan.edu.tr/uzem/bolum/390/gayrimenkul-finansmani-ve-degerleme/, (02.11.2018)

19-http://petek.fbe.itu.edu.tr/programmes.aspx?i=267, (03.11.2018)

20-https://fbe.iku.edu.tr/tr/programlar/yuksek-lisans-programlari/gayrimenkul-gelistirme-tezsiz, (03.11.2018)

21-http://ubf.ankara.edu.tr/gayrimenkul-gelistirme-ve-yonetimi-bolumu/, (02.11.2018)

22-http://gayrimenkulgelistirme.fenbilimleri.ankara.edu.tr/, (03.11.2018)

23-https://sbe.esenyurt.edu.tr/sayfa/3477/Gayrimenkul-Degerlemesi-ve-Finansmani-Tezsiz, (03.11.2018)

24-https://sbe.esenyurt.edu.tr/sayfa/3476/Gayrimenkul-Degerlemesi-ve-Finansmani-Tezli, (03.11.2018)

25-https://bau.edu.tr/icerik/9142-gyoder-ve-bau-birlikte-daha-yuksege, (03.11.2018)