

Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı ve Jeodezi-Fotogrametri (Harita) Mühendisliği

Ahmet Açlar¹, Hülya Demir², Volkan Çağdaş³

Özet:

Bu makalede; ülkemizde, dünyada kamusal, sosyal ve ekonomik işlerin yürütülmesinde temel oluşturan ve son yıllarda taşınmaz dayalı sermaye piyasası araçlarının ortaya çıkmasıyla önemi daha da artan taşınmaz değerlendirme uzmanlığı, sınavı ve bu uzmanlık kolunun mesleğimizle olan ilişkisi ele alınmıştır.

Anahtar Sözcükler

Taşınmaz Değerlemesi, Sermaye Piyasası, Değerleme Uzmanlığı, Uzmanlık Sınavı.

Abstract:

Real Estate Valuation Expertise and Surveying Engineering

In the world and our country, real estate valuation constitutes basis in social and economic works. Also it has started to gain more importance due to the fact that capital market tools which depend on real estate values are going into effect. Thus in this paper, real estate valuation expertise, expertise exam and relationship between this expertise field and surveying engineering will be held on.

Key Words

Real Estate Valuation, Capital Market, Valuation Expertise, Expertise Exam.

1. Giriş

Vergi hesaplamaları, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi kamusal; sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık vb. özel sektör gereksinimleri için başvuru taşınmaz değerlendirme, kamunun ve bireylerin haklarının korunması açısından da çok önemli bir uzmanlık alanıdır. Özellikle son yıllarda ülkemizde gelişmekte

olan taşınmaz dayalı sermaye piyasası araçlarının yaygınlaşması; bu araçların dayanağını oluşturan taşınmazların objektif ve bilimsel olarak değerlemelerini gerektirmektedir. Bu da değerlendirme ve tüzel dayanaklarının, uzmanlık ve değerlendirme yöntemleri yönünden standartlaştırılmasını zorunlu kılmaktadır.

II. Dünya Savaşı'ndan sonra gelişmiş Avrupa ve Amerika ülkelerinde taşınmaz dayalı sermaye piyasaları kısa sürede önemli yerler almış ve gelişmekte olan pek çok ülke de kalkınmalarına geniş halk kitlelerinin desteğini alabilmek için bundan yararlanmaya başlamışlardır. Bu konu ülkemiz sermaye piyasasında da Özelleştirme Yasası uygulamaları ve büyük şirketlerin sermaye artırımı istemleri nedenleri ile son on yılda büyük önem kazanmıştır. Taşınmaz piyasası araçlarının ana kaynağını oluşturan taşınmazların değerlendirilmesinde, sermaye piyasalarında değerlendirme uzmanları ve “Gayrimenkul Ekspertiz Şirketleri” önemli rol oynamaktadırlar (AÇLAR, DEMİR, ÇAĞDAŞ 2000).

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ülkemizde taşınmaz değerlemesini bir meslek olarak gören, kural, etik ve uygulama standartlarını belirleyen, uzmanlık alanına giriş ve çıkışı kontrol eden bir kuruluşun oluşturulması ile değerlendirme kuralları, yöntemleri, değerlendirme sırasında dikkat edilecek faktörlere ilişkin iki tebliğ yayımlanmıştır.

2. Yürürlükteki Tüzeye Göre Değerleme Uzmanlığı

Ülkemizde bazı yasa hükümlerinin hakça uygulanabilmeleri için taşınmaz değerlerinin saptanması ve güncel tutulması gerekmektedir. Bu bağlamda başta Anayasamız olmak üzere; Medeni Yasa, Kamulaştırma, Emlak, Vergi Usul, Arsa Ofisi, Devlet İhale, Gelir, Belediye Gelirleri, Harçlar, Kadastro, İmar, Özelleştirme, Sermaye Piyasası, Gayrimenkul Kiraları, Kat Mülkiyeti, Köy Yasalarını sayabiliriz. Ayrıca son yirmi yılda çıkarılan imar afları gibi daha birçok yasanın içinde ta-

¹ Prof. Dr., YTÜ İnşaat Fakültesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş/İstanbul

² Doç. Dr., YTÜ İnşaat Fakültesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş/İstanbul

³ Arş. Gör., YTÜ İnşaat Fakültesi, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, Beşiktaş/İstanbul

nımlanan ya da dolaylı olarak geçen hükümlere göre taşınmaz değerlerinin güvenli belirlenmesi zorunludur.

Bunlar içinde değerlemeye ilişkin ayrıntılı hükümlerin bulunduğu eski **2942 sayılı Kamulaştırma Yasası**'nda; değer belirlemede görevli **"İl, İlçe Kıymet Takdir Komisyonları"**nın beş kişiden oluşması ve iki üyenin belediye meclisi tarafından bölgedeki taşınmaz iyeleri arasından, diğer üç üyenin ise idare kurulunca seçilmesi öngörülmekteydi. Ancak, 24.04.2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **4650 sayılı Kamulaştırma Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa** ile idarelere, kamulaştırma kararı alınan taşınmazın pazarlık yoluyla satın alınması ya da trampası için kestirim bedeli belirleme ve bu işlevi yerine getirecek **"Kıymet Takdir Komisyonu"** kurma yetkisi verilmiştir. Yasanın sekizinci maddesi; *"...kamulaştırmayı yapacak idare, bu yasanın 11'inci maddesindeki esaslara göre ve komuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmeye üzere kendi bünyesinde en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir."* hükmüyle, komisyonlara sanayi ticaret odaları, yerel emlak komisyoncuları gibi uzman kurumlardan bilgi alma olanağı tanınmıştır. Ama komisyonun kimlerden oluşacağı belirtilmemiştir. Kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin çokluğu ve bu idarelerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olması, hatta bazı kurumların örgütsel yapılarından dolayı bu tür uzmanları çalıştıramamasının yeni sorunlar doğuracağı açıktır. Teknik, hukuki ve ekonomik bir altyapı ile değerlendirme yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin bilgi sistemi gerektiren değerlendirme işlemi, eğitimli ve deneyimli uzmanlarca yapılmalıdır (ÇAĞDAŞ 2001).

Pazarlık yoluyla anlaşılamadığı durumda, değerlendirme yetkisi verilen Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevlendireceği **"Bilirkişi Kurulu"**; kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre; üçü odalar listesinden, ikisi idare kurulu listesinden seçilmek üzere beş kişiden oluşacaktır. Bununla birlikte, idare kurulu tarafından seçilen bilirkişilerin; bölgede taşınmaz iyeleri mimar, mühendis olmaları gerekmektedir. Ayrıca yasa, bilirkişi kuruluna yönelik Maliye ile Bayındırlık İşkan Bakanlıkları ve Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) tarafından bir yasal düzenleme yapılmasını da öngörmektedir.

Değerleme uzmanlarına ilişkin hükümlerin bulunduğu bir diğer yasal düzenleme ise 27.11.1994 tarih ve 22124 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **4046 sayılı Özelleştirme Yasası**'dır. Yasa, özelleştirme programına alınan kuruluşların değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmek amacıyla **"Değer Tespit Komisyonları"** kurulmasını öngörmüştür. Bu komisyonlar; özelleştirilecek kuruluşun özelleştirme işlemlerinden sorumlu proje grup başkanının başkanlığında, bu başkanlıkta görevli bir uzman, proje değerlendirme ve hazırlık daire başkanı ya da bu dairede görevli bir uzman, sermaye piyasaları daire başkanı ya da bu dairede görevli bir uzman ile taşınmaz işlemlerinden

sorumlu proje grup başkanı ya da bu grup başkanlığında görevli bir uzman olmak üzere beş üyeden oluşacaktır. Komisyonlar; değer tespit çalışmalarını, özelleştirilecek kuruluşun niteliği, gördüğü hizmetin özelliği, gelecekteki nakit akışı potansiyeli, faaliyette bulunduğu sektör ve pazarın özellikleri, sahip olduğu sanayi, ticarî ve sosyal tesisler, makine araç ve gereçler, donanım, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, vasıfları ve halihazır durumları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile tüm hak ve yükümlülükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak; indirgenmiş nakit akımları, defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri, ekspertiz değeri, fiyat/nakit akım oranı yöntemlerinden en az üçünü uygulayarak yürütürler.

18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren **4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Yasa**'nın birinci maddesi ise yasa işlevlerini yerine getirecek **"Değer Tespit Komisyonu"**nun; *"Bakanlar Kurulu'nca satış kapsamına alınan Hazineye ait taşınmaz malların değer tespit işlemlerini yapmak üzere, taşınmazın satışının yapılacağı il veya illerde; il defterdarının başkanlığında, milli emlak dairesi başkanlığı kurulan yerlerde milli emlak dairesi başkanı ve emlak müdürü, olmayan yerlerde milli emlak müdürü, taşınmaz mal mülhak ilçede ise ilçe mal müdürü, bayındırlık ve iskan il müdürü, tarım il müdürü, kültür il müdürü, turizm il müdürü, orman işletme müdürü, orman ve köy ilişkileri başmühendisi, tapu sicil müdürü, kadastro müdürü, ilgili belediye başkanı, Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği il koordinasyon kurulu sekreteri ve emlakçiler odası veya derneği başkanından..."* oluşmasını öngörmüştür. Yasa ayrıca, satış kararı alınan taşınmazların tahmini bedelinin belirlenmesi amacıyla -sonraki bölümlerde değinilecek olan- **2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası**'na tabi değerlendirme şirketlerinden yararlanılmasına da olanak tanımıştır.

Ülkemiz sermaye piyasalarına gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), gayrimenkul sertifikaları gibi taşınmaza dayalı menkul kıymetlerin de 90'lı yıllarda girmeye başlaması değerlendirme uzmanlığının önemini arttırmıştır. GYO portföyündeki ve gayrimenkul sertifikalarına konu olan taşınmazların değerlendirme işlemleri halen SPK'nın tanıdığı iki değerlendirme şirketi tarafından yapılmaktadır. Bunlar, **"Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Değerlendirme AŞ"** ve **"Emlak Gayrimenkul Ekspertiz AŞ"**'dir. Sektörde rakesiz olan bu iki şirket, piyasadaki istemi nitelik ve nicelik yönünden karşılayamamaktadır. Bu gelişmeler karşısında SPK, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kurumların taşınmazla ilgili işlemlerinin sağlıklı, güvenilir, daha saydam bir şekilde yapılabilmesi ve düzenleyici bir örgütün kurulması için çeşitli çalışmalar yapmıştır. Ve sonunda, 11.08.2001 tarih ve 24490 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII, 34 no'lu **Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esas-**

lar Hakkında Tebliğ ve 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, 35 no’lu **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ** yürürlüğe girmiştir.

4487 sayılı yasayla değişik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Yasası’nın 22’inci maddesine dayanılarak çıkarılan Sermaye Piyasası Faaliyetlerinde Bulunanlar İçin Lisanslama ve Merkezi Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Tebliği; sermaye piyasası alanında çalışanların mesleki yeterlilik ve niteliklerinin belirlenmesini, lisans verme ve sicil tutmaya ilişkin koşulları düzenlemeyi ve gerekli eğitim programlarının açılmasını hedeflemektedir. Tebliğ bu amaçları gerçekleştirmek için lisanslama ve merkezi sicil tutma faaliyetlerini yerine getirecek **“Sermaye Piyasası Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama AŞ” (SPEAGLAŞ)** adlı bir anonim şirket kurulacağını öngörmüştür. Ancak, bugüne dek böyle bir şirket kurulmamıştır. SP Kurulu bu işleri **“Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslama ve Sicil Tutma Grup Başkanlığı”** aracılığıyla sürdürmektedir. Bu nedenle Şekil 1’de önerdiğimiz; ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme sistemine ilişkin kurumsal yapıda değinilen şirket kesik çizgilerle gösterilmiştir. Ama ülkemizde ileride çok önemli bir meslek grubu oluşturacağını kestirdiğimiz taşınmaz değerlendirme hizmetleri için böyle bir şirketin ve alt birimlerinin SPK bünyesinde de oluşturulması yerinde olacaktır kanısındayız.

Sermaye Piyasası Kurulu Lisanslama ve Sicil Tutma Grup Başkanlığından lisans alacak Gayrimenkul Değerleme Şirketi; **“SPK’na listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketini”**, lisans kavramı ise; **“sınavlarda başarılı olunması durumunda ilgili faaliyet alanı itibarıyla SPK tarafından verilen mesleki yeterliliği gösterir belgeyi”** ifade etmektedir.

Tebliğ’in altıncı maddesi; değerlendirme şirketlerinde çalışacak değerlendirme uzman adaylarının, lisans belgesi alabilmeleri için değerlendirme uzmanlık sınavına girerek başarılı olmalarını ve alınacak lisans belgelerinin, her dört yılda bir yenilenmesini zorunlu tutmuştur. Yenileme için değerlendirme uzmanlarının **“Lisans Yenileme Eğitim Programlarına”** katılmaları gereklidir. Tebliğ’in 24’üncü maddesine göre; bu eğitim programları SPK ya da başka kurumlar tarafından düzenlenebilecektir. Uzmanlık sınavı ise; **“Gayrimenkul değerlendirme esasları, mesleki mevzuat ve etik kurallar, inşaat ve gayrimenkul muhasebesi, temel finans matematiği, ilgili vergi mevzuatı”** temel konularını ve **SPK 2002/10 sayılı haftalık bülteninde** ilan edilen alt başlıkları kapsamaktadır (Bakınız EK 1). Senede üç kez, Ocak, Mayıs ve Eylül aylarında yapılacak Değerleme Uzmanlığı sınavı için SPK, Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi ile anlaşmış, sınavların yürütülmesine yönelik bu kuruma yetki vermiştir. Bu sınavlardan ilki, 29.09.2002 tarihinde yapılmış, ikincinin ise 19.01.2003 tarihinde aynı şekilde yapılacağı duyurulmuştur.

Seri:VIII 35 no’lu **Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ** ise ülkemizde değerlemeyi bir meslek olarak gören ve değerlendirme uzmanlarının niteliklerini belirleyen ilk

yasal düzenlemedir. Tebliğ’de, sermaye piyasasına tabi şirketlerin zorunlu yaptırması gerekli değerlendirme işlemlerini yapmak üzere SPK listesine alınacak değerlendirme şirketlerine ilişkin hükümler bulunmaktadır.

Tebliğ’in üçüncü maddesinde, **Gayrimenkul Değerleme Şirketi**: **“Bir gayrimenkulun, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulun niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu’nda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi”**; **Değerleme Uzmanı** ise: **“Bir gayrimenkulun, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak, gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından istihdam edilen, şirketin faaliyet konusunu yakından ilgilendiren inşaat mühendisliği, harita ve kadastro mühendisliği, işletme, ekonomi, mimarlık ve şehir ve bölge planlaması gibi alanlarda asgari 4 yıllık üniversite mezunu ve gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler”** şeklinde tanımlanmıştır. Tebliğ ayrıca, değerlendirme şirketinde istihdam edilmesi zorunlu olan bir **Sorumlu Değerleme Uzmanı**’nı; **“Şirket sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanı”** olarak tanımlamıştır.

Değerleme şirketlerinde olması gereken nitelikler ise:

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Yasası hükümlerine uygun olması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 300 milyar TL olması,
- Ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının isme yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin en az %75’inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- Sorumlu değerlendirme uzmanları dahil en az beş adet değerlendirme uzmanının istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması olarak belirlenmiştir.

Değerlemenin objektif ve şeffaf olarak yapılması için değerlendirme uzmanlarının bağımsız, tarafsız ve dürüst olmaları gereklidir. Değerleme raporunun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması gibi nedenlerle müşterilerin ya da değerlendirme raporundan yararlanan üçüncü kişilerin zarara uğramaması için değerlendirme şirketleri ve uzmanlarına cezai sorumluluk yüklenerek olası suiistimallerin önlenmesi amaçlanmıştır. Ayrıca,

değerleme şirketleri tarafından hazırlanacak değerlendirme raporunun en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

Tebliğ'in 15'inci maddesinde değerlendirme şirketlerinin yapmayacağı işler belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme şirketleri: *“Değerleme faaliyeti dışında taşınmazlarla ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.”* Değerleme uzmanları ise; *“Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde görev alamaz, emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamaz, meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamaz, bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemez ve değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklar ile iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan iki yıl geçmedikçe görev alamazlar”*.

İlgili Tebliğ değerlendirme ilkeleri açısından incelendiğinde; değerlendirme konusunda yürürlükte olan tüzemizde bulunmayan yenilikler getirmektedir. Bu yeniliklerden biri Tebliğ'in ekler bölümünde geçen ve *“Gayrimenkul projelerinin değerlendirmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi...”* hükmü ile ifade edilen yatırım değeri kavramıdır. Genelde uzmanların üzerinde çalıştıkları ve kamulaştırma, vergilendirme tüzemizde geçen **rayiç değer** kavramını, “AÇLAR (1989): Taşınmazın özelliklerine, niteliklerine ve konumuna göre normal piyasa koşullarında, olağandışı ve bireysel davranışlardan etkilenmeyen, değerlendirme günündeki alım-satımda ulaşılabilecek olası fiyat.” olarak tanımlamıştır. Rayiç değer objektif bir kavramdır. “SEÇKİN (1998) ise; taşınmazların, yatırımcıların varsayımları ile söz konusu taşınmaza sahip olduğunda gelecekteki faydaların tümünü ifade eden bir **yatırım değeri** kavramıyla da değerlenebileceğini belirtmektedir.” Kişiden kişiye ve taşınmaza yapılan yatırımın niteliklerine göre farklılaşan yatırım değeri subjektif bir kavramdır. Özellikle GYO ve gayrimenkul sertifikalarında karşılaşacağımız, rayiç değer kavramından farklı olan yatırım değeri; çeşitli ekonomik değişkenler, taşınmazın gelecekteki getirisi, pazardaki sunu-istem, yönetsel kararlar, çevresel ve sosyo-kültürel etkiler gibi pek çok değişkeninin kestirilmesini gerektirir (ÇAĞDAŞ 2001). Yasa koyucu bu amaçlarla değerlemede; *“Gayrimenkulun bulunduğu bölgenin analizi, mevcut ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının analizi, üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri, nakit/gelir akışları analizi, maliyet oluşumları analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi”* gibi değerlendirme analizlerinden yararlanılması gerektiğini ifade etmiştir.

3. Uluslararası Değerleme Kuruluşları

ABD, Almanya, İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde, değerlendirme; uygulama standartları ve mesleki etik kurallarının oluşturularak güvenilir ve şeffaf olarak yapılmasını sağlamak amacıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda değerlendirme örgütü kurulmuştur. Uluslararası faaliyet gösteren bu kurumlardan biri Birleşmiş Milletlere bağlı **“Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi”**dir (International Valuation Standards Committee-IVSC). 42 ülkeden 53 kurumun üye olduğu ve on kişiden oluşan bir kurul tarafından yönetilen kuruluşun amacı; değerlendirme alanında standartlar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır. Komite, özellikle değerlendirme kavramı ve yöntemleri üzerinde durmuş, üye kurumlara kaynak olabilecek sınav kriterlerini belirlemiştir (GÜNGÖR 1999).

IVSC'ye üye olan ve Avrupa'nın çeşitli ülkelerindeki değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve değerlendirme standartlarını oluşturmak amacıyla 28 ülkeden 40 üye kuruluşa sahip bir örgüt olarak kurulan **“Avrupa Değerleme Birlikleri Grubu”** (TEGOVA) ise benzer amaçlarla **“Avrupa Değerleme Standartları”** (EVS) adı altında bir rehber hazırlamıştır. Bu rehberde öngörülen standartlar ile;

- Şeffaf ve objektif değerlendirme raporları hazırlanması için değerleyicilere yardımcı olmak,
- Değerleme mesleğinin kalitesini yükseltmek,
- Değerleme raporlarının açık anlaşılır ve diğer tüze hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin yöntemleri belirlemek,
- Şirketlerin finansal tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarını sağlayarak, kamuyu aydınlatma ilkesini etkin kılmak amaçlanmıştır (GÜNGÖR 1999).

4. Sonuçlar

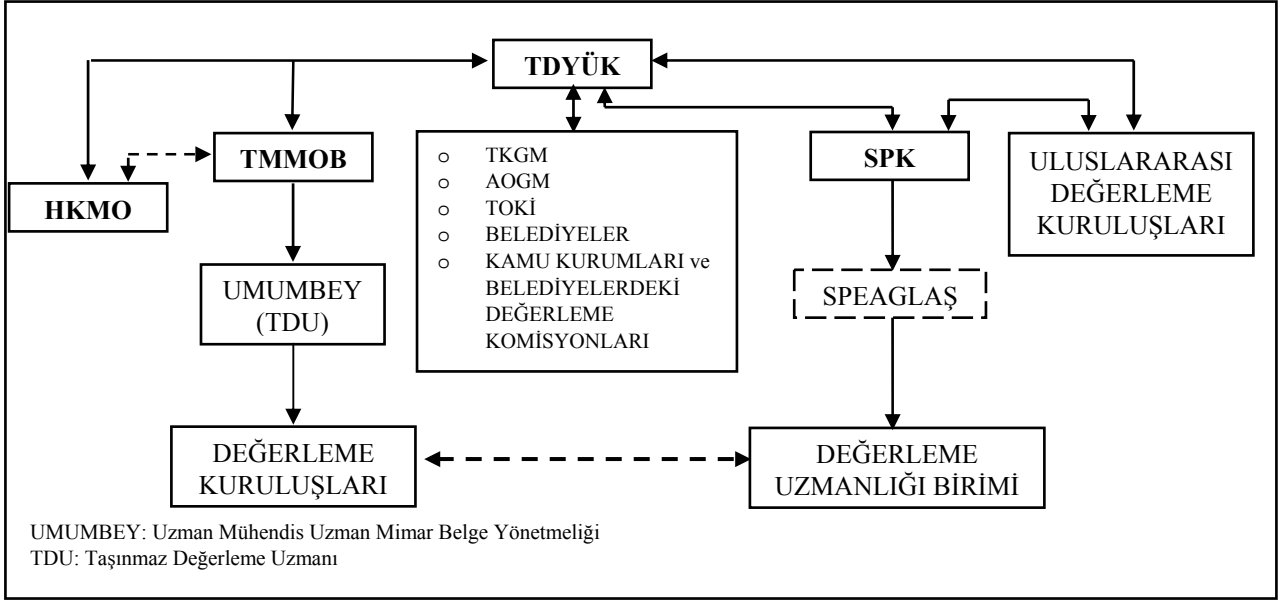
Ülkemizde taşınmaz değerlemesi, yönetimi ve komisyonculuğu konularını kapsayan yasalar henüz oluşturulmamıştır. Bu nedenle de son yıllarda iyice önem kazanan bu konulara çok sayıda teknik, sosyal ve yasal formasyonlu meslek üyeleri sahip çıkmaya çalışmaktadırlar. Son yıllarda kamusal amaçlı değerlemelerde farklı bir bakış açısı egemen olmaya başlamış, 2001 yılında çıkarılan ve yukarıda da değinilen 4650 ile 4706 sayılı yasalarda SPK'nın tanıdığı değerlendirme şirketlerinden yararlanma olanağı getirilmiştir. Bu nedenle sektöre girmek isteyenler için SPK bir ön adım oluşturabilir.

SPK yaptığı tüzel ve örgütsel düzenlemelerle öncelikle taşınmaza dayalı sermaye piyasası araçlarının değerlendirme gereksinimlerini karşılamayı hedeflemiş, ama günümüzde sektörün tek düzenleyici kurumu olmaya aday olmuştur. Ancak, 06.03.2002 tarihinde Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri (Taşınmaz Yönetimi) Anabilim Dalı tarafından düzenlenen **“Türkiye Koşullarına Uygun Bir Taşınmaz Değerleme Sis-**

temi Nasıl Olmalı?" isimli panelde de tartışıldığı üzere, değerlendirme işi; teknik, ekonomik ve tüzel boyutlarıyla ele alınması gereken çok yönlü ve kapsamlı bir uzmanlık dalıdır. Bu nedenle taşınmaz değerlemesinde kurumsal bir iç yapılanmaya yönelik ilk adımı atan SPK'nın; özellikle mühendisliğimiz öğretim planlarında 24 yıldır yüksek lisansta **"Toprak Değerlemesi"** ve 15 yıldır da lisansta **"Taşınmaz Değerlemesi"** zorunlu derslerini okutan Yıldız Teknik Üniversitesi (YTÜ) ile YTÜ'den esinlenerek bu dersleri öğretim planlarına alan üniversitelerle işbirliği yapması gerektiği kanısındayız.

rulması yönünden yetersizdir.

SPK ile de bağlantılı olması gereken taşınmaz değerlendirme uzmanlığı; TMMOB içinde pek çok meslek odasının da ilgisini çekmektedir. Bu nedenle TMMOB'un, Harita Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO) öncülüğünde ve koordinasyonunda **"Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Yüksek Kurulu"** (TDYÜK) gibi isimlendirebileceğimiz bir kurul oluşturulması, terminolojide, ilkelerde, yöntemlerde, verilerde ve belgelerde standart sağlanmasına çalışılması yerinde olacaktır (Bakınız Şekil 1).



Şekil 1: Türkiye Koşullarına Özgü Bir Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurumsal Yapı Önerisi

Değerleme uzman adaylarının sorumlu olduğu sınav konularını incelendiğinde ise, büyük bir bölümünün Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümleri eğitim programlarında yer aldığı görülecektir. Bu nedenle, uzman adaylarında aranan üç yıllık deneyim koşulu Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri için geçerli olmamalıdır. Ama değişik formasyonlardan gelen öncelikle teknik, matematiksel ve tüzel yönden eksiklikleri olan adayların; bilgi düzeylerine göre 200-2000 saatlik taşınmaz değerlendirme için aşamalı bir eğitime tabi tutulmaları zorunlu olacaktır. Her ne kadar SPK düzenlemeleri öngörme de; değerlendirme uzmanlarının hiyerarşik bir sırada derecelendirilmesinin de bu bağlamda uygun olacağı görüşündeyiz (AÇLAR, DEMİR, ÇAĞDAŞ 2002).

SPK tarafından yayımlanan her iki tebliğ, ülkemizde değerlendirme konusunda düzenleyici ve denetleyici görev üstlenecek bir örgütün kurulmasını, meslek etiğine uygun çalışacak uzmanların seçilmesini, bunların eğitilmesi ve bu yolla değerlendirme bilimsel ve şeffaf olarak yapılmasını, daha da önemlisi değerlendirme bir meslek dalı tam uzmanlık kimliğine kavuşmasını sağlayacak ilk tüzel düzenlemeler olarak görülebilir. Ama, sektördeki kavram karmaşasının son bulması, yöntem birliğinin ve standartların oluşturulması, kısacası değerlendirme sisteminin ülkemizde çok amaçlı bir sisteme kavuştu-

Yüksek Kurul bağımsız yetkisini, TMMOB Yasası'nda yapılacak bir düzenlemeden ya da konuya ilişkin var olan yasalımız incelenerek düzenlenecek yasa gücünde kararname ya da ayrı bir yasadan alarak; ülke taşınmaz piyasasını düzenleyen ve yönlendiren Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), SPK, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü (AOGM), Toplu Konut İdaresi (TOKİ), belediyeler ile kamu kurumları ve yerel yönetimlerdeki değerlendirme komisyonlarıyla etkileşimli çalışmalıdır. Bunlardan her türlü veriyi istemeye ve kullanmaya yetkili olmalıdır. Uluslararası değerlendirme kuruluşları ile de veri alışverişinde bulunmalıdır.

Böylece, değerlendirme standartlarının sağlanması, ülkemiz taşınmaz piyasasına yönelik Tapu Kadastro Bilgi Sistemini destekleyici, bütünleyici ve özel bir taşınmaz değerlendirme veri tabanının oluşturulması, vergilendirme için gerekli ölçüt değerlerin hakça belirlenmesi ve yetkili kılınan bir kuruma belli zaman dilimleri için (altı aylık, yıllık) değer haritaları üretmesi gibi pek çok işlev gerçekleştirilecektir.

Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı; bağımsız, yetkin, görev bilinci ve sorumluluğuna sahip kişiler tarafından yürütülmelidir. Almanya, ABD, İngiltere gibi ülkelerde değerlendirilen uzmanlar ya da şirketler büyük sorumluluk yüklenerek hazırladıkları raporlar için çok büyük kazançlar elde etmektedirler. Yapılan

işler denetlenmekte, herhangi kötü niyetli bir iş ya da rapor belirlenmişse; yapanların çalışma belgeleri hemen iptal edilmektedir. SPK tarafından hazırlanan tebliğde bu ilkeler gözetilmesine rağmen bir meslek etiğinin oluşturulması yetersiz kalmıştır.

Gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlemesi uzmanlığı ile emlak yönetimi ve emlak komisyonculuğu-danışmanlığı birbirinden kesin çizgilerle ayrılmıştır. Ülkemizde ise sektörde çalışan şirketlerin pek çoğu hem emlak komisyonculuğu hem de değerlendirme işlerini yapmak üzere kurulmaktadır. Seri:VIII, 35 no'lu SPK Tebliği'nin; "...*emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.*" hükmü ile değerlendirme şirketlerine böyle bir kısıtlama getirilmesi yerindedir.

Almanya, ABD, İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde taşınmaz değerlendirme uzmanlık belgesi edinilmesi ve kullanımı bağlı olacağı örgütlerden meslek içi eğitimden, yetki belgesi sahiplerinin sorumluluklarına, denetimine, niteliklerine dek sağlam temellere oturtulmuştur. Örneğin, Avrupa Birliği'nde değişik kurumların meslek içi sertifika eğitimlerindeki temel kriterleri düzenleyen bir norm yürürlüktedir (EN 45013). Bu normu Avrupa Birliği dışındaki ülkeler de benimsemişlerdir (İrlanda, İzlanda, İsviçre). Günümüzde bu ülkelerde kurulan taşınmaz değerlendirme yapan ya da eğitimini veren değişik isimlerdeki form ya da platformlar ürettikleri iş, verdikleri raporlar ve eğitimlerinde bu norma uyduklarını her fırsatta kanıtlamaktadırlar. SPK bünyesinde kurulması öngörülen Sermaye Piyasası Eğitim, Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama AŞ'nin de bu tür kurumlara üye olması ve ülkemizde taşınmaz değerlendirme konusunda dersler okutan üniversitelerimizle sıkı işbirliği yaparak standart birliğin oluşturulması, bu yolla ülkemiz koşullarına uygun bir sistem oluşturulması sağlanmalıdır.

Kaynaklar:

- Açlar A., Tüzel ve Matematiksel Yönleriyle Taşınmaz Değerlemesi, YÜ, İstanbul, 1989.
- Açlar A., Taşınmaz Değerlemesi Ders Notları, YTÜ, İstanbul, 2000.
- Açlar A., Demir H., Çağdaş V., Taşınmaz Değerlemesi Raporu, HKMO, 19.12.2000.
- Açlar A., Demir H., Çağdaş V., Değerleme Uzmanlığı Sınav Konularına İlişkin Rapor, SPK Lisanslama ve Sicil Tutma Grubu Başkanlığı, 01.02.2002.
- Çağdaş V., Taşınmaz Likiditesi ve Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2001.
- Güngör E., Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu, Ankara, 1999.
- Seçkin N., Gayrimenkul Yatırım Kararlarında Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1998.
- SPK, 2002/10 Sayılı Haftalık Bülten, <http://www.spk.gov.tr>, 21.03.2002.

EK1: DEĞERLEME UZMANLIĞI SINAV KONULARI

1. Gayrimenkul Değerleme Esasları

- **Gayrimenkul ve Proje Değerlemeleri:**
Değerlemeye İlişkin Ekonomik Kavramlar, Değer Tanımı ve Türleri, Değeri Etkileyen Faktörler, Temel Yapı Malzemeleri, Yeni yapı Malzemelerinin İzlenmesi ve Global İnşaat Malzemeleri, Teknik Altyapı ve Fiziksel Özellikleri Saptama, Yapıların Sınıflarını Tespit Etme.
- **Değerleme Süreci:**
Sorunun Tanımı, Veri Toplama ve Data Analizi, En Yüksek ve En İyi Fayda Analizi, Arazi Yerinin Belirlenmesi ve Değerlendirilmesi, Sınırlı ve Belirli Değerleme, Deprem Bölgeleri, Plan, Harita ve Tapuların Analizi.
- **Değerleme Yöntemleri:**
Maliyet yaklaşımı, Emsal Karşılaştırması, Gelir Kapitalizasyonu, Değerleme Yöntemlerinin Karşılaştırılması.
- **Konut Değerlemesi:**
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı, Piyasa Değeri Yaklaşımı, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı, Gayrimenkulün Nihai Değerinin Tespiti, Kanaat Oluşturma,
- **Ticari Gayrimenkul Değerlemesi:**
Net Faaliyet Geliri, Getiri Oranının Seçimi, Kapitalizasyon Oranı.
- **Kiralanan Gayrimenkulün Değerlemesi,**
- **Gayrimenkul Piyasası ve Analizi:**
Veri Analizi, Analiz Teknikleri, Para ve Sermaye Piyasalarının Rolü ve Gayrimenkul Piyasaları İle Etkileşimi, Piyasa Araştırma Teknikleri, Gayrimenkul Piyasasının Özellikleri.
- **Gayrimenkul Finansmanı:**
Finansman Kaynakları, Gayrimenkul yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Finansman Sistemleri, Konut Finansmanında Kamunun Rolü ve Müdahale Yolları, Türk Gayrimenkul Finansman Piyasasının Yapısı, Kullanılan Yöntemler ve Kurumlar.
- **İpotek Kredileri:**

İpoteğin Tanımı ve Gelişimi, İpotek Düzenleyen Taraflar ve Düzenleme Süreci, İpoteğe Yatırımın Taşıdığı Riskler, İpotek Sigortası, İpotek Kredisi Türleri, İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler.

- **Değerleme Standartları ve Raporlama,**
- 2. **Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar**
- **Değerlemenin Hukuki Boyutu:**
Hukuki Kavramlar, Yasal Haklar ve Sorumluluklar, Sermaye Piyasası kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun İlgili Tebliğleri.
- **İmar Kanunu ve İmar Affi:**
Genel Hükümler, İmar Planı İle İlgili Esaslar, İfraz ve Tevhit İşleri, Yapı ve Yapı İle İlgili Esaslar, İmar Affi.
- **İskan Kanunu:**
İskan, Mecburiyetler, Tasfiye ve İstihkak Mazbataları, Muafiyetler.
- **Belediye Kanunu'nun İlgili Hükümleri,**
- **Kamulaştırma Kanunu:**
Genel Hükümler, Kamulaştırmanın Oluşturulması, Kamulaştırma Bedeli, Tebligat, Dava Hakkı ve Bilirkişiler, Acele kamulaştırma, Tescil İşlemleri ve Aynı Çekişmeli Olması, Kamulaştırmada Boşaltma, Vazgeçme ve Geri Alma, Hasar, Doğacak Hak ve Borçlar, Trampa Yolu İle Acele Kamulaştırma, Bedelsiz Kullanma, Giderlerin Ödenmesi ve İdareler Arasında Taşınmaz Mal Devri, Yasak İşler ve Ceza Hükümleri.
- **Tapu Kanunu'nun İlgili Hükümleri,**
- **Kadastro Kanunu:**
Kadastro Çalışmaları, Sınırlandırma ve Tespit işleri, Mülkiyet Hakkının Tespitine İlişkin Esaslar, Uyuşmazlıkların Kadastro Mahkemesinde Çözümlemesi, Mali Hükümler, Teknik Hataların Düzeltilmesi, Ceza Hükümleri, İntikal Hükümleri.
- **Orman Kanunu'nun İlgili Hükümleri:**
- **Kooperatifler Kanunu:**
Ortaklık Sifatının Kazanılması ve Kaybedilmesi,

- Ortakların Hak ve Ödevleri.*
- **Kat Mülkiyeti Kanunu:**
*Genel Hükümler,
Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Kurulması,
Kat malikleri ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları,
Kat malikleri ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları,
Ana Gayrimenkulun Yönetimi,
Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakının Sona Ermesi,
Devre Mülk Hakkı.*
 - **Medeni Kanun:**
*Mülkiyet Hakkının Unsurları,
Mülkiyet Hakkının Şümlü,
Müşterek Mülkiyet, İştirak halinde Mülkiyet,
Gayrimenkul Mülkiyetinin Mevzuu, İktisabı, İzaası,
Gayrimenkul Mülkiyetinin Hükümleri
İrtifak Hakkı,
İntifa Hakkı,
Sükna Hakkı,
Üst Hakkı,
Kaynak Hakkı,
Gayrimenkul Mükellefiyeti,
Gayrimenkul Rehni,
İpotek,
İpotekli Borç Senedi ve İrat Senedi,
Rehinli tahvil İhracı,
Tapu Sicili.*
 - **Arsa Ofisi Kanunu'nun İlgili Hükümleri,**
 - **Devlet İhale Kanunu'nun İlgili Hükümleri,**
 - **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun:**
 - **Yapı Denetimi Hakkında Kanun,**
 - **Çevre Kanunu'nun İlgili Hükümleri,**
 - **Meslek İlkeleri ve Etik Kurallar,**
3. **İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi**
- **İnşaat Muhasebesi ve Uygulamaları İle İlgili Temel Kavramlar,**
 - **Gider Çeşitleri ve Mali Tablolarda Görünme Biçimleri,**
 - **Enflasyonist Koşullarda Mali Tablolar,**
4. **Temel Finans Matematiği**
- **Değerleme Matematiği ve İstatistiği:**
*Temel İstatistik Kavramlar,
Paranın Zaman Değeri ve Faiz Hesaplamaları,
Değerlemede Kullanılan İstatistik Kavramlar.*
 - **Değerleme Teknikleri ve Uygulama Alanları,**
- **Tekniklerin Duyarlık Analizi,**
 - **Basit Mühendislik Hesapları,**
 - **Yatırım Projeleri ve İç Verim Oranı**
 - **Nakit Akım Analizleri:**
*Nakit Akım Projeksiyonu,
İskonto Oranının Hesaplanması,
İskonto Edilmiş Nakit Akımları Analizi.*
 - **Çarpan Analizi,**
 - **Risk Analizi,**
 - **Finansal Kaldıraç,**
5. **İlgili Vergi Mevzuatı:**
- **Temel Kavramlar,**
 - **Genel Hükümler,**
 - **Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşaat Harcı,**
 - **Gayrimenkullerle İlgili Vergi Avantajları:**
*Yatırım İndirimi,
Yeniden Değerleme,
Maliyet Bedeli Artırımı,
Yenileme Fonu,
Teşvikli Yatırımlarla İlgili Avantajlar,
Gayrimenkul Satış Kazancının Vergiden İstisna Olması.*
 - **KDV Uygulaması,**
 - **Versaset ve İntikal Vergisi,**
 - **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Vergileme,**
 - **Vergi Usul Kanunu'nda Yeralan Gayrimenkullerle İlgili Değerleme Hükümleri,**
 - **Yabancıların Durumu.**