

**T.C. BAŐBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ**

**GA YRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DE SERMAYE
PİYASALARINDA GA YRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE
YÖNELİK DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER**

YETERLİK ETÜDÜ

**ESER GÜNGÖR
UZMAN YARDIMCISI**

**ANKARA
EKİM 1999**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Özellikle gelişmiş olan ülkelerin sermaye piyasalarında çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkule dayalı mali araçların kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinden yararlanılmaktadır.

Başta, İngiltere ve ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde, gayrimenkul değerlemesi işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından gerek mesleğin etikleri, gerekse kurallarının mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, mesleğe giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, kişilerin imza yetkili kılındığı, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelerin derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır.

Ülkemizde ise gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir.

Buna karşın bilindiği üzere; ülkemiz sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve hisse senetleri borsada işlem gören halka açık şirketlerin gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlendirme alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul değerlendirme işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, bu işin özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlendirme yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacını doğurmuştur.

Bu aşamada; her ne kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevi gayrimenkul ve emlak piyasası gibi kendi meslek alanını doğrudan ilgilendirmeyen bir konuda geniş

kapsamlı, mesleki bir düzenleme yapmak değilse de, böyle bir mesleğin ve bir mesleki kuruluşa ilişkin altyapının Türkiye'de oluşturulabilmesi, özellikle de sermaye piyasası alanında faaliyet gösteren kurumların gayrimenkul ile ilgili işlemlerinin daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılabilmesi ve kamuyu aydınlatma prensibinin daha etkin bir şekilde uygulanabilmesi için sermaye piyasası alanı ile sınırlı bile olsa, gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir kuruluşun kurulması için ön ayak olunması, Sermaye Piyasası Kurulu için bir zorunluluk olarak gündeme gelmiştir.

Kurul'un gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapmasına ilişkin yasal dayanağı; Sermaye Piyasası Kanunu değişiklik tasarısında, Kanun'un 22'nci maddesine eklenmesi öngörülen (r) bendine dayanmaktadır. Bu hüküm ile Kurul, genel olarak ekspertiz kurumlarını değil, ancak; *“gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek eksper ve ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek”* yetkilerine sahip olmaktadır.

Kurul'ca sözkonusu kurumlara ilişkin olarak yapılacak düzenlemelerde, sermaye piyasası mevzuatı bakımından önem arz eden değerlendirme ve raporlama standartlarının oluşturulmasının, sorumluluk sisteminin kurulmasının ve bu hususlarla bağlantılı olarak personel niteliğinin belirlenmesinin amaca hizmet edeceği düşünülmektedir.

Bu çerçevede; Türkiye'de sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin düzenlemeler yapılacak, mesleğin etiklerini belirleyecek, mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarını belirleyip uygulayacak, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelere uygulanacak yaptırımları belirleyip uygulayacak, raporlamanın usul ve yöntemlerini belli bir standarda bağlayacak, eksperlerin eğitimlerine ilişkin düzenlemeler yapılacak ve yurtdışı örneklerinde olduğu gibi öz-düzenleyici bir kurum olarak faaliyetlerini sürdürecektir bir kurumun kurulması gerekmektedir.

Bu aşamada; belirlenen amaçlara hizmet edebilecek bir kurumun, halen kuruluş çalışmaları devam eden “Sermaye Piyasası Eğitim, Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama A.Ş.” altında örgütlenecek faaliyet göstermesi uygun olacaktır. Bu sayede, gayrimenkul ekspertiz mesleğinin sadece sermaye piyasaları faaliyetleri ile sınırlı olan kısmının düzenlenmesi ve denetlenmesi yolunda önemli bir adım atılmış olacaktır.

Bu çalışmada; genel olarak gayrimenkul değerlemesi mesleğinden bahsedilerek, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlemesi faaliyetlerinin daha nitelikli ve güvenilir olabilmesi için olması gereken asgari unsurlar saptanmaya çalışılmakta, ayrıca Kurulumuzun teşviki ile bu alanda bazı temel standartları belirleyecek bir kurumun kurulması ile ilgili değerlendirme ve öneriler sunulmaktadır.

Bu çerçevede, çalışma üç ana bölümden oluşmakta olup; birinci bölümde, gayrimenkul değerlemesinin tanımı, kendine özgü bazı kavramları ve değerlendirme sürecinin özellikleri, ikinci bölümde, bu alandaki ulusal ve uluslararası kuruluşlar ile bu tür kuruluşların işlevleri, üçüncü bölümde ise ülkemiz sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin düzenlenmesine ilişkin değerlendirmeler ve öneriler yer almaktadır.

KISALTMALAR CETVELİ

ABD	:Amerika Birleşik Devletleri
EVS	:European Valuation Standards
IVSC	:International Valuation Standards Committee
Kurul	:Sermaye Piyasası Kurulu
OECD	:Organisation of Economical Cooperation and Development

RICS :Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGOVA :The European Group of Valuers' Associations

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE’DE SERMAYE
PİYASALARINDA GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK
DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER**

GİRİŞ	8
BİRİNCİ BÖLÜM: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	10
1.1. DEĞERLEME TEORİSİ VE UYGULAMA	10
1.1.1. Tanım ve Kavramsal Çerçeve	10
1.1.2. “Değer” Kavramı	13
1.1.3. Piyasa Değeri	14
1.1.3.1. “Piyasa Değeri” Kavramının Tanımı:.....	14
1.1.3.2. “Piyasa Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler:.....	15
1.1.3.3. Değerlemenin “İşlevi” ile “Amacı” Arasındaki Fark:.....	16
1.1.3.4. Değerlemenin Dayandığı Esas; yerel, ulusal ve uluslararası koşullar:	17
1.1.3.5. En yüksek ve En İyi Fayda(En iyi şekilde kullanım):.....	18
1.1.3.6. İkame Etmenin Esasları:.....	19
1.1.3.7. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri:.....	20
1.1.3.7.1. Piyasa Yaklaşımı	20
1.1.3.7.2. Gelir Yaklaşımı	21
1.1.3.7.3. Maliyet Yaklaşımı.....	21
1.1.3.7.4. Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler:	22
1.1.3.7.5. İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği:.....	23
1.1.4. Değerleme Süreci	23
1.1.5. Değerleme Ekspertizleri	27
İKİNCİ BÖLÜM: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR	29
2.1. TEGOVA (THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS)	29
2.1.1. European Valuation Standards:	31
2.1.1.1. Ekspertizlerin Niteliği:	32
2.1.1.2. Ekspertiz ile Bağımsız Denetçiler Arasındaki İlişki:	33
2.1.1.3. Değerleme Sözleşmesi:	34
2.2. IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE)	34
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: TÜRKİYE’DE SERMAYE PİYASALARINDA GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER	36
3.1. GENEL ÇERÇEVE	36
3.2. TÜRKİYE’DE SERMAYE PİYASALARINDA GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER: 39	
3.2.1. Kurumun Organizasyonu	40
3.2.2. Ekspertizlerin Niteliği	41
3.2.3. Ekspertiz Olmanın Koşulları	42
3.2.4. Ekspertiz Adaylarına Verilecek Eğitimin Niteliği	43
3.2.5. Ekspertizlik Sınavı	44
3.2.6. Kurumun Kurulması ve İşleyişi Sürecinde Yararlanılabilecek Kurum ve Kişiler	45

**GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DE SERMAYE
PİYASALARINDA GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK
DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER**

GİRİŞ

Özellikle gelişmiş olan ülkelerin sermaye piyasalarında çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkule dayalı mali araçların kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinden yararlanılmaktadır.

Başta, İngiltere ve ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde, gayrimenkul değerleme işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından gerek mesleğin etikleri, gerekse kurallarının mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, mesleğe giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, kişilerin imza yetkili kılındığı, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelerin derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır.

Ülkemizde ise gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir.

Buna karşın bilindiği üzere; ülkemiz sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve halka açık şirketlerin gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu mecburiyeti aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlendirme alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul

değerlemesi işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, gayrimenkul değerlemesi işinin özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlemesi yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacını doğurmuştur.¹

Bu aşamada; her ne kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevi gayrimenkul ve emlak piyasası gibi kendi meslek alanını doğrudan ilgilendirmeyen bir konuda geniş kapsamlı, mesleki bir düzenleme yapmak değilse de, böyle bir mesleğin ve bir mesleki kuruluşa ilişkin altyapının Türkiye'de oluşturulabilmesi, özellikle de sermaye piyasası alanında faaliyet gösteren kurumların gayrimenkul ile ilgili işlemlerinin daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılabilmesi ve kamuyu aydınlatma prensibinin daha etkin bir şekilde uygulanabilmesi için sermaye piyasası alanı ile sınırlı bile olsa, gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir kuruluşun kurulması için ön ayak olunması, Sermaye Piyasası Kurulu için bir zorunluluk olarak gündeme gelmiştir.

Bu çalışmada; genel olarak gayrimenkul değerlendirme mesleğinden bahsedilerek, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin daha nitelikli ve güvenilir olabilmesi için olması gereken asgari unsurlar saptanmaya çalışılmakta, ayrıca Kurulumuzun teşviki ile bu alanda bazı temel standartları belirleyecek bir kurumun kurulması ile ilgili değerlendirme ve öneriler sunulmaktadır.

Bu çerçevede, çalışma üç ana bölümden oluşmakta olup; birinci bölümde, gayrimenkul değerlemesinin tanımı, kendine özgü bazı kavramları ve değerlendirme sürecinin özellikleri, ikinci bölümde, bu alandaki ulusal ve uluslararası kuruluşlar ile bu

¹ Sermaye piyasası alanında halen “Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.” ve “Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.” olmak üzere 2 adet gayrimenkul ekspertiz şirketi faaliyet göstermektedir.

tür kuruluşların işlevleri, üçüncü bölümde ise ülkemiz sermaye piyasasında gayrimenkul değerlemesi faaliyetlerinin düzenlenmesine ilişkin değerlendirmeler ve öneriler yer almaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

1.1. DEĞERLEME TEORİSİ VE UYGULAMA

1.1.1. Tanım ve Kavramsal Çerçeve

Gayrimenkul Değerlemesi; (Real Estate Valuation/Appraisal) tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle sözkonusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bu değer maliyet bedeli olabileceği gibi pazar fiyatı, satış fiyatı da olabilmekte ve çeşitli yöntemler kullanılarak bulunmaktadır. Gelişmiş batı ülkelerinde değerlendirme işlemleri, profesyonel gayrimenkul eksperleri tarafından yapılmaktadır. Genelde değerlendirme operasyonunda sonuca ulaşmada, eksperin değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı, takdir becerisi önem kazanmaktadır. Doğru bir sonuç için ayrıca değerlemeye konu gayrimenkule ve çevreye ilişkin yeterli derecede bilgi ve donanıma sahip olunmakla birlikte değerlendirme tekniklerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması da rol oynamaktadır. Burada en önemli ve en çok üzerinde durulan husus değerlendirme eksperlerinin objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden sonuca ulaşmalarıdır.

Bir gayrimenkul eksperinin en önemli görevi, bir gayrimenkulün “*değer*”inin güvenilir ve uygun bir tahmin ile saptanmasını sağlamak olup, tahmin edilen bu değer

üzerinden işle ilgili işlemleri yapacak olan tarafların iyi niyetli ve itimatlı bir şekilde hareket etmelerini temin etmektir. Gayrimenkulün değeri genellikle onun alım-satım işlemindeki kıymeti ile bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “gayrimenkulün malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri”² olarak tanımlanır.

Gayrimenkul değerlemesi bir çok ticari işlemde gerekli olabilmektedir. Genel olarak, gayrimenkule ilişkin alım, satım, ipotek, vergi, sigorta veya inşaat durumu sözkonusu olduğunda gayrimenkulün değer tespitinin yapılması gündeme gelmektedir. Değerlemenin gerekli olabileceği durumlar şu şekilde sıralanabilir:

- ileride olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme,
- gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi,
- açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti,
- sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak,
- şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi,
- gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi,
- gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti.

² Byrl N. Boyce, *Real Estate Appraisal Terminology*, 1975 p.215

Bir gayrimenkul eksperinden belli bir tarihte piyasadaki belli bir gayrimenkulün “kesin” değerini tahmin etmesi istenemez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu da ispatlayamayacaktır. Değerleme sonucunun, bununla birlikte, sınırlı bir olasılık içinde mülkün piyasa değeri ile uyumlu olması beklenir, ve bu tahmini değer, gerçeklerle ve ilgili bilgilerin mantıklı bir analizi ile desteklenmesi şarttır.

Kural olarak; aynı günde, aynı mülk ile ilgili etkin ve tarafsız olarak yapılmış iki ayrı değerlendirme, yaklaşık artı eksi %5’lik bir aralık içinde tutarlı olan kesin değer tahminlerini ortaya çıkarmalıdır. Bazı gayrimenkullerin değerlemesi diğerlerine nazaran daha güç olduğundan şüphesiz bu genel kuralın istisnaları vardır. Bununla birlikte iki tahmini değer arasındaki kabul edilebilir farklılık miktarı mülkün aynı amaç için değerlendirildiğini ve aynı faydayı sağlayacağını varsayar. Sözgelimi, istimlak işlemleri ile ilgili bir değerlendirme olması halinde, bu iki farklı değerlemeye ilişkin yasal bilgi ve talimatların birbirinden farklı olmadıkları düşünülür.

Tecrübeli ve bilgili bir gayrimenkul eksper, bir gayrimenkulün değerini etkileyen her türlü siyasi, iktisadi ve sosyal faktörün tamamıyla farkında olan bir profesyoneldir. Değer tahmin edilmesi için eksper tarafından geliştirilen gerek teorik gerekse pratik metodları belirleyen temel prensipler hakkında bilgi sahibi olması eksperin temel özellikleri arasındadır. Bir eksper, belirgin gerçekleri aramak, bunları değerlendirerek aralarında bağlantı kurmak ve genellikle bir değerlendirme raporu şeklinde müşteriye düzenli olarak neticeyi sunmak maksadıyla eğitilir. Gayrimenkul değerlemesi sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir. Değerleme işlemi, eksperin “önceden düşünülmüş” bir tahmine ulaşmak için değil, bir sonuca ulaşmasını sağlayacak şekilde tasarlanır.

1.1.2. “Değer” Kavramı

Günlük kullanımda “değer” sözcüğü “*piyasa değeri*”, “*kira değeri*”, “*sigorta değeri*”, “*kullanma değeri*”, “*özgü değeri*”, “*yatırım değeri*”, “*aktif değeri*”, “*belirlenen değeri*” veya “*vergi matrah değeri*” ve diğer tür değerler gibi çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Bunların tümü sıradan yatırımcılara veya kullanıcılara/kiracılara “*ileride elde edilecek getirilerin şimdiki değerini*” ifade eder. Bununla birlikte bunların her biri farklı anlamlara sahiptir. Değer tespitleri standart hale getirilemez ve eksperin bu ifadeleri kullanırken çok dikkatli olması gerekmektedir. Bir gayrimenkulün değerlemesi sırasında en önemli faktör “*piyasa değeridir*”.

“Değer” kavramını iki genel sınıfa ayırmak mümkündür:

- a) Subjektif değer
- b) Objektif değer

Subjektif değer, esas itibariyle mülkün kendi bünyesindeki özellikleri ile (mülk sahibi açısından bir gayrimenkulün değeri) bir başka deyişle, daha çok mülkün “kullanım değeri” ile ilgilidir. Objektif değer, mülkün dışında bulunan, aslında, “başkaları için mülkün değeri nedir” gibi etkenleri içerir. Örneğin, belli bir kişi tarafından tasarlanan ve kullanılan pahalı bir yatak odasına sahip bir ev, içinde oturan için önemli ölçüde subjektif değere sahiptir, fakat bu evin konut piyasasındaki objektif değeri muhtemelen daha düşük olacaktır. Bunlardan birincisine “kullanım değeri” ikincisine de “piyasa değeri” denir.

1.1.3. Piyasa Değeri

“*Piyasa Değeri*” ifadesi için zaman içinde çeşitli tanımlar yapılmıştır, ancak bunların tümü kural olarak aşağıdaki temel varsayımlara dayanır:

1. Bir mülkün tahmin edilen bedeli, rekabet piyasası içinde parasal olarak, satılabilecek en yüksek fiyat üzerindedir.
2. Açık piyasada satışta kalması için makul bir süre tanınır.
3. Ödeme nakit olarak, veya nakde muadil bir şekilde veya değerlendirme sırasında piyasada mevcut bulunan finansman türlerinde yapılmalıdır.
4. Alıcı ve satıcı birlikte hareket ederler ve fiyat gereksiz fiyat artırıcı unsurlar tarafından etkilenmez.
5. İki taraf da ihtiyatlı hareket eder ve mülkün kullanılabilmesi hakkında yeterli bilgi sahibidirler.

1.1.3.1. “*Piyasa Değeri*” Kavramının Tanımı:

Özellikle Amerika Birleşik Devletleri’nde mahkemeler, piyasa değeri kavramının tarifinde önemli bir rol oynamaktadırlar. Federal mahkemeler ile muhtelif eyalet mahkemeleri “piyasa değeri” ifadesinin tarifinde farklı içerikler kullanmakla birlikte sözkonusu tanımların hemen hepsinde yukarıda sıralanan faktörler veya varsayımlar yer almaktadır.

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Ekspertleri Derneği tarafından da onaylanan “piyasa değeri” kavramının tanımı aşağıda yer almaktadır. Buna göre piyasa değeri;

“Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyat olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farzedilir.”³

1.1.3.2. “Piyasa Değeri”nin Standart Tanımlarına Yönelik Eleştiriler:

Bazı eksperler, emlak uzmanları ve iktisatçılar teknik bakımdan yukarıda verilen standart tanım içinde yer alan varsayımlara göre bir gayrimenkulün piyasa değerinin tahmin edilmesinin zor olduğu hususunu savunmaktadırlar. Bu eleştirilerin temeli şu sebeplere dayanmaktadır:

a) Değerlemelerin çoğunun halen içinde bulunduğumuz günden itibaren yapılmasından dolayı satılacak olan gayrimenkul “makul bir süre” için piyasada istenen sürede bulunmamaktadır,

b) Pek çok alım-satım işleminde taraflardan biri veya ikisi sözkonusu gayrimenkul hakkında tam bilgi sahibi olmamalarından dolayı tamamen ihtiyatlı ve bilgili hareket etme imkanına sahip değildir,

c) Bir işleme dahil taraflar genellikle belli bir sınıra kadar satın alma veya satma ihtiyacını duyarlar, bu sınır sonrasında ise kayıtsız kalacaklardır.

³ *Real Estate Appraisal Terminology*, 1975 p.137

Bu çerçevede, “Piyasa Değeri”nin yukarıdaki hususları da gözönünde bulunduran bir diğer tanımı ise şöyle olmaktadır:

“Piyasa Değeri”, bir alıcı bulunması için yeterli zaman verilmiş olduğu ve işlemlerin tipik cari piyasa koşulları altında yapılmış olduğu varsayımı altında, bir gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla satılmış olabileceği fiyattır.

Pratikte bir gayrimenkul eksperini, gayrimenkule ilişkin bir piyasa değeri çalışması yaparken, mutlaka bu faktörleri gözönünde tutmalıdır.

1.1.3.3. Değerlemenin “İşlevi” ile “Amacı” Arasındaki Fark:

Değerleme terminolojisinde bir değerlemenin işlevi ile bu değerlemenin amacı arasında bir ayrım vardır. Bir değerlemenin *işlevi* değerlendirme yapıldığı *sebeple* ilgilidir, ve bu sebepler çeşitlilik gösterebilir. Bir değerlendirme, bir ipotek borcuna esas teşkil etmek üzere veya gayrimenkulün istimlak hakkı ile alınması halinde “adil tazminat”ın tahmin edilmesi için gelecekteki bir alımda veya satımda yapılabilir. Bir değerlendirme işlevi ile ilgili olarak yapılan bir beyan, müşterinin tercihinin veya gayrimenkul eksperinin kararına bağlı olarak, değerlendirme raporuna dahil edilebilir veya edilmeyebilir.

Bir değerlendirme *amacı* ise, ulaşılmak istenen *değerin türü* ile ilişkilidir. Yapılan değerlemelerin büyük çoğunluğunun amacı “piyasa değeri”ni tahmin etmek olup bu bölüm çoğunlukla bu tür değerlemelerin bir incelemesini içerir. Değerlemenin amacının her değerlendirme raporunda beyan edilmesi ve açıkça tanımlanması gerekmektedir.

1.1.3.4. Değerlemenin Dayandığı Esas; yerel, ulusal ve uluslararası koşullar:

Tüm gayrimenkul eksperleri, değerlendirme yaparken kısmen veya tamamen, piyasadan elde edilen bilgi ve verilere dayanmaktadırlar. Bu bilgilerin bazıları değerlendirme raporunda görülebilen veya görülemeyen genel bir niteliği haizdir. Örneğin, bir gayrimenkulün bir parselinin tahmini piyasa değeri ulusal ve hatta uluslararası koşullardan etkilenebilir. Demografik değişiklikler, ticari ve sınai trendler, hükümetin mali politikaları, enflasyon, yüksek faiz hadleri, kredilendirme koşulları gibi faktörlerin hepsi gayrimenkulün değeri üzerinde doğrudan etkide bulunur. Örneğin; bazı yörelerde buğday fiyatlarındaki değişimler gayrimenkullerin değerini etkileyebilmekte iken; bazı yörelerde ise gayrimenkul fiyatları çelik piyasasındaki değişikliklere karşı hassasiyet göstermektedir. Bir eksper normal koşullarda bu etkileri açıkça dile getirmezken, değişen genel şartların gayrimenkulün cari piyasa değerinde ölçülebilir veya mantıklı bir değişikliğe sebep olduğu kanısına varırsa, değerlendirme raporunda bu hususlara yer verebilmektedir.

Bir gayrimenkulün yer aldığı bir kentin veya bölgenin iktisadi ve karakteristik özellikleri, gayrimenkulün piyasa değerinin tahmin edilmesinde daima dikkate alınacak olan faktörlerdir. Bunlar gayrimenkulün muhtemel piyasa değerini doğrudan etkilerler. Bir değerlemede en önemli husus çevrenin kapsamlı bir analizinin yapılmasıdır, zira bir gayrimenkulün her bir parseli çevresinde yer alan faktörlerden veya diğer gayrimenkullerden (aynı zamanda o bölgedeki diğer mallara ait piyasa koşulları tarafından) etkilenir. Kesin değer tahmininde, çevre analizi sıklıkla ilgili gayrimenkulün kendine has özelliği kadar dikkate alınması önemli bir husustur.

Bir eksperin makul ve doğru bir değerlendirme yapabilmesi için tüm ilgili bilgileri toplayıp derlemesi, bunları düzenli bir şekilde biraraya getirmesi ve değerlendirme

mesleğine özgü tecrübelerle birleştirmek suretiyle, geliştirilen standart usul ve teknikleri uygulaması şarttır. Yapılan bir değerlendirme gerçekleri bulmanın, sağlıklı karar vermenin ve geçmiş tecrübelerin bir kombinasyonudur.

1.1.3.5. En Yüksek ve En İyi Fayda⁴(En iyi kullanım şekli):

Bir gayrimenkul hakkında mükemmel bir bilgi, şüphesiz, herhangi bir değerlemenin en önemli ve esas kısmını teşkil eder. Bir eksperin, gayrimenkulün fiziksel özelliklerini, kullanılabilirliğini, ve gayrimenkulün kullanımının çevre ile uyumlu olup olmadığını incelemesi şarttır. Ayrıca, bir gayrimenkulün uygulanabileceği diğer kullanımlar dikkate alınmalıdır, çünkü sözkonusu alternatif kullanımlara yasal olarak müsaade edilirse gayrimenkullerin piyasa değeri üzerinde önemli bir etkiye sahip olurlar. Her bir değerlendirme, aşağıda tanımlanan, gayrimenkulün “en yüksek ve en iyi fayda(kullanım)”sı ile ilgili olarak eksper tarafından bir çalışma yapılmasını gerektirir: Buna göre “en yüksek ve en iyi fayda”;

Değerlemenin geçerli olduğu tarihten itibaren en yüksek cari değeri destekleyecek olan makul ve muhtemel kullanım....

Alternatif olarak, fiziken mümkün olabileceği anlaşılan, uygun desteğe sahip, mali yönden gerçekleştirilebilir olan ve en yüksek toprak değeri⁵ ile sonuçlanan mantıken olası ve yasal alternatif kullanımlardan biri

olarak tanımlanabilir.

Gayrimenkulün en yüksek ve en iyi kullanım değerinin tahmin edilmesi rutin bir mesele olabilir; burada tapu yasakları veya belediye mücavir alanı, kullanım için yasal bir kısıtlama getirebilmektedir. Ancak pek çok gayrimenkul bu tür kısıtlamalara

⁴ *Highest and best use*

⁵ *Real Estate Appraisal Terminology*, 1975 p.107

tabi değildir ve olası kullanımların dikkatli bir analizi eksper tarafından yapılmalıdır. En yüksek ve en iyi kullanım meselesi, ilgili gayrimenkulün yeni satılmış olan civardaki emsalleri ile mukayese edildiğinde özellikle uygun olur.

En yüksek ve en iyi kullanımın tahmininde, eksper “talebin” tüm diğer önemli faktörlerini daima gözönünde bulundurmalıdır. Muhtemel talep bir yerin gözle görülebilir fiziksel avantajlarının dikkate alınması kadar önemlidir. Örneğin, bir alışveriş merkezi için mükemmel bir yer olarak görülen bir alan, bu alanda gelecekte yapılması planlanan ek bir perakende satış tesisine veya potansiyel bir yerleşim alanı ihtiyacına cevap vermekten yoksun olabilir. Özetle, en yüksek ve en iyi kullanım analizi, mevcut piyasa koşullarında mümkün olan optimum kullanımı (fayda) ortaya koyacak şekilde tamamen gerçekçi olmalıdır.

1.1.3.6. İkame Etmenin Esasları:

Değerleme işlemi büyük oranda ikame etme esasına dayanır. Bu prensip dikkatli bir alıcının herhangi bir gayrimenkul için açık piyasada aynı derecede satın alınmak istenen başka bir gayrimenkulün iktisap edilmesi için ödenecek olan bedelden daha fazlasını ödemeyeceğini varsayar.

Bir gayrimenkul, gayrimenkul piyasasında diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet eder. Değerleme teorisi, bir gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet edebileceği üç ayrı kategorinin bulunduğunu varsayar;

- a) Karşılaştırmalı satış bedeli (Piyasa Yöntemi)
- b) Net gelir akışı (Gelir Yöntemi)
- c) Yeniden üretim maliyeti (Maliyet Yöntemi)

Eğer bir eksperin ulaştığı kanıt bu kategorilerden bir veya ikisinde çok az miktarda bulunuyorsa veya hiç bulunmuyorsa, gerçekçi bir değer tahmini vermek üzere yeterli miktarda ve nitelikteki kanıtlar, diğer kategorilerde bulunabilir. Bu durum üçlü yaklaşım kavramına esas teşkil eder - Piyasa Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı.

1.1.3.7. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri:

Değerleme işleminde, yaygın adıyla “Piyasa (Mukayese) Yaklaşımı”, “Gelir (Kazanç) Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” olarak bilinen üç ayrı yöntemin kullanılması benimsenmiştir. Bu üç yöntem profesyonel eksperlerin deneyimleriyle geliştirilmiş ve önde gelen uluslararası değerlendirme kuruluşlarının desteğini kazanmıştır. Teorik olarak bu yaklaşımların her biri piyasadaki çıkarılan gerçek bilgilere dayanan bir metod veya teknik olup, bu yöntemlerin kullanılmasıyla bir eksper “*değerin*” son tahminine ulaşmak amacıyla, piyasa değerinin ayrı göstergelerini ortaya çıkarır.

1.1.3.7.1. Piyasa Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam

olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

1.1.3.7.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir Yaklaşımı, bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Sözkonusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Sözkonusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

1.1.3.7.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı, benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek sözkonusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı *cari gider* tahminini, ve sözkonusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanı uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. *Yeni maliyet* değer üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı sözkonusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer arsaların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan arsa bedeli, maliyet yaklaşımı için arsa bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder.

Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

1.1.3.7.4. Üçlü Yaklaşım Konseptine Yönelik Eleştiriler:

Üçlü yaklaşım konseptine yönelik eleştirilerin temelinde; “Piyasa Değeri” tahmininde sadece bir tek geçerli yaklaşımın “Piyasa Yaklaşımı veya sadece Piyasa” olduğu varsayımı yer almaktadır. Bir kesim uzmanın görüşüne göre, esas olan “piyasa” olduğundan diğer yaklaşımları kullandığında bir eksper piyasa değeri kavramından uzaklaşmaktadır. Bir diğer kesim ise; üçlü yaklaşım ve tekli piyasa yaklaşımının, mutlaka uyumsuz olmadığı görüşünü ileri sürer. Bu konudaki anlaşmazlıklar temel olarak; bazı değerlendirme terminolojisi ve prosedürlerinin tam olarak doğru anlaşılabilmesi, yeni tekniklerin geliştirilmesi sırasında değerlendirme işlemindeki bazı eski prensiplerin göz ardı edilmesi gibi nedenlerden ortaya çıkmaktadır.

1.1.3.7.5. İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği:

Son yıllarda değerleme yöntemlerine ilişkin olarak mantıklı ve faydalı bir teknik geliştirilmiş olup, bununla tüm kapitalizasyon miktarı rasyonalize edilebilmektedir. Bu teknik İpotek Öz Sermaye Teorisi veya Ellwood Tekniği (Mortgage Equity Theory - Ellwood Technique) olarak bilinmektedir. Bu teknik, bilgili gayrimenkul yatırımcılarının tipik reaksiyonlarını inceleyerek ve aşağıdaki hususları dikkate alarak piyasanın gerçekçi reaksiyonlarını tespit etmeye çalışır:

- a) genellikle beş veya on yıllık muhtemel net gelir ve mülkiyetin kısa vadeli projeksiyonlar;
- b) değere göre ipotek, kredi oranı, faiz haddi, yıllar itibariyle süre ve ipotek bakiyesi azaldıkça özsermaye (equity) pozisyonundaki iyileşme;
- c) projeksiyon süresinin sonunda tüm gayrimenkulün değer artış veya amortisman tutarı.

Ellwood Tekniği, esas kanıtın bulunamaması durumunda, piyasaı rasyonalize eden ve güvenilir sonuçların ortaya çıkarılmasında yardımcı olan oldukça yararlı bir tekniktir, çünkü bu teknikte gerekli tahminler daha mantıklı bir şekilde yapılabilir ve piyasa ile daha yakın ilişkili olabilir. Finansmanın şartları ve temin edilebilirliği, piyasa değeri üzerinde oldukça önemli bir etkide bulunabilir ve para piyasasında meydana gelebilecek değişiklikler karşısında bir gayrimenkul eksperinin daha bilinçli olmasını sağlar.

1.1.4. Değerleme Süreci

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metodlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde tatbik edilmesi olup, bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin yurtdışı uygulamalar incelendiğinde görülmektedir ki, değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemler, aşamalar ve teknikler son derece detaylı bir biçimde yönetmeliklerle düzenlenerek, izlenecek yollar ayrı ayrı belirlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında değerlendirme prosedürü ana hatlarıyla şu aşamalardan oluşmaktadır.

a) İşin Tanımı:

Değerleme sürecinde ilk aşama, işin tanımının yapılmasıdır. Bu aşama değerlemeye konu olan gayrimenkulün kullanım, alıcı, satıcı, çevre koşulları, değerlemenin amacı gibi değerlemede rol oynayacak faktörlerin incelenmesi ve değerlemenin çerçevesinin çizilmesi aşamasıdır. Ekspert, gayrimenkülü gördükten sonra hangi yöntemle veya yöntemlerle değerlendirme yapacağına karar verir.

b) Ön İnceleme, Veri Seçimi ve Toplanması:

Bu aşama, genel, özel ve rekabete yönelik arz ve talep verilerinin analizini içermektedir. Önce, belediye ve tapuda detaylı bir tetkik yapıldıktan sonra gayrimenkulün fiziksel çevresinde muhtemelde oluşabilecek değişiklikler tespit edilir.

Genel veriler, sosyal, ekonomik, çevresel ve devlet politikalarına yönelik verilerdir. Ekspert ilk aşamada bu dört verinin gayrimenkulün fiyatını nasıl etkileyeceğine ilişkin analizini yapar.

Özel veriler, değerlemeye konu gayrimenkulün niteliği, kalitesi, yerel pazar nitelikleri, inşaat malzeme kalitesi, toprağın cinsi gibi gayrimenkulün kendisinden kaynaklanan hususlardır.

Rekabete yönelik arz ve talep bilgileri ise gayrimenkulün gelecekte yaratacağı ve içinde bulunacağı rekabet koşullarını belirleyebilmek amacıyla toplanır. Bu tür veriler nüfus, gelir dağılımı, işsizlik oranı ve muhtemel gayrimenkul kullanıcılarının sayısı gibi hususlardır.

Ön inceleme ve veri toplama aşamasında, ekspert, bina ve/veya arazi ile ilgili her türlü, proje, fotoğraf, harita v.s.'yi inceler ve değer üzerinde etkili olabilecek tüm verileri hesaba katar (ipotek, yıkım kararı, kamulaştırma, süregelen davalar, mülkiyet durumu, kira kontratları, eğer gayrimenkul devralınacaksa borç durumu v.s.). Piyasadaki gayrimenkul değerini belirleyen en önemli faktör gayrimenkulün en iyi ve yüksek kullanım fiyatının tespitidir. Müşterinin bir gayrimenkule ödeyeceği en yüksek fiyat o gayrimenkulden elde edeceği maksimum faydaya tekabül etmektedir. Bu fiyata ulaşmada kullanılan yöntem pazar değeri analizinin baz faktörü olmaktadır. Arsa değer tahmininde en yaygın kullanılan yöntem ise satış mukayesesi yöntemidir. Bu yöntemde benzer arazilerin son satış değerleri bulunur ve diğer benzer faktörlerle

birlikte mukayese yapılır (yola yakınlık, arazinin bitki örtüsü, eğim, arazinin yapısı, toprak cinsi v.s.).

c) Değerleme Seçeneklerinde Uzlaşma ve Son Değerleme Tahmini:

Değerleme eksperlerinin incelemeler sonucunda ulaştıkları çeşitli değerlendirme alternatiflerinin analizini ve bir sonucun seçimini içermektedir. Yukarıda belirtilen değerlendirme teknik yaklaşımları sonucu ulaşılan birkaç değerlendirme alternatifinden birini seçmek, uzmanın bilgi, tecrübe ve inisiyatifi kullanmasını gerektirir. Bu aşamada uzman, değerlemenin amacını, uygulanabilirliğini ve yaptığı uygulamanın savunulabilirliğini gözönüne alarak analiz sonuçlarını, statülerle ilgili bilgileri değerlendirir, değerle ilgili bir kanaat oluşturur ve raporunu yazar.

d) Değerleme Raporu:

Değerleme prosedürünü sona erdiren değerlendirme eksper, nihai değerlendirme raporunu yazar. Raporun formatı, uzunluğu ve içeriği, müşterinin talebine, rapor türüne, gayrimenkulün niteliğine ve sözleşmenin içeriğine göre değişmektedir. Ekspert, raporun türü veya uzunluğu ne olursa olsun gayrimenkul değerlendirme meslek kuruluşlarının çıkardığı raporlama standartlarına uymak zorundadır. Bu kuruluşlar profesyonel mesleki etiklere ve profesyonel değerlendirme standartlarına ilişkin düzenlemeler yapmakta ve uygulamaları denetlemektedir. Standartlar, raporlama standartlarını da içermektedir. Rapor, eksperin sonuca ulaşırken kullandığı teknikleri, prosedürleri ve çeşitli analiz, neden ve sonuçlarını özetleyen bir doküman şeklindedir. Ekspert rapordan sorumludur ve tüm veriler için kaynak gösterme zorunluluğu vardır.

1.1.5. Değerleme Ekspertleri

Başta İngiltere ve ABD olmak üzere, yurtdışı uygulamalarında gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul değerlendirme ekspertleri tarafından yapılmaktadır. Bu ekspertler ilgili meslek örgütünden sertifika almakta ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadırlar. Meslek kuruluşlarından lisanslı gayrimenkul değerlendirme ekspertleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedirler.

Aday olabilmek için öncelikle meslek kuruluşunun belirlediği eğitim koşullarını sağlamış olmaları gerekmektedir. Bu koşulu sağlayan kimselerin adaylık başvuruları kabul edilmektedir. Adaylığa kabul edilen kişiler, meslek kuruluşunun düzenlediği eğitim programlarına katılmak, bu programlardan başarılı olarak geçmek, üstüne de en az iki yıl süren piyasa stajına katılarak iş tecrübesi edinmek, bu tecrübe sırasında meslek kuruluşunun zorunlu tuttuğu raporları meslek kuruluşuna sunmak ve sınavlardan geçmek, nihai olarak da final sınavına girip başarılı olmak zorundadırlar. Bu barajları geçen adaya, mesleki uygulama sertifikası ve konuyla ilgili imza yetkisi verilmektedir. Bu üyeler her yıl meslek kuruluşu tarafından yayımlanan rehberde ilan edilmek suretiyle kamuoyuna duyurulmaktadır.

Meslek kuruluşlarının düzenlediği kuralların önemli bir bölümü, değerlendirme ekspertinin bağımsızlığına, objektiviteye ve mesleki etiklere ayrılmıştır. Yeminli gayrimenkul ekspertiz sertifikası alabilmek oldukça zorlu ve uzun bir prosedür gerektirmektedir. İngiltere ve ABD örneklerinde, bu ülkelerde bulunan meslek kuruluşları, adayda öncelikle üniversite veya en az iki yıllık meslek okulu diploması aramaktadır. İnşaat mühendisliği, mimarlık, endüstri mühendisliği mezunları tercih edilmektedir. Ekonomi, finans, iş idaresi, hukuk gibi sosyal bilimlerde master, doktora

yapmış olmak veya bu konularda fiilen tecrübe sahibi olmak, daha sonraki eğitim süresini kısaltmaktadır. Ayrıca çeşitli üniversite ve eğitim kurumlarında verilen gayrimenkul değerlemesi derslerinden alınmış olması da eğitim sırasında adayın bazı kurslardan muaf tutulmasını sağlamaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN
MESLEKİ KURULUŞLAR

Gayrimenkul değerlendirme mesleğinin özellikli bir alan olması, teknik detaylarının fazla olması ve de mesleki etik kuralların oluşturulmasının önemi nedeniyle, bu alanda uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturmak ve yaygınlaştırmak, güvenilirliği ve şeffaflığı sağlamak, ulusal düzeydeki mesleki örgütleri tek çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak ve bu mesleğin tanıtılmasına katkıda bulunmak maksadıyla ulusal ve uluslararası bazda çok sayıda mesleki değerlendirme kuruluşu kurulmuştur.

Gayrimenkul değerlemesine ilişkin mesleki kuruluşların başlıca amaçları şunlardır:

i) Mesleki etiklere uygun çalışacak gayrimenkul eksperleri seçmek ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak,

ii) Yeni ekspertiz stajyerlerini yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek,

iii) Gayrimenkul eksperlerinin görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen yönetmelik ve tebliğleri hazırlamak.

2.1. TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations)

TEGOVA, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde kurulu bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları arasındaki koordinasyonu sağlayarak işbirliğini artırma ve gayrimenkul değerlemesi alanında standart birtakım kurallar koymak amacıyla kurulmuş bir örgüt olup, bünyesinde halen 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulundurmaktadır.

TEGOVA, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (International Valuation Standards Committee-IVSC) ile de yakın bir işbirliği içinde olan bir örgüttür. Bu işbirliğinin temel amacı, uluslararası alanda değerlendirme metodları ile raporlara ilişkin standartlar oluşturarak finans ve endüstri sektörü ile sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlendirme alanında şeffaflık ve güvenilirliği tesis etmektir.

Bu amaca ulaşmak için TEGOVA; “Approved European Property Valuation Standards (EVS)” adı altında bir standartlar rehberi hazırlamıştır. Söz konusu rehber TEGOVA'ya üye olan kurumlar açısından herhangi bir zorunluluk veya cezai hükümler içermemekle birlikte tavsiye niteliğinde de olsa gayrimenkul değerlendirme mesleği açısından birtakım önemli düzenlemeler içermektedir.

EVS'nin içerik ve amaçları şu şekilde özetlenebilir:

- müşterileri için güvenilir ve tutarlı değerlendirme raporları hazırlamaları için değerlendirme eksperlerine yardımcı olmak,
- piyasa değeri ve değerlendirme metodu kavramlarına standart tanımlar getirmek suretiyle yeknesaklığı sağlamak,
- gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kalite standardını yükseltmek,
- eksperleri gayrimenkul değerlemesindeki rolleri konusunda bilinçlendirmek,

- değerleme raporlarının açık, anlaşılır ve aynı zamanda ilgili diğer mevzuat hükümleri ile uyumlu bir şekilde oluşturulmasına ilişkin prosedürleri belirlemek,

- şirketlerin mali tablolarında yer alan bilgilerin doğru ve güvenilir olmalarına yardımcı olarak kamuyu aydınlatma işlevini daha etkin kılmak.

2.1.1. European Valuation Standards:

EVS'de yer alan hükümler ve kurallar, değerleme mesleğinin genel bir çerçevesini oluşturmak için kaleme alınmış olup, ülke mevzuatlarında yer alan hükümlere veya yargı kararlarına herhangi bir müdahale etme amacı taşımamakta, sadece tavsiye niteliğinde birtakım düzenlemeler getirmektedir.

EVS; 12 bölümden oluşmaktadır. İlk üç bölümde esas itibariyle gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin uluslararası standartlardan ve eksper olmanın şartlarından bahsedilmiş, daha sonraki bölümlerde ise gayrimenkul değerlemesi mesleğinin teknik detaylarına girilerek metodlar, yöntemler, kavramlar ve standartlar saptanmıştır.

TEGOVA, sözkonusu standartları 1957 Roma Antlaşması-Madde 110 hükümleri ile diğer uluslararası antlaşmalarla uyumlu olarak ve IVSC ile yakın bir işbirliği içerisinde oluşturmuştur. Böylelikle serbest rekabet ve dünya ticaretinin geliştirilmesi amaçlarına hizmet edilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede, anılan standartlar yeniliklere açık olup, zaman içinde revize edilebilmekte hatta değişebilmektedir.

TEGOVA; ye kurumların sözkonusu standartlara uyumunu arttırmak amacıyla çeşitli kitapçıklar yayımlamakta ve seminerler düzenlemekte olup, Avrupa

Komisyonu ve Avrupa Birliğine üye ülkeler nezdinde bir sözcü gibi davranarak, gayrimenkul yönetimi ve değerlemesi konularında uzmanlaşmış yetkililerin görüşlerini dile getirir.

Buna göre; EVS’de yer alan ve gayrimenkul değerleme mesleğine özgü bazı önemli tespitler yapan ve kurallar koyan hükümlerden bazıları şunlardır:

2.1.1.1. Ekspertlerin Niteliği:

EVS’ye göre;

a) Bir ekspertin, değerleme mesleğini gereken biçimde yerine getirebilmesi için bazı niteliklere ve yeterli bilgi birikimine sahip olmasının yanısıra bazı koşulları sağlaması gerekmektedir. Bunlar; genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmak, en az iki senelik mesleki tecrübe şartını sağlamış olmak, mesleği ile ilgili kurs programlarını tamamlamak, yasal ve etik kurallara uygun bir kişi olmak gibi koşullardır.

b) Bir ekspert, belirlenen standartlardan ve metodlardan ayrıldığı noktalarda, bunu nedeni ile birlikte değerleme raporunda şeffaflığın temini için belirtmek zorundadır zira; değerleme ilke veya metodlarından sapma, ekspertler açısından bazı finansal veya hukuki sonuçlar doğurabilmektedir.

c) Eğer bir kişi genel kabul görmüş bir yüksek öğrenim kurumundan mezun olmamış ise, en az yedi yıllık bir mesleki tecrübesi olduğunu, mesleğin gerektirdiği bilgiye sahip olduğunu ve yasal ve kabul görmüş bir organizasyona bağlı olarak çalıştığını ispatlamak zorundadır.

d) Eğer bir eksper, değerleme yaparken bazı uzmanlık alanı gerektiren konularda yeteri kadar bilgili olmadığı kanısına varırsa, bunu müşteriğine bildirmek ve konunun uzmanlarına danışmak zorundadır.

Ayrıca, çıkar çatışmasını önlemek amacıyla; bir eksper, değerlemesini yaptığı varlığa ilişkin herhangi bir taraf ile bir bağı, çıkar ilişkisi veya ilgisi varsa bunu müşteriğine bildirmek zorundadır.

Müşteri açısından, bir eksper; “İç (dahili) Eksper”, “Dış (harici) Eksper” ve “Bağımsız Eksper” olabilir. Dış eksper, müşteriği ile ilgili hiçbir iş ilişkisi, kan bağı veya ilgisi olmayan kişidir. Bağımsız eksper, dış ekspere ilave olarak son 24 ay içerisinde müşteriğinden herhangi bir ücret almamış olan kişidir. İç eksper ise müşteriği ile iş ilişkisi, ortak çıkarları olan, dolayısıyla objektif kriterlere sahip olmayabilen eksperdir.

Değerleme raporlarında, bir eksper yaptığı değerleme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerleme standartlarına uyduğunu beyan etmek, ayrıca eğer değerleme işini tamamlamadıysa bunun nedenini açıklamak durumundadır.

2.1.1.2. Eksper ile Bağımsız Denetçiler Arasındaki İlişki:

EVS’ye göre, bazı durumlarda eksperler ile şirketin mali tablolarının denetimini yapan denetçiler arasında işbirliği yapılması gerekmektedir. Denetçiler şirket mali tablolarının tam ve doğru olarak gerçeği yansıtmamasından sorumlu olduklarından, şirket bünyesindeki gayrimenkullerin değerlemesi büyük önem taşır. Bu amaçla sözkonusu gayrimenkullerin değerlerinin mali tablolarda doğru biçimde yer almasının temini için

kendileri birtakım metodlar uygularlar ve hatta zaman zaman eksperlerin yaptığı işin kalitesini veya kullandığı metodları sorgularlar. Bu aşamada, eğer eksperler ile denetçiler, varlıkların değerlemesinin yapılması işleminden önce biraraya gelip birtakım teknik detaylar üzerinde mutabakata varırlarsa, varlıkların çift (double-counting) veya noksan sayımı vb. gibi problemleri önceden önleyebilirler.

2.1.1.3. Değerleme Sözleşmesi:

Değerleme raporlarının, ilgili taraflar tarafından daha sonraki tarihlerde herhangi bir şekilde kötüye kullanımının önlenmesi için sözleşme şartları ile tarafların sorumluluk ve yükümlülüklerinin açık ve anlaşılır bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca; her ne kadar sözleşmede değerlendirme raporunun üçüncü kişilere herhangi bir sorumluluk yüklenmediğine ilişkin hükümler bulunsa da, sözkonusu raporun üçüncü bir kişinin eline geçmesi riski her zaman mevcut olup, yapılan değerlemenin kapsamı açıkça belirtilmelidir.

2.2. IVSC (International Valuation Standards Committee)

IVSC, 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye organizasyonlar (42 ülkeden 53 üye) ile Dünya Bankası, OECD, Uluslararası Muhasebeciler Birliği ve değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan uluslararası bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında standart kurallar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır.

Bu amaçla IVSC, 4 bölümden oluşan ve değerlendirme mesleği ile ilgili genel uygulamalar ile metodları içeren değerlendirme standartları oluşturmuştur. Sözkonusu

standartlar, özellikle piyasa değeri tanımı ile değerlendirme metodlarının belirlenmesi gibi mesleğe ilişkin temel kavramları saptamak suretiyle genel bir çerçeve çizmeyi amaçlamıştır.

IVSC'ye tam üye olabilmek için bazı şartların sağlanması gerekmektedir. Sözkonusu şartlardan bazıları; uluslararası standartlara uyumluluğun sağlanması, değerlendirme mesleğini icra edebilecek nitelikte eksperlerin bulunması ve komite genel kurulunun üçte ikilik kabul oyunun alınmasıdır. Anılan şartları sağlayamayan adaylar, IVSC'ye gözlemci statüsünde katılım sağlayabilmektedir.

Bu bölümde bahsi geçen TEGOVA ve IVSC gibi uluslararası kuruluşların yanısıra, ABD'deki "Appraisal Institute" ile İngiltere'deki RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) hakkında özet bilgiler bir tablo halinde Ek/1'de sunulmaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TÜRKİYE'DE SERMAYE PİYASALARINDA
GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK
DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER

3.1. GENEL ÇERÇEVE

Özellikle gelişmiş olan ülkelerde çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkul dayalı sermaye piyasası araçlarının kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlemesinde, *gayrimenkul ekspertiz şirketlerinin* büyük bir yeri bulunmaktadır. Yurtdışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; gayrimenkul değerlendirme mesleği, yetkili bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından yürütülmektedir. ABD'de gayrimenkul ile ilgili faaliyet konuları içinde, sadece komisyon ve değerlendirme ücreti geliri olan meslek mensuplarının (ekspertizlerinin) hazırlayacağı değerlendirme raporları ile taraflara olağanüstü kazançlar sağlayabilme olanakları dolayısıyla gerek mesleğe giriş, gerekse etik ve kurallara uyum konusunda son derece katı düzenlemeler getirilmiştir. Değerleme Enstitüsü tarafından, yapılan tüm işler ve raporlar, sürekli izlenmekte, denetlenmekte ve en ufak bir suistimalde çalışma lisansları derhal iptal edilmektedir. ABD'de, gayrimenkul ekspertiz işi ile emlak komisyonculuğu, birbirlerinden kesin çizgilerle ayrılmıştır.

İngiltere'de ise, ABD'de olduğu gibi, gayrimenkul değerlendirme işlemleri gayrimenkul eksperleri tarafından yapılmaktadır. Bu eksperler, ilgili meslek örgütünden sertifika almak ve bu meslek kuruluşunun düzenlediği değerlendirme kurallarına uymak zorundadır. Meslek kuruluşundan lisanslı gayrimenkul değerlendirme

ekspertizleri, bu kuruluşlarca belirlenen kriterleri sağlayan adaylar arasından seçilmektedir. Ekspertizler, üyeliğe kabule ilişkin koşulları kaybettikleri veya değerlendirme mevzuatına aykırı hareket ettikleri takdirde lisansları iptal edilmektedir. İngiltere'de ekspertiz unvanı ve imza yetkisi verilmesinin koşullarını belirleyen kuruluş RICS'dir. Bu enstitünün üyelerine ise, "Yeminli Ekspertiz (Chartered Surveyor)" adı verilmektedir.

İngiltere ve ABD'de gayrimenkul ekspertiz işi, altyapısının oluşturulduğu, meslek kuruluşları tarafından gerek mesleğin etikleri, gerekse kurallarının mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarının belirlendiği, mesleğe giriş koşullarının oldukça yüksek tutulduğu, kişilerin imza yetkili kılındığı, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelerin derhal meslekten men edildikleri, raporlamanın usul ve yöntemlerinin bir standarda bağlandığı belli başlı bir meslek dalıdır.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, bunun yanısıra, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir.

Bilindiği üzere: ülkemiz sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve halka açık borsa şirketlerinin⁶ gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu mecburiyeti aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlemesi alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul

⁶ Seri:IV, No:1 sayılı Tebliğ'in, Seri:IV, No:20 sayılı Tebliğ ile eklenen Ek Madde 2 hükmü uyarınca; hisse senetleri borsada işlem gören ortaklıkların ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları halinde, bu gayrimenkullerin, Kurul'un Seri:VI, No:7 sayılı Tebliği'nin Ek Madde 1 hükmünde yer alan ekspertiz şirketlerine değerlemelerinin yapılması zorunludur.

değerlemesi işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, sermaye piyasasının özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlendirme yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacını doğurmuştur.

Bu aşamada; her ne kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevi gayrimenkul ve emlak piyasası gibi kendi meslek alanını doğrudan ilgilendirmeyen bir konuda geniş kapsamlı, mesleki bir düzenleme yapmak değilse de, böyle bir mesleğin ve meslek kuruluşuna ilişkin altyapının Türkiye'de oluşturulabilmesi için sermaye piyasası alanı ile sınırlı bile olsa, gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir merkezin ya da kurumun⁷ kurulması için ön ayak olunması, Sermaye Piyasası Kurulu için bir zorunluluk olarak gündeme gelmiştir.

Kurul'un gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapmasına ilişkin yasal dayanağı; Sermaye Piyasası Kanunu değişiklik tasarısında, Kanun'un 22'nci maddesine eklenmesi öngörülen (r) bendine dayanmaktadır. Bu hüküm ile Kurul, genel olarak ekspertiz kurumlarını değil, ancak;

“Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek eksper ve ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek”

yetkilerine sahip olmaktadır.

⁷ Bundan böyle kısaca “Kurum” olarak nitelendirilecektir.

Bu çerçevede, Kurul'ca sözkonusu kurumlara ilişkin olarak yapılacak düzenlemelerde, sermaye piyasası mevzuatı bakımından önem arz eden değerlendirme ve raporlama standartlarının oluşturulmasının, sorumluluk sisteminin kurulmasının ve bu hususlarla bağlantılı olarak personel niteliğinin belirlenmesinin amaca hizmet edeceği düşünülmektedir.

3.2. TÜRKİYE'DE SERMAYE PİYASALARINDA GAYRİMENKUL EKSPERTİZ ŞİRKETLERİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER YAPILMASINA İLİŞKİN ÖNERİLER:

Türkiye'de sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin düzenlemeler yapacak, mesleğin etiklerini belirleyecek, mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarını belirleyip uygulayacak, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelere uygulanacak yaptırımları belirleyip uygulayacak, raporlamanın usul ve yöntemlerini belli bir standarda bağlayacak ve eksperlerin eğitimlerine ilişkin düzenlemeler yapacak, ABD ve İngiltere'deki örneklerinde olduğu gibi öz-düzenleyici bir kuruluş olarak faaliyetlerini sürdürecektir bir kurumun kurulması gerekliliği açıktır.

Böyle bir kurumun başlıca amaçlarını şu şekilde özetlemek mümkündür:

- a) Mesleki etiklere uygun çalışacak gayrimenkul eksperleri seçmek, lisanslamak ve onları yetiştirmek amacıyla kural ve kriterler koymak,
- b) Yeni ekspertiz adaylarını yetiştirmek ve yetişmiş olanların da mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla eğitim sistemleri kurmak ve geliştirmek,
- c) Gayrimenkul eksperlerinin görevleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenlemek ve duyurmak.

- d) Mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarını belirlemek,
- e) Kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelere uygulanacak yaptırımlar ile meslekten men edilme şartlarını belirlemek,
- f) Yurtdışında kurulmuş bulunan ulusal ve uluslararası mesleki örgütlerle işbirliği yapmak, bilgi alışverişinde bulunmak, başta TEGOVA olmak üzere uluslararası kuruluşlara üye olmak,
- g) raporlama standartları oluşturmak.

3.2.1. Kurumun Organizasyonu

Bu aşamada; belirlenen amaçlara hizmet edebilecek bir kurumun, halen kuruluş çalışmaları devam eden “Sermaye Piyasası Eğitim, Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama A.Ş.” altında örgütlenerek faaliyet göstermesi uygun olacaktır. Bu sayede Kurul, gayrimenkul ekspertiz mesleğinin sadece sermaye piyasaları faaliyetleri ile sınırlı olan kısmının düzenlenmesi ve denetlenmesi olanağına kavuşmuş olacaktır. Bu Kurum tarafından yetiştirilip “Gayrimenkul Değerleme Eksperti Lisans Belgesi” almaya hak kazanan eksperlerin çoğalmasıyla ekspertiz şirketlerinin de sayıları artacaktır. Böylece, halen 2 adet olan Kurul’ca listeye alınmış bulunan gayrimenkul ekspertiz şirketlerinin sayısı da artma imkanı bulacak ve bu mesleğin gelişmesi ve uluslararası standartlara erişmesi için de mesafe kaydedilebilecektir.

Yukarıda belirtilen amaçlara hizmet etmesi öngörülen sözkonusu Kurumun iki alt departmandan oluşmasının uygun olacağı düşünülmektedir:

Değerleme Standartları Departmanı: Bu departmanın başlıca görevi; değerlendirme ilkelerini, metodlarını ve etik kurallarını belirleyerek gayrimenkul

ekspertlerinin görevlerini ifa etmeleri sırasında uyacakları mesleki standartları ve profesyonel etikleri düzenleyen kuralları hazırlamaktır.

Değerleme Ekspertleri Departmanı: Bu departmanın başlıca görevi ise eksper olacak kişilerin niteliklerini belirlemek, yeni eksper adaylarını yetiştirmek ve yetiştirilmiş olanların mesleki beceri ve bilgilerini artırmak amacıyla kural ve kriterler koymaktır.

Böylece, iki alt departmandan oluşacak Kurumun bünyesindeki yetki ve görev dağılımı daha etkin bir şekilde dağılmış olacaktır. Söz konusu yapının kurumsal çerçevesi Ek/2'de sunulmaktadır.

3.2.2. Ekspertlerin Niteliği

Yurtdışı uygulamaları incelendiğinde görülmektedir ki; değerlendirme ekspertleri, bilgi, tecrübe ve hizmet süresi gibi faktörlere göre çeşitli mesleki unvanlara sahip olmaktadır. Buna göre, bir ekspertin meslekte kalış süresi arttıkça, bilgi ve tecrübesi ile birlikte kıdemi de yükselmektedir. Bu bilgiler ışığında, ülkemizde de benzer bir yapının oluşturulabilmesi için mesleki unvanları açısından ekspertlere yönelik üçlü bir ayrıma gidilmesi uygun olacaktır. Buna göre söz konusu mesleki unvanlar ile sorumluluk ve yetki kapsamı aşağıda verilmektedir.

a) Aday ekspert: Ekspert olmanın şartlarını henüz taşımayan ve eğitim dönemi devam eden ekspert adaylarıdır. Aday ekspertlerin imza yetkisi olmayıp, ekspertlerin çalışmalarında stajyer sıfatıyla ekspertlere yardımcı olurlar.

b) Ekspertiz: Bir ekspertiz şirketinde pay sahibi olmayan ve bağımsız olarak faaliyetlerini yürüten ancak ekspertiz olma koşullarını yerine getirmiş tek başına imza yetkisi olan kişilerdir. Hazırladıkları raporlardan kişisel olarak sorumludurlar.

c) Sorumlu ekspertiz: Bir ekspertiz şirketinde pay sahibi olan ve ekspertiz olma koşullarını yerine getirmiş kişilerdir. Sorumlu ekspertizler şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürütürler ve şirket adına ekspertiz raporlarını tek başlarına imzalamaya yetkilidirler. Sorumlu ekspertizler hazırlayacakları ekspertiz raporlarını sorumlu ekspertiz ibaresini kullanarak imzalamak zorundadırlar. Bir ekspertiz şirketi bünyesinde faaliyet gösteren ve bu paragrafta bahsedilen anlamda sorumlu olmayan ekspertizler ise hazırladıkları değerlendirme raporlarını ancak bir sorumlu ekspertizle birlikte imzalayabilirler. Bu ekspertizlerin ekspertiz şirketinde tam-zamanlı olarak çalışmaları mecburi olup, aynı zamanda hazırlanan raporlardan kişisel olarak da sorumlu tutulurlar.

3.2.3. Ekspertiz Olmanın Koşulları

Bir kimsenin "gayrimenkul değerlendirme eksperti" olabilmesi için getirilmesi gereken asgari kriterler şu şekilde olmalıdır:

- a) En az 4 yıllık yüksek öğrenim mezunu olmak,
- b) Kurum tarafından veya Kurum öncülüğünde düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak,
- c) Kurum tarafından yapılacak sınavlarda başarı sağlamak,
- d) Adli sicil kaydı bulunmamak.

3.2.4. Ekspert Adaylarına Verilecek Eğitimin Niteliği

Bir ekspert adayının, Kurum tarafından veya Kurum öncülüğünde düzenlenecek kurslara, seminerlere ve sınavlara katılması zorunlu tutulmalıdır. Buna göre; ekspert adaylarına verilecek eğitimin kapsamının řu şekilde olmasının uygun olacağı dűřünülmektedir:

Öncelikle, ekspert adaylarının, ekspert olabilmeleri için gayrimenkul ekspertizi alanında en az 3 yıl deneyime sahip olmaları gerekmektedir. Bu süre zarfında ekspert adayları, kurslara ve seminerlere iştirak ederek ve ekspertlerin refakatinde çalışarak bilgi ve tecrübe kazanırlar. Bu amaçla refakat dönemleri boyunca aday ekspertler değerleme raporlarının hazırlanmasında fiilen çalışırlar ancak raporları imzalamazlar.

Aday ekspertlere kuruluş tarafından verilecek mesleki eğitimin süresi 400 saatten az olmamalıdır. Ancak yabancı ülkelerden sertifika almış veya gayrimenkul değerleme mesleği ile dolaylı bir şekilde ilgili olabilecek öğrenim kurumlarından (örn. inşaat mühendisliği, mimarlık, peyzaj mimarlığı gibi) mezun olmuş adaylar için daha düşük bir süre yeterli görülebilir.

Aday ekspertler adaylık dönemleri boyunca aşağıdaki konularda eğitimlerini tamamlamaları ve bu konulara ilişkin olarak yapılacak sınavlarda başarılı olmaları gereklidir.

Aday ekspertlere verilecek eğitimin, başta uluslararası alanda genel kabul görmüş değerleme ilkeleri, gayrimenkul hukuku, inşaat mühendisliği ve mimarlık alanlarında temel bilgiler olmak üzere şu konulardan oluşması gerekli görülmektedir:

- Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler
- Değerleme standartları, metodları ve süreci
- Ekonomik beklentilerin değerlendirilmesi
- Gayrimenkul piyasası ve analizi
- Gayrimenkul tanımlaması
- En yüksek ve en iyi fayda analizi
- Değerleme matematiği ve istatistiği
- Çevresel değer
- Müşterek faydaların ve bölünmüş mülkiyetin değerlemesi
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi
- Arazi değerlemesi
- Raporlama standartları ve uygulamaları
- Tapu ve Kadastro Mevzuatı
- Medeni Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu, Borçlar Kanunu
- İmar ve Belediye Mevzuatı

3.2.5. Ekspertiz Sınavı

Aday eksperler üç yıllık refakat döneminin sonunda Kurum bünyesinde bir final sınavına tabi tutulurlar. Bu sınav temel olarak üç bölümden oluşur: Yazılı sınav, sözlü sınav ve proje raporu. Proje raporunda eksper adaylarından mesleki standartlara uygun bir ekspertiz raporu hazırlamaları istenir.

Bu sınavların haricinde, aday eksperlerin mesleki etik ve ahlaki durumlarına ilişkin olarak beraberinde çalıştığı refakatçi veya danışmanından da bir rapor istenebilir.

Sınavların uygulama ve değerlendirme aşamasında bir sınav komitesi oluşturulur. Bu komite, Kurum bünyesinde yer alan veya yer almayan değerlendirme mesleği ile ilgili uzman kişilerden oluşmalıdır.

3.2.6. Kurumun Kurulması ve İşleyişi Sürecinde Yararlanılabilecek Kurum ve Kişiler

Gayrimenkul değerlemesi mesleğinin son derece teknik ve kendine özgü bir konu olmasından hareketle, Kurumun kurulması ve işleyişi sürecinde, konu ile ilgili yararlı olabilecek her tür kişi ve kurumdan yararlanılabileceği düşünülmektedir. Bu sürece katkıda bulunabilecek, ayrıca eksper adaylarının eğitimi ve sınavları sürecinde rol alabilecek başlıca kurum ve kişiler şunlardır:

- Üniversiteler, meslek okulları ve teknik okullar, (örn. üniversite kürsüleri, değerlendirme alanında ihtisaslaşmış öğretim görevlileri)
- Gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili olabilecek her tür özel kurum ve kuruluş, (örn. gayrimenkul danışmanlık şirketleri, gayrimenkul kalite platformu gibi oluşumlar)
- Gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili odalar, borsalar, dernekler vb. (örn. mimarlar odası)
- Devlet tarafından yetkili kılınmış kuruluşlar, kişiler vb. (örn. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler, gayrimenkullerle ilgili ihtilaflarda ilgili mahkemelerce tayin edilen bilirkişiler).

GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Özellikle gelişmiş olan ülkelerin sermaye piyasalarında çok yaygın olarak kullanılan gayrimenkule dayalı mali araçların kaynağını teşkil eden gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, gayrimenkul ekspertiz şirketlerinden yararlanılmaktadır.

Ülkemizde ise gayrimenkul değerlendirme mesleğinin, kural ve etikleri ile, uygulama standartlarını belirleyerek mesleğe giriş ve çıkışı kontrol eden bir meslek kuruluşu bulunmamakta, ayrıca, değerlendirme kuralları, değerlendirme sırasında dikkat edilecek hususlara ilişkin olarak herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme de mevcut değildir.

Buna karşın, sermaye piyasasında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar ve halka açık şirketlerin gayrimenkul işlemleri için ekspertiz raporu mecburiyeti aranmakta, ancak bu konuda yeterli yasal düzenlemelerin olmaması, gayrimenkul değerlemesi alanında bir meslek organizasyonu veya öz-düzenleyici kurum olmaması gibi nedenlerden dolayı, gayrimenkul değerlendirme işi arzu edilen kalitede tatbik edilememektedir. Bu çerçevede, gayrimenkul değerlendirme işinin özel bir alan olması ve ayrı bir uzmanlık gerektirmesi, gayrimenkul değerlendirme yapacak şirketlerin sahip olmaları gereken asgari şartları belirleyen bir düzenleme yapılması, bu şirketlerin sayılarının artırılması ve gelişiminin sağlanması ihtiyacı doğmuştur.

Bu aşamada; her ne kadar Sermaye Piyasası Kurulu'nun görevi gayrimenkul ve emlak piyasası gibi kendi meslek alanını doğrudan ilgilendirmeyen bir konuda geniş kapsamlı, mesleki bir düzenleme yapmak değilse de, böyle bir mesleğin ve bir mesleki kuruluşun ilişkin altyapının Türkiye'de oluşturulabilmesi, özellikle de sermaye piyasası alanında faaliyet gösteren kurumların gayrimenkul ile ilgili işlemlerinin daha sağlıklı ve güvenilir bir şekilde yapılabilmesi ve kamuyu aydınlatma prensibinin daha etkin bir

şekilde uygulanabilmesi için sermaye piyasası alanı ile sınırlı bile olsa, gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir kurumun kurulması için ön ayak olunması, Sermaye Piyasası Kurulu için bir zorunluluk olarak gündeme gelmiştir.

Kurul'un gayrimenkul ekspertiz şirketlerine yönelik düzenlemeler yapmasına ilişkin yasal dayanağı; Sermaye Piyasası Kanunu değişiklik tasarısında, Kanun'un 22'nci maddesine eklenmesi öngörülen (r) bendine dayanmaktadır. Bu hüküm ile Kurul, genel olarak ekspertiz kurumlarını değil, ancak; *“gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek eksper ve ekspertiz kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kuruluşları listeler halinde ilan etmek”* yetkilerine sahip olmaktadır.

Kurul'ca sözkonusu kurumlara ilişkin olarak yapılacak düzenlemelerde, sermaye piyasası mevzuatı bakımından önem arz eden değerlendirme ve raporlama standartlarının oluşturulmasının, sorumluluk sisteminin kurulmasının ve bu hususlarla bağlantılı olarak personel niteliğinin belirlenmesinin amaca hizmet edeceği düşünülmektedir.

Bu çerçevede; Türkiye'de sermaye piyasalarında gayrimenkul değerlemesi mesleğine ilişkin düzenlemeler yapacak, mesleğin etiklerini belirleyecek, mesleğe giriş ve meslekte kalış şartlarını belirleyip uygulayacak, kural ve meslek etiklerine aykırı davranışta bulunan üyelere uygulanacak yaptırımları belirleyip uygulayacak, raporlamanın usul ve yöntemlerini belli bir standarda bağlayacak, eksperlerin eğitimlerine ilişkin düzenlemeler yapacak ve yurtdışı örneklerinde olduğu gibi öz-düzenleyici bir kurum olarak faaliyetlerini sürdürecektir bir kurumun kurulması gerekmektedir.

Bu aşamada; belirlenen amaçlara hizmet edebilecek bir kurumun, halen kuruluş çalışmaları devam eden “Sermaye Piyasası Eğitim, Araştırma-Geliştirme ve Lisanslama A.Ş.” altında örgütlenerek faaliyet göstermesi uygun olacaktır. Bu sayede, gayrimenkul ekspertiz mesleğinin sadece sermaye piyasaları faaliyetleri ile sınırlı olan kısmının düzenlenmesi ve denetlenmesi yolunda önemli bir adım atılmış olacaktır.

Bu kurum tarafından yetiştirilip “Gayrimenkul Değerleme Eksperti Lisans Belgesi” almaya hak kazanan eksperlerin çoğalmasıyla ekspertiz şirketlerinin de sayıları artacak ve bunun sonucunda da halen 2 adet olan Kurul’ca listeye alınmış bulunan gayrimenkul ekspertiz şirketlerinin sayısı da artma imkanı bulacaktır.

Sonuç olarak, bu aşamada gayrimenkul değerlendirme mesleği ile ilgili bir meslek kuruluşunun ülkemizde kurulmasına yönelik, yurtiçi ve yurtdışındaki ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliğinin artırılması ve konu ile ilgili gerekli hukuki ve teknik altyapının tesis edilmesi suretiyle, bu mesleğin gelişmesi ve uluslararası standartlara erişebilmesi için mesafe kaydedilebilecektir.

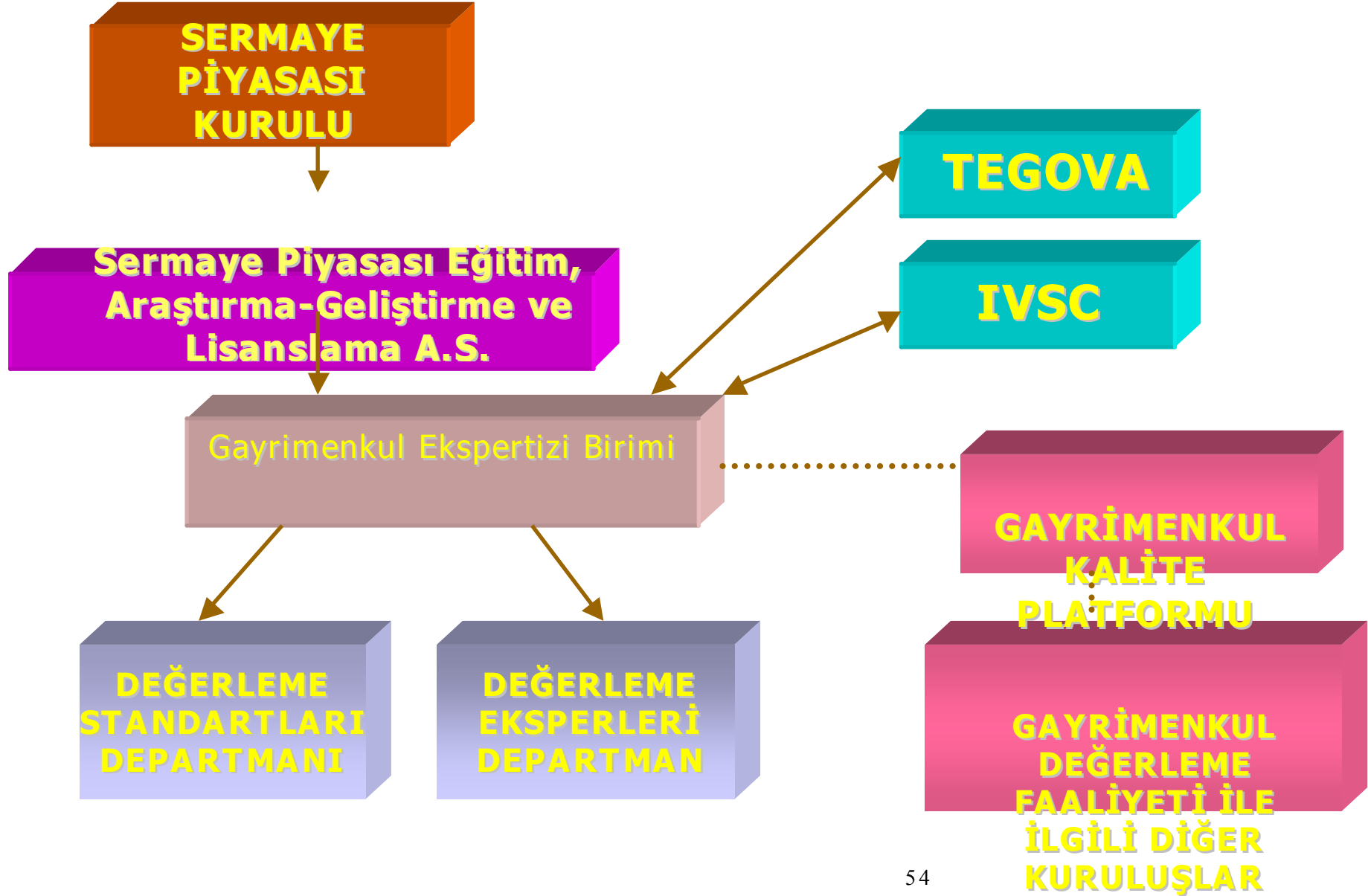
EK/1 - GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURULUŞLAR

Kuruluşun Unvanı	Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme	Kuruluşun Organizasyon Yapısı	Kuruluşa Üyelik	Eksperin Niteliği	Sınavlar	Eksperin Sorumluluğu
TEGOVA (Avrupa) The European Group of Valuers' Associations	<p>Approved European Property Valuation Standards (the Bluebook)</p> <p>- Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, eksperlerin niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.</p>	<p>5-8 kişiden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yönetiliyor. 3 yıl için seçiliyorlar. Yılda 2 kez genel kurul toplanıyor.</p>	<p>- Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabiliyor. (Full members: AB ülkelerinden kuruluşlar, Associate members: AB dışındaki ülkelere kuruluşlar Observer members: Gözlemci statüsündeki kuruluşlar, oy hakları yok) -Üyeliğe kabul için genel kurulun salt çoğunluğunun onayı gerekiyor. - Bünyesinde 28 ülkeden 40 üye kuruluş bulunmaktadır.</p>	<p>-Yüksek okul mezunu olmak (eğer yüksek okul yoksa en az 7 sene mesleki tecrübe şartı) - en az iki senelik mesleki tecrübe - mesleki kurs ve programları tamamlamak</p>	<p>Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlemiştir.</p>	<p>Değerleme raporlarında, bir eksper yaptığı değerlendirme ile ilgili tüm sorumluluğun kendisinde olduğunu ve değerlendirme standartlarına uyduğunu beyan etmek zorunda.</p>

IVSC (Uluslararası) International Valuation Standards Committee	<p>International Valuation Standards</p> <p>- Bu standartlarda yer alan hükümler değerlendirme mesleğine ilişkin kavram, metot, eksperlerin niteliği ve etik kuralları genel hatlarla belirleme amacı taşımaktadır. Söz konusu standartlar üye kuruluşlara referans niteliği taşımaktadır.</p>	<p>Birleşmiş Milletlere bağlı bir kuruluş. 1 başkan, 1 başkan yardımcısı ve çeşitli ülkelerden 10 kişinin oluşturduğu bir kurul tarafından yönetiliyor.</p>	<p>- Ülkelerinde yetkili kılınmış profesyonel meslek örgütleri üye olabiliyor. (Members: komitenin üçte ikilik oyunu alanlar üye olabiliyor, Observer Members: gözlemci kuruluşlar, oy hakları yok) - Bünyesinde 42 ülkeden 53 üye kuruluş bulunmaktadır</p>	<p>IVSC, yayınladığı standartlarda eksperlerin niteliğinden daha çok değerlendirme ilkeleri üzerinde durmuştur.</p>	<p>Bünyesinde gerçek kişi üye barındırmadığı için sınav yapmıyor, ancak üye kuruluşlara referans teşkil etmesi amacıyla bazı sınav kriterleri belirlemiştir.</p>	<p>Eksper raporla ilgili her türlü bilgi ve ifadeden sorumlu.</p>
Kuruluşun Unvanı	<p>Mesleğe İlişkin Hukuki Düzenleme</p>	<p>Kuruluşun Organizasyon Yapısı</p>	<p>Kuruluşa Üyelik</p>	<p>Eksperin Niteliği</p>	<p>Sınavlar</p>	<p>Eksperin Sorumluluğu</p>

<p>RICS (İngiltere) Royal Institution of Chartered Surveyors</p>	<p>Standards of Asset Valuation Practice</p>	<p>1 başkan ve 3 yardımcısı var. Merkezi Londra. 4 alt birimden oluşuyor: - Education & Standards - Promotion - Corporate Services -Strategic Planning</p>	<p>- Üyeler gerçek kişiler - 100'ün üzerinde ülkede 75.000 Chartered Surveyor bulunmaktadır.</p>	<p>-akademik yeterlilik (en az lise mezunu- RICS'in tanıdığı bir okul olması şart) -RICS tarafından düzenlenen eğitim ve iş tecrübesi aşamalarını tamamlamak (400 günlük eğitim ve 2 yıl staj süresi) - Final sınavını geçmek</p>	<p>- Yazılı ve sözlü sınav - Sözlü sınavda bir projenin prezentasyonu yapılıyor. - Ayrıca refakatçi ve gözetmenin aday hakkındaki raporu da isteniyor. - Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.</p>	<p>İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgiden sorumlu tutulmaktadır.</p>
<p>APPRAISAL INSTITUTE (ABD)</p>	<p>Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice</p>	<p>1 başkan ve 8 üyeden oluşan bir komite tarafından yönetiliyor. Merkezi Chicago. Yurt çapında 10 ayrı bölgeye ayrılmış bir organizasyon yapısı var.</p>	<p>- Üyeler gerçek kişiler - Yurt çapında 19.000 üyesi var.</p>	<p>- Yüksek okul mezunu olmak - eğitim ve iş tecrübesi aşamalarından geçmek (4500 saatlik iş tecrübesi) - Final sınavını geçmek</p>	<p>- Yazılı ve sözlü sınav - Ayrıca adayın bir proje hazırlaması isteniyor. - Bunun yanısıra adayın ahlaki ve etik değerlere uyumuna ilişkin danışmanından rapor isteniyor. - Sınavlar kuruluş bünyesinde yapılıyor.</p>	<p>İmza yetkili olan eksperler raporun içinde yazılan her türlü ifade, belge ve bilgiden sorumlu tutulmaktadır.</p>

EK/2 - GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN MESLEKİ KURUMUN KURUMSAL CERCEVESİ



KAYNAKÇA

KİTAPLAR:

BOYCE, Byrl

1975 Real Estate Appraisal Terminology

sponsored jointly by The American Institute of Real Estate Appraisers and The Society of Real Estate Appraisers, published by Ballinger Publishing Company, Cambridge, Mass.

FRIEDMAN, Edith J.

1978 Encyclopedia of Real Estate Appraisal

FRIEDMAN, Edith J.

1992 The Appraisal of Real Estate

TEGOVA

1997 Approved European Property Valuation Standards
Redwood Books, Wiltshire Great Britain

IVSC

1997 International Valuation Standards-Principles, Standards and Applications
and Performance Guidance
International Valuation Standards Committee

MAKALELER VE ARAŞTIRMA RAPORLARI:

ALLISON, Neville F. ve BROWN Ron

Appraisal Theory and Practice in The Computerized Age

PARVIN, Robert G.

Market Approach to Value

COX, Robert G.
Income Approach to Value

O'FLAHERTY, John D.
Cost Approach to Value

HULTEN, John J.
The Appraisal Report

ROUNTREY, J. Edward
Appraisal For Tax Purposes

NELSON, Richard Lawrence ve BARKAN Abram
Who May Act As An Appraiser

DURA, Nejat
1995 Gayrimenkul Ekspertiz Şirketleri Yurtdışı Düzenlemeleri ve Türkiye'de Uygulanabilirliği, SPK Ankara

TELOĞLU, Ömer Faruk
1997 Gayrimenkul Mevzuatı ve Gayrimenkul Değerlendirmesi ile Gayrimenkulün Piyasa Değerinin Belirlenmesinde Yeni Bir Yapısal Düzenleme Olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Doktora Tezi, İ.Ü. İstanbul

WEB SİTELERİ:

www.tegova.org

www.ivsc.org

www.rics.org.uk

www.appraisalinstitute.org

www.appraisalfoundation.org

www.unece.org

www.appraisaltoday.com

www.appraiserstoolbox.com

www.appraisers.org

www.aresnet.org

