

Lisans ve lisansüstü düzeyinde verilen taşınmaz değerlendirme eğitiminin değerlendirilmesi

Zeynel Abidin Polat¹, Mehmet Alkan^{*2}

¹İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, İzmir, Türkiye

²Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, İstanbul, Türkiye

Anahtar Kelimeler

Taşınmaz değerlendirme
Lisansüstü eğitim
Değerleme uzmanlığı
SPL

ÖZ

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL) tarafından yapılan gayrimenkul ve konut değerlendirme lisanslama sınavlarında başarı yüzdeleri 2016 yılı için %24.5, 2017 yılı için % 25.5 ve 2018 yılı için %30.4'tür. Başarı yüzdelerinin düşük olması sınav içeriği ile verilen değerlendirme eğitiminin içeriğinin yeterince örtüşmediğini göstermektedir. Bu çalışmada, Türkiye'deki taşınmaz değerlendirme lisans ve lisansüstü eğitimi hakkında genel bir değerlendirme yapılması amaçlanmış ve bu eğitimin SPL lisanslama sınav konularının içeriğini karşılayıp karşılamadığı analiz edilmiştir. Bu bağlamda taşınmaz değerlendirme ile doğrudan ilişkili olan "Gayrimenkul ve Varlık Değerleme" ya da Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi" bölümleri ile en çok ilişkili olan "Harita Mühendisliği Bölümü" eğitim içeriği bakımından araştırılmıştır. Araştırma kapsamında taşınmaz değerlendirme eğitimi veren 28 devlet ve vakıf üniversitesinin web sayfaları 01.01.2019- 01.04.2019 tarihleri arasında incelenmiştir. Bu üniversiteler; ders bazında, lisans ve lisansüstü düzeyinde değerlendirme eğitimi veren üniversiteler şeklinde gruplandırılmıştır. Çalışmanın web siteleri üzerinden yapılması ve bazı bölümlerin bilgilerine ulaşamaması çalışmanın sınırlılığıdır. Araştırmada bölümlerin; lisans ve lisansüstü programlarının müfredatlarında zorunlu/seçmeli dersleri ve akademik kadroları incelenmiştir. Çalışmada ders bazlı taşınmaz değerlendirme eğitimi veren 16 üniversite incelendiğinde zorunlu ve seçmeli olarak verilen ders sayısının birbirine yakın olduğu görülmektedir. Ayrıca bu dersler genellikle olarak 7. Ve 8. Dönem içerisinde verilmektedir. Ders içerikleri ise yoğun olarak SPL lisanslama sınav konu başlıklarından olan "Gayrimenkul Mevzuatı" ile "Gayrimenkul Değerleme Esasları"na yönelik hazırlanmıştır. Diğer sınav konu başlıklarına kısmen değinilmiştir. Lisans düzeyinde eğitim veren 6 üniversite vardır. Bu üniversitelerin lisans eğitim içerikleri incelendiğinde derslerin büyük bir çoğunluğunun zorunlu olarak verildiği görülmüştür. Derslerin dağılımlarına bakıldığında genel olarak "Gayrimenkul Mevzuatı" ile "Gayrimenkul Değerleme Esasları" na yönelik olsa da diğer konu başlıklarını içeren derler de mevcuttur. Lisansüstü eğitim veren üniversite sayısı 5'tir. Verilen eğitimin tamamı "tezsiz yüksek lisans" kapsamındadır. Yüksek lisans programı ders içerikleri ise "Gayrimenkul Mevzuatı" ile "Gayrimenkul Değerleme Esasları" ağırlıklı olsa da diğer SPL lisans sınavı konularına da yer verilmiştir. Araştırma sonunda; taşınmaz değerlemenin lisans düzeyinde eğitim olarak verilmesinin teşvik edilmesi, akademik kadronun harita mühendisliği dışındaki diğer meslek grupları (ör. İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, İktisat) açısından da zenginleştirilmesi, ders içeriklerinin taşınmaz değerlemenin çok yönlü olduğu göz önünde bulundurularak güncelleştirilmesi, yüksek lisans eğitiminin tezli olarak yaptırılması önerilmiştir.

Evaluation of real estate valuation given in graduate and postgraduate level within the scope of the valuation license exam

Keywords

Real estate valuation
Graduate education
Valuation expertise
SPL

ABSTRACT

In this study, it is aimed to make a general assessment of graduate and postgraduate education of real estate appraisal, and it has been analysed whether this education meets the content of capital market licensing exam topics. The web pages of 28 state and foundation universities that provide real estate valuation training were investigated between 01.01.2019 and 01.04.2019. These universities are grouped as universities providing valuation education courses, at the graduate and postgraduate level. The fact that the study is done through the websites. Also, the information on some departments is not reached is the limitation of the study. In the research; compulsory/elective courses and academic staff are examined in the curricula of graduate and postgraduate programs. In the study, when the 16 universities that provide course-based immovable valuation training are examined, it is seen that the number of courses given as compulsory and elective is close to each other. Besides, these courses are given in the 7th and 8th semester. The course contents are prepared mainly for the subjects of SPL licensing exam subject to the Real Estate Legislation and Real Estate Valuation Principles. Other exam topics are mentioned in part. Six universities provide education at the graduate level. When the graduate educational contents of these universities are examined, it is seen that most of the courses are given as mandatory. When the undergraduate educational contents of these universities are examined, it is seen that most of the courses are given as mandatory. When the distribution of the courses is examined, although there are predominantly subjects related to the Real Estate Legislation and Real Estate Appraisal Principles, there are also some other topics. The number of universities offering postgraduate education is 4. All of the training is covered by "non-thesis master". The other two master's program courses are weighted by the Real Estate Legislation and Real Estate Valuation Principles. At the end of the research; encouraging the provision of real estate valuation as bachelor's degree, enriching the academic staff in terms of other professional groups other than map engineering (e.g. Construction Engineering, City and Regional Planning, Economics), It has been proposed to do with thesis.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul, gelişmiş ekonomilerde finansal bazlı alınan kararların büyük bir bölümüne dayanak oluşturmaktadır (Warren-Myers, 2012; Çay ve Boz, 2018; Sakınç ve Coşkun, 2018). Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu Sonuç Bildirgesinde ise taşınmaz sektörünün Türkiye'deki ekonomik idari faaliyetlerinin %50'sini aşan çok büyük bir ağırlığa sahip olduğu vurgulanmaktadır. Taşınmaz değerlemenin; kamusal uygulamalar (Ör. Vergilendirme, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme, toprak düzenlemeleri gibi) ile özel sektör uygulamalarında (Ör. Sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık) yoğun bir şekilde kullanılması (Açlar vd., 2003; Yomraloğlu vd., 2011; Erdem, 2018a) bu iddiayı desteklemektedir.

Taşınmaz değerlendirme birçok faktörün birlikte değerlendirilmesini gerektiren çok boyutlu bir işlemdir (Poon vd., 2011). Bu durum bilirkişinin teknik ve hukuki açıdan karmaşık bir yapıyı analiz etmesini ve elde edilen sonuçlara göre yorumlamasını gerektirir. Bundan dolayı değerlendirme sırasında yapılan sentez ve analizler için gerekli olan yöntem ve teknik bilgilerin kullanılması için bazı uzmanlık bilgilerine ihtiyaç vardır (Yomraloğlu ve Nişancı, 2006). Bu bağlamda taşınmaz değerlendirme konusunda faaliyet gösterecek kişilerin bazı özel

konularda akademik ve profesyonel eğitim olarak gerekli temel bilgilerle donanmış olması gerekmektedir. Yomraloğlu ve Nişancı'ya (2006) göre özellikle bir taşınmaz değerlendirme uzmanının; yoğun bir haritacılık ve istatistik bilgisi yanında taşınmaz değerlendirme mevzuatı, işletme ekonomisi, şehir ve bölge planlama, genel finans ve yerel yönetimler konuları hakkında da temel bilgiye sahip olması gerekmektedir. Üniversitelerde taşınmaz değerlemeye ilişkin ders, lisans ve lisansüstü düzeyinde verilen eğitimle değerlendirme uzmanları gerekli bilgilere sahip olabilmektedir.

Bu çalışmayla Türkiye'deki taşınmaz değerlendirme lisans ve lisansüstü eğitimi hakkında genel bir değerlendirme yapılması amaçlanmış ve bu eğitimin SPL lisanslama sınav konularının içeriğini karşılayıp karşılamadığı analiz edilmiştir. Bunun için taşınmaz değerlendirme ile doğrudan ilişkili olan "Gayrimenkul ve Varlık Değerleme" ya da Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi" bölümleri ile en çok ilişkili olan "Harita Mühendisliği Bölümü" eğitim içeriği incelenmiştir. Araştırma kapsamında taşınmaz değerlendirme eğitimi veren devlet ve vakıf üniversiteleri incelenmiştir. Bu üniversiteler; ders bazında, lisans ve lisansüstü düzeyinde değerlendirme eğitimi veren üniversiteler şeklinde gruplandırılmıştır. Çalışmanın web siteleri üzerinden yapılması ve bazı bölümlerin bilgilerine ulaşılamaması çalışmanın sınırlılığdır. Araştırmada bölümlerin; lisans ve lisansüstü programlarının

müfredatlarında zorunlu (Z)/seçmeli (S) dersleri ve akademik kadroları incelenmiştir.

2. TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİMİNİN ÖNEMİ ve SPL LİSANSLAMA SINAVI

2.1 Türkiye'de Taşınmaz Değerleme Eğitiminin Önemi

Taşınmazların bilimsel bakış açısı ile güncel ve güvenilir verilere bağlı olarak tespit edilen değerleri, kamulaştırma, vergi hesaplamaları, sermaye piyasası uygulamaları, kentsel dönüşüm ve imar uygulamaları, aynı hak tesisi gibi pek çok faaliyetin dayanağını oluşturmaktadır. Bu bakımdan taşınmazların gerçek değerlerinin tarafsız, doğru ve güvenli biçimde belirlenmesi, güncel tutulması, kamu ekonomisi, toplumsal yapı, kamu yönetimi ve ülkemizin sürdürülebilir gelişimi için büyük önem taşımaktadır (HKMO, 2012; Erdem, 2017). Dolayısıyla taşınmaz değerlendirme için gerekli olan bilgi birikimine ve yaşanan sorunları çözümleyebilecek tecrübeye sahip nitelikli insan gücüne ihtiyaç vardır. Gerek bu ihtiyacın karşılanabilmesi gerekse taşınmaz pazarlarının şeffaflığının sağlanabilmesi için ülkelerin sağlıklı işleyen değerlendirme sistemlerini oluşturması ve sürdürmesi gerekmektedir. Temel amacı bilgi üreten, kullanan, eleştiren ve üretken bir düşünce tarzıyla problem çözebilecek nitelikli insan gücünü yetiştirmek olan lisans ve lisansüstü eğitim ile ihtiyaç duyulan insan kaynağının yetiştirilmesi amaçlanmıştır. Farklı amaçlar için gerekli olan gayrimenkul değerinin tahmin edilmesi için gerekli yeterliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan ve bu tahmini gerçekleştirirken de bağımsız, tarafsız ve objektif davranacağı beklenen kişilere “değerleme uzmanı” adı verilir (Yomraloğlu ve Nişancı, 2006; Köktürk, 2009; Çay ve Boz, 2018). Lisans veya lisansüstü eğitim alan kişilerin “Konut veya Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olabilmesi için Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL) tarafından düzenlenen sınavlarda başarılı olması gerekmektedir (Nişancı, 2005; Erdem, 2017; Çay ve Boz, 2018; Ertaş, 2018; URL-4).

Gayrimenkul değerlendirme uzmanının gayrimenkulün değerine ilişkin bir kaniya varabilmesi için gayrimenkulün inşaat tipi, malzemesi, araştırma yöntemleri, mevzuat, finansman, ekonomi, raporlama, müzakere ve ilgili diğer birçok konuda yetenek, tecrübe ve bilgi sahibi olması gerekir (Vandell, 2007; Büyükkaracı vd., 2017; Çay ve Boz, 2018). Değerleme uzmanından beklenen bu yetenek ve bilgi birikimi taşınmaz değerlendirme içeriğine sahip lisans ve lisansüstü eğitimle elde edilmektedir. Bu bağlamda verilen lisans ve lisansüstü eğitimin içeriğinin taşınmaz değerlendirme ve SPL lisanslama sınavına uygun olması oldukça önemlidir. Lisans ve lisansüstü eğitim

içeriğinin zenginliği SPL lisanslama sınavında elde edilecek başarıyı daha da arttıracaktır.

Taşınmaz değerlemenin eğitiminin önemi ülkemizde gün geçtikçe daha çok hissedilmekte ve dolayısıyla bu alanda yapılan bilimsel çalışmalar çoğalmaktadır. Hıdır (2009) çalışmasında Türkiye’de taşınmaz değerlendirme eğitimi ile harita mühendisliğini arasındaki ilişkiyi irdelemiştir. Bu bağlamda değerlendirme uzmanlarının sahip olması gerektiği niteliklerin bir an önce belirlenip ve eğitim içeriğinin buna göre şekillendirilmesi önerilmiştir. Ertaş (2015) çalışmasında Türkiye’deki taşınmaz değerlendirme eğitimi irdelemiştir. Çalışmada taşınmaz değerlemenin birçok farklı disiplini içeren bir meslek olduğu vurgulanmaktadır. Bu bağlamda taşınmaz değerlendirme eğitiminin birçok kurumun ihtiyacına karşılayabilmesi için temel mühendislik, ekonomi, finans ve hukuk bilgilerini içeren yapıya dönüştürülmesi önerilmiştir.

Çay ve Boz (2018) çalışmalarında ülkemizdeki gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı için gerekli yeterlilikleri seçtikleri gelişmiş ülkeler ile kıyaslamışlardır. Çalışmada seçilen ülkelerde şart koştukları eğitim, deneyim ve sınav gereksinimleri açısından değerlendirme işinin ne kadar ciddi olduğunu ve uzmanlık gerektirdiğini vurgulamaktadırlar. Buna karşın ülkemizde ise sınavdan elde edilmesi gerekli başarı haricinde sadece herhangi bir bölümden üniversite mezunu olma ön şartının varlığı eleştirilmiştir. Bu bağlamda üniversite düzeyinde taşınmaz değerlendirme eğitiminin, değerlendirme konusunda gerekli bilgi ve becerilerin edinilmesine katkı sunacak düzeye getirilmesi önerilmiştir.

Erdem (2018b) çalışmasında Türkiye’de taşınmaz değerlendirme alanında yapılan lisansüstü tezlerinin içeriklerini analiz etmiştir. Bunun için 2017 yılına kadar taşınmaz değerlendirme alanında tamamlanan 108 adet yüksek lisans ve 18 adet doktora tezi değerlendirmeye alınmıştır. Değerlendirme sonucuna göre değerlemesi yapılacak taşınmazlar sahip olduğu öneminden dolayı değişik disiplinlerin çalışma konusu olmuştur. Bu bağlamda çalışmada taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin bütüncül bir kurumsal yapılanma kapsamında ve uzmanlar marifetiyle gerçekleştirilmesi önerilmektedir.

2.2. SPL Lisanslama Sınavı

Türkiye’nin Avrupa Birliği ile yapmış olduğu Gümrük Birliği anlaşması neticesinde özellikle 90’lı yılların sonuna doğru ülkemize önemli ölçüde yabancı sermaye girişi başlamıştır (Ertaş, 2015). Sermaye girişi çoğunlukla taşınmazlar üzerinden sağlanmıştır. Bu gelişmelere paralel olarak taşınmazların değer ile ilgili özelliklerinin güvenilir, gerçek zamanlı ve doğru bir şekilde kaydedilmek ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyacı karşılayabilmek için yabancı sermaye gruplarının Türkiye Hükümetine yaptığı girişimler sonucu Sermaye Piyasası Kuruluna, ülkemiz için gerekli olan değerlendirme uzmanlarını belirlemek amacıyla

lisanslama sınavları açma yetkisi verilmiştir (Ertaş, 2015). Lisanslama sınavlarıyla bu ihtiyaç kısmen giderilmiştir. Zaman içerisinde Türkiye’de değerlendirme eğitiminin verilmesinin gerekliliği bu lisanslama sınavlarıyla anlaşılmaya başlanmıştır. Değerleme alanında yetkili kurum olan Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) yaptığı faaliyetler ve düzenlemeler aracılığı ile Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme yönlendirmektedir (Sakıncı ve Coşkun, 2018). Günümüzde Türkiye’deki pek çok üniversitede ön lisans, lisans, lisansüstü düzeyinde değerlendirme eğitimi verilmektedir. Türkiye’de taşınmaz değerlendirme yapabilmek için Konut Değerleme Lisansı veya daha geniş kapsamlı Gayrimenkul Değerleme Lisansı alınması şarttır. Bu lisansları alabilmek için SPL tarafından düzenlenen sınavlarda başarılı olmak gerekmektedir (Nişancı, 2005; Erdem, 2017; Çay ve Boz, 2018; Ertaş, 2018). Konut Değerleme Lisansı alabilmek için gerekli şartlar (URL-1):

- En az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak.
 - SPL tarafından düzenlenen “Konut Değerleme Lisansı” sınavından başarılı olmak.
- Gayrimenkul Değerleme Lisansı alabilmek için ise gerekli (URL-1):
- En az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak.
 - SPL tarafından düzenlenen “Gayrimenkul Değerleme Lisansı” sınavından başarılı olmak.
- Lisanslama sınavları; kağıt ortamında ve elektronik ortamda olmak üzere iki farklı şekilde gerçekleştirilmektedir (URL-2).

3. TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ DEĞERLEME LİSANS ve LİSANSÜSTÜ EĞİTİMİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Taşınmaz değerlemeye en çok ilgi gösteren meslek grupları arasında harita mühendisleri, inşaat mühendisleri, şehir plancıları, mimarlar, iktisatçılar, işletmeciler ve finansçılar sayılabilir (Hışır, 2009). Erdem (2018b) çalışmasında 1990-2017 yılları arasında taşınmaz değerlendirme alanında yapılan 108 yüksek lisans ve 18 doktora tezini irdelemiştir. Yapılan tezlerin 37 tanesi (%30) “Geomatik Mühendisliği”, “Harita Mühendisliği” ve Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği” Anabilim dallarında yapılmıştır. Bu veriler dikkate alındığında taşınmaz değerlendirme ile en çok ilişkili olan meslek dalı “Harita Mühendisliğidir”.

Taşınmaz değerlendirme, çoğunlukla mühendislik konularını içermektedir. Taşınmazların değerinin hesaplanmasında gerekli olan konuların belirlenmesi, taşınmaza ait imar, tapu ve kadastro bilgilerinin incelenmesi gibi konular harita mühendisliğinin temel konularıdır. Bundan dolayı taşınmaz değerlendirme ile harita mühendisliği birbirleriyle yoğun ilişki içerisindedir. Bu ilişkiye bağlı olarak özellikle lisans eğitimi kapsamında yoğunlukla taşınmaz değerlendirme ve ilgili

mevzuat derslerine yer veren tek bölüm harita mühendisliğidir (Hışır, 2009). Taşınmaz değerlemenin ilk yaygınlaştığı dönemlerde taşınmaz değerlendirme eğitimi harita mühendisliği eğitimi sırasında verilen taşınmaz değerlendirme dersleri ile karşılanmaktaydı. Son yıllarda taşınmaz değerlemenin öneminin ve kullanım alanlarının artmasıyla birlikte bu alanda lisans ve lisansüstü düzeyinde eğitim veren yeni programlar açılmaya başlamıştır. Bu programlar genellikle “Gayrimenkul ve Varlık Değerleme”, “Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi”, “Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme”, “Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme” adları ile açılmaktadır.

“Gayrimenkul Değerleme Lisansı” aynı zamanda “Konut Değerleme Lisansı” konularını da kapsamaktadır. Bu bağlamda ön lisans düzeyinde konut değerlemesine ilişkin ders içerikleri büyük çoğunlukla gayrimenkul değerlemeye ilişkin verilen lisans ders içerikleriyle uyumludur. Dolayısıyla bu çalışma da sadece lisans ve lisansüstü düzeyde verilen ders içerikleri analiz edilmiştir.

3.1 Araştırmanın Amacı

Taşınmaz değerlendirme alanında gerekli bilgilerin verilebilmesi ve lisanslama sınavlarında başarı sağlanabilmesi için verilen eğitimin titizlikle planlanması ve uygulanması gerekmektedir. Üniversitelerden mezun olan öğrencilerin teorik ve pratik alanlara hakim ve taşınmaz sektöründe kolaylıkla iş bulabilecek özelliklere sahip olması oldukça önemlidir (Solmaz vd., 2012). Bundan dolayı, taşınmaz değerlendirme ile ilgili ders içeriklerinin, akademik kadrolarının, uygulama birimlerinin hem lisanslama sınavına yönelik hem de sektörün ihtiyaçlarına göre düzenlenmesi ve geliştirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada Türkiye’deki taşınmaz değerlendirme lisans ve lisansüstü eğitimi hakkında genel bir değerlendirme yapılması amaçlanmış ve bu eğitimin SPL lisanslama sınav konularının içeriğini karşılayıp karşılamadığı analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda eğitimin kalitesinin ve sınav başarı yüzdesinin yükseltilmesine yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Bu çalışmayla taşınmaz değerlendirme eğitime ve daha sonra yapılacak benzer çalışmalara katkı sağlanacağı düşünülmektedir.

3.2. Araştırmanın Önemi

Çalışma, Türkiye’deki taşınmaz değerlendirme eğitime ilişkin içerik (müfredat), akademik kadro, uygulama birimleri kapsamında genel durum değerlendirmesi sağlayacağı için önemlidir. Bu çalışma ile taşınmaz değerlendirme eğitimi veren bölümlerin akademik kadrosunun yeterliliği ve çeşitliliği, uygulama birimlerinin altyapısı ve ders içeriklerinin sektörün ihtiyaçlarına göre güncellenmesinin öğrencilerin nitelikli bir şekilde mezun olmasına katkı sunacağı düşünülmektedir.

yapılmak istenmektedir. Sektörün ihtiyacını belirleyebilmek için SPL bünyesinde bir eğitim ve sınav komisyonu kurulmalıdır. Bu komisyon, değerlemeyi kullanan kamu kurumları, özel sektör ve üniversiteler ile koordineli bir şekilde çalışarak taşınmaz değerlendirme eğitimi ve sınav içeriğini birlikte oluşturabilir.

3.3. Araştırmanın Yöntemi

Türkiye'deki taşınmaz değerlemeye yönelik lisans ve lisansüstü düzeyde verilen eğitime ilişkin mevcut durum analizi yapabilmek amacıyla, taşınmaz değerlendirme eğitimi veren 28 devlet ve vakıf üniversitesinin web sayfaları 01.01.2019-01.04.2019 tarihleri arasında incelenmiştir. Bu üniversiteler; ders bazında, lisans ve lisansüstü düzeyinde değerlendirme eğitimi veren üniversiteler şeklinde gruplandırılmıştır. Araştırmada bölümlerin; lisans ve lisansüstü programlarının müfredatlarında zorunlu/seçmeli dersleri ve akademik kadroları incelenmiştir. Ayrıca verilen derslerin içerikleri lisanslama sınavı konu içerikleri ile kıyaslanmıştır. Bunun temel amacı verilen derslerin içeriklerinin lisanslama sınav içeriğiyle ne derece uyumlu olduğunu belirlemektir.

3.4. Araştırmanın Kısıtları

Lisans eğitimi kapsamında öğrencilere verilen teorik ve uygulamalı derslerin bir kısmı seçmeli derslerden oluştuğu, bazı programlar seçmeli derslerde uygulama ya da teori dersi sınırlaması belirtmediği için bu programlarda genel bir değerlendirme yapılmıştır. Bazı üniversiteler programlara ait ders içeriklerini dönemlik yayınladıkları, bazılarının sayfalarını güncellemedikleri ve bazılarının da yeni kurulmuş olması nedeniyle 4 yıllık ders içeriklerinin tamamını web sayfalarına koymadıkları tespit edilmiştir. Ders içeriklerinin analizinde zorunlu /seçmeli karşılaştırmasını yapabilmek için bu bilgilere tam erişilebilen bölümler dikkate alınmıştır.

3.5. Araştırmanın Evren ve Örneklemi

Bu araştırmanın evrenini, 28 devlet ve vakıf üniversitesi oluşturmaktadır. Yeni kurulmuş ve henüz öğrenci alımı yapmayan bölümler çalışmanın kapsamı dışında tutularak aktif şekilde taşınmaz değerlendirme eğitimi veren lisans ve lisansüstü programlarının tamamı araştırma kapsamına dahil edilmiştir.

3.6. Araştırmanın Bulguları

Araştırma kapsamında incelenen 28 devlet ve vakıf üniversitesinden 19 tanesi ders bazında taşınmaz eğitimi vermektedir. 6 tanesi lisans programı kapsamında eğitim vermektedir. 5 tanesi lisansüstü programı kapsamında eğitim vermektedir. Okan ve Karadeniz Teknik üniversiteleri hem ders hem de lisansüstü kapsamında taşınmaz eğitimi verdiği için toplam üniversite sayısı hesabında bir kez kullanılmıştır. Ders bazında eğitim veren 19 üniversite Tablo 1'de listelenmiştir. Tablo 1'e göre verilen eğitim örgün ve ikinci öğretim şeklinde gerçekleşmektedir. Yıldız Teknik, İstanbul Teknik, Karadeniz Teknik, Kocaeli, Çanakkale 18 Mart, Hacettepe, Artvin Çoruh ve Okan üniversitelerinde ilgili dersler zorunlu olarak verilmekteyken Bülent Ecevit, Afyon Kocatepe, Konya Teknik, Necmettin Erbakan, Niğde Ömer Halisdemir, Gümüşhane, Osmaniye Korkut Ata ve Cumhuriyet Üniversitelerinde ise ilgili dersler seçmeli olarak verilmektedir. Bunların dışında Harran ve Erciyes üniversitelerinde ise ilgili dersler hem zorunlu hem de seçmeli olarak verilmektedir. Dersler genel olarak 3. (5. ve 6. dönemler) ve 4. Sınıfta (7. ve 8. dönemler) verilmektedir. Derslerin lisans eğitiminin son dönemlerinde verilmesi, temel harita bilgisini almış öğrencilerin anlaması açısından daha faydalı olacaktır. Erciyes üniversitesinde verilen zorunlu ve seçmeli derslerin çokluğu ve içerik olarak lisanslama sınavı konularını içermesi buradan mezun olan öğrenciler için avantaj sağlayacaktır.

Tablo 1. Ders bazlı taşınmaz değerlendirme eğitimi veren üniversiteler

Dersin adı	Dersin verildiği yükseköğretim kurumu	Örgün Öğretim (Ö.Ö)/İkinci Öğretim (İ.Ö.)	Zorunlu /Seçmeli i	Yarıyıl
CBS ile Taşınmaz Değerlemesi	Aksaray Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	8.
Gayrimenkul Değerleme	Çanakkale 18 Mart Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Zorunlu	7.
Gayrimenkul Değerleme	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Zorunlu	7.
Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Seçmeli	5., 6., 7. Ve 8.
SPL Gayrimenkul Değerleme Esasları	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Seçmeli	5., 6., 7. Ve 8.
SPL Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Seçmeli	5., 6., 7. Ve 8.

Taşınmaz Geliştirmesi ve Değerlemesi	Okan Ü., Geomatik Müh. Böl.	Ö.Ö.	Zorunlu	4.
Taşınmaz Değerlemesi	Yıldız Teknik Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Zorunlu	7.
Taşınmaz Değerlemesi	Niğde Ömer Halisdemir Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	8.
Taşınmaz Değerlemesi	Necmettin Erbakan Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	5.
Taşınmaz Değerlemesi	Hacettepe Ü., Geomatik Müh. Böl.	Ö.Ö.	Zorunlu	7. veya 8.
Taşınmaz Değerlemesi	Cumhuriyet Ü., Geomatik Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	7.
Taşınmaz Değerlemesi	Osmaniye Korkut Ata Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	6.
Taşınmaz Değerlemesi	Artvin Çoruh Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Zorunlu	7.
Taşınmaz Değerlemesi	Gümüşhane Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	8.
Taşınmaz Değerlemesi	İstanbul Teknik Ü., Geomatik Müh. Böl.	Ö.Ö.	Zorunlu	6.
Taşınmaz Değerlemesi	Karadeniz Teknik Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Zorunlu	8.
Taşınmaz Değerlemesi	Kocaeli Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Zorunlu	8.
Taşınmaz Değerlemesi	Bülent Ecevit Ü., Geomatik Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Seçmeli	7.
Taşınmaz Mal Değerlemesi	Harran Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Zorunlu	5.
Taşınmaz Mal Değerlemesi Uygulaması	Harran Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö. ve İ.Ö.	Seçmeli	6.
Taşınmaz Mal Değerlemesi Uygulaması	Afyon Kocatepe Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	7.
Taşınmaz Mal Değerlemesi	Konya Teknik Ü., Harita Müh. Böl.	Ö.Ö.	Seçmeli	7.

Lisans programı olarak eğitim veren üniversiteler Tablo 2’de verilmiştir. Tablo 2’ye göre 3 devlet ve 3 vakıf üniversitesinde lisans programı bulunmaktadır. Bunlardan Bandırma 17 Eylül Üniversitesi Gayrimenkul ve Varlık Değerleme lisans programı ile Giresun Üniversitesi Gayrimenkul ve Varlık Değerleme lisans programı açılmış olmasına rağmen henüz eğitime başlamamışlardır. Tablodaki tüm üniversitelerde örgün eğitim verilmektedir. Eğitim dili Yeditepe Üniversitesi Gayrimenkul

Geliştirme ve Yönetimi lisans programında İngilizce iken diğer tüm üniversitelerde Türkçedir. Bu programların akademik kadroları incelendiğinde Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümünün akademik kadro sayısı ve çeşitliliği dikkat çekmektedir. Yine Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü verilen 56 zorunlu ve 14 seçmeli ders ile dikkat çekmektedir. Diğer üniversitelerde verilen toplam ders sayıları birbirine yakındır.

Tablo 2. Lisans programı kapsamında taşınmaz değerlendirme eğitimi veren üniversiteler

Yükseköğrenim kurumu türü	Lisans programının adı	Bağlı olduğu yükseköğrenim kurumu	Aktif/Pasif	Örgün Öğretim /İkinci Öğretim	Programın Dili (Türkçe/İngilizce)	Ders Sayıları (Toplam/Zorunlu /Seçmeli)	Kontenjan (2018-2019 yılı)	Öğretim üyesi dağılımı (Toplam/Prof.Dr./Doçent Dr./Dr. Öğr. Üy./Öğr. Gör.)
Özel-Vakıf Üniversiteleri	Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü	Ankara Ü., Uygulamalı Bilimler Fakültesi	Aktif	Örgün Öğretim	Türkçe	70/56/14	80	17/6/3/1/7
	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi	Yeditepe Ü., Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu	Aktif	Örgün Öğretim	İngilizce	46/40/6	17	5/1/1/3/-

Devlet Üniversiteleri	Gayrimenkul ve Varlık Değerleme	Kadir Has Ü., Uygulamalı Bilimler Fakültesi	Aktif	Örgün Öğretim	Türkçe	48/39/9	20	6/1/-/5/-
	Gayrimenkul ve Varlık Değerleme	İstanbul Arel Ü., Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu	Aktif	Örgün Öğretim	Türkçe	50/48/2	14	4/-/2/2/-
	Gayrimenkul ve Varlık Değerleme	Bandırma 17 Eylül Ü., Ömer Seyfettin Uygulamalı Bilimler Fakültesi	Pasif	-	-	-	-	-
	Gayrimenkul ve Varlık Değerleme	Giresun Ü., Şebinkarahisar Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu	Pasif	-	-	-	-	-

Lisansüstü programı kapsamında taşınmaz değerlendirme eğitim veren üniversiteler Tablo 3'te verilmiştir. Tablo 3'e göre beş üniversite lisansüstü eğitimi vermektedir. Bunlardan İstanbul Esenyurt Üniversitesi Gayrimenkul Değerlemesi ve

Finansmanı programında örgün öğretim yapılırken, Karadeniz Teknik Üniversitesi Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme programında ikinci öğretim yapılmaktadır. Diğer üç üniversitede ise uzaktan eğitim yapılmaktadır.

Tablo 3. Lisansüstü programı kapsamında taşınmaz değerlendirme eğitim veren üniversiteler

Lisansüstü programının adı	Bağlı olduğu yükseköğretim kurumu	Aktif/Pasif	Örgün Öğretim/İkinci Öğretim/Uzaktan Öğretim	Programın Dili (Türkçe/İngilizce)	Ders Sayıları (Toplam /Zorunlu/Seçmeli)	Kontenjan	Öğretim üyesi dağılımı (Toplam/Prof.Dr./Doçent Dr./Dr. Öğr. Üy./Öğr. Gör.)
Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı (Tezsiz Yüksek Lisans)	İstanbul Esenyurt Ü.	Aktif	Örgün Öğretim	Türkçe	10/5/5	-	6/1/-/5/-
Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme (Tezsiz Yüksek Lisans)	İstanbul Okan Ü.	Aktif	Uzaktan Eğitim	Türkçe	10/7/3	-	5/3/1/-/1
Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Tezsiz Yüksek Lisans)	19 Mayıs Ü.	Aktif	Uzaktan Eğitim	Türkçe	11/11/-	50	11/7/3/1/-
Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Tezsiz Yüksek Lisans)	Tekirdağ Namık Kemal Ü.	Aktif	Uzaktan Eğitim	Türkçe	-	80	15/4/1/10/-
Taşınmaz Değerleme Ve Geliştirme (Tezsiz Yüksek Lisans)	Karadeniz Teknik Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü,	Aktif	İkinci Öğretim	Türkçe	10/5/5	60	14/4/6/4/-

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme yapabilmesi için Konut Değerleme Lisansı veya daha geniş kapsamlı Gayrimenkul Değerleme Lisansı alınması şarttır. Bu lisansları alabilmek için SPL tarafından düzenlenen sınavlarda başarılı olmak gerekmektedir (Nişancı, 2005; Erdem, 2017; Çay ve Boz, 2018; Ertaş, 2018; URL-4). Gayrimenkul Değerleme (GD) ve Konut Değerleme (KD) Lisansı sınav konuları ve alt konu başlıkları ile ders, lisans ve lisansüstü düzeyde verilen ders içerikleri Tablo 4, Tablo 5 ve Tablo 6'da karşılaştırılmıştır. *Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları ile Gayrimenkul Değerleme Esasları* konu başlıkları her iki lisanslama için ortak konulardır. Tablo 4'te ders düzeyinde taşınmaz değerlendirme eğitimi veren programlardaki

ders içeriklerinin Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Lisansı sınav konuları ve alt konu başlıkları ile ne derecede uyumlu olduğu analiz edilmiştir. Burada, ders adında "Değerleme" ibaresi geçen dersler sadece dikkate alınmıştır. Tek tek incelenen ders içerikleri, lisanslama sınav konularının göre "uyumlu", "kısmen uyumlu" ve "uyumsuz" olarak nitelendirilmiştir. Buna göre tüm lisanslama sınav konularına uyumlu ders içeriği bulunamamıştır. Bunun temel sebebi çok geniş bir kapsamı olan lisanslama sınav konularının tek bir ders içerisinde anlatılmasının mümkün olamamasıdır. Verilen derslerin büyük bir çoğunluğu Gayrimenkul Değerleme Esasları konu başlığıyla uyumludur. Gayrimenkul Mevzuatı konu başlığı

açısından ise bu durum kısmen uyumlu olarak gerçekleşmektedir. Verilen derslerin içeriği, *Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları* ile *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi* konu başlıkları ile birkaç üniversite (Bunlarda kısmen uyumludur) haricinde uyumsuzdur.

Tablo 5'te *Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Lisansı* Sınav konuları ve alt konu başlıkları içeriğine göre hazırlanmış; lisans düzeyinde eğitim veren programlardaki zorunlu ve seçmeli ders sayıları verilmiştir. Lisans sınav alt konu başlıklarını içeren zorunlu ve seçmeli ders sayısı ile ilgili programların sınav konu başlıklarını ne derece kapsadığı belirlenmeye çalışılmıştır. Tablo 5'e göre tüm üniversitelerin lisans programlarında *Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Lisansı* sınav konuları ve alt konu başlıkları ile ilişkili yeterli sayıda ders verilmektedir. *Gayrimenkul Mevzuatı* ile *Gayrimenkul Değerleme Esasları* konuları ve alt konu başlıkları ile ilişkili verilen ders sayısı diğer iki konu başlığına göre çok daha fazladır. "*İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi*" ve "*Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları*" konu başlıklarına ilişkin seçmeli ve zorunlu derslerin sayılarının artırılması bu konuları içeren sınavlardaki başarıyı daha da arttıracaktır.

Tablo 6'da *Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Lisansı* Sınav konuları ve alt konu başlıkları içeriğine göre hazırlanmış lisansüstü eğitim veren programlardaki zorunlu ve seçmeli ders sayıları verilmiştir. Tablo 6'ya göre tüm üniversitelerin lisansüstü programlarında *Gayrimenkul Değerleme Esasları* ile *Gayrimenkul Mevzuatı* konu başlıkları ile ilişkili yeterli sayıda ders verilmektedir. Diğer yandan *Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları* konu başlığı ile ilişkili dersler sadece üç üniversitede verilmektedir.

Bunlar Okan Üniversitesi, Esenyurt Üniversitesi ve Karadeniz Teknik Üniversitesidir. *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi* konu başlığı ile ilişkili olarak Okan üniversitesi hariç diğer dört üniversitede dersler verilmektedir. Bu lisansüstü programların özellikle *Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi* sınav konu başlıklarında daha fazla seçmeli ve zorunlu ders açmaları nitelikli değerlendirme uzmanı yetiştirilmesine katkı sağlayacaktır.

Lisanslama sınavları; kâğıt ortamında ve elektronik ortamda olmak üzere iki farklı şekilde gerçekleştirilmektedir (URL-2). Tablo 7 2016 ile 2018 yılları arasında yapılan lisanslama sınavı ile ilişkili istatistiki bilgiler içermektedir (SPL, 2018). Tablo 7'de verilen istatistiki veriler kullanılarak, yıllar bazında konu başlıklarını göre başarı yüzdesi grafiği oluşturulmuştur. Şekil 1'deki grafiğe göre *Gayrimenkul Değerleme Esasları* ile *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi* sınav oturumlarında elde edilen başarı sürekli artarken *Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları* ile *Gayrimenkul Mevzuatı* sınav oturumlarında elde edilen başarı yüzdesi değişkenlik göstermektedir. 2018 yılında elektronik ortamda yapılan sınavda tüm oturumlarda elde edilen başarı yüzdesi % 40'ın üzerine çıkmıştır. Kâğıt ortamında yapılan SPL sınavına giren adaylar sınavın tamamına ücret yatırdığı için genellikle 4 oturumu da çözmeye çalışmaktadır. Bu durum sınav esnasında strese neden olarak adayların başarısını düşürebilmektedir. Elektronik ortamda yapılan sınavda ise adaylar isterse tek oturuma da girip soruları çözebilmektedir. Tek oturuma hazırlanıp sınava girmek daha kolay olduğu için sınavdaki başarı yüzdesi de buna paralel olarak artmaktadır.

Tablo 4. Ders bazlı taşınmaz değerlendirme eğitiminin sermaye piyasası lisansı sınav kapsamına göre karşılaştırılması

Dersin adı (Z: Zorunlu, S: Seçmeli)	Dersin verildiği kurum	yükseköğretim	Gayrimenkul Değerleme (GD) ve Konut Değerleme (KD) Lisansı Sınav Konuları			
			Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları (GD ve KD için)	Gayrimenkul Değerleme Esasları (GD ve KD için)	İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi (GD için)	Gayrimenkul 1 Mevzuatı (GD için)
CBS ile Taşınmaz Değerlemesi (S)	Aksaray Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Gayrimenkul Değerleme (Z)	Çanakkale 18 Mart Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Gayrimenkul Değerleme (Z)	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları (S)	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	- Uyumsuz
SPL Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı (S)	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	- Uyumsuz	- Uyumsuz	-Uyumlu
SPL Gayrimenkul Değerleme Esasları (S)	Erciyes Ü., Harita Müh. Böl.		- Kısmen uyumlu	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Geliştirmesi ve Değerlemesi (Z)	Okan Ü., Geomatik Müh. Böl.		- Kısmen uyumlu	-Uyumlu	-Kısmen uyumlu	-Kısmen uyumlu
Taşınmazların Değerlendirilmesi (S)	Gümüşhane Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (S)	Necmettin Erbakan Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (S)	Niğde Ömer Halisdemir Ü., Harita Müh. Böl.		- Kısmen uyumlu	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	Hacettepe Ü., Geomatik Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (S)	Cumhuriyet Ü., Geomatik Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (S)	Osmaniye Korkut Ata Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	Artvin Çoruh Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	Yıldız Teknik Ü., Harita Müh. Böl.		- Kısmen uyumlu	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	İstanbul Teknik Ü. Geomatik Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	Karadeniz Teknik Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (Z)	Kocaeli Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Değerlemesi (S)	Bülent Ecevit Ü., Geomatik Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Mal Değerlemesi (Z)	Harran Ü., Harita Müh. Böl.		- Kısmen uyumlu	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Mal Değerlemesi (S)	Konya Teknik Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	- Uyumsuz	-Kısmen uyumlu
Taşınmaz Mal Değerlemesi Uygulaması (S)	Harran Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	-Kısmen uyumlu	- Uyumsuz
Taşınmaz Mal Değerlemesi Uygulaması (S)	Afyon Kocatepe Ü., Harita Müh. Böl.		- Uyumsuz	-Uyumlu	-Kısmen uyumlu	-Kısmen uyumlu

Tablo 5. Lisans düzeyinde taşınmaz değerlendirme eğitiminin sermaye piyasası lisansı sınav kapsamına göre karşılaştırılması

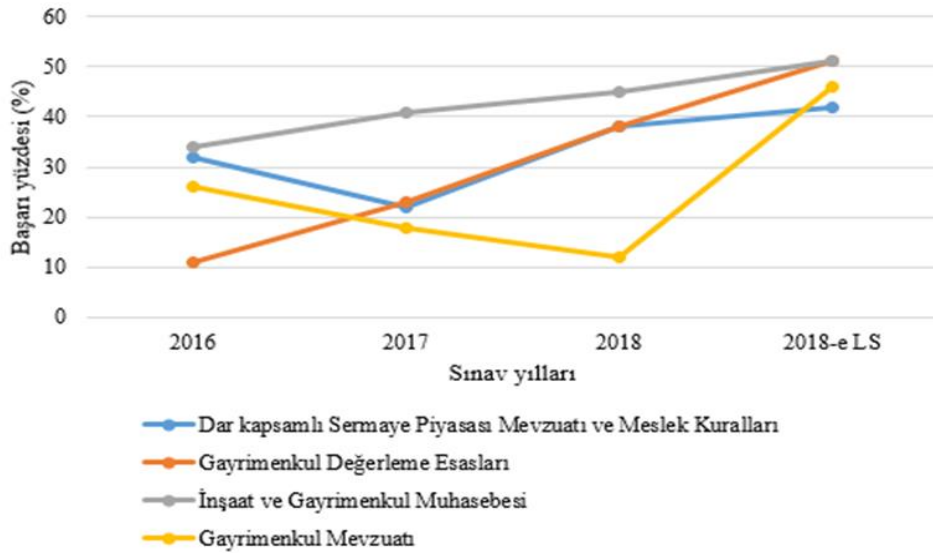
Lisans düzeyinde eğitim veren üniversiteler ve program adları		Gayrimenkul ve Yarıklı Değerleme (İstanbul Arel Üniversitesi)	Gayrimenkul ve Yarıklı Değerleme (Kadir Has Üniversitesi)	Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Yeditepe Üniversitesi)	Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Aukara Üniversitesi)
		Sınav alt konu başlıkları ile ilişkili zorunlu (Z) ve seçmeli (S) ders sayısı			
Gayrimenkul Değerleme (GD) ve Konut Değerleme (KD)					
Lisans Sınav Konuları ve Alt Konu Başlıkları					
Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları (GD ve KD için)	Sermaye Piyasası (SP) Kanunu	1 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	1 (Z), 1 (S)
	SP ile İlgili Diğer Düzenlemeler ve Kavramlar	2 (Z)	3 (Z)	1 (Z)	1 (Z), 1 (S)
	Ozel Durumlar Tebliği	1 (Z)	-	-	-
	Kurumsal Yönetim Tebliği	-	-	-	-
	Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği	1 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 se(S)
	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Üyelerinin Meslek Kuralları ve SP Çalışanlarının Etik İlkeleri	1 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	2 (S)
	TSPB Üyelerinin SP Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları	1 (Z)	1 (Z)	-	1 (S)
	SP Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z), 1 (S)
Gayrimenkul Değerleme Esasları (GD ve KD için)	Değerleme Bilimi ve Değerleme Uzmanlığına İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve	3 (Z), 2 (S)	6 (Z)	4 (Z)	5 (Z), 1 (S)
	Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması	3 (Z), 1 (S)	4 (Z)	3 (Z)	5 (Z), 2 (S)
	Değerleme Süreci ve Yöntemleri	5 (Z), 1 (S)	6 (Z)	3 (Z)	5 (Z), 2 (S)
	Değerleme Matematiği ve Uygulamaları	9 (Z)	5 (Z)	4 (Z)	5 (Z), 2 (S)
	Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları	2 (Z), 1 (S)	7 (Z)	6 (Z)	6 (Z), 9 (S)
	Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları	1 (Z), 3 (S)	5 (Z)	6 (Z)	6 (Z), 5 (S)
	Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler	3 (Z), 1 (S)	3 (Z)	4 (Z)	3 (Z)
İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi (GD için)	Muhasebenin Tanımı, Fonksiyonları ve Temel Kavramları	2 (Z)	3 (Z)	3 (Z), 1 (S)	4 (Z)
	İnşaat ve Gayrimenkullere (İG) İlişkin Temel Kavramlar	10 (Z)	4 (Z)	4 (Z), 1 (S)	6 (Z), 4 (S)
	İnşaat İşletmelerinde Maliyet Hesaplamaları, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları	3 (Z)	5 (Z)	4 (Z), 1 (S)	6 (Z), 5 (S)
	İnşaat İşlerinde Asgari İşçilik Uygulamaları	1 (Z)	1 (Z)	2 (Z), 1 (S)	6 (Z), 4 (S)
	İG İlişkin Türkiye Muhasebe Standartları	1 (Z)	3 (Z)	3 (Z), 1 (S)	2(Z), 3 (S)
Gayrimenkul Mevzuatı (GD için)	SP Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z) 2 (S)
	Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine, Sınırlı Aynı Haklara, Zilyetlik ve Tapu Siciline İlişkin Hükümleri	10 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	6 (Z), 4 (S)
	İmar Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	8 (Z), 1 (S)
	İskân Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	8 (Z), 1 (S)
	Kat Mülkiyeti Kanunu	8 (Z)	4 (Z), 3 (Z)	3 (Z)	6 (Z), 1 (S)
	Belediye Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	8 (Z), 1 (S)
	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	8 (Z), 1 (S)
	Kamulaştırma Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	3 (Z), 1 (S)
	Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	3 (Z), 2 (S)
	Kadastro Kanunu	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	5 (Z), 1 (S)
	Yapı Denetimi Hakkında Kanun	8 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	7 (Z), 2 (S)
	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	8 (Z)	5 (Z)	2 (Z)	8 (Z), 2 (S)
	Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat	6 (Z)	4 (Z)	4 (Z)	6 (Z), 1 (S)
	Emlak Vergisi Kanunu	6 (Z)	5 (Z)	4 (Z)	7 (Z), 2 (S)
	Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşa Kazançlarının Vergilendirilmesi	6 (Z)	6 (Z)	4 (Z)	6 (Z), 2 (S)
	Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi	6 (Z)	6 (Z)	4 (Z)	6 (Z), 2 (S)
	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü	6 (Z)	-	-	1 (Z)

Tablo 6. Lisansüstü taşınmaz değerlendirme eğitiminin sermaye piyasası lisansı sınav kapsamına göre karşılaştırılması

Lisansüstü eğitim veren üniversiteler ve program adları		Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme (Tezsis Yüksek Lisans) (Okana Üni.)	Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı (Tezsis Yüksek Lisans) (Esenyurt Üni.)	Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Tezsis Yüksek Lisans) (19 Mayıs Üni.)	Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme (Tezsis Yüksek Lisans) (Namiik Kemal Üni.)	Taşınmaz Değerleme Ve Geliştirme (Tezsis Yüksek Lisans) (Karadeniz Teknik Üni.)	Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Tezsis Yüksek Lisans) (Ankara Üni.)
		Sınav alt konu başlıkları ile ilişkili zorunlu (Z) ve seçmeli (S) ders sayısı					
Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları (GD ve KD için)	Sermaye Piyasası (SP) Kanunu	1 (Z)	1 (Z)	-	-	1 (Z)	1 (Z)
	SP ile İlgili Diğer Düzenlemeler ve Kavramlar	1 (Z)	1 (Z)	-	-	1 (Z)	1 (Z)
	Ozel Durumlar Tebliği	1 (Z)	-	-	-	1 (Z)	-
	Kurumsal Yönetim Tebliği	-	-	-	-	1 (Z)	-
	Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği	1 (Z)	1 (Z)	-	-	1 (Z)	-
	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB) Uyelerinin Meslek Kuralları ve SP Çalışanlarının Etik İlkeleri	1 (Z)	1 (Z)	-	-	1 (Z)	1 (Z)
	TSPB Uyelerinin SP Faaliyetlerini Yürütürken Uyacakları Meslek Kuralları	1 (Z)	1 (Z)	-	-	1 (Z)	1 (Z)
	SP Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları	-	1 (Z)	-	-	1 (Z)	1 (Z), 1(S)
Gayrimenkul Değerleme Esasları (GD ve KD için)	Değerleme Bilimi ve Değerleme Uzmanlığına İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	4 (Z)	1(S)
	Değerleme Konusu Olan Malların Sınıflandırılması	1 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	-
	Değerleme Süreci ve Yöntemleri	1 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	1 (Z), 1(S)
	Değerleme Matematiği ve Uygulamaları	1 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	1 (Z), 1(S)
	Gayrimenkul Piyasaları ve Kurumları	1 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	1(S)
	Gayrimenkul Finansmanı ve Araçları	1 (Z)	4 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	1 (Z), 2(S)
	Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler ve Örgütler	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	3 (Z)	3 (Z)	1(S)
İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi (GD için)	Muhasebenin Tanımı, Fonksiyonları ve Temel Kavramları	-	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1(S)
	İnşaat ve Gayrimenkullere (İG) İlişkin Temel Kavramlar	-	3 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	4 (Z)	2(S)
	İnşaat İşletmelerinde Maliyet Hesaplamaları, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları	-	3 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2(S)
	İnşaat İşlerinde Asgari İşçilik Uygulamaları	-	2 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	1(S)
	İG İlişkin Türkiye Muhasebe Standartları	-	2 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	1 (Z)	-
Gayrimenkul Mevzuatı (GD için)	SP Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ	-	1 (Z)	1 (Z)	-	-	-
	Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Mülkiyetine, Sınırlı Aynı Haklara, Zilyetlik ve Tapu Siciline İlişkin Hükümleri	2 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	1 (Z)
	İmar Kanunu	3 (Z)	5 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	5 (Z)	1 (Z), 1(S)
	İşkan Kanunu	3 (Z)	5 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	4 (Z)	2 (Z)
	Kat Mülkiyeti Kanunu	3 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	2 (Z), 1(S)
	Belediye Kanunu	3 (Z)	5 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	4 (Z)	2 (Z)
	Büyükşehir Belediyesi Kanunu	3 (Z)	5 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	4 (Z)	2 (Z)
	Kamulaştırma Kanunu	3 (Z)	4 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	3 (Z)	2 (Z)
	Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat	2 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	2 (Z)
	Kadastro Kanunu	3 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	3 (Z)
	Yapı Denetimi Hakkında Kanun	3 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	3 (Z)
	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	4 (Z)	3 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	2 (Z)
	Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuat	3 (Z)	3 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	1 (Z)	2 (Z)
	Emlak Vergisi Kanunu	2 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	3 (Z)	2 (Z)	2 (Z)
	Gayrimenkul Alım-Satım ve İnşaa Kazançlarının Vergilendirilmesi	2 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	1 (Z)
	Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesinden Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi	2 (Z)	4 (Z)	1 (Z)	2 (Z)	2 (Z)	1 (Z)
	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü	-	1 (Z)	-	-	1 (Z)	-

Tablo 7. 2016 yılından itibaren yapılan sermaye piyasası lisanslama (SPL) sınavına ilişkin istatistiksel bilgiler

Gayrimenkul Değerleme (GD) ve Konut Değerleme (KD) Lisansı Sınav Konuları	Sermaye Piyasası Lisanslama (SPL) Sınav Yılları											
	2016			2017			2018			2018 e-LS		
	Katılım Sayısı	50 ve 50+ Puan Alan Kişi Sayısı	Başarı Oranı (%)	Katılım Sayısı	50 ve 50+ Puan Alan Kişi Sayısı	Başarı Oranı (%)	Katılım Sayısı	50 ve 50+ Puan Alan Kişi Sayısı	Başarı Oranı (%)	Katılım Sayısı	50 ve 50+ Puan Alan Kişi Sayısı	Başarı Oranı (%)
Dar kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları (GD ve KD için)	32.647	10.564	%32	33.033	6.606	%20	11.274	4.284	%38	4.691	1970	%42
Gayrimenkul Değerleme Esasları (GD ve KD için)	10.912	1.182	%11	16.735	3.849	%23	4.318	1.641	%38	3.203	1602	%51
İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi (GD için)	7.226	2.426	%34	13.716	5.624	%41	3.736	1.681	%45	2.302	1.151	%51
Gayrimenkul Mevzuatı (GD için)	9.545	1.976	%26	15.361	2.765	%18	4.427	531	%12	3.811	1.753	%46

**Şekil 1.** Yıllara göre sermaye piyasası lisanslama (SPL) sınavı başarı yüzdesi

4. TARTIŞMA

Sürdürülebilir bir taşınmaz değerlendirme yapısı oluşturabilmek için gerekli olan en önemli aktörlerden biri taşınmaz değerlendirme uzmanıdır. Taşınmaz değerlendirme uzmanının yetişmesinde güncel, sektörün ihtiyaçlarını dikkate alan, uluslararası gelişme ve standartlara uygun olarak hazırlanan taşınmaz değerlendirme eğitiminin katkısı

oldukça büyüktür (McParland vd., 2002). Taşınmaz değerlemenin kullanılmaya başlandığı dönemlerde bu alanda ihtiyaç duyulan eğitim daha çok harita mühendisliği bölümü bünyesinde verilen taşınmaz değerlendirme dersi ile karşılanmaktaydı. Ders bazında verilen taşınmaz değerlendirme eğitimi oldukça yetersiz kalmaktadır. Bunun temel sebebi taşınmaz değerlemenin tek bir derste anlatılamayacak kadar çok geniş bir içeriğe sahip olmasıdır. Ders bazında

eğitim alan kişiler taşınmaz değerlendirme sektörünün ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmıştır. Taşınmaz değerlemenin öneminin ve kullanım alanının artmasıyla birlikte son yıllarda üniversitelerde lisans ve lisansüstü düzeyde eğitim veren yeni programlar açılmaya başlamıştır. Bu programlar kapsamında verilen derslerin içeriğinin, SPL lisansı sınavına ve sektörün beklentilerine daha uygun olduğu gözlemlenmiştir. Fakat sektörün sürekli gelişmesiyle birlikte yeni ders içeriklerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda bu ihtiyacı dikkate alarak ders içerikleri sürekli güncellenmesi sektörün ihtiyacı olan donanım ve eğitime sahip olan mezunların yetiştirilmesinde oldukça önemlidir. Güncel ve sektörün ihtiyacına cevap veren ders içerikleri ancak nitelikli akademik kadro tarafından verilebilir. Taşınmaz değerlendirme yoğun olarak harita mühendisliği, inşaat harita mühendisliği, mimarlık, şehir ve bölge planlama, ekonomi ve finans alanları ile ilişkilidir. Bu nedenle ideal bir taşınmaz değerlendirme eğitimi verebilmek için bu alanlarda uzman akademik kadronun oluşturulması gerekmektedir. Lisans ve lisansüstü düzeyde eğitim veren üniversitelerin akademik kadroları incelendiğinde genel olarak yetersiz olduğu söylenebilir. Bazı lisans programların akademik kadrosunda taşınmaz sektörü ile alakası olmayan alanda uzmanlaşmış kişiler bulunmaktadır. Örneğin kimya mühendisliği, tekstil mühendisliği, bilgi yönetim sistemi gibi alanlarda uzman kişiler değerlendirme eğitimi vermektedir. Bu durum verilen taşınmaz değerlendirme eğitimi olumsuz etkilemektedir. Taşınmaz değerlendirme eğitimi için asıl ihtiyaç duyulan *Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, İktisat* gibi bölümlerde ise öğretim üyesi eksikliği bulunmaktadır. Taşınmaz değerlemeye uzmanı adayının, ya da lisans almış uzmanın eğitimi açısından konulmuş koşul bulunmamaktadır (Köktürk, 2009). Sınavdan yeterli puanı almak ve gerekli mesleki tecrübe şartını yerine getirmek şuan ki yerine getirilmesi gereken şartlardır. Bu açıdan bakıldığında 4 yıllık yüksek okul mezunu herkes için lisans alma yolu açıktır. Dünyadaki uygulamalarda ise taşınmaz değerlendirmeyle ilişkili 4 yıllık okul mezunu olma şartı aranmaktadır (Köktürk, 2009). Bu nedenle ülkemizde lisans almak için taşınmaz değerlendirme konusunda alınmış bir eğitim koşulu yerinde olacaktır.

SPL sınavının kâğıt ortamına ek olarak elektronik ortamda ve sıklıkla yapılması olumlu bir gelişmedir. Böylelikle lisans alma süreci daha da kısaltacaktır. Lisans alma başarısı gösteren kişilerin bu hakkını kullanabilmesi için tecrübe şartı gereklidir. Bu süre Konut Değerleme Uzmanları için en az 1 yıl, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için en az 3 yıldır (URL-3). Bu kişiler Uzman Yardımcısı sıfatıyla değerlendirme şirketlerinde imza yetkisi olmaksızın istenilen sürelerde değerlendirme çalışmaları yaparak asgari tecrübe şartını yerine getirmiş olurlar.

Konut değerlemede sadece konutların değeri belirlenmektedir. Gayrimenkul değerlendirme de ise konut değerlemeye ek olarak ilgili konuta ilişkin hak ve faydalarda değerlendirilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul değerlendirme sınav konuları konut değerlendirme sınav konularını da içine alan bir yapıda hazırlanmıştır. 2018 yılında yapılan toplam değerlendirme raporları içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar % 67'lik bir paya sahiptir (TDUB, 2019). Bu veri konut değerlemenin gayrimenkul değerlendirme içerisinde önemli bir yere sahip olduğunu göstermektedir.

2017 yılında 1.159.568 adet gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmışken, 2018 yılında 867.546 adet rapor hazırlanmıştır. 2018 yılındaki Toplam 867.546 raporda 1.843.253 bağımsız taşınmaz değerlendirme yapılmıştır. Bu taşınmazların 921.582 adedi konuttur. Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı % 50'dir. Konutu %9 ile dükkan, % 7 ile tarla, % 6 ile arsa ve % 5 ile ofis, % 1 ile fabrika ve % 1 ile imalathane nitelikli taşınmazlar takip etmektedir (TDUB, 2019). Bunların dışındaki diğer taşınmazların oranı ise % 21'dir. Konut içerikli değerlendirme raporunun önemli bir yüzdeye sahiptir. Bu nedenle "Gayrimenkul Değerleme Esasları" ve "Gayrimenkul Mevzuatı" sınav alt konuları bu değerlendirme türü için oldukça önemlidir. Herhangi bir 4 yıllık Yükseköğrenim programı mezunu olan kişi sınavda başarılı olması durumunda gayrimenkul değerlendirme lisansı almaya hak kazanabilmektedir. Benzer şekilde 2 yıllık Yükseköğrenim programı mezunu olan kişide sınavda başarılı olması durumunda konut değerlendirme lisansı almaya hak kazanabilmektedir.

Sınavda başarılı olma kriteri her bir sınav oturumu için 50 puan ve toplamda 4 oturumun ortalaması olarak en az 60 puan almaktır. Dolayısıyla bazı oturumlarda alınan 90, 100 puan gibi yüksek puanlar sayesinde diğer oturumlardan daha düşük (en az 50 puan) olsa da aday başarılı sayılmaktadır. Bu durum adayın düşük aldığı sınav oturum konularına yeterince hakim olmadan lisans verilmesine sebep olmaktadır. Bu şekilde lisans almaya hak kazanmış adaylar değerlendirme raporu hazırlarken zorlanabilmektedir. Gayrimenkul ve varlık değerlendirme bölümünden mezun olmayan mühendislik, şehir bölge planlama, İİBF mezunu lisans sahibi kişiler genelde bu gruba girmektedir. Bu kişilere ek kriterler getirilmesi veya ilgili alanda yüksek lisans yaptırılması daha nitelikli değerlendirme uzmanı yetiştirilmesine katkı sunacaktır.

Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Lisansı sınavlarının alt konu başlıklarına göre elde edilen başarı yüzdesi % 50 ve daha altı şeklinde gerçekleşmiştir (Bakınız Şekil 1). Bu durum sınav konuları ile üniversitelerde verilen değerlendirme eğitiminin birbiriyle tam uyumunu göstermektedir. Bu nedenle sınav konuları ile değerlendirme eğitimi içeriğinin birlikte oluşturulması gerekmektedir. Özellikle gayrimenkul mevzuatı ile ilgili bölümde sorulan soruların adayların

cevaplayabileceği düzeyde hazırlanması bu bölümdeki başarı yüzdesini artıracaktır.

6754 sayılı Bilirkişilik Kanununun 39'uncu maddesi ile 2942 sayılı Kanunun 15'inci maddesinde yapılan değişikliğe göre Kamulaştırma davalarında SPL lisanslı değerlendirme uzmanı haricinde taşınmaz değerlendirme ve geliştirme alanında yüksek lisans veya doktora yapmış kişiler bilirkişi olarak atanabilmektedir. Bu yasal ifadeye göre taşınmaz değerlendirme ve geliştirme alanında yüksek lisans veya doktora yapmış kişiler değerlendirme lisansına sahip kişiler ile eş tutulmuştur. Bu bakımdan oldukça faydalı bir değişiklik olmuştur. Benzer şekilde, diğer yasalarda ve değerlemeye ilişkin mevzuatta da değişik yapılmalı ve bu gibi kişilerin bilgi birikimlerinden faydalanmalıdır.

90'lı yılların sonuna doğru ülkemize sermaye girişi öncelikli olarak taşınmazlar üzerinden sağlanmıştır (Ertaş, 2015). Bu gelişmenin etkisiyle taşınmazların değer ile ilgili özelliklerinin güvenilir, gerçek zamanlı ve doğru bir şekilde kaydedilme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyacı gidermek için tüm 4 yıllık lisans mezunu kişilerin sınavda başarılı olmak kaydı ile değerlendirme lisansı almasının önü açılmıştır. O dönemde ihtiyaç giderilse de lisans eğitimi ilgili alanda olmayan bu kişilerin değerlendirme konusunda yetersiz kaldığı görülmüştür. Günümüzde ise gayrimenkul değerlendirme ve geliştirme alanında verilen lisans eğitimi ile alanında daha nitelikli değerlendirme uzmanı yetiştirilmesi mümkün olmuştur. Bu bakımdan değerlendirme lisansı almak için gerekli şartlardan biri olan 4 yıllık yükseköğrenim mezunu kriterine bir sınırlama getirilmesi uygun olacaktır.

5. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

Taşınmaz değerlemesi, bilimsel yöntemlere dayalı, doğru ve tarafsız olarak yapılması gereken bir alandır. Ayrıca, içerdiği hukuki, ekonomik, yapı bilgisi gibi konular bakımından birçok meslek ile iç içedir. Bu nedenle karşılaştırma, hesaplama yapabilme, rapor hazırlama bilgi ve becerilere sahip olunmasını gerektiren bir meslek dalıdır. Bu yeterliliklerin taşınmaz değerlendirme sektöründe faaliyet gösterecek kişilere kazandırılabilmesi için güncel, yeterli, ulusal ve uluslararası akreditasyon ilkeleri ve ölçütleri ile uyumlu bir eğitim verilmesi şarttır. Taşınmaz değerlendirme uzmanının; yoğun bir haritacılık ve istatistik bilgisi yanında taşınmaz değerlendirme mevzuatı, işletme ekonomisi, şehir ve bölge planlama, genel finans ve yerel yönetimler konuları hakkında da temel bilgiye sahip olması gerekmektedir. Bu nedenle disiplinler arası bir yüksek lisans eğitimi ile gerekli bilgi ve beceriler ilgili kişilere aktarılabilir. Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı, sadece kağıt üzerinde öğrenilebilecek bir meslek değil, saha tecrübesi gerektiren, çok sayıda faktörlerin dikkate alınmasını zorunlu kılan özel bir uzmanlık alanıdır. Fakat gayrimenkul ve varlık değerlendirme kapsamında verilen eğitim herhangi bir mühendislik eğitimine karşılık gelmemekle birlikte

mezunlarına doğrudan bir uzmanlıkta sağlamamaktadır. Bu bağlamda lisansüstü düzeyde uzaktan ve tezsiz eğitim şeklinde verilen eğitim içerikleri revize edilmelidir. Bu çerçevede aşağıda taşınmaz değerlendirme eğitimi ile SPL lisanslama sınavına ilişkin çeşitli önerilerde bulunulmuştur:

- Şekil 1'deki grafiğe göre 2018 yılında yapılmaya başlanan elektronik sınav ile başarı yüzdesi daha da artmıştır. Zaman içerisinde kağıt formatında yapılan sınavların tamamen kaldırılıp yerine e-sınav yapılması faydalı olacaktır.
- Son yıllarda yapılan sınavlarda başarı yüzdesi en fazla % 51 (Bakınız Şekil 1) olarak gerçekleşmiştir. Ders, lisans ve lisansüstü düzeyde eğitim veren programların SPL lisans sınavıyla yeterince uyumlu olmaması (Bakınız Tablo 4, 5 ve 6) bu başarı yüzdesinin yükselmesine engel olmuştur. Başarı yüzdesinin daha da artırılması için sınav içeriğine uygun olarak dersler revize edilmelidir.
- Lisans almaya hak kazanmış değerlendirme uzmanlarının değerlendirme faaliyetlerinde daha başarılı olabilmesi için sektörün ihtiyacına yönelik belirlenecek yeni dersler lisans programlarına eklenmelidir.
- Bazı bölümlerde taşınmaz değerlemeye ilişkin dersler verilmektedir. Verilen derslerin sayısı taşınmaz değerlemenin geniş kapsamlı bir olmasından dolayı yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle özellikle ders bazında taşınmaz değerlendirme eğitimi veren bölümlerde ders sayısı artırılmalıdır.
- Taşınmaz değerlendirme tek bir ders kapsamında anlatılamayacak kadar geniş kapsamlı bir alandır. Bu bağlamda taşınmaz değerlemenin bütün boyutlarını ile ilgili eğitimin verildiği lisans düzeyinde programlara ihtiyaç duyulmaktadır. Var olan lisans programlarına ek olarak lisans programları açılmalıdır.
- Faal olarak taşınmaz değerlendirme eğitimi veren bölümlerin akademik kadro sayısı ve çeşitliliği yetersiz kalmaktadır. Özellikle Harita Mühendisliği, İnşaat Mühendisliği, Şehir ve Bölge Planlama, İktisat gibi bölümlerde yetişmiş öğretim üyelerine ihtiyaç vardır. Bu bağlamda taşınmaz değerlendirme konusunda uzman ve tecrübesi olan akademik kadro oluşturulmalıdır.
- Türkiye genelinde 5 üniversitede (Bakınız Tablo 3) taşınmaz değerlemeye ilişkin tezsiz yüksek lisans yapılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme eğitimi henüz bir doktor programı açılmamıştır. Ancak amacı bu okullara akademisyen yetiştirmek olan lisansüstü programların halen sayıca az olması taşınmaz değerlendirme eğitimi kadrolarındaki yetersizliğini açıklayan bir

göstergedir. Ayrıca akademik kadro yetiştirilebilmesi için tezli lisansüstü eğitim verilmesi şarttır. Bu bağlamda özellikle tezsiz yüksek lisans programları tezli yüksek lisans programlarına dönüştürülmeli ve doktora programları açılmalıdır.

- Ders, lisans ve lisansüstü düzeyde taşınmaz değerlendirme eğitim-öğretim veren programların, mesleki odalar, ulusal ve uluslararası kurumlarla ilişkisi kurulmalı ve bu kurumların tecrübelerinden faydalanması sağlanmalıdır.
- Taşınmaz değerlendirme sektörü sürekli gelişen ve kendini güncelleyen bir alandır. Bu alanda faaliyet gösteren uzman kişilerin bu değişim takip etmeleri oldukça önemlidir. Bu nedenle, hizmet içi eğitim, ileri seviye eğitim, güncelleme eğitimleri lisansın sürmesinin koşulları olarak zorunlu tutulmalıdır.
- Taşınmaz değerlendirme eğitiminde kalite ve uluslararası akreditasyon kavramları önem kazanmaktadır. Bu bağlamda uluslararası değerlendirme kurumları ile uyumlu ulusal akreditasyon ilkeleri ve ölçütleri belirlenmelidir. Bu duruma bağlı olarak var olan bölümlerin eğitim-öğretim kaliteleri ölçülerek eksiklikleri ve ihtiyaçları belirlenmeli ve bunların giderilmesi sağlanmalıdır.

KAYNAKÇA

- Açlar, A., Demir, H., ve Çağdaş, V. (2003). Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ve jeodezi ve fotogrametri (harita) mühendisliği, *HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 88, 15-20.
- Büyükkaracığan, N., Altınışik, İ., ve Uzun, H. (2017). Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 14,77-91.
- Çay, T., ve Boz, Y. (2018). Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Yeterlikleri Açısından Gelişmiş Ülkeler ile Türkiye’nin Karşılaştırılması, *AKÜ FEMÜBİD* 18, 959-971.
- Erdem, N. (2017). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı, *Geomatik Dergisi*, 2(3), p.18-36.
- Erdem, N. (2018a). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma Ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme, *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, Cilt 7, Sayı 1, 159-170.

Erdem, N., (2018b). Türkiye’de Taşınmaz Değerleme Alanında Yapılan Lisansüstü Tezlerinin İçerik Analizi, *Academic Platform-Journal of Engineering and Science*, Cilt 6, Sayı 1,112-126.

Ertas, M. (2015). Real Estate Valuation Training In Turkey, *Proceedings of the World Cadastre Summit 2015*, Istanbul, p. 523-533.

Hışır, M. (2009). Türkiye’de Taşınmaz Değerleme ve Harita Mühendisliği, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı* 11-15 Mayıs 2009, Ankara

HKMO, (2012). Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu Sonuç Bildirgesi.

Köktürk, E. (2009). Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması Ve Yönelimler, *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

Köktürk, E., Çelik, R.N., Özlüdemir, M.T., ve Kılıç, G. (2005). Harita Sektöründe Eğitim-Öğretim Sorununun Boyutları ve Çözüm Önerileri, *10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara.

McParland, C., Adair, A., ve McGreal, S. (2002) "Valuation standards: A comparison of four European countries", *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 20 Issue: 2, pp.127-141, <https://doi.org/10.1108/14635780210420025>

Nişancı, R. (2005). CBS ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi*, Trabzon, 230 s.

Poon, J., Hoxley, M., ve Fuchs, W. (2011). Real estate education: an investigation of multiple stakeholder. *Property Management*, Vol. 29 Issue: 5, pp.468-487, <https://doi.org/10.1108/02637471111178146>

SPL, (2018), Özet Veriler, 2018 Ocak-Haziran Dönemi, <https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/Kurumsal/%C4%B0statistikRaporlar/2018/TR/1/mobile/index.html#p=1>

URL-1 <https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/lisans-turleri/40/>

URL-2 <https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal>

/Content/lisanslama-sinavlarina-nasil-basvurulur/535/

URL-3

<https://www.spl.com.tr/spl/eep/kurumportal/Content/tecrube-surelerine-iliskin-lisans-gorev-tablosu/39/>

URL-4 <https://www.spl.com.tr/icerik/lisans-alma-sartlari>

Sakınç, S.Ö., ve Coşkun, S. (2018). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Çorum Merkezde Bir Uygulama, Strategic Researches III: Forum Local to Global (Edited By: Silvius Stanciu, Ali Rıza Gökbnar, Turan Gündüz) p 32-48.

Solmaz, B., Arslan, A., Aydın, B. O., Duğan, Ö. (2012). Türkiye’de Halkla İlişkiler Lisans Eğitimi Üzerine Bir Değerlendirme, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 27, p. 253-269.

TDUB, (2019), 2018 Yılı Değerleme Sektörü Analizi, [https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TG-BM%20rapor%202018_4%20%C3%87EYREK\(12AY\)%20revize%20v5_AKT_01_03_2019.pdf](https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TG-BM%20rapor%202018_4%20%C3%87EYREK(12AY)%20revize%20v5_AKT_01_03_2019.pdf)

Vandell, K.D. (2007). Expanding the academic discipline of real estate valuation: A historical perspective with implications for the future. *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 25 Issue: 5, pp.427-443, <https://doi.org/10.1108/14635780710776657>

Warren-Myers, G. (2012). The value of sustainability in real estate: a review from a valuation perspective. *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 30 Issue: 2, pp.115-144, <https://doi.org/10.1108/14635781211206887>

Yomralıoğlu, T., ve Nişancı, R. (2006). Türkiye’de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlemesindeki Rolü, Rapor 1.0, p 1-21.

Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., ve Candaş, E. (2011). “Dünya’da ve Türkiye’de taşınmaz değerlemesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.



© Author(s) 2021. This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>