

Alıntı/Citation:

Soyadı, A. (2024). "Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Eğitiminde Mevcut Durum ve Gelecek Perspektifleri." *Gayrimenkul Araştırmaları Dergisi*, (1), xx-xx.

CURRENT SITUATION AND FUTURE PERSPECTIVES IN REAL ESTATE VALUATION EDUCATION IN TÜRKİYE

Cengizhan YILDIZ* Aslihan POLAT

: Research Article

Received Date : 00 .00.202x , Date of Acceptance | Accepted Date: 00.00.202 x :

Abstract : Real estate valuation is a systematic process aimed at determining the value of a property at a specific date, involving the analysis of physical and economic characteristics, the evaluation of market conditions, and the reporting of results. Valuation training is critical for the accuracy and reliability of valuation activities. Trained experts can better analyze the factors affecting property value and accurately evaluate market conditions. Furthermore, understanding and applying ethical rules and professional standards increases the transparency and reliability of the valuation process . This study aims to determine the current level of real estate valuation training and its future trajectory, considering the needs of the real estate sector. To this end, the historical process has been examined based on a literature review, and the activities of educational institutions providing real estate training in Turkey and abroad have been investigated. The study addresses the definition of the real estate valuation process, its historical development, educational requirements, and international examples. It is emphasized that the development of real estate valuation training in Turkey and the increase in the number of programs in this field are expected in the future, and it is suggested that relevant vocational departments be established in secondary education programs to meet the need for skilled intermediate personnel.

* Öğretmen, MEB Mehmet Zakir Ekni Anadolu Lisesi 0009-0000-6969-3472 mcenggiz@gmail.com

** Öğretmen, MEB Mehmet Zakir Ekni Anadolu Lisesi 0009-0006-6426-0719 aslihanipek38@hotmail.com

** Teacher, Ministry of National Education Mehmet Zakir Ekni Anatolian High School aslihan38@hotmail.com

* Teacher, Ministry of National Education Mehmet Zakir Ekni Anatolian High School cennggiz@gmail.com

♣ Gayrimenkul Araştırmaları Dergisi, (1), (202x)

∴ *Journal of Real Estate Researches*, (1), (202x)

: tasinmaz.net : info@tasinmaz.net : ISSN: xxx-xxx



Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



Bu çalışma Creative Alıntı- GayriTicari- Türetilmez 4.0 Uluslararası (CC BY-NC-ND 4.0) ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under a Creative Commons Attribution- NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).

Keywords : Turkish Text 4-7 keywords are separated by commas, written in capital letters without a terminal point, and listed in order of **importance** . 4-7 keywords are separated by comma without a terminal/end period capitalized and ordered according to importance. Set in lowercase (except for proper nouns, etc.); alphabetical order; separated by commas; no end period; unjustified

The Current State and Future Perspectives in Real Estate Valuation Education in Turkey

Abstract | Summary : Real estate appraisal is a systematic process to determine the value of an immovable property on a specific date . It involves analyzing both physical and economic characteristics , evaluating market conditions , and reporting the results . Proper valuation Training is critical for ensuring accuracy and reliability in appraisal activities . Trained experts are better equipped to analyze the factors influencing real estate value and accurately assess market conditions . Furthermore , understanding and applying ethical rules and professional standards Enhance the transparency and reliability of the valuation process .

This study aims to assess the current state of real estate appraisal education and its future trajectory , considering the evolving needs of the real estate sector . The historical development of the field was reviewed through literature research , and the activities of educational institutions in Turkey and abroad that provide real estate education were examined . The study discusses the definition , historical development , educational requirements , and international examples of the real estate appraisal process . It emphasizes that , in the future , the development of real estate appraisal education in Turkey and the number of programs in this field are expected to grow . It is also suggested that relevant vocational departments should be introduced into secondary education programs to meet the need for intermediate-level staff .

Keywords | Key Words : Real estate appraisal , appraised education , education programs

Introduction

Real estate valuation is a systematic process aimed at determining the value of a property at a specific date. This process involves analyzing the physical and economic characteristics of the property, evaluating market conditions, and reporting the results. It can be defined as a discipline focused on determining the economic value of real estate. This process evaluates various elements such as the property's location, physical condition, legal status, and environmental factors. According to the American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA), real estate valuation is a systematic analytical process to determine a property's market value, investment value, insurance value, or other relevant types of value (AIREA , 1987).

While there are many different valuation methods that can vary depending on the purpose of the valuation and the type of property, three main methods generally

stand out in the real estate valuation literature. These methods are: comparative analysis, which involves comparing the property being valued with other properties recently sold in the same or similar areas (Appraisal Institute , 2001); the income method, which is based on the future income potential of the property and is used especially for investment properties (Fisher & Martin , 1994); and the cost method, which takes into account the cost of rebuilding the property (Betts & Ely , 2005). These valuations, carried out using different methods and approaches, provide important information to property owners, investors, banks, and other stakeholders.

ensures that valuation experts possess sufficient knowledge, skills, and ethical understanding. Valuation training enables valuation experts to acquire the knowledge and skills necessary to produce accurate and reliable results. Accurate valuation plays a critical role in making financial decisions, investment analyses, and lending processes. Boykin and Ring (1993) stated that valuation training increases the accuracy and reliability of valuation processes. Trained experts can better analyze the factors affecting the value of real estate and accurately assess market conditions.

Appraisal training also plays a significant role in ethical guidelines and professional standards. Trained appraisers prepare reliable and unbiased reports by adhering to professional ethical guidelines. The Appraisal Institute (2001) emphasizes that appraisal training ensures the understanding and application of ethical guidelines and professional standards. This increases the transparency and reliability of the appraisal process. Furthermore, appraisal training enhances the professional competence of appraisers and ensures they possess up-to-date knowledge and skills through continuous education programs. The International Council on Appraisal Standards (IVSC) emphasizes the importance of appraisers maintaining their professional competence through continuous education (IVSC , 2020). Continuous education can facilitate appraisers' adaptation to changes in market conditions and new appraisal methods.

This study investigates the historical development of valuation activities, which are an integral part of the economy at both macro and micro levels today. The aim of the study is to determine the current level of real estate valuation education and its future trajectory, considering the needs of the real estate sector. To this end, the historical process has been examined based on a literature review, and the activities of real estate education institutions in Turkey and abroad have been investigated. Considering the capacity of educational institutions in Turkey and the real estate sector's need for valuation activities, future predictions have been made, and recommendations for real estate education have been presented.

1. Historical Process Regarding Valuation Activities

The origins of real estate valuation activities date back to ancient times, coinciding with the development of property rights and the spread of trade. However, the systematic application of real estate valuation activities in the modern sense developed particularly in the 19th and 20th centuries. Studies on the historical development of real estate valuation activities show that these activities first emerged during the Roman Empire. In Roman law, various rules and methods were developed for determining the value of real estate (Nicholas, 1962). During this period, property rights and the trade of real estate gained great importance, which encouraged the development of valuation activities.

Modern real estate valuation activities began to develop in the late 19th and early 20th centuries in the United States and Great Britain. During this period, accelerated industrialization, increased urbanization, and the growing complexity of property rights increased the need for professional valuation services. The American Appraisal Institute, founded in 1932, has pioneered the development of standards in this field (AppraisalInstitute, 2001).

The foundations of the American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) were laid during a period of rapid growth in the United States' real estate markets and increasing demand for professional appraisal services. The Great Depression of the 1930s highlighted the importance of the real estate appraisal profession and the need for standardization. In this context, the American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) was established in 1932 (AppraisalInstitute, 2001). Among AIREA's main goals were promoting the real estate appraisal profession, encouraging knowledge sharing among colleagues, organizing training programs, and establishing professional standards. AIREA's founders initiated extensive work to achieve these goals, focusing on the standardization of appraisal methods (Boykin, 1996). In the 1980s, AIREA collaborated with other appraisal organizations to broaden the reach of the profession. In 1991, AIREA and the Society of Real Estate Appraisers (SREA) merged to form the Appraisal Institute. This merger contributed to the further professionalization and international recognition of the appraisal profession (Boykin, 1996). Since its inception, the Appraisal Institute has aimed to enhance the competencies of appraisers through training and certification programs. The Institute has also strived to ensure the reliability and transparency of appraisal processes by establishing ethical codes and professional standards (Appraisal Institute, 2001).

In medieval Europe, property rights and the determination of the value of immovable property were important issues. With the collapse of the feudal system and the liberalization of property rights, there was a need for real estate valuation

activities. During this period, valuation activities were carried out for real estate transactions and taxation processes (Kemp , 1998).

In Europe, modern real estate valuation activities began to develop in the early 19th century with industrialization . Industrialization led to the rapid growth of large cities and industrial areas, which in turn made real estate markets more complex. During this period, the need for professional valuation services increased in countries such as England and Germany (Schulte , 2001). In England, in particular, the real estate valuation profession experienced significant development in the mid-19th century. The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), established in 1868, pioneered the establishment of professional standards in this field. RICS has worked to standardize real estate valuation methods and provide training for professional appraisers (Royal Institution of Chartered Surveyors , 2020).

Since the beginning of the 20th century, real estate valuation activities in Europe have become more professionalized and institutionalized. During this period, programs were developed for the training and certification of real estate appraisers. Furthermore, with the establishment of the European Union, efforts were made to harmonize real estate valuation standards and create a common framework (European Group of Valuers ' Associations , 2016).

In Turkey, real estate valuation activities, in their modern sense, began in the second half of the 20th century. However, they also have an older history dating back to the Ottoman Empire . During the Ottoman Empire, real estate valuation activities were generally carried out for tax collection purposes. Tahrir registers were ledgers in which the Ottoman State recorded its lands and the revenues obtained from these lands, and these registers were used to determine the value of immovable properties (Öztürk, 1998). However, systematic valuation activities in the modern sense had not fully developed during this period.

With the establishment of the Republic of Turkey, various legal regulations were enacted to regulate real estate markets and initiate modern valuation activities. In the 1930s , the first steps in the field of real estate valuation were taken in Turkey, and with the establishment of the General Directorate of Land Registry and Cadastre in 1934, the process of modernizing real estate records began (Ertürk, 2007). However , the professional development of the real estate valuation profession accelerated in the 1980s . During this period, the liberalization of the Turkish economy and the deregulation of real estate markets increased the need for valuation activities.

In the 21st century, real estate valuation activities in Turkey have become more professional and compliant with international standards. The Capital Markets Board

(SPK) took significant steps in licensing and supervising real estate valuation companies with regulations issued in 2001 (SPK, 2001). These regulations ensured that the real estate valuation profession in Turkey is conducted in accordance with international standards . Furthermore, the Turkish Association of Valuation Experts (TDUB) is a self-regulating professional association with public legal personality, established based on Article 76 of the Capital Markets Law No. 6362 (the Law) . The organs, duties, powers, and working principles of TDUB are published in the Official Gazette dated April 2, 2014, and numbered 28960. The Turkish Association of Valuation Experts (TDUB) is regulated by the Statute (Statute), which was published in the Gazette and entered into force. The membership structure of TDUB consists of individual Valuation Experts holding a Real Estate Valuation License and legal entity Valuation Organizations authorized by the Capital Markets Board (TDUB , 2024). All these developments are considered important in terms of conducting valuation activities more professionally.

2. Assessment Education in the World and in Türkiye

Real estate valuation in the world initially began with the need to tax agricultural land. However, over time, this need has spread to various areas such as buying and selling, leasing, capital markets, lending, insurance, expropriation, nationalization, and privatization. To meet this increasing need for valuation, national real estate valuation systems have been established in different countries. With the process of globalization, international organizations and regulations have also been added to these national systems (Yomralioğlu et al. 2012). Furthermore, many undergraduate and graduate programs in real estate valuation have been offered in educational institutions, leading to specialization in this field.

2.1. Assessment Training in America

appraisers , promote ethical conduct, and ensure accurate and reliable valuations. Typically consisting of a series of courses, exams, and practical experience, appraisal training is shaped by federal and state regulations. The Qualifications Board (AQB) is the principal organization that sets standards for assessment training programs (AQB , 2020). Assessment Candidates wishing to become experts must complete specific foundational training courses. These courses typically cover topics such as basic valuation principles, valuation procedures, market analysis, best and most efficient use analysis, cost approach, income approach, and comparison approach (Appraisal Institute , 2001). This foundational training enables candidates to understand and apply valuation processes.

In the United States, real estate valuation education at universities is generally offered under business administration, finance, or civil engineering departments.

These programs provide students with knowledge of the theoretical foundations of real estate valuation, market analysis, valuation methods, and legal regulations. Many universities offer undergraduate and graduate programs in real estate valuation and related fields. The University of California, New York University, and the University of Texas at Austin are among the leading universities in valuation (Berkeley, 2021; NYU, 2022; UT Austin, 2020). Real estate valuation education at universities in the United States is known to be supported by a comprehensive curriculum, hands-on experience, and professional certification.

2.2. Assessment Training in England

In the UK, property valuation training is built upon a well-established academic and professional structure. This training is generally offered through universities, professional organisations and certification programmes, aiming to meet the high standards of the sector. Universities in the UK offer a variety of undergraduate and postgraduate programmes in property valuation. These programmes typically cover topics such as valuation principles and methods, legal and ethical rules, market and economic analysis. Professional certifications play an important role in documenting the qualifications of valuation professionals. Royal Institution of Chartered The Surveyors Centre (RICS) is the leading professional organization in this field and sets standards for real estate valuation training and certification. RICS members must meet both theoretical knowledge and practical experience requirements (RICS, 2020).

programs enable appraisers to acquire theoretical knowledge and practical skills, adhere to ethical standards, and follow best practices in the industry. Universities such as College London, the University of Reading, and the University of Aberdeen are among the leading universities offering undergraduate and postgraduate programs in real estate management and valuation (UCL, 2022; University of Reading, 2021; University of Aberdeen, 2020).

2.3. Assessment Training in Germany

The history of real estate valuation education in Germany has been shaped in parallel with the development of the country's real estate markets. Initially, education developed based on sectoral experience and practical knowledge; later, it evolved into a structured education system supported by academic and professional standards.

1980s, real estate valuation training in Germany has become more systematic, and universities and professional organizations have begun to set industry standards by

developing academic programs and certifications. In the 1990s , the German Real Estate Valuation Association (Deutscher Verband der Immobilienberater , Makler , Verwalter and Sachverständiger - Professional organizations such as VDIV have intensified their efforts to set educational standards (Keller, 2015).

the 2000s , real estate valuation training has been integrated into undergraduate and postgraduate programs at universities in Germany. This period is notable for the development of academic programs and professional certifications. Educational programs have been aligned with international standards, and great emphasis has been placed on practical skills (Dreyer , 2018). In German universities, real estate valuation training is generally offered under departments of business administration, civil engineering, or economics. Programs cover topics such as valuation methods, market analysis, legal regulations, and ethical codes (Heller , 2020). Universität München (TUM), Hochschule für Wirtschaft und Universities such as Recht Berlin (HWR), Goethe University Frankfurt, University of Regensburg , University of Stuttgart, and Dresden University of Technology (TU Dresden) stand out with their undergraduate and postgraduate programs in assessment education (Keller, 2015; Heller , 2020).

3.4 Assessment Education in Türkiye

In Turkey, real estate valuation activities have significantly developed and become more professional in recent years. This development has been supported by both legal regulations and academic studies. However, compared to developed foreign countries, Turkey lags considerably behind in valuation training. In America, the Appraisal Institute was established in 1932 and began operating professionally in the field of valuation. In contrast, in Turkey, the subject of valuation only began to gain importance and develop after the 2000s .

Undergraduate programs offering real estate valuation education first began operating in 2016. Currently, Ankara University and Sinop University offer undergraduate programs in Real Estate Development and Management, providing education in the field of real estate valuation. However, postgraduate programs were established before undergraduate programs and are offered at different universities under program names such as "Real Estate Valuation and Development," "Real Estate Finance and Valuation," "Real Estate Development," "Real Estate Development and Management," and "Real Estate Valuation and Finance." Some of the universities offering these postgraduate programs include Tekirdağ Namık Kemal University, Karadeniz Technical University, Ondokuz Mayıs University, Yıldız Technical University, İstanbul Okan University, İstanbul Technical University, İstanbul Kültür University, Ankara University, İstanbul Esenyurt University, and Bahçeşehir University (Çay and Boz, 2018).

Real estate valuation education in Turkey, while providing a basic infrastructure, shows a need for improvement in some areas. Increasing the practical components of education, more effectively integrating technological innovations, and developing programs aligned with international standards are considered steps that will improve the quality of education in this field. Given the role of real estate valuation reports in regulating the real estate market, increasing the number and quality of these reports is of great importance.

In this context, the need to increase the number of universities offering qualified real estate valuation education and the quotas of related departments in a coordinated manner stands out. An increase in the number of these departments is anticipated in the coming years. These developments in education will contribute to making real estate professionals more skilled and meeting the needs of the sector.

Conclusion

Real estate valuation is a systematic process carried out to determine the value of immovable properties. This process determines the economic value of properties through analyses using various methods and approaches. Valuation training plays a critical role in this process in terms of accuracy, reliability, and professionalism. Quality training ensures that valuation experts possess the necessary knowledge, skills, and ethical understanding, while also improving their professional competence.

Examining the historical development of real estate valuation activities worldwide and in Türkiye clearly demonstrates the importance and necessity of valuation training. In countries such as the United States, the United Kingdom, and Germany, valuation training is supported by comprehensive curricula, practical experience, and professional certifications. Training programs in these countries enable valuation experts to acquire theoretical knowledge and practical skills, adhere to ethical standards, and follow best practices in the sector.

In Turkey, while real estate valuation education has made significant progress in recent years, there is still a need for further development in some areas. Although undergraduate and postgraduate programs contribute to the training of valuation experts, there is a need to increase practical training, integrate technological innovations more into the educational processes, and develop programs that are aligned with international standards. Considering the capacities of educational institutions in Turkey and the needs of the real estate sector, a more strategic and planned approach should be adopted towards valuation education.

In conclusion, improving the quality of real estate valuation education will strengthen the accuracy, reliability, and professionalism of valuation activities. This will significantly contribute to making healthier and more reliable decisions in the real estate market. The future of real estate valuation education in Türkiye is expected to develop and the number of programs in this field is projected to increase. In this context, increasing the number of universities providing high-quality real estate education and the quotas for relevant departments in a coordinated manner is of great importance. Furthermore, the rapid development of the real estate valuation profession creates a need for the rapid training of qualified personnel. Therefore, adding relevant vocational branches to secondary education programs, especially to meet the need for mid-level personnel, is considered and recommended as important for the future of the valuation profession.

References

- American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA). (1987). *The Appraisal of Real Estate* . Chicago, IL : Appraisal Institute .
- Appraisal Institute . (2001). *The Appraisal of Real Estate* . Chicago, IL : Appraisal Institute .
- Appraisal Institute . (2001). *The Appraisal of Real Estate* . Chicago, IL : Appraisal Institute .
- Appraisal Qualifications Board (AQB). (2020). *Real Property Appraiser Qualification Criteria* . The Appraisal Foundation.
- Berkeley. (2021). Real Estate Program. University of California, Berkeley. Retrieved from <https://www.berkeley.edu/>
- Betts , R. M., & Ely , D. (2005). *Basic Real Estate Appraisal* . Mason, OH: Thomson/South-Western.
- Boykin , J. H. (1996). *The Appraisal of Real Estate* . Chicago: Appraisal Institute .
- Boykin , J. H., & Ring, A. A. (1993). *The Valuation of Real Estate* . Englewood Cliffs , NJ : Prentice Hall .
- Çay, T., & Boz, Y. (2018). Comparison of Developed Countries and Turkey in Terms of Real Estate Valuation Expertise Competencies. *Afyon Kocatepe University Journal of Science and Engineering* , 18 (3), 959-971.
- Dreyer , J. (2018). *Property Valuation and Investment in Germany*. Springer .

Ertürk, E. (2007). *The Development of the Real Estate Valuation Profession in Türkiye*. Istanbul: Marmara University Publications.

European Group of Valuers' Associations (EGoVA). (2016). *European Valuation Standards 2016*.

Fisher, J. D., & Martin, R. S. (1994). *Income Property Valuation*. Dearborn Financial Publishing.

Heller, M. (2020). Real Estate Valuation and Management in Germany. *Journal of Property Research*, 37(1), 45-62.

International Valuation Standards Council (IVSC). (2020). *International Valuation Standards*. London: IVSC.

Keller, K. (2015). The Evolution of Real Estate Valuation Education in Germany. *European Journal of Real Estate Research*, 8(2), 200-215.

Kemp, D. (1998). *Valuation and Sale of Residential Property*. London: Estates Gazette.

Nicholas, B. (1962). *An Introduction to Roman Law*. Oxford: Clarendon Press.

NYU. (2022). Schack Institute of Real Estate. New York University. Retrieved from <https://www.nyu.edu/>

Öztürk, M. (1998). *Ottoman Land Registers and Historical Geography Studies*. Ankara: Turkish Historical Society Publications.

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2020). *History of RICS*. Retrieved from <https://www.rics.org/>

Capital Markets Board (SPK). (2001). *Communiqué on the Establishment and Operating Principles of Real Estate Valuation Companies*. Official Gazette.

Turkish Association of Valuation Experts (TDUB). (2024). *History*. Retrieved from <https://tdub.org.tr/>

University College London (UCL). (2022). *Real Estate MSc*. Retrieved from <https://www.ucl.ac.uk/>

University of Aberdeen. (2020). *MSc in Real Estate and Property Management*. Retrieved from <https://www.abdn.ac.uk/>

University of Reading. (2021). *MSc Real Estate*. Retrieved from <https://www.reading.ac.uk/>

UT Austin. (2020). Real Estate Program. University of Texas at Austin. Retrieved from <https://www.utexas.edu/>

Yomralođlu , T., Nişancı, R., ete, M., & Candaş, E. (2011). Real Estate Valuation in the World and in Turkey. *Sustainable Land Management Workshop in Turkey* , 26 , 27.

Alıntı/Citation:

Soyadı, A. (2024). "Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Eğitiminde Mevcut Durum ve Gelecek Perspektifleri." *Gayrimenkul Araştırmaları Dergisi*, (1), xx-xx.

TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME EĞİTİMİNDE MEVCUT DURUM VE GELECEK PERSPEKTİFLERİ

Cengizhan YILDIZ* Aslıhan POLAT

Makale Türü: Araştırma Makalesi | Article Type: Research Article

Gönderim Tarihi | Received Date: 00.00.202x, Kabul Tarihi | Accepted Date: 00.00.202x:

Öz: Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın belirli bir tarihteki değerini belirlemek amacıyla yapılan sistematik bir süreç olup, fiziksel ve ekonomik özelliklerin analiz edilmesini, piyasa koşullarının değerlendirilmesini ve sonuçların raporlanmasını içermektedir. Değerleme eğitimi, değerlendirme faaliyetlerinin doğruluğu ve güvenilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Eğitimli uzmanlar, taşınmaz değerini etkileyen faktörleri daha iyi analiz edebilir ve piyasa koşullarını doğru şekilde değerlendirebilirler. Ayrıca, etik kurallar ve mesleki standartların anlaşılması ve uygulanması, değerlendirme sürecinin şeffaflığını ve güvenilirliğini artırmaktadır. Yapılan çalışmada gayrimenkul değerlendirme eğitiminin mevcut durumda hangi düzeyde olduğu ve gayrimenkul sektöründeki ihtiyaç dikkate alındığında gelecekteki seyrinin ne şekilde olacağını belirlemek amaçlanmıştır. Bu doğrultuda literatür araştırmasına dayalı olarak tarihsel süreç incelenmiş ve gayrimenkul eğitimi veren Türkiye'deki ve yabancı ülkelerdeki eğitim kurumlarının faaliyetleri araştırılmıştır. Çalışmada gayrimenkul değerlendirme sürecinin tanımını, tarihsel gelişimini, eğitim gerekliliklerini ve uluslararası örneklerini ele alınmıştır. Gelecekte, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme eğitiminin gelişimi ve bu alandaki programların sayısının artmasının beklenildiği vurgulanarak özellikle ara eleman ihtiyacının karşılanması için ortaöğretim programlarında da ilgili meslek bölümlerinin ihdas edilmesi önerilmiştir.

* Öğretmen, MEB Mehmet Zakir Ekni Anadolu Lisesi 0009-0000-6969-3472 mcennngiz@gmail.com

** Öğretmen, MEB Mehmet Zakir Ekni Anadolu Lisesi 0009-0006-6426-0719 aslhanipek38@hotmail.com

♣ Gayrimenkul Araştırmaları Dergisi, (1), (202x)

♣ *Journal of Real Estate Researches*, (1), (202x)

♣ tasinmaz.net : info@tasinmaz.net : ISSN: xxx-xxx



Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



Bu çalışma Creative Alıntı- GayriTicari- Türetilmez 4.0 Uluslararası (CC BY-NC-ND 4.0) ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under a Creative Commons Attribution- NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0).

Anahtar Kelimeler | Keywords: Türkçe Yazı 4-7 anahtar kelime virgülle ayrılır ve bir terminal noktası olmadan büyük harfle yazılır ve önem sırasına göre sıralanır. | 4-7 keywords are separated by comma without a terminal/end period capitalized and ordered according to importance. Set in lowercase (except for proper nouns, etc.); alphabetical order; separated by commas; no end period; unjustified

The Current State and Future Perspectives in Real Estate Valuation Education in Turkey

Abstract | Öz: Real estate appraisal is a systematic process to determine the value of an immovable property on a specific date. It involves analyzing both physical and economic characteristics, evaluating market conditions, and reporting the results. Proper valuation training is critical for ensuring accuracy and reliability in appraisal activities. Trained experts are better equipped to analyze the factors influencing real estate value and accurately assess market conditions. Furthermore, understanding and applying ethical rules and professional standards enhance the transparency and reliability of the valuation process.

This study aims to assess the current state of real estate appraisal education and its future trajectory, considering the evolving needs of the real estate sector. The historical development of the field was reviewed through literature research, and the activities of educational institutions in Turkey and abroad that provide real estate education were examined. The study discusses the definition, historical development, educational requirements, and international examples of the real estate appraisal process. It emphasizes that, in the future, the development of real estate appraisal education in Turkey and the number of programs in this field are expected to grow. It is also suggested that relevant vocational departments should be introduced into secondary education programs to meet the need for intermediate-level staff.

Keywords | Anahtar Kelimeler: Real estate appraisal, appraisal education, education programs

Giriş

Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın belirli bir tarihteki değerini belirlemek amacıyla yapılan sistematik bir süreçtir. Bu süreç, taşınmazın fiziksel ve ekonomik özelliklerinin analiz edilmesini, piyasa koşullarının değerlendirilmesini ve sonuçların raporlanmasını içerir. Taşınmazların ekonomik değerinin belirlenmesine yönelik bir disiplin olarak tanımlanabilmektedir. Bu süreç, mülkün konumu, fiziksel durumu, yasal durumu ve çevresel faktörler gibi çeşitli unsurları değerlendirir. American Institute of Real Estate Appraisers'a (AIREA) göre, gayrimenkul değerlendirme, bir mülkün piyasa değerini, yatırım değerini, sigorta değerini veya diğer ilgili değer türlerini belirlemek için yapılan sistematik bir analiz sürecidir (AIREA, 1987).

Değerlemenin amacı ve taşınmazın türüne göre değişebilen birçok farklı değerlendirme yöntemi bulunmakla beraber, genellikle gayrimenkul değerlendirme literatüründe üç ana

yöntem öne çıkmaktadır. Bu yöntemler; değerlemesi yapılan taşınmazın aynı veya benzer bölgelerde yakın zamanda satılmış diğer taşınmazlarla karşılaştırılmasını içeren karşılaştırmalı analiz(AppraisalInstitute, 2001), taşınmazın gelecekteki gelir potansiyeline dayanan ve özellikle yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanılan gelir yöntemi (Fisher&Martin, 1994) ve taşınmazın yeniden inşa edilme maliyeti dikkate alınarak hesaplanan maliyet yöntemidir (Betts&Ely, 2005).Farklı yöntemler ve yaklaşımlar kullanılarak yapılan bu değerlendirmeler, taşınmaz sahiplerine, yatırımcılara, bankalara ve diğer paydaşlara önemli bilgiler sağlamaktadır.

Değerleme eğitimi, gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve profesyonelliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu eğitim, değerlendirme uzmanlarının yeterli bilgi, beceri ve etik anlayışa sahip olmalarını sağlamaktadır.Değerleme eğitimi, değerlendirme uzmanlarının doğru ve güvenilir sonuçlar üretebilmesi için gerekli olan bilgi ve becerileri kazanmalarını sağlar. Doğru değerlendirme, finansal kararların alınmasında, yatırım analizlerinde ve kredi verme süreçlerinde kritik rol oynar. Boykin ve Ring (1993), değerlendirme eğitiminin, değerlendirme süreçlerinin doğruluğunu ve güvenilirliğini artırdığını belirtmiştir. Eğitimli uzmanlar, gayrimenkulün değerini etkileyen faktörleri daha iyi analiz edebilir ve piyasa koşullarını doğru şekilde değerlendirebilirler.

Değerleme eğitimi, etik kurallar ve mesleki standartlar konusunda da önemli bir rol oynar. Eğitimli değerlendirme uzmanları, mesleki etik kurallarına uygun davranarak güvenilir ve tarafsız raporlar hazırlarlar. AppraisalInstitute (2001), değerlendirme eğitiminin, etik kuralların ve mesleki standartların anlaşılmasını ve uygulanmasını sağladığını vurgulamaktadır. Bu da değerlendirme sürecinin şeffaflığını ve güvenilirliğini arttırmaktadır. Ayrıca değerlendirme eğitimi, uzmanların mesleki yeterliliklerini artırır ve sürekli eğitim programlarıyla güncel bilgi ve becerilere sahip olmalarını sağlar. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), değerlendirme uzmanlarının sürekli eğitim alarak mesleki yeterliliklerini korumalarının önemini vurgulamaktadır (IVSC, 2020). Sürekli eğitim, değerlendirme uzmanlarının piyasa koşullarındaki değişikliklere ve yeni değerlendirme yöntemlerine uyum sağlamalarını kolaylaştırabilmektedir.

Günümüzde makro ve mikro ölçekte ekonominin ayrılmaz bir parçası konumunda olan değerlendirme faaliyetlerinin tarihsel süreç içerisinde ne şekilde geliştiği araştırılmıştır. Yapılan çalışmada gayrimenkul değerlendirme eğitiminin mevcut durumda hangi düzeyde olduğu ve gayrimenkul sektöründeki ihtiyaç dikkate alındığında gelecekteki seyrinin ne şekilde olacağını belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda literatür araştırmasına dayalı olarak tarihsel süreç incelenmiş ve gayrimenkul eğitimi veren Türkiye'deki ve yabancı ülkelerdeki eğitim kurumlarının faaliyetleri

araştırılmıştır. Türkiye'deki eğitim kurumlarının kapasitesi ve gayrimenkul sektörünün değerlendirme faaliyetlerine olan ihtiyacı dikkate alınarak gelecek öngörülerini ortaya konularak gayrimenkul eğitimine yönelik önerilerde bulunulmuştur.

1. Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Tarihsel Süreci

Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin başlangıcı, mülkiyet haklarının gelişimi ve ticaretin yaygınlaşmasıyla birlikte antik dönemlere kadar uzanır. Ancak modern anlamda taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin sistematik bir şekilde yapılması, özellikle 19. ve 20. yüzyıllarda gelişmiştir. Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinin tarihsel gelişimi üzerine yapılan çalışmalar, bu faaliyetlerin ilk olarak Roma İmparatorluğu döneminde ortaya çıktığını göstermektedir. Roma hukukunda, taşınmaz mülkiyetin değerinin belirlenmesi için çeşitli kurallar ve yöntemler geliştirilmiştir (Nicholas, 1962). Bu dönemde, mülkiyet hakları ve taşınmazların ticareti büyük önem kazanmış ve bu da değerlendirme faaliyetlerinin gelişimini teşvik etmiştir.

Modern anlamda taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, 19. yüzyılın sonlarında ve 20. yüzyılın başlarında Amerika Birleşik Devletleri ve İngiltere'de gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde, sanayileşmenin hızlanması, şehirleşmenin artması ve mülkiyet haklarının daha karmaşık hale gelmesi, profesyonel değerlendirme faaliyetlerine olan ihtiyacı artırmıştır. Amerikan Değerleme Enstitüsü (AppraisalInstitute), 1932 yılında kurulmuş ve bu alanda standartların geliştirilmesine öncülük etmiştir (AppraisalInstitute, 2001).

Amerikan Değerleme Enstitüsü'nün temelleri, Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul piyasalarının hızla büyüdüğü ve profesyonel değerlendirme hizmetlerine olan talebin arttığı bir dönemde atılmıştır. 1930'lu yıllarda yaşanan Büyük Buhran, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin önemini ve standartların oluşturulması gerekliliğini gözler önüne sermiştir. Bu bağlamda, 1932 yılında Amerikan Gayrimenkul Derneği (AmericanInstitute of Real EstateAppraisers, AIREA) kurulmuştur (AppraisalInstitute, 2001).AIREA'nın kurulmasındaki ana amaçlar arasında, gayrimenkul değerlendirme mesleğini tanıtmak, meslektaşlar arasında bilgi paylaşımını teşvik etmek, eğitim programları düzenlemek ve mesleki standartları belirlemek yer alıyordu. AIREA'nın kurucuları, bu hedeflere ulaşmak için kapsamlı bir çalışma başlatmış ve değerlendirme yöntemlerinin standardizasyonu üzerine yoğunlaşmıştır (Boykin, 1996).AIREA, 1980'li yıllarda diğer değerlendirme kuruluşlarıyla işbirliği yaparak mesleğin daha geniş bir tabana yayılmasını sağlamıştır. 1991 yılında, AIREA ve Society of Real EstateAppraisers (SREA) birleşerek AppraisalInstitute adını almıştır. Bu birleşme, değerlendirme mesleğinin daha da profesyonelleşmesine ve uluslararası alanda tanınmasına katkıda bulunmuştur (Boykin, 1996). AppraisalInstitute, kurulduğu günden bu yana eğitim ve sertifikasyon programlarıyla değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerini artırmayı hedeflemiştir. Enstitü, aynı zamanda etik kurallar ve mesleki

standartlar belirleyerek, değerleme süreçlerinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamaya çalışmıştır (AppraisalInstitute, 2001).

Orta Çağ Avrupa'sında, mülkiyet hakları ve taşınmaz mülkiyetin değerinin belirlenmesi önemli bir konu olmuştur. Feodal sistemin çökmesi ve mülkiyet haklarının daha serbest hale gelmesiyle birlikte, taşınmazların değerlendirme faaliyetlerine ihtiyaç duyulmuştur. Bu dönemde, taşınmaz mülkiyetin alım-satım işlemleri ve vergilendirme süreçleri için değerlendirme faaliyetleri yapılmıştır (Kemp, 1998).

Avrupa'da modern anlamda gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri, 19. yüzyılın başlarında sanayileşme ile birlikte gelişmeye başlamıştır. Sanayileşme, büyük şehirlerin ve endüstriyel bölgelerin hızla büyümesine neden olmuş ve bu da gayrimenkul piyasalarının daha karmaşık hale gelmesine yol açmıştır. Bu dönemde, İngiltere ve Almanya gibi ülkelerde profesyonel değerlendirme hizmetlerine olan ihtiyaç artmıştır (Schulte, 2001). Özellikle İngiltere'de, gayrimenkul değerlendirme mesleği 19. yüzyılın ortalarında önemli bir gelişme göstermiştir. RoyalInstitution of CharteredSurveyors (RICS), 1868 yılında kurulmuş ve bu alandaki mesleki standartların belirlenmesine öncülük etmiştir. RICS, gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinin standardizasyonunu ve profesyonel değerlendirme uzmanlarının eğitimini sağlamak amacıyla çalışmalar yürütmüştür (RoyalInstitution of CharteredSurveyors, 2020).

20. yüzyılın başlarından itibaren, Avrupa'da gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri daha da profesyonelleşmiş ve kurumsallaşmıştır. Bu dönemde, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının eğitime ve sertifikasyonuna yönelik programlar geliştirilmiştir. Ayrıca, Avrupa Birliği'nin kurulmasıyla birlikte, gayrimenkul değerlendirme standartlarının uyumlaştırılması ve ortak bir çerçeve oluşturulması amacıyla çalışmalar yapılmıştır (EuropeanGroup of Valuers' Associations, 2016).

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri, modern anlamda 20. yüzyılın ikinci yarısında başlamıştır. Ancak, Osmanlı İmparatorluğu dönemine kadar uzanan daha eski bir geçmişi de vardır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri, genellikle vergi toplama amaçlı olarak yapılmıştır. Tahrir defterleri, Osmanlı Devleti'nin topraklarını ve bu topraklardan elde edilen gelirleri kaydettiği defterlerdir ve bu defterler, taşınmazların değerinin belirlenmesinde kullanılmıştır (Öztürk, 1998). Ancak, modern anlamda sistematik değerlendirme faaliyetleri bu dönemde tam olarak gelişmemiştir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte, gayrimenkul piyasalarının düzenlenmesi ve modern değerlendirme faaliyetlerinin başlaması için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. 1930'lu yıllarda, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme alanında

ilk adımlar atılmış ve 1934 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kurulmasıyla birlikte taşınmaz kayıtlarının modernize edilmesi süreci başlamıştır (Ertürk, 2007).Ancak, profesyonel anlamda gayrimenkul değerlendirme mesleğinin gelişimi 1980'li yıllarda hız kazanmıştır. Bu dönemde, Türkiye ekonomisinin liberalizasyonu ve gayrimenkul piyasalarının serbestleşmesi, değerlendirme faaliyetlerine olan ihtiyacı artırmıştır.

21. yüzyılda, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri daha da profesyonelleşmiş ve uluslararası standartlara uygun hale gelmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), 2001 yılında çıkardığı düzenlemelerle gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin lisanslanması ve denetlenmesi konusunda önemli adımlar atmıştır (SPK, 2001). Bu düzenlemeler, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme mesleğinin uluslararası standartlara uygun bir şekilde yürütülmesini sağlamıştır.Bununla beraber Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun'unun (Kanun) 76'ncı maddesine dayanılarak kurulmuş kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici Meslek Birliğidir. TDUB'un organları, görev ve yetkileri ile çalışma ilke ve esasları 02 Nisan 2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü (Statü) ile düzenlenmiştir.TDUB'un Üyelik yapısı Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişi Değerleme Uzmanları ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen tüzel kişi Değerleme Kuruluşlarından oluşmaktadır(TDUB, 2024). Tüm bu gelişmeler değerlendirme faaliyetlerinin daha profesyonel yürütülmesi açısından önemli olarak değerlendirilmektedir.

2. Dünyada ve Türkiye'de Değerleme Eğitimi

Dünyada taşınmaz değerlemesi ilk olarak tarımsal arazilerin vergilendirilmesi ihtiyacıyla başlamıştır. Ancak zamanla bu gereksinim, alım-satım, kiralama, sermaye piyasası, kredilendirme, sigortacılık, kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme gibi çeşitli alanlara yayılmıştır. Artan bu değerlendirme ihtiyacını karşılamak amacıyla, farklı ülkelerde ulusal taşınmaz değerlendirme sistemleri oluşturulmuştur. Küreselleşme süreciyle birlikte, bu ulusal sistemlerin üzerine uluslararası kuruluşlar ve düzenlemeler de eklenmiştir (Yomralıoğlu vd. 2012). Bununla beraber eğitim kurumlarında da gayrimenkul değerlendirme alanında birçok lisans ve lisansüstü programlarla değerlendirme eğitimi verilmiş ve değerlendirme konusunda branşlaşma sağlanmıştır.

2.1. Amerika'da Değerleme Eğitimi

Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul değerlendirme eğitimi, belirli standartlar ve düzenlemeler çerçevesinde yapılandırılmıştır. Bu eğitim, değerlendirme uzmanlarının mesleki yeterliliklerini artırmayı, etik kurallara uygun davranmayı ve doğru ve güvenilir değerlemeler yapmayı hedeflemektedir. Genellikle bir dizi kurs, sınav ve pratik deneyimden oluşan değerlendirme eğitimi, federal ve eyalet düzenlemeleri ile

şekillenmektedir. Appraisal Qualifications Board (AQB), değerlendirme eğitim programlarının standartlarını belirleyen başlıca kuruluştur(AQB, 2020).Değerleme uzmanı olmak isteyen adaylar, belirli temel eğitim kurslarını tamamlamak zorundadır. Bu kurslar, genellikle temel değerlendirme prensipleri, değerlendirme prosedürleri, piyasa analizi, en iyi ve en verimli kullanım analizi, maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve karşılaştırma yaklaşımı gibi konuları kapsamaktadır (AppraisalInstitute, 2001). Bu temel eğitim, adayların değerlendirme süreçlerini anlamalarını ve uygulamalarını sağlamaktadır.

ABD'deki üniversitelerde gayrimenkul değerlendirme eğitimi genellikle iş yönetimi, finans veya inşaat mühendisliği bölümleri altında sunulmaktadır. Bu programlar, öğrencilere gayrimenkul değerlemenin teorik temelleri, piyasa analizi, değerlendirme yöntemleri ve yasal düzenlemeler hakkında bilgi vermektedir.Birçok üniversite, gayrimenkul değerlendirme ve ilgili alanlarda lisans ve yüksek lisans programları sunmaktadır.University of California, New York University, University of Texas at Austin değerlendirme konusunda öne çıkan üniversitelerdendir (Berkeley, 2021; NYU, 2022; UT Austin, 2020). Amerika Birleşik Devletleri'nde üniversitelerde gayrimenkul değerlendirme eğitiminin, kapsamlı bir müfredat, uygulamalı deneyim ve profesyonel sertifikasyon ile desteklendiği bilinmektedir.

2.2. İngiltere'de Değerleme Eğitimi

İngiltere'de gayrimenkul değerlendirme eğitimi, köklü bir akademik ve profesyonel yapı üzerinde şekillenmiştir. Bu eğitim genellikle üniversiteler, profesyonel kuruluşlar ve sertifikasyon programları aracılığıyla sunulmakta ve sektördeki yüksek standartları karşılamayı hedeflemektedir. İngiltere'deki üniversiteler, gayrimenkul değerlendirme konusunda çeşitli lisans ve yüksek lisans programlarını içermektedir. Bu programlar, genellikle değerlendirme ilkeleri ve yöntemleri, yasal ve etik kurallar, piyasa ve ekonomik analiz gibi konuları kapsamaktadır. Profesyonel sertifikasyonlar, değerlendirme uzmanlarının yeterliliklerini belgelemek için önemli bir rol oynar. RoyalInstitution of Chartered Surveyors (RICS), bu alandaki başlıca profesyonel kuruluşur ve gayrimenkul değerlendirme eğitimi ve sertifikasyonu için standartlar belirlemektedir. RICS üyeleri hem teorik bilgi hem de pratik deneyim gereksinimlerini karşılamak zorundadır (RICS, 2020).

İngiltere'de gayrimenkul değerlendirme eğitimi, kapsamlı üniversite programları, profesyonel sertifikasyonlar ve sürekli eğitim ile desteklenmektedir. Bu eğitimler, değerlendirme uzmanlarının teorik bilgi ve pratik beceriler kazanmalarını, etik kurallara uygun davranmalarını ve sektördeki en iyi uygulamaları takip etmelerini

sağlamaktadır. University College London, University of Reading, University of Aberdeen gibi üniversiteler, gayrimenkul yönetimi ve değerlendirme konularında lisans ve lisansüstü programlarla eğitim veren başlıca üniversitelerdir (UCL, 2022; University of Reading, 2021; University of Aberdeen, 2020).

2.3. Almanya’da Değerleme Eğitimi

Almanya'da gayrimenkul değerlendirme eğitiminin tarihi, ülkenin gayrimenkul piyasalarının gelişimine paralel olarak şekillenmiştir. Başlangıçta, eğitim sektörel deneyim ve uygulamalı bilgiye dayanarak gelişmiş; daha sonra akademik ve profesyonel standartlarla desteklenen yapılandırılmış bir eğitim sistemine dönüşmüştür.

1980'li yıllardan itibaren Almanya'da gayrimenkul değerlendirme eğitimi daha sistematik hale gelmiş ve üniversiteler ile profesyonel kuruluşlar, akademik programlar ve sertifikasyonlar geliştirerek sektörel standartları belirlemeye başlamıştır. 1990'larda, Alman Gayrimenkul Değerleme Derneği (Deutscher Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger - VDIV) gibi profesyonel kuruluşlar, eğitim standartlarını belirlemeye yönelik çabalarını yoğunlaştırmıştır (Keller, 2015).

2000'lerden itibaren ise gayrimenkul değerlendirme eğitimi, Almanya'da üniversitelerin lisans ve yüksek lisans programlarına entegre edilmiştir. Bu dönem, akademik programların ve profesyonel sertifikasyonların gelişmesi ile dikkat çekmektedir. Eğitim programları, uluslararası standartlara uyumlu hale gelmiş ve uygulamalı becerilere büyük önem verilmiştir (Dreyer, 2018). Almanya'daki üniversitelerde gayrimenkul değerlendirme eğitimi genellikle iş yönetimi, inşaat mühendisliği veya ekonomik bilimler bölümleri altında sunulmaktadır. Programlar, değerlendirme yöntemleri, piyasa analizi, yasal düzenlemeler ve etik kurallar gibi konuları kapsamaktadır (Heller, 2020). Technische Universität München (TUM), Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR), Goethe University Frankfurt, University of Regensburg, University of Stuttgart, Dresden University of Technology (TU Dresden) gibi üniversiteler değerlendirme eğitimi konusunda lisans ve lisansüstü programlarıyla öne çıkan üniversiteler arasındadır (Keller, 2015; Heller, 2020).

3.4 Türkiye’de Değerleme Eğitimi

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri, son yıllarda önemli ölçüde gelişmiş ve profesyonelleşmiştir. Bu gelişim hem yasal düzenlemeler hem de akademik çalışmalarla desteklenmiştir. Ancak gelişmiş yabancı ülkelerle karşılaştırıldığında,

Türkiye değerlendirme eğitimi konusunda oldukça geriden gelmektedir. Amerika’da değerlendirme enstitüsü (AppraisalInstitute), 1932 yılında kurulmuş ve profesyonel anlamda değerlendirme alanında faaliyet yürütmeye başlamıştır. Buna karşılık Türkiye’de 2000’li yıllardan sonra değerlendirme konusu önem kazanarak gelişmeye başlamıştır.

Lisans düzeyinde gayrimenkul değerlendirme eğitimi veren programlar ilk olarak 2016 yılında faaliyete başlamıştır. Halen Ankara Üniversitesi ve Sinop üniversitesi bünyesinde Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi lisans programları bulunmakta ve gayrimenkul değerlendirme alanında eğitim vermektedirler. Bununla beraber lisansüstü eğitimler lisans programlarından daha önce açılmış ve “Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme”, “Gayrimenkul Finansmanı ve Değerleme”, “Gayrimenkul Geliştirme”, “Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi”, “Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı” gibi program isimleriyle farklı üniversiteler bünyesinde yer almaktadır. Söz konusu lisansüstü programların bünyesinde yer aldığı bazı üniversiteler; Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul Okan Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul Kültür Üniversitesi, Ankara Üniversitesi, İstanbul Esenyurt Üniversitesi ve Bahçeşehir Üniversitesi şeklinde sıralanabilmektedir (Çay ve Boz, 2018).

Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme eğitimi, temel bir altyapı sunmakla birlikte, bazı alanlarda gelişim ihtiyacı göstermektedir. Eğitimde uygulamalı bileşenlerin artırılması, teknolojik yeniliklerin daha etkin bir şekilde entegre edilmesi ve uluslararası standartlarla uyumlu programların geliştirilmesi, bu alandaki eğitimin niteliğini yükseltecek adımlar olarak değerlendirilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarının, gayrimenkul piyasasının düzenlenmesindeki rolü göz önünde bulundurulduğunda, hem nitelikli hem de nicelik bakımından bu raporların sayısının artırılması büyük önem taşımaktadır.

Bu bağlamda, nitelikli gayrimenkul değerlendirme eğitimi veren üniversitelerin sayısının ve ilgili bölümlerin kontenjanlarının koordineli bir şekilde artırılması gerekliliği öne çıkmaktadır. Önümüzdeki yıllarda bu bölümlerin sayısının artması öngörülmektedir. Eğitimdeki bu gelişmeler, gayrimenkul sektöründeki profesyonellerin daha donanımlı hale gelmesine ve sektördeki gereksinimlerin karşılanmasına katkı sağlayacaktır.

Sonuç

Gayrimenkul değerlendirme, taşınmazların değerini belirlemek amacıyla gerçekleştirilen sistematik bir süreçtir. Bu süreç, çeşitli yöntemler ve yaklaşımlar kullanılarak yapılan analizlerle taşınmazların ekonomik değerini belirler. Değerleme eğitimi, bu süreçte doğruluk, güvenilirlik ve profesyonellik açısından kritik bir rol oynar. Nitelikli eğitim, değerlendirme uzmanlarının gerekli bilgi, beceri ve etik anlayışa sahip olmalarını sağlarken, mesleki yetkinliklerini de geliştirir.

Dünya genelinde ve Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin tarihsel gelişimi incelendiğinde, değerlendirme eğitiminin önemi ve gerekliliği açıkça görülmektedir. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere ve Almanya gibi ülkelerde değerlendirme eğitimi, kapsamlı müfredatlar, uygulamalı deneyimler ve profesyonel sertifikasyonlarla desteklenmektedir. Bu ülkelerdeki eğitim programları, değerlendirme uzmanlarının teorik bilgi ve pratik beceriler edinmelerini, etik kurallara uygun davranmalarını ve sektördeki en iyi uygulamaları takip etmelerini sağlamaktadır.

Türkiye'de ise gayrimenkul değerlendirme eğitimi, son yıllarda önemli gelişmeler kaydetmekle birlikte, hâlâ bazı alanlarda ilerleme kaydetme gerekliliği taşımaktadır. Lisans ve lisansüstü programlar, değerlendirme uzmanlarının yetiştirilmesine katkı sağlasa da, uygulamalı eğitimlerin artırılması, teknolojik yeniliklerin eğitim süreçlerine daha fazla entegre edilmesi ve uluslararası standartlarla uyumlu programların geliştirilmesi gerekmektedir. Türkiye'deki eğitim kurumlarının kapasiteleri ve gayrimenkul sektörünün ihtiyaçları dikkate alınarak, değerlendirme eğitimine yönelik daha stratejik ve planlı bir yaklaşım benimsenmelidir.

Sonuç olarak, gayrimenkul değerlendirme eğitiminin kalitesinin artırılması, değerlendirme faaliyetlerinin doğruluğunu, güvenilirliğini ve profesyonelliğini güçlendirecektir. Bu durum, gayrimenkul piyasasında daha sağlıklı ve güvenilir kararların alınmasına önemli katkılar sağlayacaktır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme eğitiminin gelişimi ve bu alandaki programların sayısının artması öngörülmektedir. Bu çerçevede, nitelikli gayrimenkul eğitimi veren üniversitelerin sayısının ve ilgili bölüm kontenjanlarının koordineli bir şekilde artırılması büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, gayrimenkul değerlendirme mesleğinin hızlı bir gelişim göstermesi, nitelikli personelin hızla yetiştirilmesi ihtiyacını da ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle, özellikle ara eleman ihtiyacının karşılanması amacıyla ortaöğretim programlarına ilgili meslek dallarının eklenmesi, değerlendirme mesleğinin geleceği açısından önemli görülmekte ve önerilmektedir.

Kaynaklar

American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA). (1987). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, IL: Appraisal Institute.

Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, IL: Appraisal Institute.

Appraisal Institute. (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, IL: Appraisal Institute.

Appraisal Qualifications Board (AQB). (2020). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation.

Berkeley. (2021). Real Estate Program. University of California, Berkeley. Retrieved from <https://www.berkeley.edu/>

Betts, R. M., & Ely, D. (2005). *Basic Real Estate Appraisal*. Mason, OH: Thomson/South-Western.

Boykin, J. H. (1996). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago: Appraisal Institute.

Boykin, J. H., & Ring, A. A. (1993). *The Valuation of Real Estate*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

Çay, T., & Boz, Y. (2018). Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Yeterlikleri Açısından Gelişmiş Ülkeler ile Türkiye'nin Karşılaştırılması. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 18(3), 959-971.

Dreyer, J. (2018). *Property Valuation and Investment in Germany*. Springer.

Ertürk, E. (2007). *Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Mesleğinin Gelişimi*. İstanbul: Marmara Üniversitesi Yayınları.

European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). (2016). *European Valuation Standards 2016*.

Fisher, J. D., & Martin, R. S. (1994). *Income Property Valuation*. Dearborn Financial Publishing.

Heller, M. (2020). Real Estate Valuation and Management in Germany. *Journal of Property Research*, 37(1), 45-62.

International Valuation Standards Council (IVSC). (2020). *International Valuation Standards*. London: IVSC.

Keller, K. (2015). The Evolution of Real Estate Valuation Education in Germany. *European Journal of Real Estate Research*, 8(2), 200-215.

Kemp, D. (1998). *Valuation and Sale of Residential Property*. London: Estates Gazette.

Nicholas, B. (1962). *An Introduction to Roman Law*. Oxford: Clarendon Press.

NYU. (2022). Schack Institute of Real Estate. New York University. Retrieved from <https://www.nyu.edu/>

Öztürk, M. (1998). *Osmanlı Tahrir Defterleri ve Tarihi Coğrafya Araştırmaları*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Yayınları.

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). (2020). *History of RICS*. Retrieved from <https://www.rics.org/>

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK). (2001). *Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esaslarına İlişkin Tebliğ*. Resmi Gazete.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB). (2024). *Tarihçe*. Retrieved from <https://tdub.org.tr/>

University College London (UCL). (2022). *Real Estate MSc*. Retrieved from <https://www.ucl.ac.uk/>

University of Aberdeen. (2020). *Real Estate and Property Management MSc*. Retrieved from <https://www.abdn.ac.uk/>

University of Reading. (2021). *MSc Real Estate*. Retrieved from <https://www.reading.ac.uk/>

UT Austin. (2020). *Real Estate Program*. University of Texas at Austin. Retrieved from <https://www.utexas.edu/>

Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). Dünya'da ve Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, 26, 27.