

Alıntı/Citation:

Soyadı, A. (2024). "Makale adı." *Gayrimenkul Araştırmaları Dergisi*, (1), xx-xx.

THE CURRENT STATUS, PROBLEMS, AND SOLUTIONS OF VALUATION IN TÜRKİYE

Arslan KARA* Şebnem YILDIZ

: Research Article

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

Abstract : This study addresses the fundamental structural, institutional, and application-related problems encountered in the real estate valuation process in Turkey and proposes solutions to these problems. The research identifies deficiencies in legal and institutional infrastructure, inadequate expertise and training levels, limited data access, ethical independence issues, and shortcomings in digitalization and technological transformation as key problem areas. The study highlights the need for comprehensive legal reform to institutionalize the valuation system in Turkey and bring it into compliance with international standards. It emphasizes the need to restructure expert training processes, ensure data transparency, strengthen ethical oversight mechanisms, and integrate digital technologies. The implementation of these recommendations is considered to contribute to increasing reliability in the domestic market and sector, as well as enhancing Turkey's attractiveness to international investors.

Keywords :

TITLE TRANSLATED | TRANSLATION TITLE

* Arıkan Değerleme A.Ş. 0009-0001-3340-6280

** Milli Eğitim Bakanlığı 0009-0001-2943-5732

** Ministry of National Education, ORCID no : 0009-0001-2943-5732

*Arıkan Valuation Inc. , ORCID no : 0009-0001-3340-6280

♣ 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.

Abstract : This study addresses the main structural , institutional , and practical problems encountered in the real estate appraisal process in Turkey , and solutions to these problems are provided . The study considers legal and institutional infrastructure deficiencies , inadequacies in the level of expertise and training , limited data access , ethics independence issues , and Deficiencies in digitalization and technological transformation as the main problem areas . the necessity of a comprehensive legal innovation for institutionalizing the valuation system in Turkey and harmonizing it with international standards was stated , and the restructuring of expert training processes , ensuring data transparency , strengthening ethical control mechanisms , and integrating digital technologies were emphasized . Implementation of these recommendations will contribute both to enhancing credibility in the domestic market and the sector and to increasing Turkey's attractiveness to international investors .

Keywords | Key Words : English Text | Turkish Text

Introduction

Real estate refers to properties that cannot be moved from one place to another without changing their value or nature, and are also called immovable property. In Article 704 of the Civil Code, real estate is defined as "lands included within the scope of immovable property ownership, independent and permanent rights recorded on a separate page in the land registry, and independent sections registered in the condominium registry" (Büyükkaracıġan et al., 2017) .

In its dictionary definition, value is defined as an abstract measure used to determine the importance of something (Language Association, 2025), while in business economics it is defined **as the benefit derived from an economic good** (Yılmaz, 2019) . Value is the estimation of the price that can be paid for any good or service within a certain period of time, and it is important that the market's opinion is reflected in this estimation. The process of determining the value of an asset or the valuation process is called valuation. According to these definitions, real estate valuation is a process encompassing the operations in determining the value of real estate, and can be defined as the independent and impartial assessment of the value of a real estate, project, or **rights related to real estate** (Bakır, 2009; Erdoġdu, 2012) .

Valuation studies have a centuries-old history, rooted in the concept of value and its measurement principles. While international standards have been adopted over time, differences exist between countries and even regions. The source of these differences lies in the differing institutional market frameworks, including the legal framework (different forms of ownership, different tax systems), economic standards (different economic cycles), social conditions (varying levels of satisfaction of basic needs in the real estate sector), and the traditions by which society is organized (e.g., the duration and method of conclusion of lease agreements) (Źrġbek et al., 2014) .

In Turkey, following the legal regulations enacted in the 2000s , the valuation process has been institutionalized, particularly due to the increase in the number and effectiveness of professional organizations. Although the valuation process in Turkey has been prepared within the framework of international standards, it has been observed that certain problems still exist. This study examines these problems and suggests solutions.

1. Real Estate Valuation Process in Türkiye

1.1. Current Legal Framework

Valuation studies require a comparison of the type and characteristics of the real estate, its usage, ownership, and legal status with its actual condition (Erdoğan and Sesli, 2024) . The ownership, boundaries, registration, and title deed procedures of real estate are regulated in the Turkish Civil Code, while the issue of floor easement and condominium ownership is regulated in the Condominium Ownership Law. Since the valuation study must be conducted in accordance with the ownership status and legal status of the real estate, these regulations are important for a valuation study.

Valuation companies that will conduct valuation studies must be listed in accordance with Capital Market [\(yoka Kanunu'na öi\)](#) Legislation , and valuation reports must be prepared independently by valuation experts. In all valuation studies conducted under the Capital Market Board legislation, compliance with International Valuation Standards is mandatory according to the Communiqué on Valuation Standards in the Capital Market (Tas et al., 2017) .

In addition to the regulation of valuation procedures, there are also many regulations related to valuation. These laws include the Tax and Procedure Law, the Real Estate Tax Law, the Fees Law, the Income Tax Law, the Cadastre Law, the Law on Real Estate Leases, the Expropriation Law, the Privatization Law, the Municipal Revenues Law, the Land Registry Regulation, and the Capital Markets Law. Other valuation studies are addressed separately in laws according to the relevant field (Akkaynak, 2014) . Generally, these laws cover issues related to the regulation of real estate tax, the implementation of expropriation procedures, valuation procedures and valuation expertise, real estate management, and the estimation of values related to the sale and rental of real estate (Yomralıoğlu et al., 2011) .

1.2. The Role of Appraisers and Authorization Processes

A real estate appraiser can be defined as a person who possesses the necessary education, training, and experience to provide an accurate opinion on the value of a property (Fisher and Martin, 1991) , or a person who independently and impartially assesses the value of a property, project, or rights associated with the property under appraisal.

Appraisers play a crucial role in the smooth functioning of real estate and financial markets due to the heterogeneous nature of the real estate market, its high price relative to average income, and the asymmetrical nature of real estate market information. Theoretically, appraisers must conduct their work with independence, objectivity, and impartiality when assessing the economic value of an asset in terms of its most efficient use and assigning its current value (Liao et al., 2018) . The impartiality of real estate appraisers is defined as the collection, use, and valuation of data based on facts without the influence of personal beliefs or emotions, and without making any adjustments or judgments. In fact, objectivity is a fundamental professional requirement for many other professionals, such as auditors or inspectors (Lee et al., 2020) .

According to the Communiqué on the Principles Regarding Licensing and Registration for Those Operating in the Capital Market in Turkey, individuals who obtain a real estate valuation license can become valuation experts (Yılmaz, 2019) . The aforementioned Communiqué lists two different areas of expertise: real estate valuation expert and residential valuation expert. To obtain the title of residential valuation expert, the requirements are having completed at least two years of higher education and passing the residential valuation licensing exam. The residential valuation expert exam includes questions on Narrow Scope Capital Market Legislation and Professional Rules, and the Principles of Real Estate Valuation. To obtain the title of real estate valuation expert, the requirements are having completed at least four years of higher education and passing the real estate valuation licensing exam. The real estate valuation expert exam includes questions on Narrow Scope Capital Market Legislation and Professional Rules, Principles of Real Estate Valuation, Construction and Real Estate Accounting, and Real Estate Legislation.

Passing the licensing exams requires achieving a score of at least 50 out of 100 in each subject and a minimum arithmetic average of 60 points from all subjects. Responsible Valuation Experts, Real Estate Valuation Experts, and Expert Assistants who will conduct real estate valuation activities in the capital market must possess a Real Estate Valuation License issued by the Capital Market Licensing Registry and Training Organization Inc. (SPL).

Licensed Real Estate Appraisal Experts must demonstrate at least 3 years of experience in the field of real estate valuation, in accordance with the Communiqué and Board Decisions. Responsible Appraisal Experts, individuals responsible for reviewing and signing reports prepared within the organization, and branch managers must also possess a Real Estate Appraisal License and demonstrate at least 5 years of experience. Documents proving fulfillment of the experience requirement are issued by the Turkish Association of Valuation Experts (TDUB) following a review.

In order to institutionalize the real estate valuation profession in Turkey and to ensure the training of qualified human resources in professional practice, real estate valuation companies are obliged to employ a certain percentage of assistant experts. Accordingly, in line with the relevant regulations, it is mandatory for at least 10 % of the workforce of valuation firms to be in the status of assistant experts.

This regulation aims to support the professional development of individuals who possess a license but lack sufficient practical experience, through a "master-apprentice model" that involves field and desk work alongside experienced valuation experts. Thus, the goal is to enable recent graduates or young professionals with theoretical knowledge but lacking practical skills to actively participate in all stages of valuation activities, thereby achieving a lasting and qualified level of expertise in the sector.

Various academic studies have emphasized that providing high-quality valuation services requires not only individual competence but also effective organizational learning processes. Mentorship-based professional development programs, widely implemented in Europe, are seen as an important tool for encouraging new experts to gain experience. The mandatory employment of assistant experts implemented in Turkey also serves to create a similar organizational mentorship and mentorship process. This system enables valuation firms to develop a sustainable human resource strategy and ensures an increase in the quality of professional competence in the valuation profession.

1.3. The Valuation Process in Türkiye

The real estate valuation process begins with a request for valuation of the property or a right related to it. In other words, the first stage of the valuation process is a request made to the valuation firm by a client (bank, individual investor, public institution, or private sector company). Then, the property is physically and legally identified, and the purpose of the valuation is determined. The valuation expert must

access and analyze certain data related to the property, such as a copy of the title deed with restrictions, ownership information, and zoning plans. Following this, the valuation expert conducts an on-site inspection of the property. At this stage, the physical characteristics of the property (location, size, quality of construction, age, technical infrastructure) are evaluated, environmental factors (transportation, infrastructure, social amenities) are considered, and the current condition of the property is documented with photographs (Altınırmak et al., 2013; Tas et al., 2017) .

The appraisal expert selects and applies the appropriate valuation method to determine the market value of the real estate and analyzes market trends. At this stage, economic and demographic indicators in the region are considered, and the supply and demand dynamics of the market segment where the real estate is located are examined. In the final stage, based on all data and analyses, an appraisal report is prepared in accordance with the Capital Markets Board (SPK) and international valuation standards. As Tas et al. (2017) stated, the minimum information in the appraisal report is legally defined, and the format of the reports may vary depending on the company or appraisal expert preparing the report.

2. Problems and Solutions in the Valuation Process in Türkiye

Valuation has gained considerable importance in Türkiye in recent years and has become a rapidly developing sector. With increasing investment opportunities, urban transformation projects, and the growing importance of regulatory bodies, the significance of the valuation sector has become even more pronounced.

An examination of the valuation sector reveals an increase in the number of companies offering professional valuation services and the development of competition in the market. However, there are also some problems encountered in the sector. These problems can be listed as: legal and institutional issues , inadequate legislation or deficiencies in implementation, lack of coordination among regulatory bodies, technical problems, data access problems, lack of standardization and methodological differences, economic and market problems, lack of transparency in the real estate market, the impact of macroeconomic fluctuations, ethical and trust issues, problems of impartiality in valuation reports, and fraudulent or inaccurate valuation reports.

2.1. Legal and institutional issues

One of the most significant problems encountered in valuation practices in Türkiye is the lack of comprehensive legislation and regulations. The inadequacy and fragmentation of the legal framework governing the valuation process negatively impacts the consistency and reliability of valuation reports. In Türkiye, real estate

valuation processes are regulated by various laws and regulations. However, there is a lack of coherence between these regulations, leading to complexity in practice. The existence of fragmented legislation means a lack of a national standard in valuation processes, and also leads to methodological differences among various institutions.

Legal and institutional problems also include issues of institutional capacity. Problems are encountered in the authorization and supervision processes of valuation companies and experts. Furthermore, the inability of valuation companies to fully adhere to the principle of independence leads to conflicts of interest within the organization. The principle of impartiality can be compromised, particularly in valuations conducted on behalf of financial institutions. Frequent changes to zoning plans in Türkiye, and the lack of transparency in these changes, are significant factors negatively impacting valuation processes.

Solutions

To provide a common legal framework for valuation practices, which are currently organized in a fragmented manner by various institutions in Türkiye, a comprehensive "Real Estate Valuation Law" should be enacted. This law should clearly define the scope, procedures, areas of authority, ethical principles, control mechanisms, and sanctions of valuation services. Such a legal regulation would both eliminate institutional uncertainties and increase trust among market actors.

The national legal regulations to be prepared must be in compliance with the International Valuation Standards (IVS). The IVS provides detailed guidance on numerous issues, from the selection of valuation methods and the content of the report to the analysis of market conditions and ethical guidelines. Integrating these standards into national legislation ensures consistency in practice and increases Turkey's attractiveness to international investors.

Current regulations generally focus on valuation companies licensed by the Capital Markets Board (SPK) and the Banking Regulation and Supervision Agency (BDDK), resulting in insufficient oversight of valuation activities carried out by other institutions (municipalities, tax offices, courts, etc.). The new legal framework should be expanded to cover all valuation activities; all valuation practices in the public and private sectors should be subject to the same ethical and technical standards.

Binding ethical principles that ensure those involved in valuation activities act in accordance with professional ethics should be integrated into legal regulations. Principles such as professional independence, avoidance of conflicts of interest,

accuracy, and impartiality should be supported by sanctions such as disciplinary actions and license revocation if violated. In this way, the preparation of unethical reports can be prevented, and the reliability of valuations can be increased.

Information essential for a sound valuation process, such as land registry records, zoning information, permits, and historical sales data, is often controlled by various institutions and has limited access. Therefore, to enable valuation experts to work with fast, secure, and up-to-date data, a centralized digital database, supported by legal regulations, should be established; and all public institutions should be required to integrate into this database.

The transparency and reliability of the valuation process are possible only through an effective oversight mechanism. In this context, an independent "National Valuation Authority" should be established, and its authority to oversee valuation companies, experts, and reports should be legally defined. The institution's activities should be open to public scrutiny and accountable.

2.2. Lack of Expertise and Training

One of the most significant obstacles to the institutionalization of the real estate valuation sector in Turkey is the shortage of qualified personnel and the lack of professional expertise among valuation specialists. Valuation specialist training needs to be addressed within an interdisciplinary framework, and it has been determined that the number of universities and departments offering undergraduate and postgraduate education in this field in Turkey is limited. An examination of university departments related to real estate in Turkey reveals programs such as Real Estate Development and Management, Real Estate Finance, and Real Estate Management, offered at associate, undergraduate, and postgraduate levels. Graduates of these programs do not directly receive the title of valuation specialist; they are expected to pass an examination administered by the Capital Market Licensing Registry and Training Organization (SPL).

Both deficiencies in undergraduate-level education and limited opportunities for continuous professional development negatively impact the reliability and compliance of valuation reports with standards. The shortcomings of the system that mandates participation in continuous professional development programs for valuation experts make it difficult for them to adapt to market dynamics and international standards.

Current training programs are generally limited to short-term courses or individual efforts. While some postgraduate programs or specialized courses address these gaps, considering the number of valuation experts, these programs are insufficient. This situation leads to experts being unable to adequately develop their theoretical knowledge and practical skills.

The training provided generally covers the stages of preparing reports according to valuation standards. In preparing valuation reports, the expert needs to have the ability to read architectural projects, superimpose zoning and cadastral maps with the ground, as well as possess a certain level of knowledge in zoning laws, finance, and accounting. Experts working outside this professional field acquire this knowledge and skills in the field. Since the source of this field-acquired knowledge is often unknown, the preparation of erroneous reports based on incorrect or incomplete information is one of the problems encountered in the sector.

Solutions

Increasing the number of undergraduate and postgraduate programs related to real estate, which are currently limited in universities in Turkey, and improving the course content and operation of these programs in line with IVS (International Valuation) Standards, RICS (Royal Chartered Institution Bringing the standards into line with international standards (such as Surveyors)) will contribute to the training of more qualified valuation experts.

In Turkey, valuation expert certificates are currently issued by SPL, but the content of these licenses may be limited compared to international standards. Therefore, RICS, IVSC (The International Valuations Institute) Standards Council, or TEGoVA (The European The implementation of certification systems recognized by the Group of Valuers' Associations (GMO) in Turkey and the inclusion of these certificates as a criterion for professional qualifications should be encouraged.

Multi-stakeholder collaborations should be established between universities, valuation companies, public institutions (General Directorate of Land Registry and Cadastre, Municipalities, Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change, etc.), and professional associations; this will ensure the development of common standards in both education and practice.

2.3. Data and Information Access

Access to up-to-date and verifiable data is essential for accurate and reliable valuation results. However, Türkiye suffers from a lack of databases and problems with the currency of existing data. This situation can lead to significant errors, particularly in real estate valuation.

the General Directorate of Land Registry and Cadastre (TKGM), this data is often limited. The practice of declaring sales prices lower than actual market values in real estate transactions hinders the use of this data. General data, such as housing sales

statistics published by the Turkish Statistical Institute (TÜİK), helps in understanding macro-level trends but is insufficient for smaller-scale valuation studies.

Real estate markets in different regions of Türkiye vary greatly. However, the lack of detailed data at the regional and local levels makes accurate valuation difficult. The limited sales and rental data in rural or less developed areas further complicates valuation processes in these regions.

Solutions

One of the fundamental requirements for ensuring that real estate valuation processes in Turkey are carried out in a healthier, more reliable, and internationally compliant manner is strengthening the data infrastructure and ensuring price transparency. In the current system, data such as title deeds, zoning, leases, sales, and building permits are kept in a scattered manner under the control of different public institutions and local authorities; this leads to significant information asymmetries in valuation processes. The first step towards solving this problem is the creation of a central digital database. This system, which includes all real estate transactions, characteristics, and valuation records, should be accessible to both the public and authorized valuation experts. International experience shows that centralized data systems reduce the risk of manipulation and increase investment security by providing information equality among market participants (Geltner et al., 2007). For example, applications such as Bodenrichtwertkarten, accessible through Gutachterausschüsse (Valuation Commissions) operating in Germany, present all sales transactions publicly and support standard valuation (Lorenz and Lützkendorf, 2008).

In addition to a centralized data infrastructure, effective oversight mechanisms are necessary to ensure price transparency. Accurate and complete reporting of actual sales prices in real estate transactions is critical not only for preventing tax losses but also for improving the quality of valuation activities. In this context, the development of independent data verification processes by regulatory bodies (such as the Capital Markets Board and the Banking Regulation and Supervision Agency) will help prevent unregistered transactions.

Another important strategy in strengthening data infrastructure is the creation of detailed data sets at the local and regional levels through public-private sector collaboration. Local governments updating their real estate inventories digitally and synchronizing them with the central system will pave the way for micro-level analyses. The availability of this data for the private sector (valuation companies, proptech startups, banks) will enhance the sector's capacity for informed decision-making.

The functionality of this entire data infrastructure can be enhanced through the effective use of artificial intelligence (AI) and big data technologies. Automated

valuation models (AVM - Automated Valuation In addition to models , advanced algorithms can be used to analyze regional price changes, investment risks, and value trends. AI-powered modeling contributes to the establishment of flexible systems that can adapt to highly variable and dynamic market conditions. The widespread adoption of such technologies in Turkey will not only improve valuation quality but also bring the investment environment closer to international norms.

If all these innovations are implemented, the real estate valuation process in Turkey will not only become more transparent and reliable, but will also be recognized by IVS (International Valuation) . Standards), RICS Rejection The book can be conducted in a manner closer to international ethical and technical standards such as USPAP . This will increase the confidence of both domestic and foreign investors and ensure healthier market functioning.

2.4. Issues of Valuation Ethics and Independence

During the valuation process, issues related to the principle of independence, non-compliance with ethical rules, pressures during the valuation process, legal and institutional loopholes, and problems with compliance with international standards are observed.

While appraisal experts and companies are required to operate impartially and independently, conflicts of interest frequently arise. Examples include financial institutions (banks, etc.) directly requesting valuation reports that are above or below market value for loan transactions, or property owners requesting appraisal services pressuring experts to include values in the report that suit their interests.

Many valuation companies in Türkiye operate under the auspices of financial institutions or major players in the real estate sector. This limits the companies' ability to act independently in valuation processes and undermines the reliability of the reports. A common problem is that real estate valuation reports are not prepared in accordance with the expectations of the requesting parties. This situation leads to valuation experts acting contrary to ethical principles and losing their independence.

Failure to adhere to ethical rules undermines the reputation of the valuation profession and reduces confidence in valuation reports from both public institutions and the private sector. This situation makes the Turkish market less attractive, especially for foreign investors.

Solutions

Building trust and enhancing professional prestige in the appraisal sector largely depends on adherence to ethical principles. International standards also emphasize that ethical rules should be the fundamental point of reference in professional practice (*Code of Ethical Principles for Professional Valuers* , 2021) . In this context, restructuring ethics training and certification processes has become inevitable. Making training programs focused on ethical principles mandatory for appraisers will contribute to increasing professional ethical awareness (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* , 2024) . At the same time, giving more weight to ethical issues in certification processes will support the strengthening of internal and self-regulation mechanisms within the profession.

Independent and regular audit processes are critical for ensuring the sustainability of compliance with ethical principles. Increasing regular and independent audits conducted by the Capital Markets Board (SPK) and other relevant authorities will enhance the applicability of sectoral transparency and accountability principles. In this context, it is necessary to strengthen not only the frequency of audits but also their quality and independence. For example, international organizations such as RICS and IVSC emphasize that ethical auditing is not only a legal but also a professional responsibility.

Preventing ethical violations requires not only education and supervision, but also deterrent sanctions. Imposing severe consequences for unethical behavior, such as license revocation or professional disqualification, will contribute to strengthening a professional ethical culture.

Furthermore, aligning valuation practices in Türkiye with international ethical standards is crucial for the global integration of the sector. In this regard, organizing specialized ethics training for valuation experts involved in international projects will ensure uniformity and consistency in practice.

To prevent unethical pressure, legal and institutional regulations are needed to ensure that valuation experts work independently from financial institutions and other stakeholders. The principle of independence is central to ethical valuation and directly affects the reliability of valuation activities (Gallimore and Wolverton, 2000) .

Finally, establishing advisory units that appraisers facing ethical issues can turn to is another important element in supporting the development of a professional ethical culture. Such advisory mechanisms will provide an environment where experts can receive support in dilemma situations and shape decision-making processes with principles of transparency and accountability.

2.5. Technology Use and Digitalization

In Turkey, many appraisal experts lack access to modern digital tools and software that can be used in the real estate valuation process. The use of tools such as geographic information systems (GIS), data analytics software, and automated valuation models is particularly limited. Many appraisal experts still work with manual and traditional methods, leading to time loss and human error in the process. This causes serious productivity problems, especially when working with large datasets. There are insufficient training programs for appraisal experts on the use of technological tools. This prevents them from effectively utilizing technology-based solutions.

Due to inadequate technological infrastructure, the data used in the real estate valuation process is often outdated and inaccurate. This reduces the reliability of valuation reports. The analysis of large data sources related to the real estate market and the integration of these analyses into valuation processes are limited. Difficulties in accessing data slow down digitalization in the sector. Furthermore, the lack of integration between various data sources (land registry records, municipal data, market reports, etc.) negatively impacts data accuracy and processability. This makes it difficult for valuation processes to proceed in a transparent and reliable manner.

Automated valuation models are not sufficiently utilized in the real estate valuation sector in Türkiye. While these systems can provide faster and more accurate results by analyzing large amounts of data, these technologies have not yet been widely adopted in Türkiye. The use of artificial intelligence and machine learning technologies is quite limited. Although these technologies have the potential to predict market trends, simplify complex valuation processes, and reduce error rates, the sector is not adequately taking advantage of these opportunities.

Solutions

In a rapidly digitizing world, the real estate valuation sector is also affected by technological transformation. The integration of digital tools and data-driven approaches is crucial for increasing accuracy, transparency, and efficiency in the sector (Baum, 2017) . In this context, it is necessary to create training and certification programs that will improve the technological competencies of valuation experts. The effective use of digital tools in valuation processes necessitates the redefinition of professional competency standards with a digital dimension (McParland et al., 2002) . Increasing digital competencies in certification processes will both improve service quality and support international competitiveness.

Automated valuation models, one of the important tools offered by technology, provide significant contributions to traditional valuation methods by offering fast and data-driven analyses. The development and dissemination of these models make it possible to obtain objective, repeatable, and low-cost valuation results in the sector (Pagourtzi et al., 2003) . On the other hand, the integration of advanced analytical techniques such as artificial intelligence (AI) and machine learning into valuation processes increases valuation accuracy, especially in big data environments, and enables rapid responses to market dynamics (Bokhari and Geltner, 2012) . Therefore, R& D activities carried out with the participation of sector stakeholders play a critical role in the sustainability of technological development.

Access to accurate and up-to-date data, which forms the basis of the valuation process, is a key factor in the success of digitalization. In this context, the creation of a central digital platform integrating data from the General Directorate of Land Registry and Cadastre, municipalities, and other public institutions will facilitate data sharing and reduce information asymmetry. Furthermore, establishing a national data bank where such data will be collected, regularly updated, and provided with open access to experts will support the institutionalization of digital transformation in the sector.

Geographic Information Systems (GIS) stand out as a crucial tool in valuation activities by enabling spatial analysis. Analyzing spatial data such as land use, transportation infrastructure, and demographic density through GIS increases the accuracy of valuation results. Therefore, investing in infrastructure and organizing technical training programs for experts to integrate GIS into valuation processes will enhance the system's effectiveness.

The digitalization process brings with it new legal and regulatory needs. It is necessary to create legal frameworks that encourage the widespread adoption of technological applications while simultaneously overseeing digital activities within the sector. Stricter regulations are needed, particularly in sensitive areas such as data security and privacy. Cybersecurity measures and data privacy guidelines specific to the valuation sector should be developed and standardized. Furthermore, the creation of government-backed incentive programs to enable valuation companies to strengthen their digital infrastructure will increase the resilience of the sector.

Conclusion

This study has revealed that the fundamental problems facing the real estate valuation sector in Turkey have a multifaceted nature. Valuation services are directly related not only to individual professional competence but also to institutional infrastructure, data transparency, legal regulation, and ethical practices. The

fragmented and outdated nature of legal regulations, the lack of standards, inequalities in the educational levels of valuation experts, the lack of up-to-date and accessible data, the lack of oversight of unethical practices, and the backwardness in the digitalization process negatively affect the reliability of valuation activities. These problems are significant not only in terms of technical aspects but also in terms of economic and social trust.

To establish a sustainable and reliable real estate valuation system in Türkiye, multifaceted and simultaneous reforms are needed. First and foremost, a legal framework encompassing all stakeholders and aligned with international standards must be created. In this context, a "National Valuation Law" should be prepared and enacted, clearly defining implementation principles, ethical rules, and professional qualification requirements.

However, strengthening the academic and practical training infrastructure that will ensure the qualified training of valuation experts is also of great importance. Expanding valuation-focused undergraduate and graduate programs in universities, introducing mandatory practical internships, and making continuous professional development programs a regular part of the process will improve the quality of human resources in the sector.

To ensure transparency and verifiability in the valuation process, the data infrastructure needs to be improved. A central real estate database integrating land registry records, zoning regulations, building permits, and market data should be created; valuation experts should have equal and secure access to this data. Furthermore, the integration of automated valuation models and AI-powered analysis tools into the sector should be encouraged.

Another way to increase the system's credibility is to place adherence to ethical principles under institutional oversight. In this context, effective monitoring and enforcement mechanisms against unethical practices should be developed through the Turkish Association of Valuation Experts or an independent regulatory authority to be established; and systematic structures should be created to protect the professional independence of experts.

References

Akkaynak, B. (2014). *Real estate valuation and an application on real estate valuation*. Institute of Social Sciences.

Altınırnak, S., Afşar, A., & Hacıköylü, C. (2013). Real Estate Finance and Real Estate Valuation. *Anadolu University: Eskişehir* .

Bakır, H. (2009). *Real estate valuation and financial mathematics* . Detay Publishing.

Baum, A. (2017). *PropTech 3.0: the future of real estate* . University of Oxford.

Bokhari, S., & Geltner, D. (2012). Estimating real estate price movements for high frequency tradable indexes in a scarce data environment. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* , 45 , 522-543.

Büyükkaracıgan, N., Altınışik, İ., & Uzun, H. (2017). PROBLEMS ENCOUNTERED IN REAL ESTATE VALUATION STUDIES IN TURKEY AND SUGGESTIONS FOR SOLUTIONS. *Selçuk University Journal of Social and Technical Research* (14), 77-91.

Code of Ethical Principles for Professional Valuers . (2021). International Valuation Standards Council

Erdoğan, MK, & Sesli, FA (2024). DETERMINING THE FACTORS AFFECTING THE VALUATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE. *TURAN: Strategic Research Center* , 16 (61), 83-96.

Erdoğan, S. (2012). *Real estate valuation* . Institute of Science,

Fisher, J. D., & Martin, R. S. (1991). *The Language of Real Estate Appraisal* . Dearborn Real Estate.

Gallimore, P., & Wolverson, M. (2000). The objective in valuation: a study of the influence of customer feedback. *Journal of Property Research* , 17 (1), 47-57.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments* . Cengage learning.

Lee, M.-H., Peng, C.-W., & Liao, H.-F. (2020). An Analysis of Objectivity in the Real Estate Appraisal Process. *International Real Estate Review* , 23 (4).

Liao, H.-F., Chu, N.-Y., & Peng, C.-W. (2018). Awareness of Independence of Real Estate Appraisers: An Empirical Analysis. *International Real Estate Review* , 21 (3).

Lorenz, D., & Lützkendorf, T. (2008). Sustainability in property valuation: theory and practice. *Journal of Property Investment & Finance* , 26 (6), 482-521.

McParland, C., Adair, A., & McGreal, S. (2002). Valuation standards: A comparison of four European countries. *Journal of Property Investment & Finance* , 20 , 127-141.

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance* , 21 (4), 383-401.

Tas, O., Mert, H., & Aydin, R. (2017). A STUDY ON REAL ESTATE APPRAISAL AND ASSESSMENT REPORTS CONDUCTED IN TURKEY. *Journal of Economics Finance and Accounting* , 4 (3), 316-330.

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice . (2024). Appraisal Foundation

Yılmaz, M. (2019). *Real estate valuation methods and an application* . Marmara University (Turkey),

Yomralioğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). REAL ESTATE VALUATION IN THE WORLD AND IN TURKEY. *Sustainable Land Management Workshop in Turkey* , 26 , 27.

Żróbek, S., Kucharska-Stasiak, E., Trojanek, M., Adamiczka, J., Budzyński, T., Cellmer, R., Dąbrowski, J., Jasińska, E., Preweda, E., & Sajnog, N. (2014). Current problems of valuation and real estate management by value.

TÜRKİYE'DE DEĞERLEMENİN MEVCUT DURUMU, SORUNLARI VE ÇÖZÜM YOLLARI

Arslan KARA*  Şebnem YILDIZ 

Makale Türü: Araştırma Makalesi | Article Type: Research Article

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

Öz: Bu çalışmada, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sürecinde karşılaşılan temel yapısal, kurumsal ve uygulama kaynaklı sorunlar ele alınmış ve bu sorunlara yönelik çözüm yolları ifade edilmiştir. Araştırmada yasal ve kurumsal altyapı eksiklikleri, uzmanlık ve eğitim düzeyindeki yetersizlikler, veri erişimindeki kısıtlılık, etik bağımsızlık sorunları ile dijitalleşme ve teknolojik dönüşüm alanındaki eksikler temel problem alanları olarak ele alınmıştır. Türkiye'de değerlendirme sisteminin kurumsallaşması ve uluslararası standartlarla uyumlu hale gelmesi için kapsamlı bir yasal yeniliğin gerekliliği belirtilmiş, uzman yetiştirme süreçlerinin yeniden yapılandırılması, veri şeffaflığının sağlanması, etik denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi ve dijital teknolojilerin entegrasyonu vurgulanmıştır. Bu önerilerin hayata geçirilmesi, hem iç piyasada ve sektörde güvenilirliğin artırılmasına hem de uluslararası yatırımcılar açısından Türkiye'nin cazibesinin yükseltilmesine katkı sağlayacağı belirtilmiştir.

Anahtar Kelimeler | Keywords:

TITLE TRANSLATED | ÇEVİRİ BAŞLIK

Abstract: This study addresses the main structural, institutional, and practical problems encountered in the real estate appraisal process in Turkey, and solutions to these problems are provided. The study considers legal and institutional infrastructure deficiencies, inadequacies in the level of expertise and training, limited data access, ethical independence issues, and deficiencies in digitalization and technological transformation as the main problem areas. The necessity of a comprehensive legal innovation for institutionalizing the valuation system in Turkey and harmonizing it with international standards was stated, and the restructuring of expert training processes, ensuring data transparency, strengthening ethical control mechanisms, and integrating digital technologies were emphasized. Implementation of these recommendations will contribute both to enhancing credibility in the domestic market and the sector and to increasing Turkey's attractiveness to international investors.

 Arkan Değerleme A.Ş.  0009-0001-3340-6280  

 Milli Eğitim Bakanlığı  0009-0001-2943-5732 

Keywords | Anahtar Kelimeler: English Text | Türkçe Yazı

Giriş

Değeri ve niteliği değişime uğramadan bir yerden başka bir yere nakledilemeyen ve taşınmaz olarak da adlandırılan mallara gayrimenkul denir. Gayrimenkul, Medeni Kanun'un 704. maddesinde, "taşınmaz mülkiyeti kapsamında yer alan araziler, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler" şeklinde tanımlanmıştır (Büyükkaracıoğlu vd., 2017).

Sözlük anlamında değer, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut bir ölçü (Dil Derneği, 2025) olarak, işletme ekonomisinde ise iktisadi bir maldan sağlanan yarar olarak tanımlanmaktadır (Yılmaz, 2019). Değer, belli bir zaman dilimi içinde herhangi bir mal veya hizmete ödenebilecek fiyatın tahmin edilmesi olup, söz konusu tahmin içinde piyasanın görüşünün yansıtılması önemlidir. Bir varlığın değerinin bulunması ya da değerlendirme işlemi değerlendirme olarak adlandırılır. Bu tanımlara göre gayrimenkul değerlendirme ise bir gayrimenkulün değerinin bulunmasındaki işlemleri kapsayan bir süreç olup, bir gayrimenkulün, projenin ya da gayrimenkule bağlı hakların değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi şeklinde tanımlanabilir (Bakır, 2009; Erdoğan, 2012).

Değerleme çalışmalarının yüzyıllara dayanan bir geçmişi bulunmakta olup, kökleri değer kategorisine ve ölçüm ilkelerine dayanmaktadır. Zaman içinde, uluslararası standartlar kabul edilmiş olsa da ülkelere göre ve hatta bölgelere göre farklılıklar bulunmaktadır. Farklılıkların kaynağı, yasal çerçeve (farklı mülkiyet biçimleri, farklı vergi sistemleri), ekonomik standartlar (ekonominin farklı döngüleri), sosyal durum (gayrimenkul alanındaki temel ihtiyaçların çeşitlilik gösteren tatmin düzeyi) ve toplumun örgütlendiği gelenekler (örneğin kira sözleşmelerinin süresi ve akdedilme yöntemi) de dahil olmak üzere farklı kurumsal piyasa çerçevesidir (Żróbek vd., 2014).

Türkiye'de 2000'li yıllarda yasal düzenlemelerin yapılmasının ardından özellikle mesleki kuruluşların sayılarının ve etkinliklerinin artırılması sonucu değerlendirme süreci kurumsal bir hale getirilmiştir. Türkiye'de değerlendirme süreci, uluslararası standartlar çerçevesinde hazırlanmış olmasına rağmen yine de birtakım sorunlar görüldüğü anlaşılmıştır. Bu çalışmada, söz konusu sorunlar incelenmiş ve çözüm yolları belirtilmiştir.

1. Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Süreci

1.1. Mevcut Yasal Çerçeve

Değerleme çalışmalarında taşınmazın cinsi ve nitelikleri ile kullanım biçimleri, mülkiyeti ve yasal durum ile fiili durum karşılaştırmalarının yapılması gerekmektedir (Erdoğan ve Sesli, 2024). G.ayrimenkullerin mülkiyeti, sınırları, tescili ve tapu işlemleri Türk Medeni Kanunu’nda, kat irtifakı ve kat mülkiyeti konusu ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nda düzenlenmiştir. Değerleme çalışması, taşınmazın mülkiyet durumu ve hukuki statüsüne uygun olarak yapılmak zorunda olduğundan dolayı söz konusu düzenlemeler bir değerlendirme çalışması açısından önem taşımaktadır.

Değerleme çalışmalarını yürütecek olan değerlendirme şirketleri Sermaye Piyasası Mevzuatı’na [\(yoka Kanunu’na öi\)](#) göre listeye alınmaları ve değerlendirme raporlarının değerlendirme uzmanları tarafından bağımsız bir şekilde hazırlanması gerektiği düzenlenmiştir. SPK mevzuatına tabi olarak yapılan tüm değerlendirme çalışmalarında, Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğe göre Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunluluğu bulunmaktadır (Tas vd., 2017).

Değerleme işlemlerinin düzenlenmesinin yanı sıra değerlemeye ilişkin birçok düzenleme de yer almaktadır. Bu kanunlar arasında, Vergi ve Usul Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu, Gelir Vergisi Kanunu, Kadastro Kanunu, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Kamulaştırma Kanunu, Özelleştirme Kanunu, Belediye Gelirleri Kanunu, Tapu Sicili Tüzüğü, Sermaye Piyasası Kanunu gibi düzenlemelerin yanında diğer değerlendirme çalışmaları ilgili alana göre kanunlarda ayrı ayrı ele alınmıştır (Akkaynak, 2014). Genel olarak söz konusu kanunlar; emlak vergisinin düzenlenmesi, kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi, değerlendirme işlemleri ve değerlendirme uzmanlığı, taşınmaz yönetimi ile gayrimenkullerin satış ve kiralanmalarına ilişkin değerlerin tahmin edilmesi ile ilgili konulardan oluşmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011).

1.2. Değerleme Uzmanlarının Rolü ve Yetkilendirme Süreçleri

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, bir gayrimenkulün değeri hakkında doğru bir görüş bildirmek için gerekli eğitim, öğretim ve deneyime sahip kişi (Fisher ve Martin, 1991) veya değerlemeye konu bir gayrimenkulün, projenin ya da gayrimenkule bağlı hakların değerini bağımsız ve tarafsız olarak takdir eden kişi olarak tanımlanabilir.

Değerleme uzmanları, gayrimenkulün heterojen bir yapıda olması, kişilerin ortalama gelirine göre yüksek fiyatlı olması ve gayrimenkul piyasası bilgilerinin asimetric olması nedeniyle gayrimenkul ve finans piyasalarının sorunsuz bir şekilde uygulanmasında çok önemli bir rol oynamaktadır. Teorik olarak, değerlendirme uzmanları bir malın ekonomik değerini en verimli kullanımı açısından değerlendirirken ve güncel değerini verirken bağımsızlık, nesnellik ve tarafsızlık içinde çalışmalarını yürütmelidir

(Liao vd., 2018). Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının tarafsızlığı, verilerin toplanması, kullanılması ve değerlendirme sürecinde kişisel inançların veya duyguların etkisi olmaksızın gerçeklere dayalı olarak herhangi bir ayarlama veya yargıda bulunulması olarak tanımlanır. Aslında objektiflik, denetçiler veya denetim görevlileri gibi diğer birçok profesyonel için de temel bir mesleki gerekliliktir (Lee vd., 2020).

Türkiye’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansını alan kişiler değerlendirme uzmanı olabilmektedir (Yılmaz, 2019). Söz konusu Tebliğ’de uzmanlık alanları, gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı olmak üzere iki farklı şekilde yer almaktadır. Konut değerlendirme uzmanı unvanı alınabilmesi için gereklilikler en az iki yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak ve konut değerlendirme lisans sınavından başarılı olmaktır. Konut değerlendirme uzmanlığı sınavında; Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları ile Gayrimenkul Değerleme Esasları konularına ilişkin sorular yer almaktadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı unvanı alınabilmesi için gereklilikler ise en az dört yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak ve gayrimenkul değerlendirme lisansı sınavından başarılı olmaktır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı sınavında; Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları, Gayrimenkul Değerleme Esasları, İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi ve Gayrimenkul Mevzuatı konularına ilişkin sorular yer almaktadır.

Lisanslama sınavlarının başarılı sayılması, her bir sınav konularından 100 puan üzerinden 50 alınması ve tüm konulardan alınan puanların aritmetik ortalamasının en az 60 olması durumlarında geçerli olmaktadır. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek Sorumlu Değerleme Uzmanı, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Uzman Yardımcılarının Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (SPL) tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olması gerekmektedir.

Lisansa sahip Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Tebliğ ve Kurul Kararları çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme alanında 3 yıllık, Sorumlu Değerleme Uzmanları, Kuruluş nezdinde hazırlanan raporları kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda raporları imzalamakla görevli kişilerin ve şube müdürlerinin de Gayrimenkul Değerleme Lisansının bulunması yanında 5 yıllık tecrübeye sahip olduğunu kanıtlaması gerekmektedir. Tecrübe koşulunun sağlandığını gösterir belge Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından inceleme sonucuna bağlı olarak verilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kurumsallaşmasını sağlamak ve meslek pratiğinde nitelikli insan kaynağının yetişmesini temin etmek amacıyla,

gayrimenkul değerlendirme şirketlerine belirli oranlarda uzman yardımcısı istihdam etme yükümlülüğü getirilmiştir. Bu doğrultuda, ilgili düzenlemeler uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının çalışan kadrosunun en az %10'unun uzman yardımcısı statüsünde olması zorunlu kılınmıştır.

Bu düzenleme ile lisans belgesine sahip olmakla birlikte yeterli uygulama deneyimi bulunmayan bireylerin, deneyimli değerlendirme uzmanlarıyla birlikte saha ve masa başı çalışmaları yürüterek mesleki gelişim süreçlerini destekleyen bir "usta-çırak modeli" içinde yetişmeleri hedeflenmektedir. Böylece, teorik bilgiye sahip ancak pratik yönü eksik olan yeni mezun ya da genç profesyonellerin, değerlendirme faaliyetlerinin tüm aşamalarında aktif şekilde görev alarak sektörde kalıcı ve nitelikli bir uzmanlık düzeyine ulaşmaları amaçlanmaktadır.

Nitelikli değerlendirme hizmeti sunulabilmesi için yalnızca bireysel yetkinlik değil, kurumsal öğrenme süreçlerinin de işler hâle gelmesi gerektiği çeşitli akademik çalışmalarda vurgulanmıştır. Özellikle Avrupa'da yaygın biçimde uygulanan "mentorluk temelli mesleki gelişim programları", yeni uzmanların deneyim kazanmalarını teşvik eden önemli bir araç olarak görülmektedir. Türkiye'de yürürlüğe giren uzman yardımcılığı istihdam zorunluluğu da, benzer bir kurumsal mentorluk ve refakat sürecinin oluşturulmasına hizmet etmektedir. Bu sistem, hem değerlendirme firmalarının sürdürülebilir bir insan kaynağı stratejisi oluşturmasına olanak tanımakta, hem de değerlendirme mesleğinde mesleki yeterliliğin kalite bazında artırılmasını sağlamaktadır.

1.3. Türkiye'de Değerleme Süreci

Gayrimenkul değerlendirme süreci ilk olarak değerlemeye konu taşınmaz veya taşınmaza ait bir hak için bir değerlendirme talebi ile başlar. Başka bir ifadeyle değerlendirme sürecinin ilk aşaması bir müşteri (banka, bireysel yatırımcı, kamu kurumu veya özel sektör firması) tarafından değerlendirme kuruluşuna talepte bulunulmasıdır. Ardından gayrimenkul fiziksel ve yasal olarak tanımlanır ve değerlendirme amacı belirlenir. Değerleme uzmanı, konu gayrimenkule dair takyidatlı tapu örneği, mülkiyet bilgileri ve imar planları gibi bazı verilere ulaşmak ve analiz etmek durumundadır. Ardından değerlendirme uzmanı, gayrimenkulün yerinde incelemesini yapar. Bu aşamada Gayrimenkulün fiziksel özellikleri (konum, büyüklük, yapı kalitesi, yaşı, teknik altyapısı) değerlendirilir, çevresel faktörler (ulaşım, altyapı, sosyal olanaklar) göz önünde bulundurulur ve gayrimenkulün mevcut durumu fotoğraflarla belgelenir (Altınırnak vd., 2013; Tas vd., 2017).

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün piyasa değerini belirlemek için uygun değerlendirme yöntemini seçerek uygular ve piyasa trendlerini analiz eder. Bu aşamada, bölgedeki ekonomik ve demografik göstergeler dikkate alınır ve gayrimenkulün

bulunduğu pazar segmentine ilişkin arz ve talep dinamikleri incelenir. Son aşamada ise tüm veriler ve analizler ışığında, SPK ve uluslararası değerlendirme standartlarına uygun bir değerlendirme raporu hazırlanır. Tas vd. (2017), belirttiği üzere; değerlendirme raporundaki asgari bilgiler yasal olarak tanımlanmış olup, raporların formatı raporun hazırlandığı şirket veya değerlendirme uzmanına göre değişiklik gösterebilir.

2. Türkiye’de Değerleme Sürecindeki Sorunlar ve Çözüm Yolları

Değerleme, Türkiye’de son yıllarda oldukça önem kazanmış ve hızla gelişen bir sektör haline gelmiştir. Artan yatırım fırsatları, kentsel dönüşüm projeleri ve düzenleyici kurumların öneminin artmasıyla birlikte, değerlendirme sektörünün önemi daha da belirginleşmiştir.

Değerleme sektörünün işleyişi incelendiğinde, profesyonel değerlendirme hizmeti sunan şirketlerin sayısının artması ve piyasadaki rekabet ortamının gelişmesi göze çarpmaktadır. Bununla birlikte, sektörde karşılaşılan bazı sorunlar da bulunmaktadır. Bu sorunlar; yasal ve kurumsal sorunlar, yetersiz mevzuat veya uygulama eksiklikleri, düzenleyici kurumlar arasındaki koordinasyon eksikliği, teknik sorunlar, veriye erişim problemleri, standartlaşma eksikliği ve yöntem farkları, ekonomik ve piyasa sorunları, gayrimenkul piyasasının şeffaf olmaması, makroekonomik dalgalanmaların etkisi, etik ve güven sorunları, değerlendirme raporlarında tarafsızlık sorunları, sahte veya yanlış değerlendirme raporları şeklinde sıralanabilir.

2.1. Yasal ve kurumsal sorunlar

Türkiye’de değerlendirme uygulamalarında karşılaşılan en önemli sorunlardan biri, mevzuat ve düzenlemelere dair eksikliklerdir. Değerleme sürecini yöneten yasal çerçevenin yetersizliği ve dağınıklığı, değerlendirme raporlarının tutarlılığını ve güvenilirliğini olumsuz etkilemektedir. Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme süreçleri, farklı kanun ve yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Ancak bu düzenlemeler arasında uyum eksikliği bulunmaktadır. Bu durum, uygulamada karmaşıklığa neden olmaktadır. Dağınık bir mevzuatın bulunması, değerlendirme süreçlerinde ulusal bir standardın eksik olması anlamına gelmesiyle birlikte, farklı kurumlar arasında metodolojik farklılıklara da yol açmaktadır.

Yasal ve kurumsal sorunlar arasında kurumsal kapasite sorunları da yer almaktadır. Değerleme şirketlerinin ve uzmanlarının yetkilendirilmesi ve denetlenmesi süreçlerinde sorunlar yaşanmaktadır. Ayrıca, değerlendirme şirketlerinin bağımsızlık ilkesine tam olarak riayet edememesi, kurumsal çıkar çatışmalarına yol açmaktadır. Özellikle finansal kuruluşlar adına yapılan değerlemelerde tarafsızlık ilkesi

zedelenebilmektedir. Türkiye’de imar planlarının sıkça değiştirilmesi ve bu değişikliklerin şeffaf olmaması, değerlendirme süreçlerini olumsuz etkileyen önemli bir faktördür.

Çözüm Yolları

Türkiye’de farklı kurumlar tarafından parçalı biçimde düzenlenen değerlendirme uygulamalarının ortak bir yasal zemine kavuşması için bütüncül bir “Gayrimenkul Değerleme Kanunu” çıkarılmalıdır. Bu kanun, değerlendirme hizmetinin kapsamı, usulü, yetki alanları, etik ilkeleri, denetim mekanizmaları ve yaptırımları açıkça tanımlamalıdır. Bu tür bir yasal düzenleme hem kurumsal belirsizlikleri ortadan kaldıracak hem de piyasa aktörleri arasındaki güveni artıracaktır.

Hazırlanacak ulusal yasal düzenlemelerin, Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olması gerekir. IVS, değerlendirme yöntemlerinin seçiminden raporun içeriğine, piyasa koşullarının analizinden etik kurallara kadar çok sayıda konuda ayrıntılı rehberlik sunmaktadır. Bu standartların ulusal mevzuata entegre edilmesi hem uygulamada tutarlılığı sağlar hem de Türkiye'nin uluslararası yatırımcılar açısından cazibesini artırır.

Mevcut düzenlemeler genellikle SPK ve BDDK lisanslı değerlendirme şirketlerine odaklandığı için, diğer kurumlar (belediyeler, vergi daireleri, mahkemeler vb.) tarafından yapılan değerlendirme faaliyetleri yeterince denetlenememektedir. Yeni yasal çerçeve, tüm değerlendirme faaliyetlerini kapsayacak şekilde genişletilmeli; kamu ve özel sektördeki tüm değerlendirme uygulamaları aynı etik ve teknik standartlara tabi tutulmalıdır.

Değerleme faaliyetinde bulunan kişilerin meslek etiğine uygun davranmasını temin edecek bağlayıcı etik ilkeler, yasal düzenlemelere entegre edilmelidir. Mesleki bağımsızlık, çıkar çatışmasından kaçınma, doğruluk ve tarafsızlık gibi ilkeler; ihlal edildiği takdirde uygulanacak disiplin cezaları ve lisans iptali gibi yaptırımlarla desteklenmelidir. Bu sayede etik dışı raporların hazırlanmasının önüne geçilerek değerlendirme güvenilirliği artırılabilir.

Sağlıklı bir değerlendirme süreci için gerekli olan tapu kayıtları, imar bilgileri, ruhsatlar ve geçmiş satış verileri gibi bilgiler çoğunlukla farklı kurumların kontrolünde olup sınırlı erişime sahiptir. Bu nedenle, değerlendirme uzmanlarının hızlı, güvenli ve güncel veriyle çalışabilmesi için yasal düzenlemelerle desteklenmiş, merkezi bir dijital veri tabanı kurulmalı; tüm kamu kurumlarının bu veri tabanına entegre olması zorunlu hale getirilmelidir.

Değerleme sürecinin şeffaflığı ve güvenilirliği, etkin bir denetim mekanizmasıyla mümkündür. Bu bağlamda, bağımsız bir “Ulusal Değerleme Kurumu” kurulmalı ve bu kurumun değerlendirme şirketlerini, uzmanları ve raporları denetleme yetkisi yasal olarak

tanımlanmalıdır. Kurumun faaliyetleri, kamu denetimine açık ve hesap verebilir yapıda olmalıdır.

2.2. Uzmanlık ve Eğitim Eksiklikleri

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sektörünün kurumsallaşmasında en önemli engellerden biri, nitelikli insan kaynağının yetersizliği ve değerlendirme uzmanlarının mesleki donanım eksikliğidir. Değerleme uzmanlığına ilişkin eğitim, disiplinler arası bir çerçevede ele alınması gerekmekte olup, Türkiye'de lisans ve lisansüstü düzeyde eğitim veren üniversiteler ve bölümlerin sayısının az olduğu belirlenmiştir. Türkiye'de gayrimenkule ilişkin üniversitelerin bölümleri incelendiğinde, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Gayrimenkul Finansmanı, Emlak Yönetimi gibi ön lisans, lisans ve lisansüstü programlar yer almaktadır. Söz konusu bölüm mezunları doğrudan değerlendirme uzmanlığı unvanını alamamakta, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafından yapılan sınava girerek başarılı olmaları beklenmektedir.

Gerek lisans düzeyinde eğitim eksiklikleri gerekse meslek içi sürekli gelişim imkanlarının sınırlı olması, değerlendirme raporlarının güvenilirliğini ve standartlara uygunluğunu olumsuz yönde etkilemektedir. Değerleme uzmanlarının meslek içi sürekli eğitim programlarına katılımını zorunlu kılan sistemin eksik yönlerinin bulunması, piyasa dinamiklerine ve uluslararası standartlara uyum sağlamalarını zorlaştırmaktadır.

Mevcut eğitimler genellikle kısa süreli kurslar veya bireysel çabalarla sınırlıdır. Bazı yüksek lisans programları ya da özel kurslar bu açıkları gidermekte olup, değerlendirme uzmanlarının sayıları göz önüne alındığında, bu eğitimlerin sayıca az olduğu söylenebilir. Bu durum, uzmanların teorik bilgilerini ve pratik becerilerini geliştirmekte yetersiz kalmalarına neden olmaktadır.

Verilen eğitimler genellikle değerlendirme standartlarına göre rapor hazırlama aşamalarını kapsamaktadır. Değerleme raporu hazırlama aşamasında uzmanın mimari proje okuma, imar ve kadastro paftalarını zemin ile karşılaştırma kabiliyetinin yanı sıra, imar kanunu, finans ve muhasebe konusunda da belli bir bilgi birikimine sahip olması gerekmektedir. İlgili meslek grubu haricinde görev yapan uzmanlar bu bilgi ve becerileri sahada öğrenmektedir. Sahada öğrenilen bilginin kaynağı çoğu zaman bilinmediğinden yanlış ve ya eksik bilgi ile hatalı rapor düzenlenmesi sektörde karşı karşıya kalınan sorunlardan biridir.

Çözüm Yolları

Türkiye'deki üniversitelerde sınırlı sayıda bulunan gayrimenkule ilişkin lisans ve lisansüstü programların sayısı artırılması, bu programların ders içeriklerinin ve işleyişinin IVS (International Valuation Standards), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) gibi uluslararası standartlara uyumlu hale getirilmesi değerlendirme uzmanlarının daha nitelikli olarak yetiştirilmesine katkı sağlayacaktır.

Türkiye'de değerlendirme uzmanlığı belgesi halihazırda SPL tarafından verilmektedir ancak bu lisansların içerikleri uluslararası standartlara kıyasla sınırlı kalabilmektedir. Bu nedenle, RICS, IVSC (The International Valuations Standards Council) veya TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) tarafından tanınan sertifikasyon sistemlerinin Türkiye'de uygulanabilir hâle getirilmesi ve bu belgelerin mesleki yeterlilikte aranan kriterlerden biri olması teşvik edilmelidir.

Üniversiteler, değerlendirme şirketleri, kamu kurumları (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Belediyeler, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı vb.) ve meslek birlikleri arasında çok paydaşlı iş birlikleri kurulmalı; bu sayede hem eğitim hem de uygulamada ortak standartların gelişimi sağlanmalıdır.

2.3. Veri ve Bilgi Erişimi

Değerleme çalışmalarının doğru ve güvenilir sonuçlar verebilmesi için güncel ve doğrulanabilir verilere erişim elzemdir. Ancak, Türkiye'de veri tabanlarının eksikliği ve mevcut verilerin güncelliği konusunda sorunlar yaşanmaktadır. Bu durum, özellikle gayrimenkul değerlemesinde önemli hatalara yol açabilmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) gibi kurumlar tarafından veri sağlanmasına rağmen, bu veriler çoğu zaman sınırlı olmaktadır. Gayrimenkul alım-satım süreçlerinde beyan edilen satış fiyatlarının gerçek piyasa değerlerinden düşük gösterilmesi, bu verinin kullanılmasını engellemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan konut satış istatistikleri gibi genel veriler ise makro düzeyde eğilimleri anlamada yardımcı olmakta ancak daha küçük ölçekteki değerlendirme çalışmaları için yeterli olamamaktadır.

Türkiye'nin farklı bölgelerindeki emlak piyasaları arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Ancak bölgesel ve yerel düzeyde detaylı veri eksikliği, doğru değerlendirme yapmayı zorlaştırır. Kırsal alanlar veya daha az gelişmiş bölgelerde satış ve kira verilerinin sınırlı olması, bu bölgelerdeki değerlendirme süreçlerini güçleştirmektedir.

Çözüm Yolları

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme süreçlerinin daha sağlıklı, güvenilir ve uluslararası standartlara uyumlu şekilde yürütülebilmesi için temel gerekliliklerden biri veri altyapısının güçlendirilmesi ve fiyat şeffaflığının sağlanmasıdır. Mevcut sistemde, tapu, imar, kira, satış ve yapı ruhsatı gibi veriler farklı kamu kurumlarının ve yerel

otoritelerin kontrolünde dağınık biçimde tutulmakta; bu durum, değerleme süreçlerinde önemli bilgi asimetrisine yol açmaktadır. Bu sorunun çözümüne yönelik ilk adım, merkezi bir dijital veri tabanı oluşturulmasıdır. Tüm gayrimenkul işlemleri, özellikleri ve değerleme kayıtlarını içeren bu sistem, hem kamunun hem de yetkilendirilmiş değerleme uzmanlarının erişimine açık olmalıdır. Uluslararası deneyimler göstermektedir ki merkezi veri sistemleri, piyasa katılımcıları arasında bilgi eşitliği sağlayarak manipülasyon riskini azaltmakta ve yatırım güvenliğini artırmaktadır (Geltner vd., 2007). Örneğin, Almanya’da faaliyet gösteren Gutachterausschüsse (Değerleme Komisyonları) üzerinden erişilebilen Bodenrichtwertkarten gibi uygulamalar, tüm satış işlemlerini kamuya açık biçimde sunmakta ve standart değerlemeyi desteklemektedir (Lorenz ve Lützkendorf, 2008).

Merkezi veri altyapısının yanı sıra, fiyat şeffaflığının sağlanması için etkili denetim mekanizmalarının oluşturulması gereklidir. Gayrimenkul alım-satım işlemlerindeki gerçek satış bedellerinin eksiksiz ve doğru biçimde bildirilmesi, vergi kayıplarının önlenmesi kadar değerleme faaliyetlerinin kalitesi açısından da kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, denetleyici kurumların (örneğin SPK ve BDDK gibi) bağımsız veri doğrulama süreçleri geliştirmesi, kayıt dışı işlemlerin önlenmesini sağlayacaktır.

Veri altyapısının güçlendirilmesinde bir diğer önemli strateji ise kamu ve özel sektör iş birliğiyle yerel ve bölgesel düzeyde detaylı veri setlerinin oluşturulmasıdır. Yerel yönetimlerin, gayrimenkul envanterlerini dijital ortamda güncelleyerek merkezi sistemle senkronize hale getirmesi, mikro düzeyde analizlerin önünü açacaktır. Bu verilerin, özel sektör (değerleme şirketleri, proptech girişimleri, bankalar) tarafından da kullanılabilmesi, sektörde bilgi temelli karar alma kapasitesini yükseltecektir.

Tüm bu veri altyapısının işlevselliği ise yapay zekâ (AI) ve büyük veri (big data) teknolojilerinin etkili kullanımıyla artırılabilir. Otomatik değerleme modellerinin (AVM - Automated Valuation Models) yanı sıra, gelişmiş algoritmalarla bölgesel fiyat değişimleri, yatırım riskleri ve değer eğilimleri analiz edilebilmektedir. Yapay zekâ destekli modeller, çok değişkenli ve dinamik piyasa koşullarına uyum sağlayabilen esnek sistemlerin kurulmasına katkı sunmaktadır. Bu tür teknolojilerin Türkiye’de yaygınlaştırılması, yalnızca değerleme kalitesini değil, aynı zamanda yatırım ortamının uluslararası normlara yakınsamasını da beraberinde getirecektir.

Tüm bu yeniliklerin hayata geçirilmesi durumunda, Türkiye’deki gayrimenkul değerleme süreci yalnızca daha şeffaf ve güvenilir hale gelmekle kalmayacak, aynı zamanda IVS (International Valuation Standards), RICS Red Book, USPAP gibi uluslararası etik ve teknik standartlara daha yakın bir biçimde yürütülebilecektir. Bu

da hem yerli hem de yabancı yatırımcı güvenini artırarak piyasaların daha sağlıklı işlemlerini sağlayacaktır.

2.4. Değerleme Etik ve Bağımsızlık Sorunları

Değerleme sürecinde, bağımsızlık ilkesi ile ilgili sorunlar, etik kurallara uyumsuzluk, değerlendirme sürecindeki baskılar, yasal ve kurumsal boşluklar ve uluslararası standartlara uyum sorunları gözlemlenmektedir.

Değerleme uzmanlarının veya şirketlerinin tarafsız ve bağımsız şekilde çalışması gerekirken, sıklıkla çıkar çatışmaları yaşandığı görülmektedir. Finans kuruluşlarının (bankalar vb.) doğrudan talepleri doğrultusunda, kredi işlemlerinde piyasa değerinin üzerinde ya da altında değerlendirme raporlarının hazırlanması veya değerlendirme hizmetini talep eden gayrimenkul sahiplerinin, raporda kendi çıkarlarına uygun değerlerin yer alması yönünde uzmanlara baskı yapmaları örnek olarak verilebilir.

Türkiye'deki birçok değerlendirme şirketi, finansal kuruluşlara veya emlak sektöründeki büyük oyunculara bağlı olarak faaliyet göstermektedir. Bu durum, şirketlerin değerlendirme süreçlerinde bağımsız hareket etme kabiliyetini sınırlamakta ve raporların güvenilirliğini zedelemektedir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarının, talepte bulunan tarafların beklentilerine uygun şekilde hazırlanması yaygın bir sorundur. Bu durum, değerlendirme uzmanlarının etik ilkelere aykırı hareket ederek bağımsızlıklarını kaybetmelerine neden olmaktadır.

Etik kurallara uyulmaması, değerlendirme mesleğinin itibarını zedelemekte ve hem kamu kurumlarının hem de özel sektörün değerlendirme raporlarına olan güvenini azaltmaktadır. Bu durum, özellikle yabancı yatırımcılar açısından Türkiye piyasasını daha az çekici hale getirmektedir.

Çözüm Yolları

Değerleme sektöründe güvenin sağlanması ve mesleki saygınlığın artırılması, büyük ölçüde etik ilkelere bağlı kalınmasına dayanmaktadır. Uluslararası standartlar da etik kuralların mesleki uygulamalarda temel referans noktası olması gerektiğini vurgulamaktadır (*Code of Ethical Principles for Professional Valuers*, 2021). Bu bağlamda, etik eğitimi ve sertifikasyon süreçlerinin yeniden yapılandırılması kaçınılmaz hale gelmiştir. Değerleme uzmanlarına yönelik etik ilkelere odaklanan eğitim programlarının zorunlu hale getirilmesi, mesleki etik farkındalığın artırılmasına katkı sağlayacaktır (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*, 2024). Aynı zamanda, sertifikasyon süreçlerinde etik konulara daha fazla ağırlık verilmesi, meslek içi denetim ve öz denetim mekanizmalarının güçlenmesini destekleyecektir.

Bağımsız ve düzenli denetim süreçleri, etik ilkelere uyumun sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve ilgili diğer otoriteler

tarafından yürütülecek olan düzenli ve bağımsız denetimlerin artırılması, sektörel şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerinin uygulanabilirliğini artıracaktır. Bu kapsamda, yalnızca denetim sıklığının değil, denetim kalitesinin ve bağımsızlığının da güçlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin, RICS ve IVSC gibi uluslararası kuruluşlar, etik denetimin sadece yasal değil aynı zamanda mesleki bir sorumluluk olduğunu vurgulamaktadır.

Etik ihlallerin önlenmesi için yalnızca eğitim ve denetim değil, aynı zamanda caydırıcı yaptırımlar da gereklidir. Etik dışı davranışların ağır sonuçlar doğurması, örneğin lisans iptali veya meslekten men gibi yaptırımların uygulanması, mesleki etik kültürün güçlenmesine katkı sunacaktır.

Ayrıca Türkiye'deki değerlendirme uygulamalarının uluslararası etik standartlarla uyumlu hale getirilmesi, sektörün küresel entegrasyonu açısından önemlidir. Bu doğrultuda, uluslararası projelerde görev alan değerlendirme uzmanlarına yönelik özel etik eğitimlerinin düzenlenmesi, uygulamada birlik ve tutarlılık sağlayacaktır.

Etik dışı baskıların önüne geçilmesi için değerlendirme uzmanlarının finansal kuruluşlar ve diğer çıkar gruplarından bağımsız çalışmasını temin edecek yasal ve kurumsal düzenlemelere ihtiyaç vardır. Bağımsızlık ilkesi, etik değerlendirmenin merkezinde yer almakta olup, değerlendirme faaliyetlerinin güvenilirliğini doğrudan etkilemektedir (Gallimore ve Wolverton, 2000).

Son olarak, etik sorunlarla karşılaşan değerlendirme uzmanlarının başvurabilecekleri danışma birimlerinin oluşturulması da mesleki etik kültürün gelişmesini destekleyecek bir diğer önemli unsurdur. Bu tür danışma mekanizmaları, uzmanların ikilem durumlarında destek alabilecekleri, karar alma süreçlerini şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleriyle şekillendirebilecekleri bir ortam sunacaktır.

2.5. Teknoloji Kullanımı ve Dijitalleşme

Türkiye'de birçok değerlendirme uzmanı, gayrimenkul değerlendirme sürecinde kullanılabilecek modern dijital araçlara ve yazılımlara erişim konusunda yetersizlik yaşamaktadır. Özellikle coğrafi bilgi sistemleri (CBS), veri analitiği yazılımları ve otomatik değerlendirme modelleri gibi araçların kullanımı oldukça sınırlıdır. Birçok değerlendirme uzmanı hala manuel ve geleneksel yöntemlerle çalışmakta, bu da süreçlerde zaman kaybına ve insan kaynaklı hatalara neden olmaktadır. Özellikle büyük veri setleriyle çalışılması gerektiğinde bu durum ciddi verimlilik sorunlarına yol açmaktadır. Teknolojik araçların kullanımı konusunda değerlendirme uzmanlarına yönelik

yeterli eğitim programları bulunmamaktadır. Bu durum, teknolojiye dayalı çözümleri etkin bir şekilde kullanmalarını engellemektedir.

Teknolojik altyapının yetersizliği nedeniyle gayrimenkul değerlendirme sürecinde kullanılan veriler genellikle güncel ve doğru değildir. Bu durum, değerlendirme raporlarının güvenilirliğini azaltmaktadır. Gayrimenkul piyasası ile ilgili büyük veri kaynaklarının analiz edilmesi ve bu analizlerin değerlendirme süreçlerine entegre edilmesi sınırlı düzeydedir. Verilere ulaşımında karşılaşılan zorluklar, sektörde dijitalleşmeyi yavaşlatmaktadır. Ayrıca, çeşitli veri kaynakları (tapu kayıtları, belediye verileri, piyasa raporları, vb.) arasında entegrasyon eksikliği, veri doğruluğunu ve işlenebilirliğini olumsuz etkilemektedir. Bu durum, değerlendirme süreçlerinin şeffaf ve güvenilir bir şekilde ilerlemesini zorlaştırmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sektöründe otomatik değerlendirme modelleri yeterince kullanılmamaktadır. Bu sistemler, büyük miktarda veri analizi yaparak daha hızlı ve isabetli sonuçlar sunabilirken, Türkiye'de bu teknolojiler henüz yaygın bir şekilde benimsenmemiştir. Yapay zekâ ve makine öğrenimi teknolojilerinin kullanımı oldukça sınırlıdır. Bu teknolojiler, piyasa trendlerini tahmin etme, karmaşık değerlendirme süreçlerini basitleştirme ve hata oranlarını azaltma potansiyeline sahip olsa da sektör bu fırsatları yeterince değerlendirememektedir.

Çözüm Yolları

Hızla dijitalleşen dünyada, gayrimenkul değerlendirme sektörü de teknolojik dönüşümden etkilenmektedir. Sektördeki doğruluk, şeffaflık ve verimliliğin artırılması açısından dijital araçların ve veri temelli yaklaşımların entegrasyonu büyük önem taşımaktadır (Baum, 2017). Bu bağlamda, değerlendirme uzmanlarına yönelik teknolojik yetkinlikleri geliştirecek eğitim ve sertifikasyon programlarının oluşturulması gerekmektedir. Değerleme süreçlerinde dijital araçların etkin kullanımı, mesleki yeterlilik standartlarının da dijital boyutla yeniden tanımlanmasını zorunlu kılmaktadır (McParland vd., 2002). Sertifikasyon süreçlerinde dijital yetkinliklerin artırılması hem hizmet kalitesini yükseltecek hem de uluslararası rekabet gücünü destekleyecektir.

Teknolojinin sunduğu önemli araçlardan biri olan otomatik değerlendirme modelleri, hızlı ve veri temelli analizler sunarak geleneksel değerlendirme yöntemlerine önemli katkılar sağlamaktadır. Bu modellerin geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması, sektörde nesnel, tekrarlanabilir ve düşük maliyetli değerlendirme sonuçları elde edilmesini mümkün kılmaktadır (Pagourtzi vd., 2003). Öte yandan, yapay zekâ (YZ) ve makine öğrenimi gibi ileri analitik tekniklerin değerlendirme süreçlerine entegrasyonu, özellikle büyük veri ortamlarında değerlendirme doğruluğunu artırmakta ve piyasa dinamiklerine hızlı yanıt verilmesini sağlamaktadır (Bokhari ve Geltner, 2012). Bu nedenle, sektör paydaşlarının katılımıyla yürütülecek Ar-Ge faaliyetleri, teknolojik gelişimin sürdürülebilirliği açısından kritik rol oynamaktadır.

Değerleme sürecinin temelini oluşturan doğru ve güncel veriye erişim, dijitalleşmenin başarıya ulaşmasında kilit faktördür. Bu kapsamda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, belediyeler ve diğer kamu kurumlarının verilerini entegre eden merkezi bir dijital platformun oluşturulması, veri paylaşımını kolaylaştıracak ve bilgi asimetrisini azaltacaktır. Ayrıca, bu tür verilerin toplanacağı, düzenli olarak güncelleneceği ve uzmanlara açık erişim sağlayacak bir ulusal veri bankası kurulması, sektörde dijital dönüşümün kurumsallaşmasını destekleyecektir.

Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), mekânsal analizleri olanaklı kılarak değerlendirme faaliyetlerinde önemli bir araç olarak öne çıkmaktadır. Arazi kullanımı, ulaşım altyapısı, demografik yoğunluk gibi mekânsal verilerin CBS aracılığıyla analiz edilmesi, değerlendirme sonuçlarının doğruluğunu artırmaktadır. Bu nedenle, CBS'nin değerlendirme süreçlerine entegrasyonu için altyapı yatırımlarının yapılması ve uzmanlara yönelik teknik eğitim programlarının düzenlenmesi, sistemin etkinliğini artıracaktır.

Dijitalleşme süreci beraberinde yeni yasal ve düzenleyici ihtiyaçları da getirmektedir. Teknolojik uygulamaların yaygınlaştırılmasını teşvik edecek, aynı zamanda sektördeki dijital faaliyetleri denetleyecek yasal çerçevelerin oluşturulması gereklidir. Özellikle veri güvenliği ve gizliliği gibi hassas alanlarda daha sıkı regülasyonlara ihtiyaç duyulmaktadır. Değerleme sektörüne özel siber güvenlik önlemleri ve veri gizliliği kılavuzları geliştirilerek bu konulara yönelik uygulamalar standardize edilmelidir. Ayrıca, değerlendirme şirketlerinin dijital altyapılarını güçlendirebilmeleri için devlet destekli teşvik programlarının oluşturulması da sektörün dirençliliğini artıracaktır.

Sonuç

Bu çalışma, Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sektörünün karşı karşıya olduğu temel sorunların çok boyutlu bir yapıya sahip olduğunu ortaya koymuştur. Değerleme hizmetleri, yalnızca bireysel mesleki yeterliliklerle değil, aynı zamanda kurumsal altyapı, veri şeffaflığı, yasal düzenleme ve etik uygulamalarla da doğrudan ilişkilidir. Yasal düzenlemelerin parçalı ve güncelliğini yitirmiş yapısı, standart eksikliği, değerlendirme uzmanlarının eğitim düzeylerindeki eşitsizlikler, güncel ve erişilebilir veri eksikliği, etik dışı uygulamaların denetimsizliği ve dijitalleşme sürecindeki gerilik, değerlendirme faaliyetlerinin güvenilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu sorunlar sadece teknik değil, aynı zamanda ekonomik ve toplumsal güven açısından da önem taşımaktadır.

Türkiye'nin sürdürülebilir ve güvenilir bir gayrimenkul değerlendirme sistemi inşa edebilmesi için çok yönlü ve eş zamanlı reformlara ihtiyaç vardır. Öncelikli olarak, tüm paydaşları kapsayan ve uluslararası standartlarla uyumlu bir yasal altyapının oluşturulması gerekmektedir. Bu kapsamda, uygulama esaslarını açıkça tanımlayan, etik kuralları ve mesleki yeterlilik koşullarını içeren bir “Ulusal Değerleme Kanunu” hazırlanmalı ve yürürlüğe konulmalıdır.

Bununla birlikte, değerlendirme uzmanlarının nitelikli şekilde yetişmesini sağlayacak akademik ve uygulamalı eğitim altyapısının güçlendirilmesi de büyük önem taşımaktadır. Üniversitelerde değerlendirme odaklı lisans ve lisansüstü programların yaygınlaştırılması, uygulamalı staj zorunluluğunun getirilmesi ve meslek içi sürekli eğitimlerin düzenli hâle getirilmesi, sektördeki insan kaynağının kalitesini artıracaktır.

Değerleme sürecinin şeffaf ve doğrulanabilir bir zemine oturması için ise veri altyapısının geliştirilmesi gerekmektedir. Tapu kayıtları, imar durumları, yapı ruhsatları ve piyasa verilerinin entegre edildiği merkezi bir gayrimenkul veri tabanı oluşturulmalı; değerlendirme uzmanlarının bu verilere eşit ve güvenli erişimi sağlanmalıdır. Ayrıca, otomatik değerlendirme modelleri ve yapay zekâ destekli analiz araçlarının sektöre entegre edilmesi teşvik edilmelidir.

Sistemin güvenilirliğini artırmanın bir diğer yolu ise etik ilkelere bağlılığın kurumsal denetim altına alınmasıdır. Bu bağlamda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği veya kurulacak bağımsız bir düzenleyici otorite aracılığıyla etik dışı uygulamalara karşı etkili denetim ve yaptırım mekanizmaları geliştirilmeli; uzmanların mesleki bağımsızlıklarını koruyacak sistematik yapılar oluşturulmalıdır.

Kaynaklar

Akkaynak, B. (2014). *Gayrimenkul değerlemesi ve gayrimenkul değerlendirme üzerine bir uygulama*. Sosyal Bilimler Enstitüsü,

Altınırnak, S., Afşar, A., & Hacıköylü, C. (2013). *Emlak Finans ve Emlak Değerleme. Anadolu Üniversitesi: Eskişehir*.

Bakır, H. (2009). *Gayrimenkul değerlendirme ve finans matematiği*. Detay Yayıncılık.

Baum, A. (2017). *PropTech 3.0: the future of real estate*. University of Oxford.

Bokhari, S., & Geltner, D. (2012). Estimating real estate price movements for high frequency tradable indexes in a scarce data environment. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 45, 522-543.

Büyükkaracıgan, N., Altınışik, İ., & Uzun, H. (2017). TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*(14), 77-91.

Code of Ethical Principles for Professional Valuers. (2021). International Valuation Standards Council

Erdoğan, M. K., & Sesli, F. A. (2024). TİCARİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİ. *TURAN: Stratejik Arastirmalar Merkezi*, 16(61), 83-96.

Erdoğan, S. (2012). *Gayrimenkul değerlendirilmesi*. Fen Bilimleri Enstitüsü,

Fisher, J. D., & Martin, R. S. (1991). *The Language of Real Estate Appraisal*. Dearborn Real Estate.

Gallimore, P., & Wolverton, M. (2000). The objective in valuation: a study of the influence of client feedback. *Journal of Property Research*, 17(1), 47-57.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments*. Cengage learning.

Lee, M.-H., Peng, C.-W., & Liao, H.-F. (2020). An Analysis of Objectivity in the Real Estate Appraisal Process. *International Real Estate Review*, 23(4).

Liao, H.-F., Chu, N.-Y., & Peng, C.-W. (2018). Awareness of Independence of Real Estate Appraisers: An Empirical Analysis. *International Real Estate Review*, 21(3).

Lorenz, D., & Lützkendorf, T. (2008). Sustainability in property valuation: theory and practice. *Journal of Property Investment & Finance*, 26(6), 482-521.

McParland, C., Adair, A., & McGreal, S. (2002). Valuation standards: A comparison of four European countries. *Journal of Property Investment & Finance*, 20, 127-141.

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383-401.

Tas, O., Mert, H., & Aydin, R. (2017). A STUDY ON REAL ESTATE APPRAISAL AND ASSESMENT REPORTS CONDUCTED IN TURKEY. *Journal of Economics Finance and Accounting*, 4(3), 316-330.

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. (2024). Appraisal Foundation

Yılmaz, M. (2019). *Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve bir uygulama*. Marmara Üniversitesi (Turkey),

Yomraloğlu, T., Nişancı, R., ete, M., & Candaş, E. (2011). DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ. *Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi alıştayı*, 26, 27.

Źróbek, S., Kucharska-Stasiak, E., Trojanek, M., Adamiczka, J., Budzyński, T., Cellmer, R., Dąbrowski, J., Jasińska, E., Preweda, E., & Sajnóg, N. (2014). Current problems of valuation and real estate management by value.

