

19.03.2014

Sayı : 46  
Konu : Gayrimenkul ve Konut Değerleme Uzmanlığına dair Kurul'un 26.02.2014 tarih ve 6/189 Sayılı Kararı

### **T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU**

Eskişehir Yolu 8.Km No:156  
06530 ANKARA

26.02.2014 tarih ve 2014/6 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde duyurulan, Gayrimenkul ve Konut Değerleme Uzmanlığına dair 26.02.2014 tarih ve 6/189 sayılı Kurul Kararını öğrenmiş bulunmaktayız.

Söz konusu Kurul Kararıyla; *"Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri için aranan 3 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunmadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adayların SPL tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurulca onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programına katılım sağlamaları halinde tecrübe şartını sağlamış sayılmaları"* yönünde bir düzenleme yapıldığı anlaşılmakta olup henüz uygulamalı eğitim programının içeriğinin ve şartlarının oluşturulmadığı, bunun daha sonra duyurulacağı anlaşılmaktadır.

Ülkemizdeki değerlendirme faaliyetlerinin ilk yasal çerçevesi SPK tarafından oluşturulmuş olup, SPK'nın bugüne dair sektöre verdiği büyük destek ve ileri vizyon sayesinde sektör bugünkü büyüklüğüne ve donanımına ulaşmış bulunmaktadır. Ülkemizdeki bir çok mevzuatı, kamu kuruluşunu, mesleği, sektörü ve bilirkişilik müessesesini ilgilendiren gayrimenkul odaklı bir alanda SPK tarafından yapılan düzenlemelerin sağlamlığı ve başarısının arkasındaki etkenlerden biri de değerlendirme sektörünün yapı taşı olan değerlendirme uzmanlığı mesleğinin teorik ve pratik bilgilerinin çerçevesinin son derece isabetli bir şekilde düzenlenmiş olmasıdır.

Değerleme uzmanlığının şartlarından biri olan mesleki bilginin (teorik kısmın) ölçülmesi SPK önderliğinde kurulmuş bulunan lisanslama sınavları sistemi sayesinde başarılı bir şekilde ülkemizde tesis edilmiştir. Bu güçlü yapıya paralel olarak, sınavı kazanan değerlendirme uzmanlarından sahadaki gayrimenkul ve gayrimenkul değerlemesi bilgisini ölçecek tecrübe tevsiki sistemi de yine SPK'nın ileri vizyonu ve isabetli düzenleme çerçevesi ile başarıyla tesis edilmiştir. Değerleme uzmanlığının hem teorik hem de pratik mesleki altyapısına dair bu iki ileri adımın da çok büyük katkılarıyla ülkemizde, bir çok ülkeye ve sektöre nazaran kaliteli, donanımlı, disiplinli bir değerlendirme mesleği oluşmuştur.

Bu sayede başta mevzuatın değerlendirme gerektirdiği iki büyük alanda; konut kredilerine konu gayrimenkullerin teminata alınması ve sermaye piyasası işlem ve süreçlerinde gayrimenkullerin değerinin tespitinde olmak üzere sistem başarıyla çalışmış ve kredi riski ile sistematik riskin engellenmesine ve sermaye piyasasına doğru bilgi aktarımında değerlendirme faaliyetlerinin katkısı büyük olmuştur. Bunların yanı sıra, mevzuatın SPK lisanslı değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketlerinden hizmet alımını zorunlu kılmadığı bazı özel alanlarda da, mevzuat zorunlu kılmasa dahi SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kuruluşlarını kapsayan özel değerlendirme talebi ve altyapısı ülkemizde görece kısa bir sürede kurulabilmiştir. Kuşkusuz böyle başarılı bir altyapının kurulabilmesindeki en önemli etkenlerinden biri SPK tarafından geliştirilen "yasal altyapı" ve yine SPK tarafından geliştirilen "sınav, 3 yıllık tecrübe ve buna ek olarak 4 yıllık öğrenim veren üniversitelerden mezun olma" şartının arandığı bir uzmanlık sistemi olduğu açıktır. Bu sayede ülkemizde değerlendirme hizmeti almak isteyen ancak mevzuatı gereği kendi bünyesinde veya istediği kuruluşa değerlendirme yaptırması mümkün olabilen kamu kuruluşları, belediyeler, vakıflar, dernekler,



adli makamlar (bilirkişilik) ve benzeri kuruluşlar bu sistemi yeterli sayıp kendi özel şartlarını getirmemişlerdir. Belirtildiği üzere bunda SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 3 yıllık saha tecrübesinin olmasının büyük önemi vardır.

Bu doğrultuda Kurulun 26.02.2014 tarih ve 6/189 Sayılı Kararıyla tecrübe şartının fiilen kaldırılmış olmasının özetlenen başarılı değerlendirme altyapısına olumsuz etkilerinin olacağı kanaatindeyiz. Söz konusu Kurul Kararıyla ilgili Gayrimenkul Değerleme Uzmanı üyelerimiz ile değerlendirme kuruluşlarından da çok sayıda soru ve yoğun eleştiriler de Birliğimize intikal etmiştir.

Şöyle ki, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığının tecrübe şartının kaldırılması sonucu, değerlendirme faaliyetlerinin bağımsız, bilimsel ve donanımlı olmasından büyük yarar sağlayan değerlendirme hizmeti alıcılarını ve değerlendirme uzmanı istihdam edecek değerlendirme kuruluşlarını, SPK tarafından çizilmiş olan yasal çerçeveye ek olarak kendi özel tecrübe şartlarını veya özel akredite şartlarını getirmeye itebileceğini düşünmekteyiz. Benzer şekilde, bilirkişilik mevzuatında da öngörülen 3 yıllık deneyim şartının sağlanmış olması nedeniyle başka bir şart aranmaksızın bilirkişilik yapabilecekler arasında yer alan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının bilirkişilik alanında da topyekün bir sıkıntı yaşayabileceği düşünülmektedir. Bu ve benzeri tüm olumsuzluklar da SPK'nın genel lisanslama çerçevesini zayıflatabilecektir. Diğer yandan yukarıda da belirtildiği üzere, mevzuatın öngördüğü alanlar dışında, tamamen ilgililerin tercihi ile SPK lisanslı değerlendirme uzmanları ve değerlendirme şirketlerine yönelen özel değerlendirme taleplerinin de farklı alanlara yönelebileceğine veya bu alandaki talebin azalabileceğine dair kaygılarımız bulunmaktadır. Ayrıca belirtildiği üzere mesleğe dair bugüne dek SPK'nın yönlendirmesi ve büyük desteğiyle titizlikle oluşturulmuş olan donanımlı, saha tecrübesi olan kaliteli uzmanlar algısını olumsuza çevirebileceğini de düşünmekteyiz.

Takdir edileceği üzere, bu kaygılarımızın gerçekleşmesi durumunda da bankaların taşınmaz teminatına dayalı konut ve ticari kredilerinde riskin doğru yönetilmesi, gayrimenkule dair geliştirilmeye çalışılan alternatif sermaye piyasası araçlarının yeşermesi, halka açık şirketlerin mali tablolarındaki taşınmazların değerinin doğru tespit edilerek yatırımcıların doğru bilgilendirilmesi, mevzuatın SPK lisanslı değerlendirme sistemini zorunlu kılmadığı özel alanlarda gittikçe büyüyen değerlendirme hizmeti talebi ile gayrimenkul değerleriyle ilgili bilirkişilik aranan hukuki süreçler gibi alanlar da dolaylı olarak zarar görebilecektir.

Bu çerçevede, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı için aranmakta olan tecrübe şartını fiilen kaldıran söz konusu Kurul Kararı ile getirilen düzenlemenin gözden geçirilmesi hususunu takdir ve değerlendirmelerinize arz ederim.

Saygılarımla,



Bekir Yener Yıldırım  
Birlik Başkanı