

07.04.2014

Sayı : 53  
Konu : Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği Taslağı

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

Eskişehir Yolu 8.Km No:156

06530 ANKARA

İlgi : 18.03.2014 tarih ve 66188164-449.01/55 2955 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanların sahip olması gereken lisanslar ve bu lisanslara ilişkin yapılacak sınavlar ile ilgili zaman içinde meydana gelen gelişmeler ve ihtiyaçlar dikkate alınarak daha etkin bir lisanslama, sicil tutma ve eğitim sisteminin oluşturulması amacıyla, Seri:VII, No:34 "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in güncellenmiş olması nedeniyle, söz konusu Tebliğ taslağı hakkındaki Birliğimiz görüşünün Kurul'a iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu tebliğ taslağına ilişkin Birliğimiz görüşü yazımız ekinde (EK-1) yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla.



Bekir Yener Yıldırım

Birlik Başkanı

Ek-1: "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği Taslağı" na ilişkin Birliğimiz Görüşü.

## **EK-1: “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği Taslağı”na İlişkin Görüşlerimiz :**

*Tebliğ taslağının ilgili maddeleri incelenmiş ve çıkarılmasını önerdiğimiz kısımların üzeri çizilmiş ve ilave edilmesini takdirlerinize sunduğumuz kısımlar ise altı çizili olarak madde içerisine derç edilmiştir. Ayrıca çıkarılmasını veya eklenmesini önerdiğimiz hususlara dair gerekçeler de madde altında belirtilmiştir.*

### **1) Lisansa tabi personel**

Taslakta yer alan metin:

*MADDE 6 –*

*(2) Lisansa tabi personelin lisans alıncaya kadar ilgili lisans sahibi bir personel refakatinde yardımcı personel şeklinde çalışması mümkündür. Ancak yardımcı personel olarak çalışılan süre 5 yılı geçemez.*

Önerdiğimiz metin:

*(2) Lisansa tabi personelin lisans alıncaya kadar ilgili lisans sahibi bir personel refakatinde yardımcı personel şeklinde çalışması mümkündür. Ancak yardımcı personel olarak çalışılan süre 5 yılı geçemez. Lisans sahibi bir personel refakatinde yardımcı personel olarak çalışılabilmesine dair esaslar her bir lisans belgesi bazında Kurul tarafından belirlenebilir*

GEREKÇE: Yardımcı personel olarak çalışanlar her bir lisans belgesi uzmanlığı için farklı esaslara tabi olmalıdır. Örneğin bizzat rapor hazırlayıp bu rapora imza atması gereken Değerleme Uzmanı ile imzalı bir rapor süreci olmayan Yatırım Danışmanına refakat edecek yardımcı personelin yetki sınırı farklı olmalıdır. Aksi takdirde sorumluluk ve yetki karmaşası veya bu kolaylığın kötüye kullanımı söz konusu olabilecektir. Özü itibarıyla desteklediğimiz ve yararlı olacağına inandığımız “yardımcılık” kavramının lisans gerekliliğini ortadan kaldırmaya, sorumluluğu atmaya yönelik suiistimallere kapalı hale getirmek ve değerlendirme uzmanı yardımcılarının görev ve yetki sınırlarını (örneğin; gayrimenkulleri yerinde inceleme, tapuda bilgi belge araştırma, emsal çalışması, rapor tanzimi vb hususlarında yardımcı hangi faaliyetleri yürütebilir?) belirlemek için bu konulardaki esasların Kurulca ayrıca belirlenmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

### **2) Lisans alma şartları**

Taslakta yer alan metin:

*MADDE 7 –*

*(2) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 lisansı ve Konut Değerleme Lisansı için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, diğer tüm lisanslar için ise en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim alınmış olması gerekmektedir.*

*(3) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansı için derecelendirme kuruluşlarında en az 3 yıl, Konut Değerleme Lisansı için gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde en az 1 yıl, Gayrimenkul Değerleme Lisansı için ise yine gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde en az 3 yıl çalışarak tecrübe şartının yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu şartların sağlanamaması halinde, SPL tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurul tarafından onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programının başarı ile tamamlanması durumunda da tecrübe şartı yerine getirilmiş sayılır. Tecrübe şartım tevsik edici belge ve bilgiler Kurul tarafından ayrıca belirlenir.*

Önerdiğimiz metin:

(2) Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 lisansı ve ~~Konut Değerleme Lisansı~~ için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, diğer tüm lisanslar için ise en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim alınmış olması gerekmektedir.

(3) Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansı için derecelendirme kuruluşlarında en az 3 yıl, Konut Değerleme Lisansı için gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile sözleşme imzalamak veya mahkemelerde bilirkişilik suretiyle değerlendirme hizmeti vermek suretiyle en az 1 yıl; Gayrimenkul Değerleme Lisansı için ise yine gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile sözleşme imzalamak veya mahkemelerde bilirkişilik suretiyle değerlendirme hizmeti vermek suretiyle en az 3 yıl çalışarak tecrübe şartının yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu şartların sağlanamaması halinde, SPL tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurul tarafından onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programının başarı ile tamamlanması durumunda da tecrübe şartı yerine getirilmiş sayılır. Tecrübe şartını tevsik edici belge ve bilgiler Kurul tarafından ayrıca belirlenir.

GEREKÇE:

Bilindiği üzere ülkemizde SPK lisanslı değerlendirme kuruluşlarının faaliyetlerinin büyük bir çoğunluğu konut değerlemeden oluşmaktadır. Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansının hem tecrübe şartının fiilen kaldırılması hem de iki yıl öğretim veren okullardan mezun kişilerin bu lisansa sahip olması durumunda sektörün mesleki altyapısının çok ciddi zarar göreceğini düşünmekteyiz.

Diğer yandan tıpkı Konut Değerleme alanında olduğu gibi, değerlemenin asıl lisansı olan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı belgesinde de tecrübe şartının fiilen kalkması sakıncalı sonuçlar doğuracaktır. Zira bu lisansları alabilmenin şartları özetle;

- Mezun olunan bölüm ayrımı olmaksızın belirli bir süre (örneğin 4 yıllık) akademik eğitim ve öğretim,
- Lisanslama sınavlarında başarılı olmak
- Tecrübe şartı

Bu açıdan bakıldığında örneğin; “veterinerlik fakültesi” veya “bilgisayar programcılığı” gibi meslekle uzaktan yakından ilgili olmayan bir alandan mezun olan bir kişi, belirli bir süre sınav konularına çalışıp lisanslama sınavında başarılı olduğunda ve öngörüldüğü gibi SPL tarafından verilecek eğitim ile tecrübe şartı sağlanmaksızın Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olacaktır. Hele ki 2 yıl öğrenim gören okullardan mezun bir kişinin bu süreci tamamlayarak Konut Değerleme Uzmanı olması durumunda değerlendirme sektörünün ana unsuru olan insan kaynağı yani mesleki donanım altyapısı geri dönüşü olmayan bir hasar görecektir.

Bu nedenle tecrübe şartının kaldırılması ve buna paralel olarak 2 yıllık okullardan mezun olan kişilerin Konut Değerleme Uzmanı olabilmesi değerlendirme mesleğine büyük zarar verecektir. Değerlemenin uzmanlık gerektiren bir faaliyet olması nedeni ile tecrübe kaçınılmaz bir koşul olmalıdır. Nasıl ki diğer uzmanlık gerektiren avukatlık, doktorluk, yeminli mali müşavirlik gibi alanlarda sadece akademik eğitim yeterli görülüyorsa, değerlendirme mesleğinde de asgari bu koşullar olmalı ve bu şartlar esnetilmemelidir.

Aynı tebliğ ile aktif lisans gerektiren alanda çalışan kişilere 3 yılda bir lisans yenileme eğitimi ile uzmanlığın pekişmesini ve varsa eksikliğin giderilmesi hedeflenirken, mesleğin tecrübe ve uygulama

ile teorik bilgilerin pekiştiği ve sektör için nitelikli uzman yetişmesini sağlayan tecrübe şartının kaldırılması hem üyelerimizce hem de değerlendirme hizmeti alanlarca çok yoğun eleştirilmiştir. Tebliğ taslağı hakkında üyelerimizin tamamına yakını tecrübe şartının eğitime bağlanmasına çok ısrarlı şekilde itiraz etmiş bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Birliğimizce Kurul'a gönderilen 19.03.2014 tarih ve 46 sayılı yazımızda da belirttiğimiz üzere; 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. Ayrıca 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 da bulunmaktadır. Ayrıca belirtildiği üzere mesleğe dair bugüne dek SPK'nın yönlendirmesi ve büyük desteğiyle titizlikle oluşturulmuş olan donanımlı, saha tecrübesi olan kaliteli uzmanlar algısını olumsuzla 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 nedenlerle,

- Değerleme uzmanlıklarında yardımcılık gibi değerlendirme faaliyetlerini kolaylaştırıcı imkan getirilmişken ve ülkemizde istihdam edilmeyi bekleyen çok geniş bir 4 yıllık öğrenim gören üniversite mezunları kitlesi bulunmaktayken Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığında olduğu gibi Konut Değerleme Uzmanlığında da en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim alınmış olunması şartının aranması,
- SPL tarafından verilecek bir eğitimle de tecrübe şartı sağlanmış sayılacağına dair fiilen tecrübe şartını kaldıran Kurul Kararının Taslakta da tekrar edilen hükümlerin kaldırılmasının, uygun olacağını düşünmekteyiz.