

Sayı : 483

10.11.2017

Konu : “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı”na Yönelik Birliğimiz Görüşleri

T.C. GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI

DUMLUPINAR BULVARI NO: 151 ESKİŞEHİR YOLU 9. KM

06800 ÇANKAYA/ANKARA

İlgi: 14/1/2015 Tarihli ve 6585 Sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmış, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı,

14.01.2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlan ve 30.10.2017 tarihinde Bakanlığımızın www.gtb.gov.tr internet adresi üzerinden görüşe açılan “Taşınmaz Ticareti Hakkındaki Yönetmelik Taslağı” (Yönetmelik Taslağı) ile ilgili olarak Birliğimiz görüşleri aşağıda yer almaktadır:

Mülkiyet hakkı ve taşınmaz hukukuna ilişkin hususlar Anayasamızın 35’inci maddesi ve Türk Medeni Kanununun 683-1027 maddeleri ile hüküm altına alınmıştır.

Mülkiyet hakkı ve bu hakların kullanılmasına ilişkin uygulamalar bir ülkede yaşayan insanların tümünü ilgilendiren en temel haklardandır. Bu sebeple tüm ayrıntıları ve uygulama biçimleri başta Anayasamız olmak üzere Türk Medeni Kanunu, diğer kanunlar ve buna bağlı ikincil mevzuatlarda özel olarak düzenlenmektedir. Başka bir anlatımla mülkiyet ve bunun kullanılmasına yönelik hususlar Türk Medeni Kanununun 1007 nci Maddesine göre hazinenin kusursuz sorumluluğu altında yürütülmektedir.

Faaliyetleri ve uygulamaları başta T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü olmak üzere Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Noterler Birliği vs. olmak üzere birçok kurum ve kuruluşu ilgilendirmektedir.

Bu durumu daha net bir ifade ile açmak gerekirse, 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Teşkilat yasasının Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri başlıklı 2’nci maddesinin (g) bendinde; Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek gibi açık bir düzenlemeye yer verilmiştir.

Yönetmelik Taslağı kapsamında yapılması planlanan düzenleme ile taşınmaz ticaretine konu hizmetler 13’üncü maddede sayılmıştır.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

MADDE 13-

(...)

b) Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık yapmak.

c) İş sahibinin talebi halinde taşınmazın rayiç satış veya kira bedelini tespit etmek.

Yukarıda alıntılanan hükümler, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı, bankacılık mevzuatı, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü ve ilgili mevzuatı, Uluslararası Değerleme Standartları ve en önemlisi kanun koyucunun iradesi ile örtüşmeyen bir düzenleme getirmekte, “değerleme faaliyetinin” bağımsızlığını ve tarafsızlığını olumsuz etkilemekte, ülke ekonomisinin gelişimi ile ilgili en önemli sektörlerden biri olan gayrimenkul sektörü ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin denetimi ile ilgili sakıncalara yol açmakta, taşınmaz değerlendirme alanında eğitim ve tecrübe başta olmak üzere birçok alanda yaşanan olumlu gelişmeleri zedeleyici nitelik taşımaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri; Yasa koyucu ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Anonim Şirketi (SPL) ve birçok kamu kurum ve kuruluşunun uzun yıllara dayanan çalışmaları sonucunda Uluslararası Standartlar doğrultusunda oluşturulmuştur. Ülkemizde oldukça önemli bir yer edinmiş olan “taşınmaz değerlendirme” faaliyetleri, uluslararası standartları yakalamıştır. Ayrıca düzenleyici kuruluşlar ve Meslek Birliklerinin katkılarıyla her geçen gün gelişmeye devam etmektedir.

Değer bir varlığın para ile ölçülebilen karşılığıdır. Gayrimenkul değerlendirme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri anlamına gelir. Değerleme raporları; değerlendirme süreci içerisinde taşınmazın yeri görülerek, yer aldığı bölgenin sosyal ve kültürel yapısı, arz ve talep dengesi, gelir seviyesi, konumu, geometrik şekli, imar durumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, alt yapı ve ulaşım imkânları, hukuki durumu, topoğrafik yapısı, değerine etken olabilecek olumlu ve olumsuz tüm faktörler dikkate alınarak, resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilerek, taşınmazın niteliğine ve farklı değerlendirme yöntemlerine göre rapor tarihi itibarıyla değer takdir edilerek düzenlenmektedir.

Piyasa değeri ise, bir fiyatlamayı ifade eder. Gayrimenkuller, gayrimenkul yatırımcılarının beklentileri, kişisel tercihleri, spekülasyon dönemsel fiyat hareketlerine bağlı olarak farklı olarak fiyatlanabilirler. Fiyatı pozitif ya da negatif etkileyen bu hususlar gayrimenkulün değerine kısa vadede etki etmemektedir. İfade edilmeye çalışıldığı üzere gayrimenkul değerlendirme uzmanlık gerektiren ve oldukça teknik bir iştir, uyulması gereken standartları bulunmaktadır, mesleki bir faaliyettir ve mesleki yetkinliklerini tevsik etmiş kişiler tarafından yerine getirilmelidir. Yönetmelik Taslağınının 13 üncü maddesinin (c) bendi ile düzenleme getirilen hususlar, 6362 sayılı Kanun düzenlemeleri çerçevesinde Birliğimiz Üyesi Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından yerine getirilmektedir.

TDUB, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun’unun (Kanun) 76’ncı maddesine dayanılarak kurulmuş kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici Meslek Birliğidir. TDUB’un organları, görev ve yetkileri ile çalışma ilke ve esasları 02 Nisan 2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü (Statü) ile düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kanununun 76’ncı maddesinde Değerleme Kuruluşlarının ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının TDUB’a Üyeliği düzenlenmektedir.

Madde 76 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar.

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme yapabilecek kişiler 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde

Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (Değerleme Tebliği) belirlenmiş ve tanımlanmıştır:

Madde 3-

(...)

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,

Değerleme Uzmanı: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,

Ayrıca söz konusu düzenlemede TDUB'a Üye olan Değerleme Kuruluşlarına ilişkin onlarca başvuru şartı aranmakta (3. Madde), başvuru koşullarının ve aranan niteliklerin var olup olmadığı ayrıntılı bir incelemeyi gerektirmekte (6. Madde), ortaklarında, yöneticilerinde, denetçilerinde, değerlendirme uzmanlarında ve konut değerlendirme uzmanlarında bulunması zorunlu nitelikler sayılmakta (7. Madde), faaliyetlerin bağımsız olarak yürütülmesi zorunluluğu getirilmekte ve ayrıntıları ile düzenlenmekte (11-12. Madde), bu kuruluşların yapabileceği faaliyetler ve yasaklamalar belirtilmekte (15. Madde), ağır ve ayrıntılı sır saklama yükümlülüğü getirilmekte (16. Madde) ve en önemlisi aşağıda alıntılanan madde 10 kapsamında değerlendirme kuruluşu sıfatı ile meslek birliğimize üye olan kuruluşların gayrimenkul değerlendirme faaliyeti dolayısı ile oluşan zararlardan sorumlulukları ayrıntılı bir biçimde belirlenmektedir.

Sorumluluk

MADDE 10 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

Birliğimize üye değerlendirme kuruluşlarının Sorumlulukları Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca da düzenlenmiştir.

Sorumluluk

Madde 63 – (1) Bağımsız denetim kuruluşları, görevlerinin kapsamıyla sınırlı olmak üzere, denetledikleri finansal tablo ve raporların mevzuata uygun olarak denetlenmemesi nedeniyle doğabilecek zararlardan raporu imzalayanlarla birlikte sorumludur. Bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları, faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler dolayısıyla neden oldukları zararlardan sorumludurlar.

Birliğimiz Üyesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanları yine Kanun ve diğer mevzuat kapsamında belirlenmiş olan belli bir meslek bilinci ve disiplini ile hareket etmek zorunda olup, meslek birliği mensubu olarak üyeliğe giriş ücreti ve yıllık aidatlarını ödemektedirler. Bahsi geçen mevzuat düzenlemeleri uyarınca meslek kurallarına uygun davranmayan üyeler hakkında disiplin soruşturmaları yapılmakta ve üyelikten çıkarma dâhil birçok disiplin cezası verilebilmektedir.

Özetle gayrimenkul değerlendirme uzmanları mevzuatın belirlemiş olduğu koşulları sağlamak, meslek disiplini içerisinde faaliyet göstermek zorundadır ve en önemlisi mesleki faaliyetleri kapsamında denetlenmekte ve sorumluluklarına dahi gidilebilmektedir.

Birliğimiz Üyesi Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının niteliklerini belirleyen bir diğer önemli düzenleme ise yine Değerleme Tebliğinde yer almaktadır. Değerleme Tebliğinin 7'nci maddesi (f) fıkrası ile "Yapılabilecek Faaliyetler ve Yasaklar" başlıklı 15'inci maddesi; Birliğimiz Üyelerinin, emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almamasını düzenlemektedir. Bu düzenlemelerle değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden kişilerin bağımsız ve tarafsız olması, değer takdir edilen taşınmaz ile ilgili ticari kaygılar taşımasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Özetle bir taraftan bağımsızlığı ve tarafsızlığı zedelemesi sebebiyle Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının ve Değerleme Kuruluşlarının emlak komisyonculuğu yapması yasaklanmışken emlak komisyoncularının; bağımsızlık, tarafsızlık, eğitim, tecrübe, lisans, lisans yenileme, meslek birliğine üye olmak şartı, uluslararası standartlara tabiiyet, disiplin, mesleki faaliyetleri nedeniyle sorumluluk, gözetim, ve denetim gibi unsurlardan muaf tutularak değerleri belirlemeye yönelik yetkilendirilmesi bilimsel dayanağı olmayan bir sonuç doğuracak ve çelişki yaratacaktır.

Ülkemizde değerlendirme faaliyetlerinin yoğunlukla gerçekleştirildiği sektörlerden birisi de Bankacılık sektörüdür. Değerleme faaliyetleri 2007 yılına kadar Bankacılık sektörünün kendi aktörleri tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu durumun çeşitli nedenlerle suiistimal edilmesi sektörü çok zor durumda bırakacak kredi teminat açıklarına neden olmuştur. Ülkemizin yaşamış olduğu bankacılık krizlerinin yaratmış olduğu tahrifat ve yıkımlarla tekrar karşılaşmamak için değerlendirme faaliyetlerinin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması yönünde önemli adımlar atılmış ve gerekli yasal düzenlemeler yapılarak değerlendirme faaliyetleri tarafsız, bağımsız ve uluslararası standartlara sahip hale getirilmiştir. Söz konusu düzenleme ile değerlendirme konusunda tarafsız ve bağımsız olmayan ve ticari kaygılara açık bir alanda yapılacak değerlendirme faaliyetleri hem bankacılık sektörüne hem de ülke ekonomisine olumsuz olarak yansıtacağı açık olup geçmişte de bunun örnekleri görülmüştür.

Birliğimiz Üyesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Değerleme Kuruluşları, TDUB tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun bir biçimde faaliyette bulunmak zorundadırlar.

Değerleme süreçleri, başlangıcından sonucuna kadar sektör içi disiplin ve takibi gerektiren bir faaliyetler bütünüdür. Değer bilgilerinin sürekli yenilenmesi hata ve eksikliklerin giderilmesi mesleki disiplini gerektirmektedir. Değerleme mesleğinin diğer bir boyutu da uluslararası ve ulusal standartlardır. Ülkemizde uygulanacak değerlendirme standartlarının oluşturulması ve yayınlanması TDUB'a verilen bir Kamu görevidir ve TDUB tarafından yerine getirilmektedir. Mesleki disiplin, mesleki standartlar, meslek kuralları, kamu denetimi ve iç denetim mekanizmaları, mesleki eğitimler, mesleği ifa edenlere yönelik mesleki yeterliliklerin sınavlarla ölçülmesi gibi gereklilikler kamu kurumu niteliği haiz TDUB çatısı altında yerine getirilmekte, uygulama yönü de yine TDUB tarafından izlenmekte, kayıt altına alınmakta, analiz edilmektedir.

Değerleme sektörü Birliğimiz Üyesi Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından oluşmaktadır. Sermaye piyasası ve bankacılık mevzuatı çerçevesinde faaliyette bulunan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları her yıl yaklaşık 1,5 milyon adet değerlendirme raporu üretmekte ve yıllık yaklaşık 6 milyon tekil gayrimenkulün değer bilgisini toplamaktadır. Değerleme sektörü, krediye konu gayrimenkuller, kamulaştırma, taşınır varlıkların rehni, özelleştirme, uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, kentsel dönüşüm, sigorta, vergi, gayrimenkul odaklı finansal varlık ve hakların değerlendirilmesi gibi birçok amaçla yaklaşık 10 bin kişilik istihdam ile ülkemizin sathında faaliyette bulunmaktadır.

Diğer taraftan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, “Bilirkişilik Kanunu” gibi birçok mevzuatta bu düzenlemeye yer verilerek hizmet alınmaktadır.

Bu ve benzeri sebeplerle Yönetmelik Taslağında ifade edilen “taşınmazın rayiç satış veya kira bedelini tespit edebileceğine” dair yetki ülkemizdeki değerlendirme faaliyetleri açısından çift başlılık ve kargaşa yaratacaktır.

Değerleme bağımsız ve tarafsız olarak yürütülmesi gereken bir faaliyettir. Alınacak hizmet bedelinin taşınmaz değerine endekslendiği bir uygulamanın oluşturacağı sorunlar da tarafınızca ayrıca değerlendirilmesi gereken bir husustur. **Bu sebeplerle; değerlendirme alanında birden fazla disiplinin ve faaliyet alanının oluşmasına sebebiyet verecek ifadelere yer verilmemesi hususunu takdirlerinize sunarız.**

Taşınmaz Ticaretine Konu Hizmetler başlıklı 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma, raporlama ve aracılık yapmak ve (c) bendinde iş sahibinin talebi halinde taşınmazın rayiç satış veya kira bedelinin tespit edilmesine yönelik gayrimenkule yönelik her türlü değer (rayiç değer, kira değeri, gerçek değer, iktisap değeri) tespiti, araştırma ve raporlama hizmetlerinin, yukarıda özetlenen mevzuat çerçevesinde gerek yasa koyucunun net ve tartışmasız iradesi gerekse SPK, BDDK, TDUB, TKGM, SPL ve birçok kamu kurum ve kuruluşunun uzun yıllara dayanan çalışmaları sonucunda Uluslararası Standartlara ulaşan, gün geçtikçe kurumsallaşan ve gelişen **gayrimenkul değerlendirme faaliyetini bağımsız ve tarafsız bir biçimde yürüten Lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kuruluşları tarafından yürütülmesi gerektiği** düşünüldüğünden Yönetmelik Taslağının 13’üncü maddesi birinci fıkrası (b) ve (c) bentlerinin, belirttiğimiz gerekçelerle değiştirilmesi gerektiği yönündeki değerlendirmelerimizi sunarız.

Son olarak belirtmek gerekir ki, 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında “*b) Taşınmaz ve ikinci el motorlu kara taşıtı alım satımı gibi ticari faaliyetleri yürütenlere yönelik mesleki davranış kurallarını belirlemeye ve bu faaliyetlerin yürütülmesine ilişkin düzenlemeler yapmaya*” şeklindeki ifade ile tanınmış olan değerlendirme yetkisi Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı, Taşınmaz Ticaretine Konu Hizmetler başlıklı 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentleri kapsamında planlanan değişiklikleri kesinlikle kapsamamaktadır. Özetle, Yönetmelikte yer alan söz konusu düzenlemeler Kanun tarafından verilmiş olan yetkinin aşımına sebebiyet verecektir. Bu nedenle söz konusu (b) ve (c) bentlerinin iptali ya da

b) İş sahibinin danışması halinde alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma ,raporlama ve danışmanlık yapmak.

c)İş sahibinin danışması halinde rayiç satış bedeli ve kira bedeli hakkında görüş bildirmek;

şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, TDUB
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Sümer Sok. No:3
Ayazaęa Ticaret Merkezi Kat:14/B Sarıyer/ İstanbul
Tel: (212) 276 20 21 Faks: (212) 276 13 10
www.tdub.org.tr



Taşınmaz ticaretinin ve Kanun'da yer alan düzenleme yapma yetkisini aşan bazı yetkilendirmelerin ileride telafisi güç hallerin ortaya çıkmasına sebebiyet verebileceği de dikkate alınmalıdır.

Bilgi ve takdirlerinize arz ederim.

Saygılarımla,

Doruk KARŞI

Genel Sekreter