

Sayı : 22

12.01.2018

Konu : “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” Taslağına Yönelik Birliğimiz Görüşü

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU

ESKİŞEHİR YOLU 8.KM NO:156

06530 ANKARA

İlgi:30.11.2017 gün 362.331.672-415,99-E.13416 sayılı yazınız ve eki, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” taslağı

İlgi yazınız ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ Taslağı” hakkındaki görüş ve değerlendirmelerimizin Kurulunuza iletilmesi talep edilmiştir.

Taslağın; sektörümüzün genel durumundan ayrı olarak ele alınamayacağı kanaatindeyiz. Bu kapsamda, Taslak ile getirilmek istenen yeniliklere bağladığımız genel değerlendirme dokümanını Ek-1’de takdirlerinize sunarız.

Bununla birlikte, Birliğimiz tarafından; söz konusu Taslağına dair üyelerimizin görüşleri talep edilmiş olup, gelen tüm görüş ve öneriler Ek-2’de yer almaktadır. Taslağına dair üyelerimizden gelen söz konusu tüm görüş ve öneriler de dikkate alınarak, Birliğimiz Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Taslağına dair görüş ve önerilerimiz ise gerekçeleriyle birlikte Ek-3’de yer almaktadır.

Hemen her ortamda belirttiğimiz gibi Kurulunuzun öncü adımları ile ülkemiz disiplinli, standartları olan, bilimsel, öz düzenleme çerçevesine yerleştirilmiş bir değerlendirme sektörüne sahip olmuştur. Geçmişten gelen tüm bu çalışmalarınız, hâlihazırda vermiş olduğunuz tüm destekler ve sektörümüzü daha da ileriye taşıma niyetiyle kaleme alındığından son derece emin olduğumuz Taslak çalışmalarınız için bir kez daha şükranlarımızı sunarız.

Bu kazanımlar ile birlikte hem ülkemizin hem de gayrimenkul piyasalarının geldiği nokta ve sektörümüzün sorunları dikkate alındığında, Kurulunuzun geçmişte ortaya koyduğu öncü ve yenilikçi vizyona benzer köklü bir yasal altyapı değişikliğinin gerektiğini etkili bir şekilde hissetmekteyiz. Şöyle ki, ülkemize birçok açıdan bağımsız hizmetler sunan değerlendirme sektörünün henüz bir meslek yasası bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Kanunundaki değerlemeye dair sınırlı hükümlerin, Kanunun sermaye piyasası faaliyetlerini tanımlamakta ve çeşitlendirmekteki ayrıntılarında olduğu gibi detaylı olarak tanımlanması gerektiğine inanıyoruz. Başta değerlemenin tanımı, standartları, bilgi ve belgeye erişimde Kanuni yetkiler, sorumluluklar, rapor formatları, raporların geçerlilik süreleri, raporlara itirazlar,

değerleme sözleşmesi unsurları, mesleki hak ve yaptırımlar, uzmanların hak ve sorumlulukları gibi hususların tüm genel çerçevesinin Kanunla düzenlenmesi gerektiğine inanıyoruz. Böyle bir Kanuni altyapı güçlendirmesini takip edecek ikincil düzenlemeler ile de günümüzün teknolojik altyapısına, gayrimenkul dinamiklerine, ülkemizin ihtiyaçlarına uygun ayrıntılı bir çatının oluşturulabileceği düşünülmektedir.

Yasalaşma süreçlerinin uzun soluklu bir çalışma gerektirmesi karşısında, bu aşamada ihtiyaç duyulan düzenlemelerin, mesleğin belli bir düzen ve disiplin içinde yürütülebilmesi gayesi ile İdare Hukukunun temel ilkeleri ve normlar hiyerarşisi de gözetilerek, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının faaliyet ve görev alanlarına yönelik hükümleri içeren düzenlemenin Tebliğ yerine Birliğimiz Statüsünde yapılacak değişikliklerle; sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde uyulacak usul ve esaslar ile bu konudaki genel düzenlemelerin ise Tebliğ ile düzenlenmesi gerektiği önerilmektedir.

Elbette görüşlerimizi talep ettiğiniz Taslak, bazı konulardaki farklı görüşlerimize rağmen sektörümüze katkılar sağlayacak hususları da içermektedir. Ancak belirttiğimiz gibi, birikmiş sorunların geçici olarak çözüldüğü ve yıllar önce günün ihtiyaçlarına göre çatısı belirlenmiş bir düzenlemeye çeşitli ekler yaparak sorunların kalıcı bir biçimde çözülmesinin son derece güç olduğunu ifade etmek isteriz.

Taslak bir bütün olarak ele alındığında öncelikle Değerleme Kuruluşlarının sermaye ve insan kaynağı alt yapısını genişletmeyi amaçladığı, Değerleme Uzmanları açısından ise, değerlendirme kuruluşlarından bağımsız, sözleşmeyle çalışılmasına dair sınırlar getirdiği görülmektedir. Öngörülen düzenleme bir yandan değerlendirme kuruluşlarını nakit olarak ödenmesi gereken asgari sermaye büyüklüğünü artırarak değerlendirme kuruluşları güçlendirmeyi hedeflerken, mevcut Tebliğde yer alan taşınmaz dışı diğer alanlarda değerlendirme yapılmasını katı kurullarla engellemektedir. Oysa takdir edeceğimiz üzere değerlendirme kuruluşlarının ve uzmanlarımızın mali olarak güçlendirilmesi yeni gelir alanları ile mümkündür. Bilindiği üzere gayrimenkul parasal olarak yüksek meblağları ifade etmekte, değerlendirme uzmanları ve değerlendirme kuruluşları kendi mali güçlerinin çok ötesinde değerlendirme raporları hazırlamaktadır. Hangi asgari sermaye şartı getirilirse getirilsin bu ilişkinin tam kurulamayacağını düşünüyoruz.

Benzer şekilde, bağımsız çalışan uzmanların faaliyetlerine dair de çeşitli sınırlar öngörülmekte ancak bir bütün olarak değerlendirme uzmanlarının bağımsız faaliyet alanlarının ne olacağına ve hizmetlerinin karşılığını alamamaları durumuna dair yeni korumalara Taslakta yer verilmemiştir.

Bir bütün olarak düşünüldüğünde sektörün toplam kalitesinin bağımsızlığa, rapor kalitesine, değerlendirme kuruluşlarının iç kontrol süreçlerini kuvvetlendirmeye, bağımsız çalışan veya değerlendirme kuruluşlarında çalışan değerlendirme uzmanlarının hak ve sorumluluklarını daha da gözetilen kurulları artırmaya, teknolojiyi daha çok kullanmaya teşvik etmeye, gelirleri artırıcı düzenlemelere bağlı olacağını samimiyetle dikkatlerinize sunmak isteriz. Özetle değerlendirme sektörümüz için Kanunla yeni düzenlemeler ve buna bağlı olarak ikincil düzenlemelerle sektörümüzün gelecek yıllara taşınabileceğine inanıyoruz. Aksi halde sorunların sistematik

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



şekilde artacağını öngörüyoruz. Bu çerçevede Kurulunuzun gözetiminde yeni bir yasal altyapı için tüm paydaşlarla çalışmalara başlamakta her türlü göreve hazır olduğumuzu da belirtmek istiyoruz.

Genel görüşlerimizi önemle takdirlerinize sunmakla birlikte, yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, ilgi yazınız ile talep edilen Taslađa dair üyelerimizin görüşlerini ve Birliğimiz önerileri ile çalışmalarını da takdir ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan