

GENEL DEĞERLENDİRME RAPORU

I. GİRİŞ

İlgi yazınız ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ Taslağı” konusunda ki görüş ve değerlendirmelerimizin talep edilmesi üzerine tüm kesimlerin görüşlerini ve değerlendirmelerimizi bir rapor haline getirip ek olarak Kurul’a sunulması uygun görülmektedir.

Tebliğ taslağına esas teşkil eden görüş ve önerilerimiz de bu çerçevede oluşturulmuştur.

II. SEKTÖREL ANALİZ VE TESPİTLER

1- “Sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, konut finansmanı sistemi çerçevesinde değerlendirme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerlendirme raporu standartlarını belirlemek” amacıyla Kurulunuz tarafından çıkarılan ve 12.08.2001 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” (Değerleme Tebliği) ile gayrimenkul değerlendirme sektörü; düzenli, kuralları olan kurumsal bir yapı oluşturulmuştur.

Yine Kurulunuz tarafından eşanlı olarak çıkarılan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” (Lisanslama Tebliği) ile Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tanımı yapılmış ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında tam zamanlı istihdam edilen ya da sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren Gayrimenkul Değerleme Uzmanları değerlendirme faaliyetlerine başlamıştır.

Sermaye Piyasası Kanununda 21.02.2007 tarihli 5582 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler ile meslek örgütü olarak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin hukuki altyapısı oluşturulmuştur. Kanun içinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tanımına yer verilmesi ve Kamu Kurumu Niteliğinde Meslek Kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin kuruluşu ile “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” meslek statüsü kazanmıştır.

Medeni Kanununda gayrimenkul değerlemesi ile ilgili hükümler 1926 yılından bu yana var olduğu halde gayrimenkul değerlendirme alanı sermaye piyasası ve daha sonra da bankacılık sektörünün ihtiyaçlarının doğmasına kadar düzenlenememiştir.

Özetle, gayrimenkul değerlemesine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kanunu ve alt düzenlemeleri ile oluşturulan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı mesleği, gayrimenkul değerlemesinin kurumsallaştırılmasına yönelik olarak oluşturulan Gayrimenkul Değerleme

Kuruluşları, kurulan yapının aksamaması ve devamlılığını sağlaması üzerine çıkarılan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları, mesleki düzenlemeler, haksız rekabet, mesleki eğitim ve öz denetim/disiplin mekanizmalarını sağlamak üzere öz düzenleyici meslek örgütü olarak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin kurulması Kurulunuzun vizyonu ve öngörülerini çerçevesinde gerçekleşmiştir. Kurulunuzun oluşturduğu bu güçlü yapı hızla ilerleme kaydederek; bankacılık, finansal kuruluşlar, bilirkişilik, ticari işlemlerde taşınır rehni, özelleştirme, icra iflas işlemleri, gayrimenkulden kaynaklı uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, kentsel dönüşüm uygulamaları, sigorta, vergi, vb. birçok alana Kanun, Yönetmelik vb. düzenlemeler ile hizmet verir konuma gelmiştir.

2- Meslek Birliği olarak TDUB da süreç içerisinde gelişmeler göstermiştir. TDUB, uluslararası meslek kuruluşlarına üyelik süreçlerini tamamlamış, meslek kurallarını ve uluslararası değerlendirme standartlarını oluşturarak yayımlamış, her yıl Üyelerinin % 30'una mesleki eğitimler verebilen, sektörü denetleyen disipline eden yapıya ulaşmıştır. TDUB, %100 iştiraki bulunan TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi (TGBM) nezdinde Üyelerinin üretimleri olan değerlendirme raporlarını kayıt altına almaktadır. Kısa süre içerisinde bölgesel değer haritaları üretebilecek, gayrimenkul odaklı finansal varlıklara değer endeksleri hazırlayabilecek konuma ulaşma hedeflerine sahip konuma ulaşmıştır.

Bu oluşumların tamamı Kurulun öngörülerini sayesinde gerçekleşmiş olup ülkemiz ve mesleğimiz için çok önemli kazanımlardır.

3- Günümüz itibariyle Gayrimenkul Değerleme Lisans sayısı 7.759'a, Kurul tarafından yetkilendirilen Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu sayısı 133'e ulaşmıştır. Birliğimizin Üyelik yapısını oluşturan Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının sayısı da paralel olarak artış göstermiştir. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının tamamı Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının 5.200'ü TDUB'un Üyesi durumundadır.

Yaklaşık 15 yıldır değerlendirme sektörü bu öngörü ve düzenlemelere göre biçimlenmiş ve bu günkü yapısına kavuşmuştur. Faaliyet alanının bağımsız ve tarafsız bir zeminde gerçekleştirilmesi zorunluluğu da mevcut yapıyı desteklemektedir.

4- Ülkemizde yaklaşık 60 milyon parsel ve 15 milyona yakın kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her birinin beş yılda bir yenileneceği ya da el değiştireceği varsayıldığında da bile yılda 15 milyon değerlendirme raporu hazırlanmasını gerektirecek potansiyel iş fırsatı bulunmaktadır. Bu faaliyetin sonuçları ülkemiz için bir kazanç gayrimenkul ve değerlendirme sektörü için de önemli bir fırsattır. Diğer taraftan tüm kesimlerde değerlemeye karşı ilgi ve farkındalık her geçen gün artmaktadır.

5- Sektör içinde bazı disiplinsiz ve kuralsız davranışların olduğu da bir gerçektir. Değerleme süreçlerinin ve sonuçlarının izlenebilmesi açısından Kurulun öngörü ve talimatları ile oluşturulan TGBM, bu olumsuzlukların giderilmesi konusunda önemli bir araçtır. TGBM bünyesinde oluşturulmaya çalışılan yazılımın hayata geçirilmesi ve sonuçlarının sektöre yansıtılması önemli bir adım olacaktır.

Bu konuda çalışmaların ve kurulmak istenen yapının tamamlanması ile tapu harçları ve emlak vergisi değerlerine ilişkin ihtiyaç duyulan veriler de böylece sağlanmış olacaktır.

6- Ticaret Kanunu düzenlemeleri çerçevesince anonim şirket statüsünde değerlendirme hizmeti veren Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, değerlendirme faaliyetini kadrosundaki ya da sözleşme imzalamak sureti ile dışarıdan hizmet satın aldıkları Gayrimenkul Değerleme Uzmanları aracılığı ile yerine getirmektedir. Tebliğ Taslağı bütünüyle ele alındığında, değerlendirme sektörünün mevcut olan kurgusunu önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte hükümler içerdiği görülmektedir. Bu değişiklikler her kesim tarafından farklı algılanmakta ve zaman zaman karşılıklı eleştirilere konu edilmektedir. Birliğimiz Üyeleri arasındaki doğal dengeyi koruma noktasında bazı zorluklar yaşamaktadır.

7- Sermaye piyasasına, finansal kurumlara ve bankacılık işlemlerine yönelik değerlendirme faaliyetleri, değerlendirme sektörünün ağırlıklı kısmını oluşturmaktadır. Bu durumun bir sonucu olarak değerlendirme sektörünün temel sorunları da bu alanlara yönelik uygulamalardan kaynaklanmaktadır.

Tabii olduğumuz mevzuatın bir gereği olarak değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu ile müşterileri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen değerlendirme sözleşmesi imzalanması esastır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, sorumluluk sınırlarının net olarak belirlenmediği ve bağımsızlığı zedeleyen, tek taraflı ağır hükümler içeren sözleşmelere bağlı olarak iş yapmak durumunda kalmaktadırlar. Bu durumun getirdiği ağır yük özellikle son dönemde sıkça karşılaşılan bir soruna dönüşmüş bulunmaktadır.

Değerleme raporu, düzenlendiği tarih itibarıyla bir fotoğraf niteliğindedir ve rapor tarihindeki değeri içermektedir. Bu tarihten sonra değerlendirme raporunu oluşturan unsurlarda meydana gelebilecek değişiklikler, doğal olaylar, konjonktürel ekonomik dalgalanmalar ya da icra satışı vb. değerlendirme kuruluşu ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından kaynaklanmayan herhangi bir nedenden kaynaklanabilecek değer farklılıklarının sorumluluk kapsamında değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Değerleme raporunda takdir edilen değere ilişkin sorumluluk, değerlendirme hizmeti talebinde belirtilen amaç ile sınırlı tutulmalıdır. Değerleme raporu; uluslararası değerlendirme standartları ile belirlenen ve değerlendirme hizmet sözleşmesinde yer verilmiş değerlendirme yöntemlerinden en az bir tanesi esas alınarak hazırlanmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları sözleşmede belirtilen değerlendirme yöntemi çerçevesinde takdir ettikleri değerden sorumludur.

Ancak uygulamada değerlendirme hizmet alıcıları, sorumluluk alanını yukarıda verilen tanımın dışında belirlemekte, değer her hangi bir neden ile düşmesi durumunun Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun sorumluluğunda olduğunu bu durumda oluşacak zararın Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu tarafından karşılanacağını hüküm altına alacak ağır nitelikte maddeleri değerlendirme sözleşmelerine eklemektedirler.

Değerleme sektörü 2017 yılında yaklaşık 1.200.000 adet değerlendirme raporu üretmiştir. Değerleme raporlarından yaklaşık 650 Milyar TL değer takdir edilmiştir. Dünya ekonomisi ve ülkemiz coğrafyasındaki gelişmelere paralel olarak gayrimenkule olan talep % 20 – 30 oranında gerilemiştir. Talebin düşmesi gayrimenkul fiyatlarına da yansımaya başlamıştır. Müşterilerin, sözleşmeler ile belirlediği hususlar dikkate alındığında Gayrimenkul Değerleme

Kuruluşlarının kabaca 120-180 milyar TL'lik bir riski bulunduğunu söylemek mümkündür. Mesleğin özüne ve uluslararası değerlendirme standartlarına da aykırı olan bu uygulamaların Tebliğ Taslağında yapılacak düzenlemeler ile önüne geçilmesine önemli derecede ihtiyaç bulunmaktadır.

8- Üzerinde durulması gerekli bir diğer alanda, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının faaliyetleri sırasında, üçüncü şahısların uğrayabilecekleri zararları güvence altına almak üzere yapılan mesleki sorumluluk sigortalarıdır. Genel şartları T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından çıkarılan Tebliğ ile özel şartları ise ürünü arz eden sigorta şirketlerince belirlenmektedir. Ülkemizde gayrimenkul değerlemesine yönelik mesleki sorumluluk poliçesi düzenleyen iki sigorta şirketi bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesine yönelik mesleki sorumluluk sigortaları, çok yüksek prim bedelleri karşılığında, olay başı en fazla 500.000 TL teminat vermektedirler. Teminatlara da muafiyetler uygulanmakta olup riskin gerçekleşmesi durumunda Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının müracaat edebilecekleri teminat tutarı olay başı 150.000 TL – 450.000 TL arasında gerçekleşmektedir.

Birliğimiz Üyeleri tarafından, asgari ücret tarifesi çerçevesince mütevazı bedeller karşılığında milyonlarca lira değerinde takdir edildiği gayrimenkul değerlendirme raporları düzenlenmektedir. Mevcut haliyle, bir taraftan sermaye yapıları ile ekonomik güçleri belirli ve sınırlı olan Üyelerimiz, diğer tarafta ağırlıklı hizmet verilen Bankalar büyük riskler ile karşı karşıya kalmaktadır.

Bu kapsamda bir taraftan sermaye yapıları ile ekonomik güçleri belirli ve sınırlı olan Üyelerimiz, diğer taraftan ağırlıklı hizmet verilen Bankalar büyük riskler ile karşı karşıya kalmaktadır. Karşılaşılan risklerin mesleki sorumluluk sigortasının mevcut yapısı ve işleyişi ile çözülmesine olanak bulunmamaktadır. Birliğimiz bu konuya ağırlık vermesine rağmen sigorta şirketleri gayrimenkul değerlendirme alanına yönelik öngörülemez riskler bulunduğunu ileri sürerek sigorta poliçeleri ile verdikleri teminat sınırlarını şekli bir yapıda tutmaya zorlamaktadır.

Olası uyuşmazlıklarda oluşabilecek zararların mesleki sorumluluk sigortası kapsamında karşılanması mümkün olmayacağı gibi Üyelerin mali yapıları da bu zararı karşılamaya uygun değildir.

Yüksek değerli taşınmazlarla ilgili raporlarda, birden çok değerlendirme yaptırılmasının riskin önemli ölçüde azaltılmasını sağlayabileceği düşünülmektedir. Bu yönde yapılacak bir düzenleme sigorta şirketlerinin konuya olan ilgisini arttıracak gibi primlerin makul seviyelere düşmesine neden olabilecektir.

9- Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, değerlendirme faaliyetini kadrosundaki ya da sözleşme imzalamak sureti ile dışarıdan hizmet satın aldıkları Gayrimenkul Değerleme Uzmanları aracılığı ile yerine getirmektedir. 2017 yılında Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının % 33'ü Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında kadrolu olarak istihdam edilmekle birlikte % 67'si sözleşme ihdas etmek sureti ile dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlamışlardır.

Bu durumun ortaya çıkmasındaki en önemli etken Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının neredeyse tek müşterisi olan Bankaların hizmeti askıya alma veya kesme noktasındaki uygulamalarıdır. Bu uygulama mesleğinin en önemli unsuru olan bağımsızlık ilkesine aykırılığa da neden olmaktadır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları geleceği öngörememektedir. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, başta personel giderleri olmak üzere ciddi mali zorluklar yaşayabilmektedir. Bu ve benzer nedenler Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının istihdam politikasını doğrudan etkilemekte ve çalışanları ile iş hukuku kapsamında ciddi sorunlar yaşamalarına sebebiyet vermektedir. Sonuç olarak tüm bu nedenlerle iş yoğunluğu düşük seviyede kalan ya da iş sürekliliğinin sağlanamadığı bölgelerde kadrolaşma yerine, o bölgedeki değerlendirme uzmanları ile sözleşme imzalanarak değerlendirme hizmeti alınması/verilmesi yöntemi tercih edilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının belirtilen sorunları ve kendileri dışından kaynaklanan faaliyet riskleri nedeniyle, Tebliğ Taslağında öngörülen, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının merkezlerinin ya da şubelerinin bulunduğu illerde dışarıdan değerlendirme hizmeti alınmasına yönelik getirilen sınırlamaların, yukarıda sayılan nedenler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) “Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik”in (BDDK Yönetmeliği) 8’inci maddesi birinci fıkra (c) bendi ile düzenlenen “...değerleme kuruluşu ile sözleşme yapılması ve değerlendirme hizmetinin kalitesinin korunmasını teminen işlerin kuruluşlara adil bir şekilde dağıtılmasını sağlayacak objektif bir sistem kurulması ve bu sistemin etkin bir şekilde çalışmasının sağlanması” koşulu ile paralel bir düzenleme yapılması önerilmektedir.

10- Tebliğ Taslağı ile Değerleme Tebliği ile düzenlenen hususların 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanuna uygun olarak günün koşullarına göre yeniden ele alınarak oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

Değiştirilmek istenen Değerleme Tebliği, yürürlüğe girdiği günün ihtiyaçları ve koşulları esas alınarak, sermaye piyasası mevzuatına tabi iş ve işlemlere yönelik değerlendirme faaliyetlerini karşılamak ve Değerleme Tebliğinin yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olmayan örgütsel yapının kuruluş unsurlarını ve esaslarını oluşturmak anlayışı ile oluşturulmuştur. Gelişen koşul ve ihtiyaçlara uyarlanmak için de değişik zamanlarda sekiz kez değişikliğe gidilmiştir.

Bugün gelinen noktada, hizmet verilen başka sektörlerde yaşanan gelişmeler, yeni mevzuat düzenlemeleri, ülke ekonomisini doğrudan etkileyen bir faaliyet haline gelmesi gibi nedenlerle tüm paydaşlar tarafından tereddütsüzce kabul görecektir ve sektör dengelerini gözeterek meslek Kanunu, TDUB Statüsü ve buna bağlı yönetmeliklerle gerçekleştirilmesinin çok daha uygun ve yararlı olacağı, öngörülmekte ve düşünülmektedir.

11- Tebliğ Taslağının “Amaç ve kapsam” bölümünde, “ ... sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlemesi yapılan gayrimenkullerin...” ifadesi kullanılmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Kısaltmalar ve tanımlar” başlıklı 3’üncü maddesinde yatırım kuruluşları tanımlanmış olup, yapılan tanıma göre bankalar yatırım kuruluşu olarak kabul edilmiş ve yine Sermaye Piyasası Kanunu 35’inci maddesinde yatırım kuruluşları dolayısı ile

bankalar sermaye piyasası kurumları arasında sayılmıştır. Dolayısı ile bankaların sermaye piyasası kurumu olduğunda tereddüt olmamakla birlikte, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından bankalara verilen değerlendirme hizmetinin madde kapsamında yer alan sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan bir değerlendirme olup olmadığı Tebliğ Taslağının yukarıda alıntılanan bölümünden net olarak anlaşılamamaktadır. Zira Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından bankalara verilen hizmet, BDDK Yönetmeliği, dolayısı ile Bankacılık mevzuatı kapsamında yürütülmektedir. BDDK Yönetmeliğinin aşağıda alıntılanan “Amaç ve kapsam” maddesi bu durumu açıkça ortaya koymaktadır.

“Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen değerlemeler kapsamında bankaların değerlendirme hizmeti almalarına, bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.”

Yukarıda belirtildiği üzere, Taslak Tebliğde yer alan düzenlemelerin Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının bankalara verdiği hizmeti kapsayıp kapsamayacağı net olarak belirtilmemiştir.

Belirtilen nedenlerle, uygulamada hukuki problemler yaşanmaması ve farklı yorumlar nedeni ile bir takım karışıklıklara sebebiyet verilmemesi adına Tebliğ Taslağında yer alan “Amaç ve Kapsam” hususuna ilişkin düzenlemenin tereddüt oluşturmayacak biçimde ifade edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

12- Tebliğ Taslağında yer alan düzenlemeler bir taraftan Anayasal anlamda korunan mülkiyet hakkına doğrudan veya dolaylı müdahale anlamına gelebilecek, diğer taraftan hem Anayasadan kaynaklanan temel haklar arasında gösterilen ve Borçlar Kanunu ile vücut bulmuş sözleşme özgürlüğünü zedeleyecek, hem de hukukun evrensel prensipleri arasında yer alan kazanılmış hak müessesine aykırı olabilecektir. Zira Tebliğ Taslağının yürürlüğe girmesi durumunda Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları hisse yapılarını değiştirmek, bir kısım ortakları zorunlu olarak hisselerini devretmek zorunda kalacaktır. Yine Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Tebliğ Taslağı ile düzenlenen hisse yapısına kavuşabilmesi için başkaca birçok hisse alış-verişi zorunlu olacaktır. Dolayısı ile Tebliğ Taslağı ile birlikte bir takım gerçek ve/veya tüzel kişilerin mülkiyet hakları ihlal edilecek, yine birçok kişi zorunlu olarak bir takım sözleşmeler imzalayacak ve nihayetinde kazanılmış bir hakka sahip Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının kazanılmış hakları zarar görebilecektir.

Bütün hakların kendisinden türediğinin kabul edilmesi nedeniyle hakların kaynağı olarak nitelendirilen mülkiyet hakkı, temel hak ve özgürlükler arasında özel bir öneme sahiptir. Mülkiyet hakkının niteliği, kapsamı, bu hakkın sınırlandırılabilme nedenleri ve koşulları Anayasa’da ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde düzenlenmiştir. Anayasa’nın 35. maddesinde konu açık ve net olarak düzenlenmiştir.

“Anayasa

XII. Mülkiyet hakkı

Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, Kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkının malike tanıdığı haklar konusunda, kişiye mülkü üzerinde kullanma, ondan yararlanma ve onun hakkında tasarrufta bulunma imkânı verdiğini ifade etmektedir. Anayasal koruma altında olan mülkiyet hakkı ve dolayısı ile kişilerin mülkleri üzerinde tasarrufta bulunmak hakkını zedeleyen ve kişileri mülkiyetine sahip oldukları hisseleri satmak veya bir takım hisseleri satın almak zorunda bırakan Tebliğ düzenlemesi hukuka aykırılık teşkil edebilecek ve olası bir uyuşmazlıkta iptale konu olabilecektir. Tebliğ Taslağı kapsamındaki düzenleme “sözleşme özgürlüğü” açısından da hukuki sakıncalar doğuracaktır. Zira Türk Borçlar Kanunu’nun 26’ncı maddesinde “Sözleşme özgürlüğü” başlığı adı altında, bir sözleşmenin içeriğinin, bu sözleşmenin taraflarınca kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirlenebileceği düzenlenmiştir.

Tebliğ Taslağının yürürlüğe girmesi durumunda, Üyemiz Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ortakları belli bir süre içerisinde ve zorunlu olarak bir takım sözleşmelere taraf olacaklardır ki, bu durum hem Anayasal anlamda bir hakka müdahale niteliği taşıyacak hem de Kanuna aykırılık teşkil edebilecektir.

Ayrıca belli bir süre içinde ortaklık yapısını Tebliğ’e uygun hale getirmek isteyen Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları açısından sözleşme özgürlüğünün diğer bir ayağı olan dilediği şartlarda ve dilediği kişi ile sözleşme yapma özgürlüğüne de müdahale anlamına gelebilecektir. Zira gerçek iradesi ve ticari kararından bağımsız olarak sadece Tebliğ Taslağı ile düzenlenmesi öngörülen yapıya ulaşmak için bir takım sözleşmeler imzalanacaktır ki, bu durumun da hukuka aykırı bir sonuç doğuracağı açıktır.

Bu hususta son olarak belirtmek gerekir ki, hisse yapısını Tebliğ’e uygun hale getirmek zorunda olan değerlendirme kuruluşlarının ortakları, mevzuattan kaynaklanan mecburiyeti fırsat olarak değerlendirebilecek ve sahip olduğu hisselerin devri için piyasanın çok üzerinde bedeller talep edebilecek değerlendirme şirketleri ise özgür iradeleri ile olmasa da ya bu fahiş bedellere ödemek zorunda kalacak ya da yetki iptali ile karşılaşabilecektir. Dolayısı ile düzenleme yukarıda açıklandığı üzere bir takım hukuki sakıncalar içermesinin yanında, sektör içerisinde ciddi sıkıntılara yol açabilecektir.

13- Yargı kararları çerçevesince kazanılmış hak, “Geçerli bir hukuki işleme dayanarak kazanılmış olan ve bu suretle kişisel özne sonuçlar doğurarak subjektif ve özne bir hak halini alan, daha sonra meydana gelebilecek hukuki düzenleme değişikliklerinden etkilenmeyen, hukuk güvenliği ilkesi nazarında korunması gereken ve nihayet hukuk düzeni içerisinde yasalar ve üçüncü kişiler nazarında herkese karşı yöneltilebilen hak” olarak tanımlanabilir. Kazanılmış hak kavramının evrensel hukukun genel ilkelerinden olduğu ve kazanılmış hakkın tanınması ve korunmasının gerek evrensel hukuk ve gerekse iç hukuk (Anayasa Mahkemesi Kararları) tarafından kabul görmektedir. Yürürlükteki bir yasa veya düzenleyici işleme dayanarak bir hakka sahip olan kimselerin bu kazanımlarının korunması hukuki güvenlik ve dolayısıyla hukuk devleti ilkesinin bir unsurudur. Çünkü kişiler kendi lehlerine hak kazandıran bu işlemi yapar iken yürürlükteki mevzuat hükümlerine güvenmektedirler. Bireylerin sonradan yürürlüğe girecek bir mevzuat normunu bilmesini ya da öngörmesini

beklemek mümkün değildir. Yürürlükteki mevzuat hükümlerine duyulan güven ile (hukuk güvenliği) kazanılmış olan haklara saygı gösterilmeli ve bireylerin kazanmış oldukları hakka sonradan yürürlüğe giren düzenlemelerle zarar verilmemelidir. Değerleme Tebliğinde yer alan “Ödenmiş sermayesinin asgari %51’inin, en az iki Sorumlu Değerleme Uzmanına ait olması, en az 2’si Sorumlu Değerleme Uzmanı olmak üzere en az 5 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi” hükmüne uygun olarak kurulan ve faaliyet gösteren Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları açısından kazanılmış bir hakkın doğduğu ve kazanılmış oldukları hakka sonradan yürürlüğe giren düzenlemelerle müdahale edilmesinin hukuk güvenliğini zedelediği ve yargı kararları ile biçimlenmiş kazanılmış hakkı ihlal eder nitelikte olduğu ileri sürülebilecektir.

Tebliğ Taslağının 4’üncü madde birinci fıkrası (e) bendi ve 8’inci madde üçüncü fıkrası hükümlerinde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının İş Hukukundan kaynaklı sözleşmesel ilişki kurması zorunluluk haline getirilmektedir.

Öncelikle söz konusu düzenleme ile mevcutta 5 olan tam zamanlı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı çalıştırma yükümlülüğü açısından yukarıdaki bölümlerde açıklanan kazanılmış haklar ve sözleşme özgürlüğüne müdahale açısından hukuki sakıncalar doğurabilecektir.

İkinci ve daha önemlisi ise, söz konusu düzenleme ile iş hukuku açısından zorunlu bir istihdam koşulu getirilmekte ve en az toplamda 15 kişi ile iş sözleşmesi imzalama şartı getirilmektedir. Bilindiği üzere zorunlu istihdam hususu 4857 sayılı İş Kanununda engelli ve eski hükümlü konusunda düzenlenmiş olup, bir takım özel Kanunlarda da zorunlu istihdama ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Ancak zorunlu istihdam belirtildiği üzere sadece Kanun ile getirilebilen bir yükümlülük niteliğinde olup, Tebliğ ile zorunlu istihdam yükümlülüğü getirilmesinin hukuken mümkün olmadığı düşünülmektedir.

Tebliğ Taslağının 4’üncü maddesinde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının hisse ve yönetim yapısına ilişkin düzenlemelerin de aşağıdaki görüşler çerçevesinde değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

Bankacılık Kanununun 7’nci maddesi, Sigortacılık Kanununun 3’üncü maddesi, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 5’inci maddesi ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun ilgili hükümleri incelendiğinde ilgili sektörlerde faaliyet gösterecek kuruluşların/anonim şirketlerinin sermaye yapısı, ortakları, kuruluşları, nitelikleri, payın şekli, unvanları ve daha birçok koşul ya doğrudan Kanun ile veya yine Kanun’un doğrudan doğruya vermiş olduğu yetki ile ilgili kamu otoritesi tarafından yapılmaktadır. Taslak niteliğindeki düzenlemenin niteliği Tebliğ olup, Kanun’dan kaynaklı doğrudan bir yetki de verilmiş değildir.

Ayrıca bu durum sektörde uzun yıllardır faaliyet gösteren, kurumsallaşmış, belli bir kaliteye ulaşmış, sektöre ciddi katkıları olan birçok Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun sektörden uzaklaşmasına neden olabilecek, büyüme ve kurumsallaşma hedeflenirken küçülme ve yok olma sonucu ortaya çıkabilecektir.

Yukarıda bir kısmı açıklanmaya çalışılan hususla ilgili olarak bir idari yargı başvurusu sonucunda iptal kararı/kararları söz konusu olabilecek ve sektörel boyutta birçok belirsizlik ve karmaşanın ortaya çıkması söz konusu olabilecektir.

14- Tebliğ Taslağında değinilmesi gereken bir başka husus ise Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının faaliyet alanları ile ilgilidir. Tebliğ Taslağında Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının sadece taşınmaz değerlendirilmesi yapabileceği düzenlenmiştir. Makine ve ekipman vb. taşınır değerlendirilmesi ile ilgili herhangi bir doğrudan düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kimi zaman sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme faaliyetleri ile taşınır değerlendirmesine ilişkin faaliyetler iç içe girmekte ve bir bütün olarak faaliyet gösterilmesi gerekmektedir. 6750 sayılı “Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu”nda, makine ve teçhizat, araç, ekipman, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dahil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatı’nın rehin edilebileceği ifade edilmiştir. 31.12.2016 tarihli “Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların Değer Tespiti Hakkında Yönetmelik”te Ekspert olarak BDDK Yönetmeliği uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlar yani Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları belirtilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları ile uyumluluk, değerlendirme prosesine yatkınlık, muhasebesel verilerin analizi, saha incelemesi ve piyasa araştırmaları gibi hususların önem arz ettiği makine değerlendirme işleminin ‘Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların Değer Tespiti Hakkındaki Yönetmelik’te belirtildiği üzere Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından yapılması, sermaye piyasası kurumlarının makine ve ekipman değerlendirme faaliyetlerinde de Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları aktif rol almasının uygun olacağı düşünülmektedir. Halihazırda Türkiye’de makine ve ekipman değerlendirme faaliyeti için sektörde deneyimli Gayrimenkul Değerleme Uzmanları mevcuttur. Bu konuda TDUB bünyesinde bir komisyon kurularak, TDUB tarafından sertifika verilmek üzere zorunlu eğitimlerle tabii tutulara ayrı ve ek bir listeye dâhil olan Üyelerimizin taşınır değerlendirilmesi konusunda da hizmet vermesi oldukça isabetli olacaktır. Örneğin Üyelerimiz arasında belirli lisans eğitimleri almış (makine mühendisi, endüstri mühendisi, işletme ve benzeri) olan kişilerin taşınır değerlendirilmesi alanında faaliyet göstermelerinin önü açılabılır. Bu düzenleme piyasanın ihtiyacını da karşılayacak nitelikte olup, uzmanlar aracılığı ile söz konusu faaliyetin yürütülmesi de sağlanmış olacaktır. Bu konuda Tebliğ Taslağına bir hüküm eklenerek genel yapının belirlenmesi ve tali düzenlemelerin TDUB tarafından yapılacağı belirlenmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

2017 yılı içerisinde TDUB Eğitim Akademisi bünyesinde 107 adet eğitim gerçekleştirilmiştir. Eğitimlere 1.690 kişi katılım sağlamıştır. TDUB Eğitim Akademisi, gerek sınıf ortamında gerekse elektronik ortamda uzaktan canlı eğitimler ile Üyelerin mesleki gelişimleri anlamında önemli bir konuma gelmiştir.

Gayrimenkulün eklenti ve ayrılmaz parçası kısmında sayılmayan varlıkların ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca çıkarılan Taşınır Rehni Kanunu kapsamındaki değerlendirmeler, Hes projeleri, stadyum, maden gibi alanların değerlendirilmesinin TDUB Eğitim Akademisi tarafından verilecek eğitimler ile bünyesinde ilgili alanda çalışan kişilerden hizmet alınarak karşılanabileceği değerlendirilmektedir. Bu husus ülkemiz açısından da önemli bir kazanım ve bilgi birikimi olarak değerlendirilmelidir.

15- BDDK Yönetmeliği uyarınca, Bankacılık sektörüne gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde 31.12.2018 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunmayan

kişiler yer alamayacaklardır. Hâlihazırda değerlendirme faaliyetinin ağırlıklı gerçekleştirildiği Bankacılık alanında değerlendirme faaliyetlerinde görev alanların ancak % 45 i Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahiptir. (2.705 kişi) Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olmadan değerlendirme faaliyeti yapanların sayısı ise 3.386 kişi olup bu alanda değerlendirme yapan kişilerin % 55,59'luk kısmına karşılık gelmektedir. Halen lisanssız olarak değerlendirme faaliyetinde görev almakta iken 31.12.2018 tarihi itibarıyla sistemden çıkacaklardan doğacak açığın lisanslılarla süratle kapatılması gerekmektedir.

III. GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

- 1- TDUB yönetimi ve tüm organları tabii olduğu yasal mevzuat ve özellikle de Statüsünün bir gereği olarak hiçbir ayırım yapmaksızın tüm üyelerine aynı mesafededir. Gerek Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının gerekse de Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının hak ve menfaatlerini korumakla ve çalışma barışını sağlamakla görevli olduğunun farkındadır. Aşağıdaki görüş ve değerlendirmelerimiz bu farkındalık çerçevesinde dile getirilmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları esas alınarak hazırlanan Tebliğ Taslağı nedeniyle Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip ve TDUB Üyesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının önemli bir çoğunluğu, faaliyet alanlarının kısıtlandığı ve bireysel faaliyetlerine izin verilmediği düşüncesi ile sektörden ayrılmayı düşünmektedirler. Bu eksikliğin giderilmesini yoğun olarak talep edilmektedir.

İdare Hukukunun temel ilkeleri ve normlar hiyerarşisi bakımından, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının faaliyet ve görev alanlarına yönelik hükümleri içeren düzenlemenin Tebliğ yerine TDUB Statüsü ile; sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde uyulacak usul ve esaslar ile bu konudaki genel açıklamaların ise Tebliğ ile düzenlenmesi gerektiği önerilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak bir düzenleme ile TDUB Statüsüne ek olarak oluşturulacak Kurul tarafından listeye alınmış veya akredite edilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları açıklanacak ve farklı sektörlerin kendi faaliyetleri açısından ayrı ayrı listeler hazırlanmasına gerek kalmayacaktır.

- 2- Tebliğ Taslağının 1'nci maddesi ile düzenlenen "**Amaç ve Kapsam**"m, Tebliğ Taslağının diğer maddeleri ile birlikte değerlendirildiğinde tereddütler oluşturduğu, uygulamada hukuki problemler yaşanmaması ve farklı yorumlar nedeni ile bir takım karışıklıklara sebebiyet verilmemesi adına Tebliğ Taslağında yer alan "**Amaç ve Kapsam**" hususuna ilişkin düzenlemenin tereddüt oluşturmayacak biçimde ifade edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

- 3- Sektörün geldiği nokta ve bilgi birikimi itibarı ile yeni faaliyet alanlarının bu kapsama alınması gerektiği üyelerimizin en temel beklentisidir. Açıkta kalacak yeni faaliyet alanlarının farklı disiplinlere kayması yeni sorunları beraberinde getirebilecektir. Gayrimenkulün eklenti ve ayrılmaz parçası kısmında sayılan varlıkların ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığınca çıkarılan Taşınır Rehni Kanunu kapsamındaki değerlemeler, Hes projeleri, stadyum, maden gibi alanların değerlemesinin TDUB Eğitim Akademisi tarafından verilecek eğitimler ile

bünyesinde ilgili alanda çalışan kişilerden hizmet alınarak karşılanabileceği değerlendirilmektedir. Bu husus ülkemiz açısından da önemli bir kazanım ve bilgi birikimi olarak değerlendirilmelidir.

4- “Yetkilendirilecek gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda aranacak şartlar” başlıklı 4’üncü madde birinci fıkrası (ç) bendi “*Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,*” hükmünü içermektedir. Öngörülen 1.000.000 TL sermaye şartı günün koşulları dikkate alındığında makul bir miktar olmakla birlikte hâlihazırda faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının 31.12.2018 tarihine kadar 77.342.000 TL sermaye artırımına gitmesini gerektirmektedir. Düzenlemenin, Tebliğin yürürlüğe girmesi ile yetki verilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına uygulanması, hali hazırda yetki verilmiş bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına ise 31.12.2020 yılına kadar kademeli geçiş şeklinde düzenlenmesi önerilmektedir. (31.12.2018: 500.000 TL, 31.12.2019: 750.000 TL, 31.12.2020: 1.000.000 TL)

Aynı fıkranın (d) bendi “*Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %75’inin, en az 4 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,*” hükmünü içermektedir.

Yetkilendirilmiş ve faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının mevcut ortaklık yapısını değiştirecek bir madde olması nedeniyle sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir. Düzenleme ile 194 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanının, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ortaklık yapısına dâhil olmasını gerektirmektedir. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ortaklık yapısına dâhil olma konusunda istekli, Sorumlu Değerleme Uzmanı sıfatını haiz 194 kişinin bulunmasının oldukça güç olduğu düşünülmektedir. Ayrıca pay devrinin Sorumlu Değerleme Uzmanı statüsünde olmayan paydaşlar tarafından yapılacak olması nedeni ile pay değerlerini artırabileceği de düşünülmektedir. Düzenlemenin, Tebliğin yürürlüğe girmesi ile yetki verilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına uygulanmasının doğru olacağı düşünülmektedir.

Aynı fıkranın (e) bendi “*Değerleme kadrosunun en az 4’ü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 15 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,*” hükmünü içermektedir.

Yetkilendirilmiş ve faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının mevcut personel yapıları incelendiğinde, 780 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanını ek olarak istihdam etmek zorunda kalacakları görülmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının değerlendirme kadrosunda, Sorumlu Değerleme Uzmanları dâhil olmak üzere 10 (on) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, bulundurma şartı aranması önerilmektedir.

5- “Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve uzman yardımcısı” başlıklı 8’inci madde birinci fıkrası “*Gayrimenkul değerlendirme uzmanı; gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişidir.*” hükmünü içermektedir.

Tanımlanan tecrübe koşulunun tevsiki hususunda Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı ile belirtilen hususların dikkate alınması, bu hususların Tebliğe eklenmesi gerektiği düşünülmektedir. Saha deneyiminin esas alınması, 3 yıllık tecrübe şartını tevsik edemeyenlerin Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenen mesleki uygulamalı eğitim programlarına katılarak tecrübe şartını sağlamalarının önüne geçilmesi önerilmektedir.

Aynı maddenin üçüncü fıkrası “Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarının, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde en az 5 adet gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.” hükmünü içermektedir.

Düzenleme ile değerlendirme mesleğine girecek kişilerin yetiştirilmesi ve tecrübe kazandırılması amaçlanmaktadır. Değerleme Uzman Yardımcılarının yerlerine üçüncü yılın tamamlanması ile yeni Değerleme Uzman Yardımcıları gelecektir. 5 kişiden oluşan ve herhangi bir üretimde bulunmayacak olan Değerleme Uzman Yardımcıları Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları üzerinde önemli bir maliyet unsuru olacaktır. Ayrıca bu şekilde istihdam edilecek 5 kişinin bulunmadığı durumlarda olabilecektir. Bu sayının en az 2 en fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 1/3’ü kadar olması önerilmektedir.

Birlik Üyelerinin mesleki gelişmeler çerçevesince sürekli eğitimi amaçlanmaktadır. Aşağıda yer verilen bölümün aynı maddeye beşinci fıkra olarak eklenmesi talep edilmektedir: “Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, lisansı aldıkları yılı takiben her yıl düzenli olarak, Birlik tarafından verilecek; “Uluslararası Değerleme Standartları, Meslek Kuralları ve Etik Sözleşme, Değerlemede Güncel Konular ve Finansal Yönetim, Mevzuat ve Hukuk, Rapor Hazırlama Süreci” konuları içerisinde en az ikisinden eğitim almak zorundadır. Eğitimlere katılmayanların Lisansı Kurul tarafından iptal edilebilir. Birlik tarafından düzenlenecek eğitimler, örgün ya da elektronik ortamda düzenlenecek canlı eğitimler olabilir.”

6- “Sorumlu değerlendirme uzmanı” başlıklı 9’uncu madde ikinci fıkrası “Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmeleri için, Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazandıktan sonra asgari 2 yıl Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edilmeleri gerekmektedir.” hükmünü içermektedir.

Hâlihazırda Sorumlu Değerleme Uzmanı olabilecek kişiler gayrimenkul değerlemesi alanında 5 yıllık mesleki tecrübeye sahip Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarıdır. Mesleki tecrübe Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesince yine Kurulunuz tarafından değerlendirilmektedir. Düzenleme ile mesleki tecrübenin sadece Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında 2 yıl süre ile sınırlandırıldığı görülmektedir. Hâlihazırda yürürlükte olan düzenlemeler çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında istihdam edilmemiş de olsa mesleki tecrübesi 5 yılın üzerinde olan çok sayıda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi, faaliyet konusu gayrimenkul olan bir şirkette tam zamanlı ve sigortalı olarak ortak veya çalışan sıfatıyla, tam zamanlı çalışmak suretiyle serbest

meslek erbabı olarak, Bankalarda değerleme uzmanlığı alanında çalışılarak, Kamu kurum ve kuruluşlarında değerleme faaliyeti alanında çalışılarak, üniversitelerde gayrimenkul değerlemesi ile ilgili alanda öğretim üyesi/görevlisi olarak çalışılarak, Mahkemelere gayrimenkul değerlemesi konusunda bilirkişi olarak değerleme raporu hazırlamak olarak yerine getirilebilmektedir. Eşitlik ilkesi gözetilerek düzenlemenin Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesince 5 yıllık mesleki tecrübe aranması olarak değiştirilmesi önerilmektedir.

7- “Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti alınması” başlıklı 11’inci madde dördüncü fıkrası *“Kuruluş, merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, değerleme hizmetlerini değerleme kadrosunda mevcut bulunan gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yerine getirir, bu durumda dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti sağlayamaz. Kurul, gayrimenkul değerleme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerleme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.”* hükmünü içermektedir.

Değerleme faaliyetinde temel unsurlar; raporun niteliği ve standardı, değerin doğruluğu ve süreçlerin tamamının Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından yürütmesidir. Elbette ki, bu süreçte Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları raporları hazırlayandan alıp talep edene verir konumda olmamalıdır. Bu faaliyeti üreten takip ve kontrol eden bir kadroya sahip olmaları gerekmektedir. Ancak raporları sözleşmeli ya da kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına yaptırma noktasında ticari özgürlükleri de olmalıdır.

Diğer taraftan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının ağırlıklı kısmı da değerleme faaliyetinin yoğun olduğu gelişmiş bölgelerde faaliyet göstermektedirler. Kadrolu ya da sözleşmeli çalışma noktasındaki tercihleri arz talep dengesi ile oluşan bir durumdur. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ile sözleşme ihdas etmek sureti ile hizmet veren Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının kadrolu ya da Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının merkez ve şubelerinin bulunduğu alanlar dışında faaliyet göstermeye zorlanması sektöre disiplin getirmeyeceği gibi düzenlemenin bu hali ile uygulamaya konulması halinde iki taraf içinde yeni sorunlu alanlar doğuracaktır.

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, iş yoğunluğu bulunmayan ya da iş sürekliliğinin sağlanamadığı bölgelerde kadrolaşma yerine sözleşme ihdas ederek Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından değerleme hizmeti alınması yöntemini tercih edebilmektedirler. Bununla birlikte Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, Bankalara değerleme sözleşmesi ile değerleme hizmeti vermektedirler. Bu sözleşmeler her yıl yenilenmektedir. Bankalara verilecek değerleme hizmetinin hangi ilde ve ne sayıda olacağı da söz konusu sözleşmelerde düzenlenmemekte ancak uygulamada bankalar ihtiyaç duyduğu iller için değerleme hizmeti talep edebilmektedir. Bankalar tarafından dönem içerisinde değerleme hizmeti alınan bölgelerde değişiklikler yapılabilmektedir. Ayrıca sözleşmelerin yenileceği yönünde bir garanti de bulunmamaktadır.

Düzenlemenin, 31.12.2020 tarihine kadar uyum süresi tanınarak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının merkez ya da şubelerinin bulunduğu illerde üretimlerinin en az % 50’sini değerleme kadrolarında bulunan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ile yapması olarak değiştirilmesi önerilmektedir.

8- “Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar” başlıklı 12’nci madde birinci, dördüncü ve yedinci fıkraları,

“(1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler.”

“(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.”

“(7) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin üçüncü fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.”

hükümlerini içermektedir.

Tebliğ Taslağında Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının sadece taşınmaz değerlendirme ve buna olarak gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilecekleri düzenlenmiştir. Makine ve ekipman vb. taşınır değerlendirme ile ilgili herhangi bir doğrudan düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kimi zaman sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme faaliyetleri ile taşınır değerlemesine ilişkin faaliyetler iç içe girmekte ve bir bütün olarak faaliyet gösterilmesi gerekmektedir. 6750 sayılı “Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu”nda, makine ve teçhizat, araç, ekipman, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dahil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatı’nın rehin edilebileceği ifade edilmiştir. 31.12.2016 tarihli “Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların Değer Tespiti Hakkında Yönetmelik”te Ekspert olarak BDDK Yönetmeliği uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlar yani Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları belirtilmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları ile uyumluluk, değerlendirme prosesine yatkınlık, muhasebesel verilerin analizi, saha incelemesi ve piyasa araştırmaları gibi hususların önem arz ettiği makine değerlendirme işleminin ‘Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların Değer Tespiti Hakkındaki Yönetmelik’te belirtildiği üzere Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından yapılması, sermaye piyasası kurumlarının makine ve ekipman değerlendirme faaliyetlerinde de Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları aktif rol almasının uygun olacağı düşünülmektedir. Hâlihazırda Türkiye’de makine ve ekipman değerlendirme faaliyeti için sektörde deneyimli uzmanlar mevcuttur. Bu konuda TDUB bünyesinde bir komisyon kurularak, TDUB tarafından organize edilecek gerekli ve zorunlu eğitimlerin verilmesi ve sertifikasyonun sağlanarak ayrı ve ek bir listeye dâhil olan Üyelerimizin taşınır değerlendirme konusunda da hizmet vermesi oldukça isabetli olacaktır. Örneğin Üyelerimiz arasında belirli lisans eğitimleri almış (makine mühendisi, endüstri mühendisi, işletme ve benzeri) olan kişilerin

taşınır değerlemesi alanında faaliyet göstermelerinin önü açılabilir. Bu düzenleme piyasanın ihtiyacını da karşılayacak nitelikte olup, uzmanlar aracılığı ile söz konusu faaliyetin yürütülmesi de sağlanmış olacaktır.

Gayrimenkul dışı varlıkların değerlemesi, değerlendirme faaliyeti gerçekleştirilecek alana yönelik Birlik tarafından verilecek eğitimlere katılımı ve başarılı olunması ile mümkün olması, içeriği Kurulca onaylanmış eğitimleri başarı ile tamamlayanların eğitim aldıkları alana ilişkin değerlendirme faaliyeti gerçekleştirebilmesi, alınan eğitimlerin Birlik nezdinde tutulan sicil kayıtlarına işlenmesi ve böylelikle denetlenebilir olması önerilmektedir.

9- “Yetki ve lisans iptali” başlıklı 13’üncü madde birinci fıkrası (g) bendi *“Kuruluş tarafından, son 3 yıl içerisinde, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında asgari 10 adet değerlendirme raporu hazırlanmamış olması,”* hükmünü içermektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir yıllık dönemde yaklaşık 1.000 adet değerlendirme raporu yapılmaktadır. Değerleme raporu ihtiyacı kısıtlılığı içerisinde rekabetçi ticari ortamda 10 adet değerlendirme raporu hazırlanamamasının mümkün olabileceği durumlar olabileceği düşünülmektedir. Bu konudaki yaptırımın yetki iptali olmasının ağır olduğu düşünülmekte olup bu bendin kaldırılması önerilmektedir.

10- “Sorumluluk” başlıklı 15’inci madde birinci fıkrası *“Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme raporunu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler ile raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması dolayısıyla, müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan Kanununun 32 nci ve 63 üncü maddeleri kapsamında sorumludurlar.”* hükmünü içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuat çerçevesince, gayrimenkul değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu ile müşterileri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen değerlendirme sözleşmesi imzalanması esastır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, ağırlıklı olarak hizmet verdikleri alanların sığ ve organizasyonların güçlü olması nedeni ile sözleşmelerden kaynaklı, sorumluluk sınırlarının net olarak belirlenmediği, bağımsızlığı zedeleyen, tek taraflı ağır hükümler içeren sözleşmelerin tarafı olmaktadır.

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 hazırlanır. Değerleme raporu, değerlendirme hizmeti alanlara teslim edildiği tarih olan rapor tarihi itibarıyla bir fotoğraf niteliğindedir ve rapor tarihi değerini içerir. Değerleme rapor tarihten sonra oluşan yukarıda sayılan unsurlarda meydana gelebilecek değişiklikler, doğal olaylar, konjonktürel ekonomik dalgalanmalar ya da icra satışı vb. değerlendirme kuruluşu ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından kaynaklanmayan herhangi bir neden ile oluşabilecek değer farklılıkları, sorumluluk kapsamında değerlendirilemez.

Değerleme raporunda takdir edilen değere ilişkin sorumluluk, değerlendirme hizmeti talebinde belirtilen amaç ile sınırlıdır. Değerleme raporu; uluslararası değerlendirme standartları ile belirlenen ve değerlendirme hizmet sözleşmesinde yer verilmiş değerlendirme yöntemlerinden en az bir tanesi esas alınarak hazırlanır.

Ancak uygulamada değerlendirme hizmet alıcıları, sorumluluk alanını yukarıda verilen tanımın dışında belirlemede, değer her hangi bir neden ile düşmesi durumunun Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun sorumluluğunda olduğunu bu durumda oluşacak zararın Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu tarafından karşılanacağını hüküm altına alacak maddeleri değerlendirme sözleşmelerine eklemektedirler. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının bu büyük güç ve organizasyonlar karşısında bağımsızlığını koruma ve eşit şartlarda sözleşme imzalama şansları bulunmamaktadır. Bu nedenle düzenlemede sorumluluk tanımının daha net yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

11- “Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar” başlıklı 17’nci madde ikinci fıkra (ç) bendi *“Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun son beş yıl içerisinde değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan kazançlarının yüzde otuzundan fazlasının tek bir gerçek kişi veya şirket ile bağlı ortaklarından elde edilmesi”* hükmünü içermektedir.

Değerleme sektörü %90 oranında bankalara hizmet vermektedir. Yakın tarihlere yetkilendirilmiş veya yetkilendirilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının, Bankalar ile sözleşme imzalayabilmesi, iş garantisinin verilmiyor olması ve sermaye piyasası kurumlarına yapılacak değerlendirme raporlarının sınırlı sayıda olması ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aynı Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu ile 3 yıl çalışabilmesi gibi nedenlerle iş süreçlerinde istikrar sağlanması oldukça güçtür. Bu nedenle tek bir gerçek kişi veya şirketten elde edilecek gelirleri %30 ile sınırlandırmak, aksi halde bağımsızlığın ortadan kalkmasına yönelik getirilecek düzenlemelerin uygulamada sıkıntılar oluşturacaktır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için, Tebliğin yürürlüğe girmesini takiben 5 yıllık süre esas alınarak bu oranın %50’den fazla olarak düzenlenmesi önerilmektedir.

12- “Mesleki sorumluluk sigortası” başlıklı 25’inci madde birinci fıkrası *“Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur.”* hükmünü içermektedir.

Gayrimenkul değerlemesine yönelik mesleki sorumluluk sigortaları, çok yüksek prim bedelleri ile olay başı en fazla 500.000 TL teminat verilerek gerçekleştirilmektedir. Teminatlara da muafiyetler uygulanmakta olup riskin gerçekleşmesi durumunda Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının müracaat edebilecekleri teminat tutarı her bir olay için 150.000 TL – 450.000 TL arasında gerçekleşmektedir.

Birliğimiz Üyeleri tarafından, asgari ücret tarifesi çerçevesince mütevazı bedeller karşılığında milyonlarca lira değer takdir edilen taşınmaz değerlendirme raporu düzenlemektedir. Bu kapsamda bir taraftan sermaye yapıları ve ekonomik güçleri belirli ve sınırlı olan Üyelerimiz diğer taraftan ağırlıklı hizmet verilen bankalar büyük riskler ile karşı karşıya kalmaktadır. Karşılaşılan risklerin mesleki sorumluluk sigortasının bu yapısı ile çözülmesine olanak bulunmamaktadır.

Olası uyuşmazlıklarda oluşabilecek zararların mesleki sorumluluk sigortası kapsamında karşılanmasına imkân sağlayacak şekilde sektörün bütününe kapsamina alacak bir kaynağın oluşturulmasına dayanak teşkil edecek bir düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır. Bu uygulamanın sektöre kalite katacağı değerlendirilmektedir.