

27 Mayıs 2011

Sayı : 183  
Konu : Bilirkişilik  
İlgi :

**T.C. ADALET BAKANLIĞI**  
06659 Kızılay/ ANKARA

Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme mesleğinin kurumsal bir kimlik kazanması, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nun konuya ilişkin düzenlemelerine paralel olarak gerçekleşmiştir. Halka açık şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul alım, satım ve kiralamalarında şirket hissedarlarının doğru bilgilendirilmesi ve korunmasını amaçlayan SPK, gayrimenkul değerlemesi yapacak uzmanlara lisans vermeye ve bu uzmanlarca kurulan şirketleri listeye almaya başlamıştır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansının alınabilmesi için dört yıllık üniversite mezunu olma, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavında başarılı olma ve gayrimenkul değerlendirme alanında en az üç sene tecrübe sahibi olma şartlarının yerine getirilmesi gerekmektedir. Henüz değerlendirme alanında sadece bir yıl tecrübesi olan üniversite mezunları ise daha dar kapsamlı bir sınavla konut değerlendirme uzmanlığı lisansı alabilmekte ve konutlara yönelik değerlendirme raporu hazırlayabilmektedir.

Lisanslı değerlendirme uzmanları SPK tarafından listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde yönetici ortak (sorumlu değerlendirme uzmanı) olabilmektedir. SPK listesine girecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması zorunluluğu bulunmaktadır. Diğer yandan lisanslı değerlendirme uzmanları SPK tarafından listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilebilmekte veya şirketlerle yaptıkları bir sözleşme çerçevesinde yarı zamanlı olarak da görev yapabilmektedir. Böylece şirketler sadece kurdukları bölgelerde değil, sözleşmeli değerlendirme uzmanları vasıtasıyla farklı şehirlerde ve ilçelerde de hizmet verebilmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı ve bankacılık mevzuatında, ilgili mevzuat gereği yapılacak değerlendirme işlemlerinin SPK ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerince yapılması zorunlu tutulmaktadır. Diğer yandan 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesinin SPK lisanslı uzmanlara ve SPK tarafından listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılması gerekmektedir. Günümüzde halka açık şirketler ve bankaların dışında pek çok özel şirket ve kamu kurumu da gayrimenkul değerlendirme alanında SPK lisanslı uzmanlardan ve SPK ve/veya BDDK tarafından yetkilendirilen değerlendirme şirketlerinden hizmet almaktadır.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği kanunla kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/D maddesine dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nun 30.10.2009 tarihli kararı ile kabul edilen Birliğimiz Statüsü 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Birliğimizin 26.05.2010 tarihinde gerçekleşen kuruluş genel kurulunda yedi kişiden oluşan yönetim kurulu

ve üç kişiden oluşan denetim kurulu seçimleri gerçekleştirilmiş ve böylece Birliğimiz faaliyete geçmiştir.

Birliğimizin üyeleri sermaye piyasası mevzuatına göre gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan değerlendirme uzmanlarından oluşmaktadır. Birliğimizin kuruluş amaçları arasında, gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesi, Birliğimiz üyelerinin dayanışma, özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması, üyelerin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, mesleki konularda üyelerin aydınlatılması ve eğitilmesi, gayrimenkul bilgi merkezi kurularak bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması yer almaktadır.

Birliğimizin kuruluşu ile birlikte, değerlendirme mesleğini icra eden meslek mensupları birlik ve dayanışma sağlayabilecekleri, mesleki standartları ve ilkeleri kendi kendilerine belirleyebilecekleri bir çatıya kavuşmuştur.

Birliğimiz üyelerinin ve SPK ve/veya BDDK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerinin listesi ve iletişim bilgileri aşağıda bağlantıları verilen internet adreslerinde yayınlanmakta olup, yasal çerçevede oluşmuş bir yapıda ve meslek disiplini içinde görevlerini ifa etmekte olan üyelerimizin faaliyet alanları ile ilgili olarak Bakanlığınızca uygun bulunması ve Yüce Mahkemelerimizce görev verilmesi halinde bilirkişi olarak yargısal faaliyetlerde görev alabilecek kabiliyet ve yeterlilikte buldukları görülecektir.

Talebimizin Bakanlığınızca değerlendirilerek ilgili mercilere intikal ettirilmesi hususunda takdirlerinizi ve gereğini arz ederiz.

Murat Parmakçı  
Yönetim Kurulu Başkanı

Şinasi Bayraktar  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Lisanslı değerlendirme uzmanları iletişim bilgileri:**

<http://www.tdub.org.tr/degerleme-uzmanlari.html>

**SPK tarafından listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin iletişim bilgileri:**

<http://www.spk.gov.tr/apps/kyd/iletisim.aspx?ctype=gds&show=all&submenuheader=null>

**BDDK tarafından listeye alınan değerlendirme şirketlerinin iletişim bilgileri:**

[http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Degerleme\\_Kuruluslari/Degerleme\\_Kuruluslari.aspx](http://www.bddk.org.tr/WebSitesi/turkce/Kuruluslar/Degerleme_Kuruluslari/Degerleme_Kuruluslari.aspx)