

Sayın Üyelerimiz,

Bildiğiniz üzere Birliğimizin kuruluş genel kurulu 26.05.2010 tarihinde gerçekleşmiş ve yedi kişiden oluşan yönetim kurulu ve üç kişiden oluşan denetim kurulu seçimleri yapılarak Birliğimizin kuruluş işlemleri tamamlanmıştır. Bu yazımızla sizleri hem kuruluşumuzdan bugüne gerçekleştirdiğimiz faaliyetler hem de önümüzdeki döneme ilişkin planlarımızla ilgili olarak bilgilendirmeyi amaçladık.

Çalışma Ofisi

Yönetim kurulu olarak ilk aşamada Birliğimizin teşkilatlanma çalışmalarına ağırlık vermiş bulunuyoruz. Bu çerçevede Birliğimiz merkez adresini Maslak Mh. Bilim Sk. No:5 Sun Plaza Kat:13 No:25 34398 Şişli İstanbul olarak belirlenmiştir. İlk aşamada personelimiz bulunmadığından sekreterlik hizmetleri de dahil olmak üzere anlaşma yaptığımız bu binada önümüzdeki dönemde fiziki olarak yerleşebilecek ve ihtiyacımıza göre kiraladığımız alanları büyütebilecek durumdayız.

Personel ve Teşkilat Yönetmeliği

Birliğimizi teşkilatlanması açısından çok önemli olan personel istihdamını sağlamak üzere öncelikle bir "Personel ve Teşkilat Yönetmeliği" taslağı hazırlanmıştır. Statümüzün 18/c maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'nca hazırlanan teşkilata, personele ve üyelere ilişkin düzenlemeler için Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayının alınması ve yine statümüzün 15/e maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'nca hazırlanan teşkilat ve personele ilişkin yönetmeliklerin Genel Kurul'ca onaylanması gerekmektedir. Bu çerçevede hazırlanmış olan taslağın onaylanması talebiyle 23.08.2010 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş bulunuyoruz. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı alındıktan sonra söz konusu yönetmelik onaylanmak üzere genel kurulumuza sunulacaktır.

Birlik Gelirlerinin Belirlenmesi

Birliğimizi teşkilatlanması açısından ikinci önemli konu Birliğimizin harcamaları için gereken kaynağın teminidir. Yine statümüzün 15/ç ve 15/d maddesi uyarınca üyelerimizden alınacak giriş ücreti ve yıllık aidatların, ayrıca değerlendirme şirketlerinden alınacak yıllık katkı paylarının Genel Kurul'ca belirlenmesi gerekmektedir. Söz konusu gelir kalemlerine ilişkin Genel Kurul'a sunmak üzere hazırlanan teklif taslağı ekte yer almakta olup, aynı zamanda internet sitemizde sayın üyelerimizin ve şirketlerimizin görüşlerine açılmış bulunmaktadır. Bu taslak hakkındaki görüşlerinizi info@tdub.org.tr adresine iletebilirsiniz. Söz konusu taslak sizlerin görüşleri doğrultusunda son şekli verildikten sonra onaylanması için Genel Kurul'a sunulacaktır.

İnternet Sitesi

Birliğimizin üyeleri ile iletişimde kullanabileceği en etkili platform olan internet sitemiz 15.09.2010 tarihinde www.tdub.org.tr adresinde yayına başlamıştır. Henüz sınırlı bir içeriği olan sitemizi gün geçtikçe geliştirmeye çalışmaktayız. İnternet sitemizi mesleğimiz ve Birliğimizle ilgili her türlü bilgi, haber ve araştırmanın paylaşılmasının yanı sıra üyelerimizin mesleki konularda karşılıklı fikir alışverişinde bulunabilecekleri, ayrıca değerlendirme hizmeti almak isteyen

kişi ve kurumların hizmet almak istedikleri bölgelerdeki değerleme uzmanları ile iletişime gecebilecekleri bir platform haline getirmek istiyoruz.

Yeni Üye Kayıtları

Bildiğiniz üzere Birliğimizin kuruluş genel kurulu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından organize edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu genel kurul tarihinden önce başvuran 1168 değerleme uzmanının üyelik kaydını geręekleřtirmiřtir. Sermaye Piyasası Kurulu genel kurul tarihinden sonra kendisine yapılan üyelik başvurularını bekletmiş ve 29.09.2010 tarihli yazısı ile bu başvuruların bir kısmını sonuçlandırmak üzere Birliğimize iletmiştir. SPK tarafından iletilen başvuruların yanı sıra doğrudan Birliğimize yapılan üyelik başvuruları da olmuştur ve bu başvurular yönetim kurulumuzca değerlendirilerek yeni üye kayıtları yapılmaya başlanmıştır.

Veri Temini

Üyelik işlemlerinin takibi için hazırlattığımız yazılım ile üyelik başvuruları internet üzerinden bir form doldurulması ve formun çıktısının imzalı olarak Birliğimize iletilmesi suretiyle yapılabilmektedir. Ayrıca daha önce SPK'ya veya Birliğimize üyelik başvurusu yapmış olan meslektaşlarımız internet sitemizden TC kimlik numaraları ile sorgulama yaparak üyelik durumlarını ve başvurularının sonuçlarını öğrenebilmekte, ayrıca kişisel bilgilerini güncelleyebilmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kayıtları yapılmış olan üyelerimizin iletişim bilgilerinde eksiklikler bulunmakta olup, özellikle bu grupta yer alan üyelerimizin bilgi güncellemelerini yapmalarını rica ederiz.

Önümüzdeki dönemde bu yazılımı geliştirerek belirli rapor bilgilerini internet ortamında üyelerimizden temin etmeyi planlıyoruz. Bu yolla bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturup yayınlamak için gereken veritabanını oluşturmuş olacağız. Diğer yandan belli bir bölgede değerleme hizmeti almak isteyen kişi veya kurumlar, internet sitemizden o bölgede daha önce hangi uzmanların rapor hazırladığını ve ne tür gayrimenkullerin değerlendiğini de sorgulayabilecektir. Böylece bir gayrimenkul için değerleme hizmeti almak isteyen bir kişi, o bölgede ihtisaslaşmış olan değerleme uzmanına rahatça ulaşabilecektir.

Değerleme Ücretleri

Birliğimizin hayata geçmesi ile birlikte üyelerimizin bekledikleri çalışmalardan belki de en önemlisi üyelerimizin müşterilerine verdikleri hizmetler karşılığında tahsil edecekleri ücret ve masrafların tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esasların belirlenmesidir. Bu konuda hazırlamış olduğumuz "Değerleme Ücretlerinin Belirlenmesine İlişkin Esaslar Yönetmeliği" taslağı ekte yer almakta olup, aynı zamanda Birliğimiz internet sitesinde üyelerimizin ve ilgili kurumların görüşlerine açılmıştır. Bu taslak hakkındaki görüşlerinizi info@tdub.org.tr adresine iletebilirsiniz. Bu yönetmelik taslağında bu aşamada sadece konut değerleme raporlarına yönelik asgari bir ücret belirlenmesi öngörülmektedir. Önümüzdeki dönemde gerek görölmesi halinde diğer gayrimenkul türleri için de asgari ücret tarifeleri oluşturulması mümkündür. Belirlenecek asgari ücretin, bir yandan kaliteli bir değerleme hizmetinin gerektirdiği maliyetleri karşılaması, diğer yandan da değerleme hizmetine ihtiyaç duyan kurumları lisanslı olmayan kişilerden hizmet almaya itecek kadar yüksek olmaması önem arz etmektedir. Bu çerçeve de sizlerden gelen görüşler de dikkate alınarak taslağa son şekli verilecektir.

Mesleki Sorumluluk Sigortası

Asgari rapor ücretlerine paralel olarak ele alınması gereken diğer bir konu değerlendirme hizmet sözleşmelerinde yer alan ağır ve haksız koşulların önlenmesidir. Sektördeki yüksek rekabetin bir sonucu olarak değerlendirme hizmeti alan kurumlar hizmet sözleşmelerinde istedikleri şartları dikte edebilmekte ve iş almak zorunda olan üyelerimiz ve değerlendirme şirketleri bu şartları kabul etmek zorunda kalmaktadır. Değerleme hizmet sözleşmelerinde uyulması gereken kurallar üzerinde çalışmalarımız devam etmekte olup, kısa bir süre sonra bu konuya ilişkin yönetmelik taslağımızı da sizlerle paylaşmayı hedefliyoruz. Değerleme hizmet sözleşmelerine ilişkin çalışmamız aynı zamanda değerlendirme hizmetlerinde mesleki sorumluluk sınırlarını da belirlemeyi amaçlamaktadır. Sorumluluk sınırlarının belirlenmesi, burada ortaya çıkabilecek risklerin daha iyi ölçülmesini ve bunlardan korunmak için mesleki sorumluluk sigortası müessesesinin daha verimli bir şekilde kullanılabilmesini sağlayacaktır.

İhtilaflar

Mevcut durumda hazırlamış oldukları raporlar nedeniyle müşterileri ile ihtilaf yaşayan değerlendirme şirketleri ve uzmanları olduğunu, raporlarda hatalar olduğu iddia edilerek açılan bazı davalarda tazminat talepleri bulunduğunu öğrenmiş bulunuyoruz. Bu davalar bundan sonrakiler için de emsal teşkil edeceğinden, bu davaların iyi savunulması ve dava neticesinde tazminat ödenmesini gerektiren bir sonuç ortaya çıkması halinde bu zararın sigorta şirketince tazmin edilmesinin sağlanması çok önemlidir. Birlik olarak hem bu tür davalara taraf olan üyelerimize ve Şirketlerimize hukuki destek vermek, hem de değerlendirme hizmet sözleşmelerinin ve mesleki sorumluluk sigortalarının standartlarını belirlerken bu davalardan elde edeceğimiz tecrübelerden faydalanmak arzusundayız. Bu çerçevede bu tür bir davaya taraf olan üyelerimizin ve Şirketlerimizin Birliğimizle (Birlik Başkanımız Murat Parmakçı ile) temasa geçmelerini rica ederiz.

Mesleki Eğitim

Mesleki konularda eğitimler düzenlenmesi, Birliğimizin görevleri arasında yer alan diğer bir önemli konudur. Birliğimiz ilk olarak 6-7 Kasım tarihlerinde yapılacak olan değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavına yönelik bir eğitim organize etmiştir. Söz konusu eğitime 41 değerlendirme uzmanı aday katılmıştır. Eğitim konusunda oluşturduğumuz çalışma komitemiz eğitim organizasyonlarının sürekli hale getirilmesi, İstanbul dışındaki şehirlere yayılması ve üniversitelerle yapılabilecek işbirlikleri üzerinde çalışmalarını sürdürmektedir.

Rapor Formatları

Rapor formatlarının belirlenmesi Birliğimizin kuruluşundan itibaren üyelerimizden talep edilen diğer bir konudur. Bu konuda oluşturduğumuz çalışma komitesi konut raporlarına yönelik bir standart rapor formatı üzerinde çalışmalarını sürdürmektedir. Diğer yandan SPK'ya iletilmek üzere, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme raporlarında yer alması gereken asgari hususlarla ilgili olarak uygulamada karşılaşılan zorlukları ifade eden ve bu konudaki değişiklik önerilerimizi içeren bir yazışma taslağı hazırlanmıştır. Söz konusu taslak ekte yer almakta olup, burada belirtilenlere ilave edilmesi gereken diğer hususlara ilişkin önerilerinizi yine e-posta yoluyla Birliğimize iletebilirsiniz.

“Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması” Çalışması

Geçtiğimiz Temmuz ayında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı tarafından “Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi” kapsamındaki bileşenlerden biri olan “Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması” konusunda bir çalışma başlatılmış ve ilgili kamu kurumları ve sivil toplum örgütleri çalışmaya katkı vermeye davet edilmiştir. Birliğimiz yönetim kurulu 19.07.2010 tarihinde yapılan açılış toplantısına katılmış ve bu çalışmalarda etkin bir rol alma isteğimiz ifade etmiştir. Bu toplantıda “Parametrelerin Belirlenmesi ve Standart Oluşturma Komisyonu”, “İdari ve Teknik Altyapı Oluşturma Komisyonu” ve “Yasal Altyapı Oluşturma Komisyonu” şeklinde üç çalışma komisyonu ve bir “Koordinasyon Kurulu” oluşturulmuştur. Bu çalışmalarda özetle değer tespiti gerektiren pek çok yasal işlemde (kamulaştırma, özelleştirme, icra takipleri, vergi vb.) bu değer tespitinin nasıl ve kimler tarafından, hangi standartlara göre yapılacağı ve ulaşılan değerlerin nasıl kayıt altına alınabileceği konuları üzerinde durulmaktadır. Çalışmaların sonucunda dünyadaki uygulamalar incelenerek ülkemize uygun bir model belirlenmesi ve sonuçların bir rapora bağlanması planlanmaktadır. Birliğimiz bu komisyonlara ve koordinasyon kurulunda birer temsilci görevlendirmiş olup, bu temsilciler vasıtasıyla komisyon toplantılarında aktif olarak rol almakta, gereken katkıyı sağlamaktadır.

Tapu Kayıtlarına Erişim

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2009 tarih ve 074/252-4134 sayılı ve “SPK Lisanslı Firmalara ve Uzmanlara Bilgi ve Belge Verilmesi” konulu genelgesinde, lisanslı değerlendirme uzmanları veya şirketleri tarafından tapu ve kadastro kayıtlarının incelenmesine izin verilmesi veya bilgi ve belge verilmesi için gereken şartlar açıkça belirlenmiştir. Ancak söz konusu genelgeye karşın uygulamada sorunlar yaşanabilmekte, üyelerimiz bilgi ve belge temininde zorluklarla karşılaşabilmektedir. Önümüzdeki dönemde üyelerimize kendilerini tanıtmalarında kolaylık sağlamak üzere “Üye Kartı” verilmesi planlanmaktadır. Bu kartla başvuruların başkaca bir şart aranmaksızın muhatap kabul edilmesi konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile temaslarımız sürmektedir.

Tapu kayıtlarının incelenmesi sırasında yaşanan diğer önemli bir sorun ise tapu harcının bankalara elden yatırılmak zorunda olunmasıdır. Bu uygulama basit bir işlem için bankada uzun süre sıra beklenmesine neden olmakta ve verimliliği düşürmektedir. Harç ödemelerinin tapu müdürlüklerinden çıkmadan kredi kartıyla yapılması veya verimlilik kaybına neden olmayacak alternatif bir çözüm bulunması, ayrıca Birliğimize TAKBİS sistemine erişim imkanı tanınarak üyelerimizin gerekli bilgilere Birliğimiz üzerinden erişmelerinin sağlanması konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde görüşmelerimiz devam etmektedir.

Diğer Konular

Yukarıda bahsettiğimiz çalışmaların yanı sıra;

- Değerleme uzmanlarının iş alanlarının genişletilmesi, sermaye piyasası mevzuatı veya konut finansmanı sistemi dışında, değerlendirme hizmetine ihtiyaç duyulan diğer işlemlerde de lisanslı değerlendirme uzmanlarının referans alınmasını sağlayacak mevzuat değişikliklerinin ilgili kurumlar nezdinde takibi,
- Gayrimenkullerle ilgili olarak ülkemize özgü durumlar karşısında uygulanacak değerlendirme standartlarının oluşturulması,

- Lisanslama sınavlarında Birliğimizin söz sahibi olması ve lisans yenileme eğitimlerinin Birliğimizce ve daha verimli bir şekilde organize edilmesi,
- Değerleme uzmanlığı lisansı olmamasına rağmen değerlendirme hizmeti veren uzman adaylarının kayıt altına alınması ve gerekli tecrübe şartını sağlayanların sınavları da geçerek lisans almaya teşvik edilmesi,
- Değerleme uzmanlarının bir araya gelerek fikir alışverişinde bulunabileceği toplantı ve konferanslar organize edilmesi,
- Mesleki bilgilerin paylaşımına yönelik yayınlar çıkartılması

öncelikle ele almak istediğimiz konulardır.

Birliğimizle ilgili beklentilerinizi ve varsa öncelikle ele alınması gereken diğer konulara ilişkin önerilerinizi internet sitemizdeki iletişim formu üzerinden her zaman bizlere iletmenizi temenni eder, Birliğimizin kuruluşu aşamasında göstermiş olduğunuz destek ve sabrınız için teşekkür ederiz.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
2010 ve 2011 YILLARINA AİT GİRİŞ ÜCRETİ, YILLIK AİDAT VE YILLIK KATKI
PAYLARI TEKLİF TASLAĞI

2010 ve 2011 yılları için geçerli olmak üzere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinden alınacak Giriş Ücreti ve yıllık aidatlar ile SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınacak yıllık katkı payları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1. Üyelerden alınacak giriş ücreti;

- a. 2010 yılında üyeliğe kabul edilen üyeler için 300 TL'dir.
- b. 2011 yılında üyeliğe kabul edilecek üyeler için 600 TL'dir.

Giriş ücretinin belirlendiği genel kurul tarihine kadar üyelik kaydı yapılmış olan tüm üyeler genel kurul tarihini takip eden bir ay içerisinde giriş ücretlerini öder. Genel kurul tarihinden sonra yapılacak üyelik başvurularında giriş ücreti başvuru sırasında ödenir.

2. Üyelerden alınacak yıllık aidat 300 TL'dir.

- a. 2010 yılında üyeliğe kabul edilen üyelerden Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün 26/4 maddesinde hükmü uyarınca 2010 yılına ait yıllık aidat alınmaz. Bu kapsamdaki üyelerden 2011 yılına ait olmak üzere 300 TL tutarında yıllık aidat alınır. Bu tutarın yarısı 2011 yılı Temmuz ayı, kalan yarısı ise 2012 yılı Ocak ayı içinde ödenir.
- b. 2011 yılında üyeliğe kabul edilen üyelerden Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün 26/4 maddesinde hükmü uyarınca 2010 ve 2011 yılına ait yıllık aidat alınmaz.

3. SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden 2010 yılı için yıllık katkı payı alınmaz.

4. SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden 2011 yılı için alınacak yıllık katkı payları sabit ve değişken olmak üzere iki kısımdan oluşur:

- a. 2011 yılına ait sabit katkı payı 3.000 TL'dir. Sabit katkı payı 2011 yılı olağan genel kurul tarihini takip eden bir ay içinde ödenir.
- b. 2011 yılına ait değişken katkı payı şirketin 2010 yılına ait Kurumlar Vergisi Beyannamesi ekinde vergi dairesine sunduğu işletme gelir tablosunda belirtilen Brüt Satış Tutarı'nın %0,1 (binde bir)'idir. Değişken katkı payı tutarı 2011 yılı Mayıs ayı sonuna kadar ödenir.

DEĞERLEME ÜCRETLERİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ESASLAR YÖNETMELİĞİ TASLAĞI

Madde 1 - Amaç

Bu yönetmeliğin amacı, değerlendirme mesleğinde haksız rekabetin önlenmesi ve değerlendirme hizmetlerinde gereken kalitenin sağlanabilmesi için değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretlerin sınır ve esaslarının belirlenmesidir.

Madde 2 - Kapsam

Bu yönetmelik 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca kendilerine lisans verilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen tüm değerlendirme hizmetlerini kapsar.

Madde 3 - Dayanak

Bu yönetmelik Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/D maddesi ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün 7'nci maddesinin (ı) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 4 - Kısaltmalar

Bu yönetmelikte geçen;

- Değerleme Uzmanı : Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı veya Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,
- Değerleme Şirketi : Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerini,
- Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sermaye piyasası mevzuatında tanımlandığı üzere Değerleme Şirketi adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve Değerleme Şirketi adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını,
- Kadrolu Değerleme Uzmanı : Değerleme şirketi tarafından tam zamanlı istihdam edilen değerlendirme uzmanlarını,
- Bağımsız Değerleme Uzmanı : Nihai müşterilere veya değerlendirme şirketlerine, tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren değerlendirme uzmanlarını,
- Müşteri : Değerleme yaptırmak üzere bağımsız değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,
- Taraflar : Değerleme sözleşmesinin taraflarını,

ifade eder.

Madde 5 - Değerleme Hizmeti Karşılığında Alınacak Asgari Ücretler

Konut değerlendirme hizmetleri karşılığında alınacak asgari ücretler aşağıdaki gibidir:

- a) Değerleme Şirketi tarafından Müşteri için hazırlanan değerlendirme raporu karşılığında alınan ücret KDV Hariç TL'den az olamaz. Değerleme Şirketi bu raporu kendi bünyesindeki bir Kadrolu Değerleme Uzmanı'na hazırlatabileceği gibi sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan bir Bağımsız Değerleme Uzmanı'ndan da tedarik edebilir. Her halükarda hazırlanan raporun Değerleme Şirketi'nin kontrol süreçlerinden geçmesi ve Sorumlu Değerleme Uzmanı'nca da imzalanması şarttır.

- b) Bağımsız Değerleme Uzmanı tarafından Müşteri'ye veya Değerleme Şirketi'ne hazırlanan değerlendirme raporu karşılığında alınan ücret KDV Hariç TL'den az olamaz.
- c) Bir site veya konut projesi içerisinde yer alan birden fazla konutun birlikte değerlendirilmesi ve tek bir rapor düzenlenmesi mümkündür. Bu halde alınacak ücret (a) ve (b) bendinde belirtilen tutarlardan az olamaz.
- d) Aynı site veya konut projesi içerisinde yer almayan konutlar için ayrı raporlar düzenlenmesi ve her bir rapor için (a) ve (b) bendinde belirtilen tutarların ayrı ayrı alınması şarttır.
- e) Son bir yıl içerisinde değerlendirilmiş olan bir konut için yeniden değerlendirme raporu hazırlanması halinde (a) ve (b) bendinde belirtilen tutarlar üzerinden en fazla %..... indirim yapılabilir..
- f) (a) ve (b) bendinde belirtilen tutarlar, 2011 yılından başlayarak her yıl Aralık ayında Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu tarafından bir sonraki yıl için geçerli olmak üzere yeniden belirlenir.

Konutlar dışındaki diğer gayrimenkuller için verilen değerlendirme hizmetleri karşılığında elde edilecek ücretler, konutlar için belirlenen tutarlardan az olmamak üzere taraflar arasında serbestçe belirlenir.

Madde 6 - Değerleme Ücretlerinin Belirlenmesine İlişkin Diğer İlkeler

Değerleme ücretlerinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

- a) Değerleme ücreti değerlendirme işlemi öncesinde belirlenir.
- b) Değerleme ücreti değerlendirme sonucunda takdir edilecek olan değerle ilişkilendirilemez.
- c) Değerleme ücretinin ödenmesi, değeri tespit edilen gayrimenkulün alım satımının veya bu gayrimenkulle ilgili bir kredilendirme işleminin gerçekleşmesi de dahil olmak üzere, herhangi bir şarta bağlanamaz.

Madde 7 - Diğer Masraflar

Değerleme hizmetinin verilebilmesi için gereken bilgi ve belgelerin temininde tapu müdürlükleri, belediyeler ve benzeri kurum ve kuruluşlara yapılması gereken ödemeler Müşteri'ye aittir. Bu ödemeleri yapan değerlendirme şirketi veya değerlendirme uzmanı, ödemiş olduğu tutarı Müşteri'ye yansıtmak zorundadır. Ancak değerlendirme rapor ücretinin daha yüksek belirlenmesi ve bilgi belge temini için yapılan masraflar düşüldükten sonra kalan net tutarın bu yönetmeliğe göre alınması gereken asgari tutardan yüksek olması halinde, söz konusu masraflar Müşteri'ye yansıtılmayabilir.

Madde 8 - Yürürlük

Bu Yönetmelik 01.01.2011 tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 9 - Yürütme

Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu yürütür.

**Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Hazırlanan
Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlarla İlgili Olarak
Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**

1. Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'ın 3-c maddesinde “Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi” talep edilmektedir.

Gayrimenkulle ilgili son üç yıla ait söz konusu bilgileri tapu müdürlüklerinden ve belediyelerden temin etmekte üyelerimiz oldukça zorlanmaktadır. Bazı tapu müdürlükleri son üç yıllık değişiklikler bir yana, gayrimenkulün son durumunu belirten belgeleri vermekten kaçınmakta, fotokopi alınmasına veya fotoğrafının dahi çekilmesine izin vermemektedir.

Son üç yılda gerçekleşmiş olan değişiklikler aslında değer takdiri için elzem bir bilgi de değildir. Gayrimenkulün son üç yılda kaç kere el değiştirdiği, üzerinde eskiden olup kaldırılmış olan takyidatların veya şu anda yürürlükte olmayan imar planlarının değere bir etkisi bulunmamaktadır. Önemli olan değerlendirme tarihi itibarıyla gayrimenkulün üzerindeki takyidatlar ve yine değerlendirme tarihi itibarıyla yürürlükte olan imar planlarıdır. Dolayısıyla son üç yılda gerçekleşmiş olan değişiklikleri belgelemek büyük bir çaba gerektirmesine karşın kayda değer bir katma değer yaratmamaktadır.

Bu çerçevede Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'ın 3-c maddesinin yürürlükten kaldırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

2. Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'ın 4-1 maddesinde “Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri” talep edilmektedir. Burada geçen “boş arazi” kavramı rapor hazırlayanlar ve okuyanlar nezdinde bir kargaşaya neden olmaktadır. Literatürde “arazi” ve “arsa” kavramlarının net bir tanımı bulunmamaktadır. Ancak örneğin Emlak Vergisi Kanunu'nun 12. maddesinde “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.” denmektedir.

Uygulamada “arazi” kavramından imar planı bulunmayan, üzerinde yapılaşmanın mümkün olmadığı ve ancak tarla olarak kullanılabilen toprak parçalarının, “arsa” kavramından ise imar planı sınırları içinde kalan ve yapılaşma olanağı bulunan alanların anlaşıldığını söylemek mümkündür. Üzerinde proje geliştirilen bir alanın bu kapsamda ancak “arsa” olarak nitelendirilmesi mümkündür.

Bu çerçevede örneğin şehir merkezinde, ticaret imarlı ve yüksek bir inşaat hakkına sahip olan bir arsada geliştirilen, inşaat ruhsatları alınmış ve hatta inşaatı da başlamış olan nitelikli bir alışveriş merkezi projesini değerlendiren bir değerlendirme uzmanı “boş arazi değeri” tespit edebilmek için, “Bu inşaatlar yapılmamış olsaydı, inşaat ruhsatı alınmamış olsaydı, bu arsanın imar planı olmasaydı ve bu arsa tarla olarak kullanılsaydı, değeri ne olurdu?” sorusunun cevabını bulmaya çalışmaktadır. Böyle bir değer bulunup rapora yazılabilirse bile, bu varsayımlarla bulunan boş arazi değeri rapor okuyucularının aklını karıştırmaktan başka bir işe yaramamaktadır.

Bu çerçevede değerlendirme raporlarında “boş arazi değeri”nin verilmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

3. Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'ın 6-b-3 maddesinde istenen “Projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile değeri” de yine okuyucuların raporu anlamasını zorlaştıran bir unsurdur. Raporda arsanın mevcut durumuyla, üzerinde devam eden bir inşaat varsa bu inşaatın tamamlandığı kadarıyla ve değerlendirme tarihi itibarıyla elden

çıkartılmak istenmesi halinde elde edilmesi muhtemel değerin takdir edilmesi ve başkaca bir değere raporda yer verilmemesi gerektiği düşünülmektedir.

4. Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'ın

- a. 3-d maddesinde Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
- b. 3-e maddesinde Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,
- c. 5-d maddesinde Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

talep edilmektedir. 3-d ve 3-e maddesinde çok spesifik iki koşul tarif edilerek bu koşulların yerine gelip gelmediğine bakılması istenmekte iken, 5-d maddesinde çok genel bir tarif yapılarak sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarını ilgilendiren herhangi bir hükmüne aykırılık olup olmadığının araştırılması talep edilmektedir.

Değerleme uzmanlarının uygulamada karşılaştığı durumlar her zaman gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatta açıkça düzenlenmiş konular olmamaktadır. Bu durumlarda yorum yapmak gerekmekte ve değerlendirme uzmanları Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkisine giren alanlarda sorumluluk almak zorunda kalmaktadır. Bunun neticesinde zaman zaman müşterileri ile sorunlar yaşamakta, zaman zaman da Sermaye Piyasası Kurulu'nun taleplerine göre raporlarını revize etmek zorunda kalmakta, her halükarda bu durum itibar kayıplarına neden olmaktadır. (Örneğin yapı kullanma izni olan bir binanın iç kısımlarında sonradan projesine aykırı yapılan tadilatları değerlendirme uzmanı – bu konu tebliğde açıkça düzenlenmediğinden - portföye alınmasını engelleyen bir durum olarak yorumlamazken, raporu inceleyen SPK uzmanı bu durumun portföye alınmaya engel teşkil ettiği sonucuna varabilmekte ve değerlendirme uzmanından raporunu revize etmesini talep edebilmektedir. Bu halde ilgili değerlendirme uzmanı hatalı rapor üretmiş duruma düşmektedir.)

Bu çerçevede değerlendirme raporlarında;

- a. Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığına,
- b. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığına,
- c. Değerlemesi yapılan gayrimenkul bir bina ise yapı kullanma izninin bulunup bulunmadığına

ve bunlara benzer gerekli olabilecek her türlü diğer somut bilgiye yer verilebileceği, ancak bu tespitlerin sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirilmesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılmasının ve değerlendirme uzmanlarından "ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde portföye alınmasında veya aynı sermaye konmasında bir engel olup olmadığı hakkında görüş" istenmemesinin uygun olacağı düşünülmektedir.