



Taşınmaz Değerlemesi ve Değerleme Uzmanlığı Konusunda Türkiye’de Yapılmış Temel Hukuksal Düzenlemeler

Değerleme iş kolu ile ilgili olarak Türkiye’de yapılan hukuksal düzenlemeler kısaca aşağıdaki biçimde gelişmiştir.

- ✓ 18.12.1999 günü yürürlüğe giren 4487 sayılı Yasa ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 22. maddesi değiştirilerek, taşınmaz değerlendirme iş kolunda düzenlemeler yapmak üzere, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu yetkilendirilmiştir.
- ✓ 12.08.2001 günü, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 22. maddesinin birinci fıkrasının “r” ve “t” bentlerine dayanılarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nca düzenlenip yürürlüğe sokulan Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde taşınmaz değerlendirme işini yapacak şirketlerin; SPK tarafından listeye alınmalarına, listeden çıkarılmalarına, ortakları ve yöneticileri ile çalıştıracakları değerlendirme uzmanlarında aranacak niteliklere ilişkin belirlemeler yapılmış ve etkinliklerini yürütürken uyacakları kurallar düzenlenmiştir.
- ✓ 01.11.2006 günü, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 15, 34, 36 ve 93. maddelerine dayanılarak, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yürürlüğe sokulan ve 29.09.2007 günü de kimi maddeleri değiştirilen “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” ile bankalara değerlendirme hizmeti verecek değerlendirme kuruluşlarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Bu Yönetmelik, büyük ölçüde SPK’nın çıkardığı Seri VIII, No: 35 sayılı Tebliğ’e benzer düzenlemeler içermektedir.
- ✓ 06.03.2007 günü yürürlüğe giren 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile Türkiye’de değerlendirme uzmanlığı mesleği yasal bir altyapıya kavuşturulmuştur. Adı geçen Yasa ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 22. maddesinin “r” bendinde değişiklik yapılmış ve yine 2499 sayılı Yasa’ya geçici 10. madde eklenmiştir. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun geçici 10. maddesinde; “*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü 5582 sayılı Yasa’nın yürürlüğe girdiği 06.03.2007 gününden başlayarak en çok iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı yetki belgesi olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmakla yükümlüdürler. Bu üyelik başvuruları Sermaye Piyasası Kurulu’nca sonuçlandırılır. SPK, Birlik Statüsü’nün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır.*” denilmiştir. Böylece Türkiye’de yeni bir meslek yasal düzenleme ile güvence altına alınmış, değerlendirme uzmanlarının kurumsal bir yapıya kavuşturulması için de meslek birliği koşulu getirilmiştir.
- ✓ 02.08.2007 gün ve 26601 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Tebliğ değişikliği ile Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlendirme etkinliklerine ilişkin ana kurallar düzenlenerek; konut değerlendirme işi ve konut değerlendirme uzmanlığı Tebliğ’de tanımlanmıştır.
- ✓ 17.12.2009 günü Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanarak yürürlüğe sokulmuştur.



- ✓ 26.05.2010 günü Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kuruluş genel kurulu yapılmış ve ilk yönetim kurulu seçilmiştir.
- ✓ 16.12.2010 tarih ve 3980 sayılı kararı ile BDDK, bankaların değerlendirme hizmetlerini değerlendirme kuruluşlarından alması zorunluluğunu getirmiştir.
- ✓ 21.03.2012 günü Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin düzenlediği "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği" Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe sokulmuştur.
- ✓ 30.12.2012 günü yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun geçici 5. maddesi ile Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği'nin unvanı Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği olarak değiştirilmiş; 74. maddede de Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin tüzel kişiliğe sahip kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olduğu ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin de buraya üye olacağı belirtilmiştir. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76. maddesinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ile ilgili düzenlemelerde bulunulmuştur. Bu arada sözü edilen 76. maddenin 6. fıkrasında; "*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin ilkeler, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin görüşleri alınarak her yıl SPK'ca belirlenir. SPK'ca belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmî Gazete'de yayımlanır.*" denilmiştir. Yine 76. maddenin 5. fıkrasında; konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nce belirlenecek yöntem ve ilkelere göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne iletilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir.
- ✓ 09.03.2013 günlü Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile taşınmaz değerlendirme işleri için ilk kez asgari ücret tarifesi getirilmiştir.

Yukarıda kısaca açıklanan hukuksal düzenlemelerle yasal bir alt yapıya kavuşturulan değerlendirme uzmanlığı ünvanı ve yetki belgesi, herhangi bir üniversite ya da eğitim kurumu tarafından değil, bir üst kurul olan SPK tarafından verilebilmektedir. Bu niteliğiyle değerlendirme uzmanlığı, doktorluk, avukatlık, mimarlık gibi mesleklerden farklıdır. Bu farklılık değerlendirme uzmanlığını, sıradan bir meslek konusu olmaktan öte, özel bilgi ve beceri gerektiren bir uğraşı konusu, gerçek anlamıyla bir bilirkişilik niteliğine kavuşturmaktadır. Değerleme uzmanlarının bilirkişi niteliklerinin aynı zamanda güvenilir, saydam, sır saklar ve hesap verebilir nitelikte olmayı da gerektirdiği unutulmamalıdır.

Öte yandan değerlendirme uzmanlığı emek yoğun bir meslek olarak karşımıza çıkmaktadır. Değerleme şirketlerinin ödenmiş sermayelerinin en az % 51'nin ilgili sınavları kazanmış ve en az 5 yıl deneyimi bulunan sorumlu değerlendirme uzmanlarına ait olacak olması ve değerlendirme şirketlerinin, ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere, en az beş değerlendirme uzmanını tüm günlük çalışmalarını gerektirir, değerlendirme işinin bir "emek yoğun meslek" olduğunu göstermektedir.