

YENİ TÜRK TİCARET KANUNU'NUN DEĞERLEME ALANINDA GETİRDİĞİ YENİLİKLERİN SERMAYE PİYASASI MEVZUATINA OLASI ETKİLERİ¹

Ahmet DERDİYOK
Sermaye Piyasası Kurulu, Uzman
ahmet.derdiyok@spk.gov.tr

Ahmet ÖTÜNÇ
Sermaye Piyasası Kurulu, Uzman
ahmet.otunc@spk.gov.tr

I. GİRİŞ

Yarım asrı aşkın süredir yürürlükte olan 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) yerini 14.02.2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yasalanan ve 1 Temmuz 2012 itibariyle yürürlüğe girecek olan 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (YTTK) bırakmıştır. Türk Ticaret Kanunu'nun genel gerekçesinde bir ülkenin, sermaye ve kredi piyasalarının, uluslararası piyasaların bir parçası olabilmesi; ülkenin yabancı sermayeyi çekebilmesi, rekabet piyasasında bir güç olarak yer alabilmesi için, tam şeffaflığa dayalı, Uluslararası Muhasebe Standartları'na göre hazırlanmış finansal tablolara ihtiyacı olduğu belirtilmiştir.

Gelişmiş birçok ülke ticaret hukuku mevzuatını uluslararası ticaretin ve küreselleşmenin getirdiği yeni şartlar paralelinde düzenlemiştir. Ülkemizin de bu anlamda artık çağın gereklerine cevap vermeyen bir ticaret hukuku mevzuatıyla yola devam etmesi düşünülemezdi. Elbette bu yeni düzenlemenin başarısı uygulamada görülecek olmasına karşın YTTK ile değişen şartlara ve çağın gereklerine uygun bir ticaret kanunu ihtiyacının önemli oranda karşılandığı söylenebilir. Her ne kadar YTTK'nın etkilediği birkaç alanla ilgili getirdiği yenilikler ön plana çıksa da, bu çalışmada diğer konulara göre geri planda kalmış olan değerlendirme konusunu ele alınacaktır.

Makalede, YTTK'nın değerlendirme ile ilgili hükümleri incelenecek ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) başta Seri:VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (Tebliğ) olmak üzere diğer düzenlemelerinin getirilen bu yeniliklerden ne derece etkileneceği konusu ele alınacaktır.

II. YENİ TÜRK TİCARET KANUNU'NUN DEĞERLEME İLE İLGİLİ GETİRDİĞİ YENİLİKLER

YTTK metninin bazı bölümlerinde değerlemeye değinilmekte ve bunun ne şekilde yapılacağına ilişkin bazı hükümler ortaya konulmaktadır. Bilindiği üzere, değerlendirme bir malın, fikrin veya hizmetin kendinden bekleneni sağlama derecesini araştırmak, bir nesnenin

¹ Bu çalışmada yer verilen görüş ve değerlendirmeler yazarların kişisel görüşleri olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nu bağlamamaktadır.

kıymetini belirlemek amacıyla söz konusu nesnenin özellikleri hakkında görüş bildirmek tanımı çerçevesinde şirketin varlık ve yükümlülükleriyle bir bütün olarak muhasebe tekniğinden bağımsız olarak evrensel değerlendirme ilkeleriyle değerlendirilmesini ifade etmektedir. Bu çerçevede, YTTK ile ortaya çıkan bazı hususlara aşağıda yer verilmektedir. Bu çerçevede, finansal ve reel tüm varlıkların bir değeri vardır ve tüm varlıklar için bu fiyatı belirlemeye dönük değerlendirme yapılabilir. Değerleme, herhangi bir varlığın değerinin tahmin edilmesi, belirlenmesi süreci ve varlığın değerinin parasal olarak ifade edilmesidir. Aslında fiyat, piyasada arz ve talep koşullarına göre oluşan bir büyüklüğü ifade ederken, değer analizler sonucu belirlenen büyüklüğü temsil eder. Bir varlığın değerinin tespit ve tayin edilmesi süreci ise değerlendirme faaliyetlerini oluşturur (MARGOS, 2010).

➤ **Açılış Envanterinin Değerlemeye Tabi Tutulması**

YTTK'nın "Envanter" başlıklı 66'ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan "*Her tacir, ticari işletmesinin açılışında, taşınmazlarını, alacaklarını, borçlarını, nakit parasının tutarını ve diğer varlıklarını eksiksiz ve doğru bir şekilde gösteren ve varlıkları ile borçlarının değerlerini teker teker belirten bir envanter çıkarır.*" hükmüyle ticari işletmenin envanterine kayıtlı her bir varlık kaleminin (taşınmaz, alacak, borç vs.) değerinin tek tek tespit edilmesi gerekli hale getirilmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında "*Tacir açılıştan sonra her faaliyet döneminin sonunda da böyle bir envanter düzenler.*" denilmek suretiyle, açılıştan sonra her faaliyet döneminin sonunda da böyle bir envanter düzenleneceği kuralı getirilmektedir. Yine aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise değerleri işletme için ikinci derecede önem taşıyan varlıkların değişmeyen değerle envantere alınmasına izin verilmektedir. Öte, aynı hususun düzenlendiği TTK 72'nci maddede envanterin değer tespiti ile ilişkilendirilmediği görülmektedir. Ayrıca, envanter ve bilançonun birlikte ifade edildiği 72'nci maddeye karşın, YTTK'nın 66'ncı maddesinde sadece envantere yer verilmektedir. Buna göre, envantere varlıkların değer tespitinin yapılmasının yeni bir husus olduğu ve bilanço için de daha önemli bir gösterge haline geldiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Konuya ilişkin YTTK'nın gerekçesinde, varlıkları teker teker değerlemenin şeffaflığın vazgeçilmez gereği olduğu belirtilmiştir. Zaten kalemlerin alt alta toplanarak birbirinden mahsup edilmek suretiyle elde edilecek değerlerin şirketin finansal durumunu doğru yansıtmayacağı da açıktır. YTTK envanter hazırlanması ile birlikte değerlemeyi zorunlu kılmış olmasına karşın; değerlemenin hangi ilkeler çerçevesinde ve kim tarafından yaptırılacağına ilişkin ayrıntılara yer vermemiştir. Şüphesiz bunda değerlendirme mesleğinin ülkemizde tek elden düzenlenmeyişinin, hâlihazırda bu mesleğin bir kanununun bulunmayışının ve uygulamanın mevzuatta her kurum ve kuruluş tarafından farklı ele alınmış olmasının etkisi de bulunmaktadır.

➤ **Türkiye Muhasebe Standartlarına Atıf**

Muhasebe bilimi açısından değerlendirme ile değerlendirme teorisinin ortaya koyduğu değerlendirme ilkeleri bazı alanlarda birbirinden farklılık arz etmektedir. Bu durum kendine özgü ilkeleri bulunan değerlendirme ayrı bir bilim dalı olarak ortaya çıkmasından kaynaklanmaktadır.

YTTK'nın "Değerleme ilkeleri" üst başlığı altında yer alan 78'inci maddesinde şirketlerin "*Finansal tablolarında yer alan varlıklar ile borçlarla ilgili olarak, (...) Türkiye Muhasebe Standartlarında öngörülen ilkeler de dikkate alınmak üzere şu değerlendirme ilkeleri geçerlidir*" denildikten sonra bazı değerlendirme ilkelerine yer verilmektedir.

YTTK'nın 79'uncu maddesinde de "*Duran ve dönen varlıklar Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca bu standartlarda gösterilen ölçülere göre değerlendirilir.*" denilmek suretiyle yine TMS'ye atıfta bulunmaktadır. Başlı başına bir makale konusu olmakla birlikte, YTTK'da atıfta bulunulan Türkiye Muhasebe Standartları'nda konunun ele alınışı ile ilgili birkaç hususa değinmek yerinde olacaktır. Bilindiği üzere, ülkemizde uluslararası muhasebe standartlarına uyumlu ulusal muhasebe standartlarını oluşturmak ve yayımlamak üzere kurulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu² (TMSK), Uluslararası Muhasebe Standartlarının (UMS/IAS) yeni adıyla Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının (UFRS/IFRS) set olarak uygulamaya konulması konusunda ilke kararı almış ve bunları Türkiye Muhasebe Standartları ile Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) tebliğler halinde yayımlamıştır.

Burada şirketler için iki önemli varlık kalemine TMS standartları bağlamında değinilecektir.

Maddi duran varlıklar, bir işletmede genellikle toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluştururlar. Bu nedenle finansal durumun belirlenmesinde önemli bir role sahiptirler (ÇORUM, 2007). Bu bağlamda şirket varlıkları arasında önemli yeri olan maddi duran varlıkların değerlendirilmesinin ne şekilde yapılacağı ve finansal tablolarda hangi hükümler çerçevesinde düzenlenip ne şekilde yer alacağı, bir bütün olarak şirket değerinin tespitinde önemli kriterler arasında yer alacaktır. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı'na göre değerlendirme; maddi duran varlıkların gerçeğe uygun değerle gösterilmesini sağlamak amacıyla yapılır.

TMS 16'ya göre maddi duran varlıklar, mal veya hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemler olup, bu standarda göre, arazi ve binaların gerçeğe uygun değeri genellikle piyasa koşullarındaki kanıtların *mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları* tarafından değerlendirilmesi sonucu saptanmakta, yani maddi duran varlık kalemlerinin gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değeri olmaktadır. Her ne kadar YTTK ayrıntısına girmemiş olsa da mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanından kastedilenin ulusal ya da uluslararası kuruluşlardan alınmış lisans belgesine sahip ve bu alanda tecrübe sahibi kimseler olduğu düşünülmektedir.

² 02.11.2011 tarihli ve 28103 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 5'inci maddesi ile Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nun her türlü varlıkları, borç ve alacakları, yazılı ve elektronik ortamdaki kayıtları ve diğer dokümanları ile nakit ve benzerleri hiçbir işleme gerek kalmaksızın Kuruma devredilmiştir.

Bir diğler standart olan TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı'na göre ise, tüm işletmelerin ölçüm (işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda) veya açıklama (işletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda) amaçları açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplanması gerekir. İşletme, zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemini esas almak suretiyle tespit etmesi konusunda teşvik edilir. Dolayısıyla bu standarda göre değerlemenin bir değerlendirme uzmanına yaptırılması zorunlu tutulmamaktadır.

➤ **Aynı Sermaye Konulması**

YTTK'nın "Değer biçme" başlıklı 343'üncü maddesinde "*Konulan aynı sermaye ile kuruluş sırasında devralınacak işletmelere ve ayınlara, şirket merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilir.*" denilmektedir. Değerleme raporunda, uygulanan değerlendirme yönteminin somut olayın özellikleri bakımından herkes için en adil ve uygun seçim olduğunun açıklanmasının zorunlu olması da aynı maddede hükme bağlanmıştır. Burada değerlemeyi yapacak kişilerin spesifik olarak mahkemelerce atanan bilirkişiler olarak belirlendiği görülmektedir. Bilirkişilik tanımı içinde; alanında uzman, lisanslı değerlendirme uzmanlarının da bu madde kapsamında yer alabileceği düşünülmektedir.

➤ **Değerleme Raporlarına İlişkin Maddeler**

YTTK metni incelendiğinde *değerleme raporu* kavramının birkaç yerde kullanıldığı görülmektedir.

Örneğin, YTTK'nın "Kuruluş belgeleri" başlıklı 336'ncı maddesinde değerlendirme raporları da kuruluş belgeleri olarak sayılmış ve bu şirketin kuruluş aşamasında ortaklığın sicil dosyasına konulacak belgeler arasında değerlendirme raporlarına da yer verilmiştir.

Ayrıca sermaye şirketleri için bir internet sitesi açmanın zorunlu hale getirildiği 1524'üncü maddede sitede yayımlanacak içerik arasında *değerleme raporları* da bulunmaktadır. Burada gerek 336'ncı maddede gerekse de 1524'üncü maddede zikredilen değerlendirme raporlarının standart özelliklerinden ve içeriğinden söz edilmediğinden değerlendirme raporuyla neyin kastedildiği tam olarak anlaşılamamaktadır. Ancak, lisanslı değerlendirme uzmanlarınca hazırlanacak değerlendirme raporlarının bu kapsamda değerlendirilebileceğini söylemek de yanlış olmayacaktır.

➤ **İşlem Denetçisi**

YTTK'nın 554'üncü maddesinde işlem denetçisinin görevleri arasında *şirketin kuruluşunu, sermaye artırımını, azaltulmasını, birleşmeyi, bölünmeyi, tür değiştirmeyi, menkul kıymet ihracını veya herhangi bir diğler şirket işlem ve kararını denetlemek* sayılmıştır.

Öte yandan 148'inci maddede "*Birleşmeye katılan şirketlerin; birleşme sözleşmesini, birleşme raporunu ve birleşmeye esas oluşturan bilançoğu, bu konuda uzman olan bir işlem*

denetçisine denetlettirmeleri şarttır.” denilmekte ve “konusunda uzman” ifadesinden gayrimenkul değerlemesi işlemlerinde lisanslı değerlendirme uzmanlarının işlem denetçisi olarak kabul edilebileceği düşünülmektedir.

Yine 187’nci maddede “*Şirket, tür değiştirme planını, tür değiştirme raporunu, tür değiştirmede esas alınan bilançoyu işlem denetçisine denetlettirir.*” denilmekte ve varlık kalemlerinin işlem denetçisine denetlendirilmesinin şart koşulduğu görülmektedir.

III. YENİ TÜRK TİCARET KANUNU’YLA GETİRİLEN SÖZ KONUSU YENİLİKLERİN SPK DÜZENLEMELERİNE ETKİLERİ

Makalenin bu bölümünde YTTK ile getirilen yenilikler karşısında sermaye piyasası mevzuatının durumu incelenecektir.

✓ Seri:IV, No:41 sayılı Tebliğ

Yukarıda yer verildiği üzere, YTTK’nın 66’ncı maddesi uyarınca, şirketlere envanter işlemleri sırasında değerlendirme yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, envanterde yer alan varlık kalemlerinin değerlerinin tespit edilerek teker teker sıralanması gerektiği belirtilmektedir. Bu gerekliliğe paralel olarak; sermaye piyasası mevzuatına tabi halka açık ortaklıkların da söz konusu envanter değerlemesini yaptırmaları, Sermaye Piyasası Kanunu’nda farklı bir düzenleme öngörülmedikçe, zorunlu görünmektedir.

Bu nedenle, hâlihazırda, Seri: IV, No: 41 sayılı “Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ”in (Seri: IV, No: 41 sayılı Tebliğ) “*Payları borsada işlem gören ortaklıklar ile ilişkili tarafları arasındaki varlık, hizmet veya yükümlülük transferleri işlemlerinde her bir işlemin tutarının, ortaklığın Kurul düzenlemeleri uyarınca kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolarında yer alan aktif toplamının veya brüt satışlar toplamının % 5 ine veya daha fazlasına ulaşacağına öngörülmesi durumunda, işlem öncesinde, Kurulca esasları belirlenen kuruluşlara işlemin değerlemesinin yaptırılması zorunludur.*” hükmüne ek olarak envanterin değerlendirilmesine ilişkin yeni hükümlerin Tebliğ’e eklenmesi gerekebilecektir. Sözü edilen varlık transferi işlemlerinin değerlemesinin SPK tarafından esasları belirlenen kuruluşlara yaptırılması zorunluluğu da göz önünde bulundurulduğunda, envanterde yer alan gayrimenkullerin de aynı şirketler tarafından değerlendirilmesinin yapılması söz konusu olacaktır.

Ayrıca, SPK’nın 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı kararında “*Seri:VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri saklı kalmak üzere gayrimenkuller dışındaki varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin; Değerleme çalışmasını talep eden şirket ile doğrudan ve dolaylı olarak sermaye ve yönetim ilişkisi bulunmayan, bağımsız denetim kuruluşları, bu kuruluşların üyelik anlaşmasına sahip olduğu yabancı şirketlerle yapılan lisans, know-how ve benzeri sözleşmeler çerçevesinde faaliyette bulunan danışmanlık şirketleri, halka arza aracılık ve yatırım danışmanlığı yetki belgesinin her ikisine birlikte sahip olan aracı kurumlar veya mevduat kabul etmeyen*

bankalardan biri tarafından yerine getirilmesine” karar verilmiştir. Bu kararda gayrimenkul dışındaki varlıkların kimler tarafından değerlendirilebileceği hususuna yer verilmektedir.

YTTK’nın değerlendirme ile ilgili olan ve yukarıda yer verilen maddeleri göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme faaliyetinin tüm varlıklar için söz konusu olduğu görülmektedir. Ancak bu değerlendirme faaliyetinin kim tarafından gerçekleştirileceği hususuna yer verilmemektedir. SPK düzenlemeleri çerçevesinde ise gayrimenkullerin değerlemesinin Tebliğ çerçevesinde faaliyet gösteren şirketlerce yapılacağı, diğer varlıkların ise kurumsal yeterliğe sahip çeşitli şirketlerce değerlendirilebileceği ifade edilmektedir.

Ancak YTTK’nın yürürlüğe girmesi ve değerlendirme faaliyetinin tüm varlıkları kapsayacak bir konuma gelmesi nedeniyle; mevcut Tebliğ ile sadece gayrimenkul değerlendirme yapabilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyet alanlarının (unvanları da dahil olmak üzere) gayrimenkulle sınırlı kalmayarak genişletilmesi ve Tebliğ’in TMS çerçevesinde yapılacak (zorunlu ya da ihtiyari) değerlendirme faaliyetlerini de kapsayacak şekilde yeni baştan ele alınması gerekebilecektir.

Bu kapsamda yapılacak bir düzenlemede TMS 16 Maddi Duran Varlıklar, TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, TMS 2 Stoklar TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve TMS 17 Kiralama İşlemleri standartları başta olmak üzere konuya ilişkin diğer standartlar da göz önünde bulundurulmalıdır. TMS’de yer verilen ve ihtiyari olan değerlendirme hizmeti alınması hususunun Seri:IV, No: 41 sayılı Tebliğ’de yapılacak değişiklikler ile teşvik edilmesi ya da zorunlu tutulması da bu çerçevede değerlendirilmesi gereken bir başka husustur.

✓ **Şirketin Faaliyet Konusuna İlişkin Sınırlamanın (Ultra Vires) Kaldırılması**

YTTK’nın 125’inci maddesi ile kaldırılan *ultra vires kuralı* esasen TTK’nın 137’nci maddesinde düzenlenmiş olup, ticaret şirketlerinin şirket sözleşmesinde yazılı işletme konusu içinde kalmak şartıyla, hak iktisap edebilecekleri ve borç yüklenebileceklerini ifade etmektedir. Bu kural çerçevesinde, ticaret şirketlerinin bugün için işletme konusu dışında yaptıkları tüm işlemlerin *ultra vires* olduğu için yok hükmünde olduğu kabul edilmektedir. Diğer bir ifade ile ticaret şirketlerinin hak ehliyetinin sınırını işletme konusu teşkil etmektedir (Özkorkut, 2009). Mevcut durumda SPK tarafından listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin esas sözleşmelerinde, işletmenin konusu, Tebliğ’in 15’inci maddesi çerçevesinde izin verilen faaliyetlerin dışındaki faaliyetleri içermeyecek şekilde düzenlenmektedir. Bu husus hem SPK düzenlemesi hem TTK düzenlemeleri açısından konu dışı faaliyet göstermenin önüne geçen bir çifte güvenlik sağlamaktadır. Ancak, *ultra vires* kuralının kaldırılması ile birlikte esas sözleşmelerinde gayrimenkul değerlendirme faaliyeti dışındaki faaliyetler yer almasa bile, şirketlerin bu faaliyetleri yapması YTTK açısından bir sınırlama görmeyecektir.

Dolayısıyla bundan böyle, mevcut durumda, çıkar çatışmasının önüne geçmek amacıyla gayrimenkul değerlendirme şirketleri için Tebliğ’de yer alan faaliyet alanı sınırlarının

daha net çizilmesi ihtiyacı doğacaktır. Bu nedenle, değerlendirme şirketlerinin yapamayacakları faaliyetlerin ilkeler bazında ve detaylı olarak düzenlenmesi ve/veya esas sözleşmelerinin bu şirketlerin yapamayacakları faaliyetleri açıkça içermesinin sağlanması gerekecektir.

✓ **Tek Kişilik Anonim Şirket Kurulabilmesi**

TTK'nın 338'inci maddesi uyarınca, özel kanunlara tabi anonim şirketlerin özel hükümleri saklı kalmak suretiyle anonim şirketlerin kuruluşu için en az bir kişinin pay sahipliği yeterli görülmektedir. Bunun gerekçesi olarak ise artık pay sahibi değil organizasyonun önem taşıdığı, en az beş ortak zorunluluğunun gerçekte pay sahibi olmayan "saman adamların" ortaya çıkmasına yol açtığı hususları üzerinde durulmaktadır. (Türk, 2010). Bu kapsamda, zaman içinde SPK'ya yapılacak listeye alınma başvurularında sadece iki sorumlu değerlendirme uzmanından müteşekkil bir ortaklık yapısına sahip anonim şirketlerle karşılaşılması mümkün hale gelebilecektir. Bu nedenle, kurumsallığın sağlanması ve değerlendirme faaliyetinin profesyonel olarak gerçekleştirilebilmesini teminen ortaklık yapısı ve yönetim kuruluna ilişkin esasların Tebliğ'de yeni baştan düzenlenmesi gerekebilecektir.

➤ **Anonim Şirketler İçin Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına Uyumun ve Bağımsız Denetimin Zorunlu Hale Getirilmesi**

YTTK'nın 88'inci maddesi ile gerçek ve tüzel kişilerin ticari defterlerine, ticaret şirketlerinin finansal tablolarıyla konsolide hesaplarına Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayımlanan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarının uygulanacağı hükme bağlanmaktadır (Özkorkut, 2009). Bu çerçevede, Tebliğ uyarınca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin de TMS'yi uygulamaları söz konusu olacaktır. Dolayısıyla, YTTK'da öngörülen bu hükümlerle, Tebliğ kapsamındaki gayrimenkul değerlendirme şirketleri için UFRS'yi esas alan Seri: XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'ne atfen ve daha detaylı bir şekilde düzenlenmesinin de önü açılmış bulunmaktadır. YTTK ile gelen başka bir yenilik olan bağımsız dış denetim ise gayrimenkul değerlendirme şirketleri için Tebliğ ile düzenlenmesi gerekebilecek diğer bir husustur.

IV. SONUÇ VE ÖNERİLER

Makalenin bu son bölümünde değerlendirme faaliyetlerine ilişkin bir dizi tespiti ve öneriye yer verilecektir.

➤ **Değerlemenin Sektör Olarak Büyü(tül)mesi**

Ülkemizde halihazırda değerlendirme mesleğinin bir bütün olarak ele alındığı entegre bir yapı bulunmamaktadır. Ancak Sermaye Piyasası Kurulu ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun kendi faaliyet alanlarında yapmış oldukları müstakil düzenlemeler bulunmaktadır.

Bu çerçevede, halka açık şirketler ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul alım, satım ve kiralama işlemlerinde şirket hissedarlarının doğru bilgilendirilmesi ve korunmasını

amaçlayan SPK, 2001 yılından itibaren gayrimenkul değerlemesi yapacak uzmanlara lisans vermeye ve bu uzmanlarca kurulan şirketleri listeye almaya başlamıştır. Diğer taraftan, BDDK tarafından 01.11.2006 yılında çıkarılan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik (BDDK Yönetmeliği) ile sektörün disipline edilmesi yönünde önemli bir adım atılmış ve bu yönetmelik ile SPK'nın düzenlemelerine destek vererek uygulamanın iyileştirilmesine katkıda bulunulmuştur. 16.12.2010 tarihinde BDDK'nın aldığı ve sektörde kredi işlemlerine konu konut ve ticari amaçlı gayrimenkul teminatlarının değerlemesi işlerinin SPK ya da BDDK tarafından yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine yaptırılmasını zorunlu hale getiren kararı değerleme sektörü için önemli bir aşamadır. Bu karar ile bankacılık sektörü için hazırlanan bütün değerleme raporlarının BDDK veya SPK tarafından yetkilendirilmiş/listeye alınmış değerleme şirketlerine yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir.

Öte yandan, 2010 yılında değerleme sektörünü düzenlemek, denetlemek, disipline etmek ve istatistiki veri oluşturmak amaçlarıyla Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) kurulmuştur. TDUB'un kuruluşu ile birlikte, değerleme mesleğini icra eden meslek mensupları birlik ve dayanışma sağlayabilecekleri, mesleki standartları ve ilkeleri kendi kendilerine belirleyebilecekleri bir çatıya kavuşmuştur.

Bu düzenleyici çerçeve kapsamında verilen değerleme hizmetlerinde, sektördeki şirketlerin gelir kaynağının çoğunun kredi işlemleri nedeniyle yapılan değerlemelerden elde edildiği görülmektedir. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılan değerlemeler ise, toplamda sayı ve tutar olarak, bankacılık faaliyetleri kapsamında yapılanlara göre önemli ölçüde küçüktür. Buna karşın mevcut durumda, SPK listesinde 103 adet gayrimenkul değerleme şirketi yer almaktadır. 2009, 2010 ve 2011 yıllarında sırasıyla 4, 10 ve 36 adet değerleme şirketini yetkilendiren BDDK'nın listesinde ise 50 adet değerleme şirketi yer almakta olup, bunların yalnızca 2 tanesinin SPK listesinde yer almayan değerleme şirketleri olduğu görülmektedir.

Diğer taraftan, BDDK Yönetmeliği'nin "İntibak Süresi" başlıklı Geçici 1'inci maddesi uyarınca BDDK tarafından yetkilendirilecek değerleme kuruluşları yeterli sayıya ulaşıncaya kadar bankacılık piyasasında SPK listesinde olan şirketler tarafından yapılacak değerlemelerin esas alınacağı hükme bağlanmıştır.

Bu bilgiler ışığında şu hususlar ön plana çıkmaktadır;

- 2006 yılına kadar aslında gelirin büyük bölümü bankacılık piyasasına dayalı olan değerleme sektörü sermaye piyasalarının düzenleyici otoritesi SPK tarafından düzenlenmiştir.
- 2006 yılından sonra BDDK yukarıda yer verilen tezati, bankacılık sektörüne hizmet verecek değerleme şirketlerini yetkilendirmek suretiyle gidermek istemiştir.
- 2010 yılında TDUB'nin devreye girmesi, sonrasında BDDK'nın yılsonunda aldığı karar ve bu dönemde yetkilendirdiği şirket sayısındaki önemli artışla birlikte ortaya farklı bir resim çıkmıştır.

Buna göre, bankalara verilecek değerleme hizmeti hâlihazırda 100'ü aşkın şirket tarafından gerçekleştirilmekte ve ihtiyaca cevap verir görünmektedir. BDDK'nın değerleme

şirketi yetkilendirme hızı da göz önüne alındığında 2012 yılında BDDK tarafından yetkilendirilen şirket sayısının 100'e yaklaşacağı tahmin edilmektedir.

Dolayısıyla önümüzdeki yıl BDDK, bankacılık sektörü için yeterli sayıdaki değerlendirme şirketini yetkilendirmeyi tamamlamış olduğunda BDDK Yönetmeliği'nin Geçici 1'inci maddesinin uygulanmasını durdurabilecektir. Bunun sonucunda, mevcut durumun tam tersine değerlendirme sektörü ağırlıklı olarak hizmet verdiği bankacılık sektörünün düzenleyici kuruluşu olan BDDK tarafından birincil şekilde düzenlenecek ve SPK'nın yapmış olduğu düzenlemeler bir anlamda ikincil düzenleme şeklinde kalabilecektir. Diğer bir ifadeyle, değerlendirme şirketleri için SPK listesinde olmak sadece bir prestij kaynağı olarak kalabilecek, SPK tarafından sektörün geliştirilmesi ve iyileştirilmesi amacıyla gözetim ve denetim çalışmaları yapılmak istendiğinde; listedeki şirketlerin kendi istekleriyle listeden çıkma talebi ya da faaliyet durdurularla karşılaşılabilir.

Bu çerçevede, BDDK Yönetmeliği ve Tebliğ arasındaki kapsam farkı da göz önünde bulundurulduğunda SPK, değerlendirme sektörünün gelişimindeki mevcut konumunun gerisine düşebilecektir. Bu nedenle YTTK'nın yukarıda açıklanan maddeleri ve getirdiği yenilikler de dikkate alınarak, sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyetlerinin kapsamının genişletilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Buna göre, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin faaliyet alanı halka açık anonim ortaklıkların bilançolarındaki varlık kalemlerinin çeşitliliği de göz önüne alınarak, ilk aşamada makine-teçhizat, maden vs. gibi değerlendirme faaliyetleri olmak üzere yeniden tanımlanabilir. Bu adıma destek verecek şekilde de SPK tarafından verilen lisansların çeşit ve türlerinin, yine bu alanda faaliyette bulunacak şirketlerin listeye alınma/yetkilendirilme ve faaliyet esasları ile değerlemenin bir meslek olarak ilke ve esaslarının yeniden ele alınmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Böylelikle sermaye piyasasında değerlendirme hizmetinin daha geniş kapsamlı ve daha etkin uygulanması; hazırlanan finansal raporların, verilen bağımsız denetim görüşlerinin ve kamunun aydınlatılmasının çok daha sağlıklı hale gelmesine olanak sağlayacaktır.

Bununla birlikte, sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinin kapsamının genişletilmesinin halka açık anonim ortaklıklara getireceği maliyet hususu da önemli bir konu olarak ortaya çıkabilecektir.

✓ Sermaye piyasası mevzuatına tabi kurumların cari olmayan varlıklarının değerlemesinin Kurulca listeye alınmış şirketlerce yapılmasının zorunlu tutulması

Mevcut durumda değerlendirme hizmeti sermaye piyasasında ağırlıklı olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinde bulunan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak ve gayrimenkul projeleri için kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra yukarıda yer verilen Seri:IV, No: 41 sayılı Tebliğ hükmü ve SPK tarafından değerlemesi zorunlu tutulan durumlar ağırlık kazanmaktadır. Ayrıca, UFRS kapsamında değerlendirme hizmeti alan ortaklıklar da söz konusudur.

Bu noktada, YTTK ile birlikte uygulama alanı bulan ve hâlihazırda sermaye piyasasında uygulanmakta olan TMS ön plana çıkmaktadır. Dolayısıyla sermaye piyasasında

değerleme hizmetinin alanının genişletilmesinde YTTK kapsamında TMS'nin değerlemeye olanak tanıdığı alanların yapılacak düzenlemelerle değerlendirilmesinin alanının genişletilmesinde kullanılabileceği düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

09.07.1956 tarih ve 9353 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.1956 tarih ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu.

14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu,

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik.

ÇORUM, S. (2007). Maddi Duran Varlıklara Ait Türkiye Uygulaması ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Açısından Değerlendirilmesi, Gazi Üniversitesi, Y. Lisans Tezi, Ankara.

MARGOS, Ş. (2010). Maddi Olmayan Duran Varlıkların UFRS Çerçevesinde Değerlemesi. İÜ, İktisat Fakültesi, Y.Lisans Tezi, İstanbul.

Özkorkut, K. (2009, Şubat). Türk Ticaret Kanunu Tasarısının Sermaye Şirketlerine Getireceği Yenilik ve Değişiklikler I. Yaklaşım (194), s. 239-245.

Seri: IV, No: 41 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ.

Seri: XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği.

Seri:VIII, No:35 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ.

Türk, A. (2010). Türk Ticaret Kanunu Tasarısının Geneli, Ticaret Şirketlerine İlişkin Genel Hükümler Ve Anonim Ortaklığa İlişkin Hükümlerinden Bazıları Hakkında Düşünceler. S. P. Kurulu içinde, Prof. Dr. Fırat Öztan'a Armağan (s. 2163-2191, Ankara.

Yararlanılan İnternet Siteleri

www.spk.gov.tr

www.bddk.org.tr

www.tdub.org.tr

www.tmsk.org.tr