

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ MESLEK KURALLARI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak Ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 - (1) Bu düzenlemenin amacı; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin; birbirleri ve müşterileri ile olan iş ve diğer ilişkilerinde uyacakları meslek kurallarını ve etik ilkeleri belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 - (1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyeleri, değerlendirme faaliyetlerini, Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme mevzuatı ile Uluslararası Değerleme Standartlarına ve bu düzenlemede yer alan mesleki ve etik kurallara uygun olarak yerine getirirler.

Dayanak

MADDE 3 - (1) Bu düzenleme, 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76'ncı maddesinin dördüncü fıkrasına ve 05.02.2014 tarih ve 2014/5933 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilerek 02.04.2014 tarih 28960 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün 7'nci maddesi birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak yapılmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 - (1) Bu düzenlemede geçen;

- a) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni,
- b) Kanun: 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu,
- c) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
- ç) Statü: 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76'ncı maddesinin dördüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanan ve 05.02.2014 tarih ve 2014/5933 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kabul edilerek 02.04.2014 tarih 28960 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nü,
- d) Üye: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği gerçek kişi üyeleri olan Değerleme Uzmanları ve Konut Değerleme Uzmanları ile tüzel kişi üyeleri olan Değerleme Kuruluşlarını,
- e) Değerleme Kuruluşu: Kurul tarafından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarını,
- f) Değerleme Uzmanı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme lisansına sahip olan kişileri,
- g) Konut Değerleme Uzmanı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Konut Değerleme lisansına sahip olan ve Statü'nün 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Birliğe üye olan kişileri,

ğ) Müşteri: Değerleme hizmeti almak üzere Birlik üyeleri ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkelerle İlişkin Esaslar

Genel ilkeler

MADDE 5 - (1) Üyeler; müşterileri, diğer üyeler ve kendi çalışanları ile olan ilişkilerinde saygılı, özenli, adil ve dürüst davranılması, haksız rekabete yer verilmemesi amacıyla, çalışmalarını idari düzenlemeler ile aşağıda yer alan genel ilkeler doğrultusunda sürdürürler. Üyeler; devlet, devlete bağlı kurum ve kuruluşlar, düzenleyici otoriteler ve üyelerin faaliyetlerini yöneten meslek kuruluşları tarafından çıkarılmış kanun, tüzük, yönetmelik ve diğer düzenlemeleri bilir ve söz konusu yasal düzenlemelere bağlı kalırlar.

(2) Değerleme faaliyeti, peşin hüküm içermeyen, açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan, objektif, dürüst ve ehil Değerleme Uzmanları tarafından yapılır.

Dürüst ve adil davranma ilkesi

MADDE 6 - (1) Üyeler her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve Değerleme Kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar. Kuracakları ilişkilerde ve gerçekleştirecekleri çalışmalarda doğru beyana dayalı, meslek kurallarına uygun, zamanında ve eksiksiz hareket ederek güveni zedeleyici hareketlerden özenle kaçınırlar.

(2) Değerleme Kuruluşları ve değerlendirme raporunu imzalayan değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Değerleme Kuruluşunun ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

Bağımsızlık ve tarafsızlık

MADDE 7 - (1) Üyeler, değerlendirme çalışmalarını yürütürken bağımsız ve tarafsız olmalı ve bunu sürdürmek için gerekli özeni gösterirler. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Üyeler, kendilerinin ve diğer Üyelerin bağımsızlığına ve tarafsızlığına gölge düşürebilecek teklif veya taleplerde bulunamazlar ve bu yöndeki teklif veya talepleri kabul edemezler.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar

MADDE 8 – (1) Değerleme Kuruluşu veya Değerleme Uzmanı ile Konut Değerleme Uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.

(2) Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır. Söz konusu durumların için kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, üye derhal işi sona erdirerek, durumu en geç 1 hafta içerisinde Birliğe ve ilgili mevzuat uyarınca gerekiyorsa Kurul'a bildirmekle yükümlüdür.

- a) Değerleme Kuruluşlarının ortakları, yöneticileri, Değerleme Uzmanları, Konut Değerleme Uzmanlarının ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dâhil) kan ve sıhri hısımları ile eşleri veya Değerleme Kuruluşları tarafından;
 - 1) Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,
 - 2) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,
 - 3) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,
 - 4) Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,
- b) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,
- c) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, Birlik Üyesi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

(3) Yukarıdaki şartlar Birlik Üyesine dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

Mesleki özen ve titizlik ilkesi

MADDE 9 - (1) Üyeler, değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlendirme faaliyetine ilişkin Kurul ve Birlik düzenlemelerine eksiksiz uyulması, iç kontrol sistemi kurulması ve gerekli diğer tedbirlerin alınmasıdır. Üyeler, değerlendirme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kâğıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

Kaynakları etkin kullanma ilkesi

MADDE 10 - (1) Üyeler faaliyetleri için mevzuatla öngörülen maddi, teknolojik ve beşeri kaynakları etkin ve verimli şekilde kullanırlar.

Rekabet ve toplumsal yararı gözetme ilkesi

MADDE 11 - (1) Üyeler, mesleki faaliyetlerini haksız rekabete yol açmayacak şekilde meslek adabını dikkate alarak yürütürler. Ticari amaçlarla birlikte toplumsal yararı ve çevreye saygıyı da gözetirler. Saygı ilkeleri ışığında sosyal ve kültürel etkinliklere destek sağlamaya özen gösterirler.

Suç Gelirlerinin aklanması ile mücadele

MADDE 12 - (1) Tüzel Kişi üyelerden Değerleme Kuruluşları; sermaye piyasası faaliyetlerinin güven ve açıklık içinde yerine getirilmesini teminen, uluslararası ve ulusal mevzuat hükümleri çerçevesinde, suç gelirlerinin aklanması, yolsuzluk ve benzeri suçlarla mücadele konusunda şüpheli işlemlerin belirlenmesi ve mevzuat çerçevesinde işlem yapılması için gerekli önlemleri alarak, konuyla ilgili kurum ve kuruluşlarla ve yetkili mercilerle işbirliği yaparlar ve kendi iç bünyelerinde de bu amaca yönelik önlemleri alır ve çalışanları için eğitim programları düzenlerler.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Müşterilerle İlişkiler

Sözleşme zorunluluğu

MADDE 13 - (1) Üyeler, müşteriler ile iş ilişkilerini, tarafların edimlerini ve mesleki faaliyeti içeren yazılı sözleşmeler çerçevesinde yürütürler.

(2) Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların Birlik Üyesi tarafından değerlendirilmesinin yapılabilmesi için Birlik Üyesi ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ve mevzuattaki asgari unsurları içeren değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur.

Adil davranma

MADDE 14 - (1) Üyeler, Müşterileriyle olan ilişkilerinde sadakat ve özen borcu yükümlülüklerini göz önünde bulundururlar ve tüm müşterilere adil davranmalıdırlar.

Çıkar çatışmaları

MADDE 15 - (1) Değerleme uzmanları ve Konut Değerleme Uzmanları çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

Sır saklama

MADDE 16 - (1) Üyeler; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar, doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.

(2) Ancak; Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi halinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

Çalışanların müşterilerle ilişkileri

MADDE 17 - (1) Değerleme Kuruluşu çalışanları;

a) Müşterilerle etik ilkelerle bağdaşmayan ilişkilere girmezler,

b) Değerleme Uzmanının tarafsızlığını, performansını, kararını veya görevini yapmasını etkileyen veya etkileme ihtimali bulunan, ekonomik değeri olan ya da olmayan, doğrudan ya da dolaylı olarak kabul edilen her türlü eşya ve menfaat hediye kapsamındadır. Değerleme Uzmanları müşterilerden hediye almazlar.

Aşağıda belirtilenler hediye alma yasağı kapsamı dışındadır:

- Kitap, dergi, makale, kaset, takvim, cd veya buna benzer nitelikte olanlar
- Halka açık yarışmalarda, kampanyalarda veya etkinliklerde kazanılan ödül veya hediyeler
- Herkese açık konferans, sempozyum, forum, panel, yemek, resepsiyon veya buna benzer etkinliklerde verilen hatıra niteliğindeki hediyeler
- Tanıtım amacına yönelik, herkese dağıtılan ve sembolik değeri bulunan reklam ve el sanatları ürünleri
- Finans kurumlarından piyasa koşullarına göre alınan krediler

c) Konumlarını kullanarak, gerek kendi iş ortamlarından, gerekse müşterilerinin iş olanaklarından doğrudan ya da dolaylı menfaat temin edemezler.

Müşteri şikâyetleri

MADDE 18 - (1) Üyeler, müşterilerinin verilen hizmetlerden kaynaklanan her türlü sorularına cevap vermekle birlikte, müşteri şikâyetlerinin nedenlerini araştırarak, haklı şikâyetlerin tekrarlanmaması için gereken önlemleri alırlar. Üyeler, şikâyete neden olan hatalı uygulamaların düzeltilmesi ve tekrarlanmasının önlenmesi amacı ile çalışanlarını bilgilendirirler.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Diğer Üyelerle İlişkiler

Mesleki sorumluluk, dayanışma ve bilgi alışverişi

MADDE 19 - (1) Üyeler, değerlendirme sektörünün sağlıklı bir şekilde gelişmesi amacıyla dayanışma içinde hareket ederler.

(2) Üyeler, değerlendirme hizmet ve faaliyetlerinin geliştirilmesi temel hedefine dönük olarak yapılacak çalışmalarda kullanılmak üzere Birlik bünyesinde oluşturulacak bilgi bankası için yasal olarak sır kapsamında bulunmayan verilerin Birliğe gönderilmesine ve bunların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esasların belirlendiği Birlik Yönetim Kurulu Kararı kapsamında açık, anlaşılır ve öngörülen süre içinde sağlarlar.

Haksız rekabetin önlenmesi

MADDE 20 - (1) Üyeler, değerlendirme sektörünün dürüst, rekabetçi ve etkin bir yapı içerisinde gelişmesi için üzerlerine düşen görevleri mesleki sorumluluk bilinci ve Birlik tarafından yayımlanan mesleki kurallar çerçevesinde yerine getirirler. Bu kapsamda Üyeler;

- a) Yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunamazlar.
- b) Bilerek aldatıcı, hatalı, taraflı, gerçeğe aykırı, mesnetsiz görüş ve analiz içeren rapor hazırlayamaz ve bildiremezler.
- c) Hukuka ve mevzuata uygun davranmalıdır.
- ç) Sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunamaz ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yayamazlar.
- d) İş alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunamaz ve bu şekilde reklamını yapamazlar. Diğer üyelerin ticari itibarlarını zedeleyecek ve adil alım-satım ilkelerini ihlal edecek şekilde davranamazlar.
- e) Göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları'na bağlı olmalarını temin etmelidir.
- f) Haksız rekabet sonucunu doğuracak yukarıda sayılan fiillere benzer nitelikteki diğer fiillerde bulunamazlar.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çalışanlarla İlişkiler

Çalışanların genel nitelikleri

MADDE 21 - (1) Üyeler çalışanlarının, mesleğin toplumdaki saygınlığını ve değerlendirme sektörüne duyulan güveni geliştirmek amacıyla çalışmalarını ve görevlerinin gerektirdiği bilgi birikimi, dürüstlük ve sorumluluk duygusuna sahip olmalarını ve çalışanlarının hak ve yararlarını gözetirler.

Mesleki yeterlilik

MADDE 22 - (1) Mesleki yeterlilik, üstlenilecek görevin gerektirdiği eğitim ve mesleki deneyimlerinin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesine yetecek düzeyde olmasını ifade eder.

(2) Mevzuatın öngördüğü alanlarda gerekli lisansa sahip olunması ve Birlik tarafından yapılan düzenlemeler ve yayımlanan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Meslek Kuralları'na uyum sağlanması, mesleki yeterliliğin sağlanması anlamına gelir.

Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar

MADDE 23 - (1) Tüzel kişi üyelerden Değerleme Kuruluşları, 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.

(2) Değerleme Kuruluşları, gayrimenkul değerleme faaliyetleri haricinde birinci fıkrada belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dâhil başka bir faaliyette bulunamazlar.

(3) Değerleme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları ise;

- a) Aynı anda birden fazla değerlendirme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,
- b) Gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra bu maddenin ilk fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir faaliyette bulunamazlar,
- c) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,
- d) Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler,
- e) Kendilerine değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar. Şirkette, tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle çalışan Değerleme Uzmanları ile Konut Değerleme Uzmanlarına ise (b) bendi uygulanmaz. Ancak bu kişiler her durumda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

Kariyer gelişimi

MADDE 24 - (1) Üyeler, tüm çalışanlarına görevlerini yerine getirebilmeleri için gerekli araçları, başarılı olabilmeleri için gerekli bilgiyi, becerilerini geliştirebilmeleri için gerekli eğitim programlarını ve kariyer gelişimleri için gerekli fırsatları mali güçleri çerçevesinde sağlamaya özen gösterirler.

(2) Üyeler, Değerleme Uzmanlarının ve Konut Değerleme Uzmanlarının mesleki ilerlemelerinde bilgi, yetenek ve kişisel başarı kadar Birliğin Meslek Kuralları'na bağlılık ve bunların uygulanmasındaki özeni de değerlendirmelerinde ölçüt olarak alırlar.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Kurum bazında etik kurallar belirlenmesi ve denetimi

MADDE 25 - (1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, mevzuatta ve burada yer alan hükümlere aykırılık teşkil etmeyecek şekilde, Değerleme Kuruluşlarının faaliyetlerine, müşteri ve çalışanlarıyla olan ilişkilerine dair etik kuralları, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Etik Sözleşmesi ile belirler ve gerekli durumlarda günceller.

(2) Değerleme Kuruluşları, çalıştırdıkları kişilerden, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Etik Sözleşmesinin yürürlüğe girmesini izleyen altı ay içerisinde işbu düzenlemeye uygun olarak okunup anlaşıldığına ve görev süreleri içerisinde bu ilkelere uygun hizmet verileceğine dair imzalı taahhütname alırlar.

(3) Değerleme Kuruluşları, çalıştırdıkları kişilerin bu kurallara uymasını denetlerler.

Birlik ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla ilişkiler

MADDE 26 - (1) Üyeler, Birlik ve diğer Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla ilişkilerinde mevzuat gereği denetim ve kontrol amacıyla Birlik ve bilgi istemeye yetkili kurum ve kuruluşlarca istenebilecek bilgi, belge ve kayıtların doğru, eksiksiz ve zamanında iletilmesi konularında gereken özeni gösterirler ve çalışmalarını kolaylaştırıcı şekilde hareket ederler.

Meslek kurallarının geliştirilmesi

MADDE 27 - (1) Üyeler, etik ilkelerin ve meslek kurallarının geliştirilmesi ve gerektiğinde değişiklikler yapılmasını sağlamak üzere, Birlik Yönetim Kurulu'na diledikleri zaman yeni öneriler getirebilirler.

Yaptırım

MADDE 28 - (1) Bu düzenlemeye aykırılıklar Birlik Statüsü ve Birlik Disiplin Yönetmelięi hükümlerince sonuçlandırılır.

Yürürlük

MADDE 29 - (1) Bu düzenleme Birlik Yönetim Kurulu tarafından onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.