



04-12-2017

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.99-E.13416

30.11.2017

Konu : "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında
Tebliğ" taslağı hakkında görüş

DAĞITIM YERLERİNE

Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in yerine geçmek üzere "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" taslağı hazırlanmış olup, ekte sunulmaktadır.

Tebliğ taslağı hakkındaki görüş ve değerlendirmelerinizin 29.12.2017 tarihine kadar yazılı olarak Kurulumuza ve elektronik ortamda gayrimenkuldegerleme@spk.gov.tr e-posta adresine gönderilmesi hususunda gereğini arz ve rica ederim.

e-imzalıdır

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Ek: "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" Taslağı

DAĞITIM:

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU BAŞKANLIĞI
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI
LİSANSLI DEĞERLEME ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ DERNEĞİ
SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞTİM KURULUŞU A.Ş.
TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
TÜRKİYE KATILIM BANKALARI BİRLİĞİ
TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir.

(2) Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

(3) Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

(4) Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerlendirme raporları hakkındaki şikayet başvuruları varsa, ilgili diğer kurum ve kuruluşlar yanında Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği nezdinde yapılır ve bu başvurular Birlik tarafından sonuçlandırılır. Anılan faaliyetlere ilişkin olarak Kurula iletilen şikayetler Kurulca değerlendirmeye alınmaz. Birlik tarafından sonuçlandırılan başvurulara ilişkin Kurul nezdinde itiraz edilemez.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 35 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, 62 nci maddesinin ikinci fıkrası ve 128 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- (a) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,
- (b) Değerleme: Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetini,
- (c) Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını ve sorumlu değerlendirme uzmanlarını,
- (ç) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
- (d) Konut Değerleme Uzmanı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine Konut Değerleme Lisansı verilen kişileri,
- (e) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,

(f) Kuruluş/Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu: Bu Tebliğ uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren anonim şirketi,

(g) Müşteri: Gayrimenkul değerlendirme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,

(ğ) Türk Ticaret Kanunu: 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,

(h) TTSG: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesini,

(i) UDS: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarını

(i) Yönetici: Değerleme kuruluşunda, yönetim kurulu üyesi, genel müdür, genel müdür yardımcısı olarak görev yapanlar ile bu unvanları haiz olmamakla birlikte yetki ve görevleri itibarıyla bu pozisyonlara denk veya daha üst konumlarda görev yapan personeli,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Yetkilendirilmesi ve Faaliyet Esasları

Yetkilendirilecek gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda aranacak şartlar

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğ kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunmak amacıyla Kurula başvuracak kuruluşun;

a) Anonim şirket olması,

b) Ticaret unvanında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,

c) Paylarının tamamının nama yazılı olması,

ç) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %75'inin, en az 4 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

e) Değerleme kadrosunun en az 4'ü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 15 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,

f) Faaliyetini sürdürebilmek için yeterli mekan, organizasyon, teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olması,

zorunludur.

(2) Ödenmiş sermayesinin asgari %75'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 4 gayrimenkul değerlendirme uzmanının, sorumlu değerlendirme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklere tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

(3) Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye tutarı, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenir. Değerleme oranı uygulanmış asgari ödenmiş sermaye tutarı listeye alınma başvurusu aşamasında dikkate alınır.

Yetki başvurusu sırasında gerekli olan bilgi ve belgeler

MADDE 5 – (1) Bu Tebliğin 4 üncü maddesinde belirtilen koşulları sağlayan kuruluşlar, sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmek amacıyla aşağıda yer alan bilgi ve belgeler ile Kurula başvururlar.

A. Kuruluşa ilişkin olarak;

- a) Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu kararı
- b) Tüm değişiklikleri içerecek şekilde tek metin haline getirilmiş esas sözleşmesi
- c) Kuruluşun ortaklık yapısı hakkında bilgiler
- ç) Sermayenin ödendiğine ilişkin mali müşavir raporu
- d) Varsa, son 3 yıllık faaliyet raporları
- e) Varsa, son 3 yıllık finansal tabloları
- f) Organizasyon yapısı, yöneticiler ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin bilgiler
- g) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ve müşterilerin listesi
- ğ) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarından 5 adet örnek
- h) Değerlemede kullanılan analiz yöntemleri, uyulan rapor standartları ve standart rapor formatları ile ilgili açıklayıcı bilgiler
- ı) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örnekleri
- i) Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürleri
- j) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgiler
- k) Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul Kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içerisinde yaptırılacağına ilişkin beyan

B. Ortaklara ilişkin olarak;

- a) Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgiler
- b) Gerçek kişiler için öz geçmişler
- c) 7 nci maddede belirtilen belgeler
- ç) Pay sahibi olduğu başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları

C. Yöneticilere ilişkin olarak;

- a) Öz geçmişler
- b) 7 nci maddede belirtilen belgeler
- c) Pay sahibi olduğu ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları

Ç. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

- a) Öz geçmişler
- b) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği
- c) 7 nci maddede belirtilen belgeler
- ç) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerlendirme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlar
- d) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belge

D. Sorumlu değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

- a) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında asgari 2 yıl tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edildiklerini kanıtlayıcı belgeler

(2) Başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge istenebilir.

(3) Kurula yapılacak başvurularda standartları Kurulca belirlenecek formların kullanılması zorunludur. Kurulca eksikliği tespit edilen veya ek olarak istenen bilgi ve belgelerin, kuruluşa bildirim tarihini müteakip en

geç 30 gün içinde Kurula gönderilmesi zorunludur. Belirtilen sürenin aşılması halinde ilgili kuruluşun başvurusu işlemden kaldırılır.

Kurul inceleme ve yetkilendirmenin kapsamı

MADDE 6 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirilmesi konusundaki başvurular; Kurulca, Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları gözönüne alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen kuruluşlar “Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesi”ne alınır ve Kurulca kamuya duyurulur.

(2) Kuruluşun listeye alınması, söz konusu kuruluşa resmi teminat verilmesi anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında yapmış olduğu değerlemeler Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz.

Ortakların, yöneticilerin ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının genel nitelikleri

MADDE 7 – (1) Kuruluşun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile kuruluşun tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin;

a) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,

b) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,

ç) 14/1/1982 tarihli ve 35 sayılı Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

d) 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörizmin finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

e) Mesleğin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip bulunması

f) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması

şarttır.

(2) İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair yazılı beyanlarını Kurula bildirirler. Kuruluş bu kapsamda Kurula sunulan beyanlardaki değişikliklerin Kurula bildirimini izlemekle mükelleftir.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve uzman yardımcısı

MADDE 8 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanı; gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından gayrimenkul değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişidir.

(2) Kuruluşun değerlendirme kadrosunda yer alacak gayrimenkul değerlendirme uzmanları, yönetim kurulu kararıyla görevlendirilir.

(3) Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde en az 5 adet gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.

(4) Kuruluş, bünyesinde çalışmakta olan veya geçmişte çalışmış olan Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip kişinin, uzmanlık tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici belgeleri, talep edilmesi halinde ilgili kişiye vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük anılan kişinin kuruluştan ayrılması halinde de devam eder.

Sorumlu değerlendirme uzmanı

MADDE 9 – (1) Sorumlu değerlendirme uzmanı; gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerlendirme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır.

(2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmeleri için, Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazandıktan sonra asgari 2 yıl Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edilmeleri gerekmektedir.

(3) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin (VII-128.7) 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Gayrimenkul Değerleme Lisansı alanlar, bu maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan koşulları sağlamış sayılırlar.

Pay devirleri ve esas sözleşme değişiklikleri

MADDE 10 – (1) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu kapsamda yapılacak pay devirlerinde Kurulun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerlendirme uzmanının payları devralmasından önce, kuruluşun yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve ilgili kişinin sorumlu değerlendirme uzmanı olmak için gerekli şartları taşıdığını tevsik edici bilgi ve belgeler ile birlikte Kurula başvurur.

(2) Kuruluş nezdinde 2 yıl boyunca istihdam edilmiş bulunan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, aynı kuruluştaki sorumlu değerlendirme uzmanı olmak istemesi halinde, Kurulun uygun görüşü alınmaksızın, 2 yıllık istihdam ilişkisini tevsik edici belgeler ile birlikte pay devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ve pay defteri kayıtları ile birlikte en geç 6 iş günü içinde Kurula gönderilerek bilgi verilir.

(3) Diğer pay devirlerinde; pay devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ve pay defteri kayıtları ile birlikte en geç 6 iş günü içinde Kurula gönderilerek bilgi verilir. Pay devrinde, yeni bir ortağın kuruluş sermayesine ortak olması halinde ilgili kişinin bu Tebliğin 7 nci maddesinde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.

(4) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur.

Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınması

MADDE 11 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde en az bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının tam zamanlı olarak istihdam edilmesi şartıyla şube açabilirler.

(2) Şube açılması halinde, tescili takiben en geç 6 iş günü içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Kurula yapılacak bildirimde, şubenin adresi, iletişim bilgileri, şubede istihdam edilecek gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile diğer personelin bilgilerine yer verilir.

(3) Kuruluş, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması ancak Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Lisansı veya Konut Değerleme Lisansına sahip gerçek kişiler ya da Kurulca yetkilendirilmiş kuruluşlarla sözleşme imzalanması suretiyle mümkündür. Gayrimenkul Değerleme Lisansı veya Konut Değerleme Lisansına sahip olmayan kişiler ile Kurulca yetkilendirilmemiş kuruluşlar aracılığıyla dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması yasaktır.

(4) Kuruluş, merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, değerlendirme hizmetlerini değerlendirme kadrosunda mevcut bulunan gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirir, bu durumda dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayamaz. Kurul, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.

Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar

MADDE 12 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra, 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. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler.

(2) Tebliğin 16 ncı maddesi ile bu maddenin birinci fıkrası hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla danışmanlık faaliyeti kapsamında teknik destek hizmeti sağlayabilirler. Verilen hizmetin niteliğine göre bağımsızlığın korunup korunmadığı Kurulca değerlendirilir.

(3) Bir gayrimenkulün 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 684 üncü maddesi uyarınca bütünüyle parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerlendirebilirler.

(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.

(5) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler.

(6) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ise;

a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,

b) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,

c) Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler,

ç) Değerleme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar.

d) Mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerlendirme hizmetlerini kabul etmezler.

(7) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin üçüncü fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.

(8) Gayrimenkul değerleme uzmanları, bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

(9) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve gayrimenkul değerleme uzmanları, Kanunun 76. maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler.

Yetki ve lisans iptali

MADDE 13 – (1) Kurulca, aşağıda yer alan aykırılıkların tespiti halinde Kanunun 96 ncı maddesi kapsamında, gayrimenkul değerleme kuruluşunun sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunma yetkisi iptal edilebilir.

a) Tebliğın 4. maddesinde belirtilen başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,

b) Tebliğın 12. maddesinde belirtilen faaliyet yasaklarına uyulmaması,

c) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerleme kuruluşları için belirlenen düzenlemelere uyulmaması,

ç) Değerleme raporunun en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanmamış olması,

d) Değerleme faaliyetlerinde, sorumlu değerleme uzmanı dahil gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yeterli inceleme yapılmaması, çalışma kağıtları ile rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması, dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık, güvenilirlik, mesleki özen ve titizlik ilkelerine uyulmaması,

e) Tebliğ hükümleri ve Kurulca belirlenen değerleme standartlarına aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, taraflı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,

f) Tebliğ kapsamındaki bildirim yükümlülüklerinin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi,

g) Kuruluş tarafından, son 3 yıl içerisinde, Tebliğın 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında asgari 10 adet değerleme raporu hazırlanmamış olması,

ğ) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi, geciktirilmesi veya yanlış bilgi verilmesi,

h) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,

ı) Kurul tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları"na uyulmaması,

i) Türk Ticaret Kanunu, bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata aykırılıkları nedeniyle yaptırıma tabi tutulmuş olması ve durumun ilgili kurum tarafından Kurula bildirilmesi.

(2) Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluş, yetki iptaline ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sermaye piyasasında değerleme hizmeti vermek üzere yeniden yetki talebi için Kurula başvuramaz. Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun ortakları ve yönetim kurulu üyeleri ise yetki iptalinde sorumlulukları bulunması halinde, 1 yıl süreyle değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendirilmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar. 1 yıllık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda; Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun, yetki iptaline neden olan şartları ortadan kaldırdığını, bu şartların bir daha oluşmaması için gerekli tedbirleri aldığını ve kuruluşun ortakları, yöneticileri ile gayrimenkul değerleme uzmanlarının bu Tebliğın 7 nci maddesinde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirmeye alınabilir.

(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (d) ve (e) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapmasını 1 yıldan az olmamak kaydı ile lisanslarını geçici veya sürekli olarak iptal etmek suretiyle yasaklayabilir. Bu fıkra kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapması yasaklanan sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, söz konusu yasağın süresi sonunda yasağın kaldırılması için Kurula başvurabilirler, aksi takdirde yasak süresiz olarak uygulanır. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yasak süresi sonunda yasağın kaldırılması için Kurula yapacakları başvurular, ilgili hakkında devam etmekte olan bir inceleme olup olmadığı da dikkate alınarak Kurulca değerlendirilerek karara bağlanır. Yasak süresi içerisinde yasağın kaldırılması amacıyla Kurula yapılacak başvurular dikkate alınmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar

Tam zamanlılık

MADDE 14 – (1) Tam zamanlılık, gayrimenkul değerlendirme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından gayrimenkul değerlendirme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştirgal edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerlendirme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder. Bu kapsamda, değerlendirme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının kuruluşta tam zamanlı olarak görev yapmaları zorunludur

(2) Değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerlendirme uzmanının bir başka şirkette istihdam edilmesi ve görev alması tam zamanlılık ilkesinin ihlali anlamına gelir. Ancak değerlendirme faaliyetlerini engellemek kaydıyla mahkemelerde bilirkişilik yapılması, eğitmen olarak hizmet verilmesi tam zamanlılığa engel teşkil etmez.

Sorumluluk

MADDE 15 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme raporunu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; faaliyetleri neticesinde düzenledikleri raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgiler ile raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması dolayısıyla, müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan Kanununun 32 nci ve 63 üncü maddeleri kapsamında sorumludurlar.

(2) Kuruluşun ortakları, yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

Bağımsızlık

MADDE 16 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile bu kuruluşlarda çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları, değerlendirme faaliyetlerinde bağımsız ve tarafsız olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmalarının yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracak özel durumlarının da bulunmaması gerekir.

(2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, çalışmalarını sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar

MADDE 17 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu veya gayrimenkul değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.

(2) Aşağıdaki durumlarda, bu durumlar ile sınırlı olmamak kaydıyla, bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır.

a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve bunların üçüncü derece dahil kan ve sıhrı hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından;

i) Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,

ii) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağılı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

iii) Müşteri ile müşterinin bağılı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil 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,

iv) Müşteri veya müşterinin bağılı 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, kuruluş tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

ç) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun son beş yıl içerisinde değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan kazançlarının yüzde otuzundan fazlasının tek bir gerçek kişi veya şirket ile bağılı ortaklarından elde edilmesi.

(3) Yukarıdaki durumlar gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

Mesleki özen ve titizlik

MADDE 18 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları; 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, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine ve ayrıca Birlik düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, gayrimenkul değerlendirme uzmanı değerlendirme faaliyetini gerektiği şekilde planlamak, program yapmak, yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmak, düzenli çalışma kağıtları hazırlamak ve görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

Sır saklama yükümlülüğü

MADDE 19 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa bu Tebliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında dışarıdan değerlendirme hizmeti veren kişiler; 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 ve Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

İşin kabulü ve işin devri

MADDE 20 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler.

(2) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, müşterileri ile gayrimenkul değerlendirme sözleşmesi yapmadan önce, üstlenecekleri gayrimenkul değerlendirme işinin kendilerine getirebileceği riski tespit etmek, gayrimenkul değerlendirme hizmetinin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekli ön araştırmaları yapmak zorundadırlar.

(3) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, 12 nci madde hükümlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir işi kabul edemezler.

(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanları, 17 inci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerlendirme hizmeti sağlayamazlar.

(5) 17 inci maddede sayılan hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, kuruluş derhal işi sona erdirerek, durumu en geç 6 iş günü içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda kuruluş, çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan kuruluşa devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 13 üncü madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Sözleşme zorunluluğu

MADDE 21 – (1) Gayrimenkul değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için kuruluş ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerlendirme raporu için ayrı bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması esastır. Ancak, her bir değerlendirme raporu için alınacak ücretin ayrı ayrı belirlenmesi ve sözleşmede açıkça belirtilmesi şartıyla tek bir sözleşme imzalanabilir.

(2) Kanununun 57 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yürütülecek değerlendirme faaliyetlerinde; Kurul veya Birlik tarafından yayımlanan yıllık asgari ücret tarifesi ve uygulama esaslarına aykırı olmamak koşuluyla birden fazla değerlendirme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.

(3) Sözleşmenin asgari olarak;

a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,

b) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,

c) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,

ç) Ücretin tespitine ilişkin esasları,

d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin bilgileri,

e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,

f) Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,

g) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacağı hususunun taahhüdünü

içermesi zorunludur.

(4) Gayrimenkul değerleme kuruluşundan alınan değerleme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerleme ücretinin ödenmesi zorunludur. Gayrimenkul değerleme kuruluşuna, değerleme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değerin beğenilmemesi gibi gerekçeler ile, değerleme ücretinin müşteri tarafından ödenmeyebileceğine dair hususlar sözleşmede yer alamaz.

Ücretin tespiti

MADDE 22 – (1) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, Kanunun 76 ncı maddesinin altıncı fıkrası uyarınca belirlenen asgari ücret tarifesinde yer alan ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslara uygun olmak koşuluyla kuruluş ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.

(2) Ancak bu ücret;

- a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

Değerleme raporu

MADDE 23 – (1) Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, Ek/1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

Gayrimenkul değerleme kuruluşlarına verilecek bilgiler

MADDE 24 – (1) Değerleme çalışmalarının sağlıklı ve tutarlı bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli olabilecek her türlü bilgi ve belgenin değerlemelerde esas alınmak üzere müşteri tarafından gayrimenkul değerleme kuruluşuna verilmesi; ayrıca, talep edilmese dahi değerleme çalışmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin kuruluşa verilmesi zorunludur.

Mesleki sorumluluk sigortası

MADDE 25 – (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, değerleme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmayı zorunludur.

(2) Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü içinde Kurula gönderilir.

Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası

MADDE 26 – (1) Tebliğin ilgili maddelerinde belirtilen bildirim yükümlülüklerine ilave olarak aşağıdaki bilgi ve belgelerin de belirtilen süreler içerisinde kuruluşlar tarafından Kurula iletilmesi zorunludur.

a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları, hazırlan cetveli ve faaliyet raporları,

b) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerleme uzmanları ve gayrimenkul değerleme uzmanlarında değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde kuruluştaki ortak olacak ya da görev alacak kişilerin Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgeler.

(2) Bu Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilen başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde en geç 6 iş günü içinde bu durumun Kurula bildirimini zorunludur.

(3) Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazeteleri'nin tarih ve sayısı ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlar yer alır.

(4) Finansal raporların bildirimlerinde, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) hükümlerine uyulur.

(5) Hazırlanan değerlendirme raporlarının bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.

(6) Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sorumlu değerlendirme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli Hükümler**

Kurul denetimi

MADDE 27 – (1) Kurul, yetkilendirmiş olduğu gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetler, bu kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.

(2) Kuruluş, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma kağıtlarını Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere basılı olarak ve Kurulca kabul edilmiş standartlarda oluşturulmuş elektronik ortamda, değerlendirme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.

Bağımsız denetim yükümlülüğü ve finansal raporlar

MADDE 28 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının finansal raporlarının hazırlanması ve bağımsız denetimi, Kurulun bağımsız denetim ve finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerine tabidir.

İlan ve reklamlar

MADDE 29 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; her tür yazılı, sesli ve görüntülü basın yayın ilanları, bilgi işlem ortamında verilen ilanlar, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve ilanlarda aşağıda belirlenen ilkelere uyar.

a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelere yer verilemez.

b) Tarafı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.

c) Diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzer subjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere yer verilemez.

ç) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

(2) Kurulca yetkilendirilmemiş şirketlerin, Kurul tarafından yetkilendirilmiş algısı yaratabilecek ifadeler kullanması yasaktır.

(3) Değerleme kuruluşları Kurul tarafından yetkilendirilmiş olduklarını, kanuni bir zorunluluğun gerektirdiği haller saklı kalmak üzere, sadece sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yürüttükleri değerlendirme faaliyetleri için kullanabilirler.

Yürürlükten kaldırılan tebliğ

MADDE 30 – (1) 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” ile söz konusu Tebliğde değişiklik yapan diğer Tebliğler yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”ine yapılan atıflar bu Tebliğe yapılmış sayılır.

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç), (d) ve (e) bentleri, 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası, 9 uncu maddesinin ikinci fıkrası ile 11 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasında yer alan hükümlere 31/12/2018 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar.

Yürürlük

MADDE 31 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar**1. Rapor bilgileri**

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi
- c) Raporun numarası
- ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- e) Değerleme tarihi
- f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

2. Kuruluş ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

- a) Kuruluşun unvanı ve adresi
- b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
- ç) İşin kapsamı

3. Değerleme konusu gayrimenkul hakkında bilgiler

- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar
- c) 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
- ç) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi
- d) 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
- e) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi
- f) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- g) Varsa gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler
- c) Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
- ç) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri
- d) Gayrimenkulün teknik özellikleri
- e) Değerlemede baz alınan veriler
- f) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
- g) Kullanılan değerlendirme yöntemlerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri
- ğ) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
- h) Nakit / Gelir akımları analizi
- ı) Maliyet oluşumları analizi
- i) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri
- j) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler
- k) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi
- l) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- m) Müşterinin talep etmesi halinde gayrimenkule ilişkin en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi
- n) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi
- o) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri
- c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş
- ç) Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda yer alan niteliğine uygun olarak sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (müşterinin gayrimenkul yatırım ortaklığı olması halinde yer verilir)

6. Sonuç

- a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi
- b) Nihai değer takdiri

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlemede, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu rneği ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Değerlemeyi yapan gayrimenkul değerleme uzman(lar)ının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örneklere