

EK_3

Taslağın Geneli Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		Teklif
Taslak Maddesi	Görüş ve Değerlendirme	Teklif
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.	<p>Tebliğ Taslağının “Amaç ve kapsam” bölümünde, “... Sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlemesi yapılan gayrimenkullerin....” ifadesi kullanılmıştır.</p> <p>Sermaye Piyasası Kanunu’nun “Kısaltmalar ve tanımlar” başlıklı 3’üncü maddesinde yatırım kuruluşları tanımlanmış olup, yapılan tanıma göre bankalar yatırım kuruluşu olarak kabul edilmiş ve yine Sermaye Piyasası Kanunu 35’inci maddesinde yatırım kuruluşları dolayısı ile bankalar sermaye piyasası kurumları arasında sayılmıştır. Dolayısı ile bankaların sermaye piyasası kurumu olduğunda tereddüt olmamakla birlikte, değerlendirme kuruluşları tarafından bankalara verilen değerlendirme hizmetinin madde kapsamında yer alan sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan bir değerlendirme olup olmadığı Tebliğ Taslağının yukarıda alıntılanan bölümünden net olarak anlaşılamamaktadır.</p> <p>Belirtilen nedenlerle, uygulamada hukuki problemler yaşanmaması</p>	

	ve farklı yorumlar nedeni ile bir takım karışıklıklara sebebiyet verilmemesi adına Tebliğ Taslağında yer alan “Amaç ve Kapsam” hususuna ilişkin düzenlemenin tereddüt oluşturmayacak biçimde ifade edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.	
(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 şikâyet 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 şikâyetler 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,	Değerleme Kadrosu içerisinde rapor hazırlama sürecinde bulunan Konut Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzman Yrd. eklenmesi	(c) Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını, <u>konut değerlendirme uzmanlarını, değerlendirme uzman yardımcılarını</u> 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,		
(ı) 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.		
Yetkilendirilecek gayrimenkul değerleme kuruluşunda aranacak şartlar MADDE 4 - (1) Bu Tebliğ kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme 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,	Öngörülen 1.000.000 TL sermaye şartı günün koşulları dikkate alındığında makul bir miktar olmakla birlikte hâlihazırda faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının 31.12.2018 tarihine kadar 77.342.000 TL sermaye artırımına gitmesini gerektirmektedir. Düzenlemenin, Tebliğin yürürlüğe girmesi ile yetki verilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına uygulanması, hali hazırda yetki verilmiş bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına ise 31.12.2020 yılına kadar kademeli geçiş şeklinde düzenlenmesi önerilmektedir. Kademeli geçişe ilişkin öneriye Geçici Madde 1 içerisinde yer verilmiştir. (31.12.2018: 500.000 TL, 31.12.2019: 750.000 TL, 31.12.2020: 1.000.000 TL)	
d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %75'inin, en az 4 sorumlu değerleme uzmanına ait olması,	Yetkilendirilmiş ve faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının mevcut ortaklık yapısını değiştirecek bir madde olması nedeniyle sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir. Düzenleme ile 194 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanının, Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ortaklık yapısına dâhil olmasını gerektirmektedir. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının ortaklık yapısına dâhil olma konusunda istekli, Sorumlu Değerleme Uzmanı sıfatını haiz 194 kişinin bulunmasının oldukça güç olduğu	d) <u>İşbu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yetkilendirilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının</u> Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %75'inin, en az 4 sorumlu değerleme uzmanına ait olması,

	düşünülmektedir. Ayrıca pay devrinin Sorumlu Değerleme Uzmanı statüsünde olmayan paydaşlar tarafından yapılacak olması nedeni ile pay değerlerini artırabileceği de düşünülmektedir. Düzenlemenin, Tebliğin yürürlüğe girmesi ile yetki verilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarına uygulanmasının doğru olacağı düşünülmektedir.	
e) Değerleme kadrosunun en az 4'ü sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 15 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,	Yetkilendirilmiş ve faaliyette bulunan Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının mevcut personel yapıları incelendiğinde, 780 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanını ek olarak istihdam etmek zorunda kalacakları görülmektedir. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının değerlendirme kadrosunda, Sorumlu Değerleme Uzmanları dâhil olmak üzere 10 (on) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, bulundurma şartı aranması önerilmektedir.	e) Değerleme kadrosunun en az 4'ü <u>2'si</u> sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 15 <u>10</u> adet tam zamanlı olarak istihdam edilen Gayrimenkul Değerleme Uzmanından oluşması,
f) Faaliyetini sürdürebilmek için yeterli mekân, 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		(2) <u>Tebliğin yürürlük tarihinden önce Kurul tarafından yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının</u> Ödenmiş sermayesinin asgari %75' <u>51</u> inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara veya kamu kuruluşlarına <u>veya yurtdışında ana iştiğal konusu değerlendirme faaliyeti olan ve bu konuda ülkesindeki</u>

<p>bulundurması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 4 gayrimenkul değerlendirme uzmanının, sorumlu değerlendirme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklerle tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.</p>		<p><u>gerekli lisans ve yetkileri almış şirketlere</u> 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 bulundurması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 4 gayrimenkul değerlendirme uzmanının, sorumlu değerlendirme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklerle tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.</p>
<p>(3) Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye tutarı, her yıl Mâliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenir. Değerleme oranı uygulanmış asgari ödenmiş sermaye tutan listeye alınma başvurusu aşamasında dikkate alınır.</p>		
<p>Yetki başvurusu sırasında gerekli olan bilgi ve belgeler</p> <p>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.</p>		
<p>A. Kuruluşa ilişkin olarak;</p> <p>a) Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu</p>		

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 değerleme uzmanlarına ilişkin bilgiler		
g) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ve müşterilerin listesi		
ğ) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme 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 kâğıdı 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	Şirket ortaklarının başka yerlerde ortaklıkları olabilir. Hisse senedi olarak da şirketlere ortak olabilmesi dikkate alınarak maddenin pay sahibi yerine şirket yönetiminde söz sahibi olunması göz önüne alınarak revize edilmesi gerekmektedir.	ç) Pay sahibi olduğu <u>ve Yönetim Kurulu üyesi veya şirket müdürü olarak görev yaptığı</u> 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	Şirket yöneticilerinin başka yerlerde ortaklıkları olabilir. Hisse senedi olarak da şirketlere ortak olabilmesi dikkate alınarak maddenin pay sahibi yerine şirket yönetiminde söz sahibi olunması göz önüne alınarak revize edilmesi	c) Pay sahibi olduğu <u>ve Yönetim Kurulu üyesi veya şirket müdürü olarak görev yaptığı</u> ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları

	gerekmektedir.	
Ç. Gayrimenkul değerleme uzmanlarına ilişkin olarak;		
a) Öz geçmişler		
b) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği		
c) 7 nci maddede belirtilen belgeler		
ç) Yönetim Kurulu karar 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;	Hâlihazırda Sorumlu Değerleme Uzmanı olabilecek kişiler gayrimenkul değerlemesi alanında 5 yıllık mesleki tecrübeye sahip Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarıdır. Mesleki tecrübe Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesince yine Kurulunuz tarafından değerlendirilmektedir. Düzenleme ile mesleki tecrübenin sadece Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında 2 yıl süre ile sınırlandırıldığı görülmektedir. Hali hazırda yürürlükte olan düzenlemeler çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında istihdam edilmemiş de olsa mesleki tecrübesi 5 yılın üzerinde olan çok sayıda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bulunmaktadır. Gayrimenkul	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		a) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında asgari 2 yıl tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edildiklerini 5 yıl mesleki tecrübeye sahip olduğunu kanıtlayıcı belgeler

	<p>değerlemesi, faaliyet konusu gayrimenkul olan bir şirkette tam zamanlı ve sigortalı olarak ortak veya çalışan sıfatıyla, tam zamanlı çalışmak suretiyle serbest meslek erbabı olarak, Bankalarda değerlendirme uzmanlığı alanında çalışarak, Kamu kurum ve kuruluşlarında değerlendirme faaliyeti alanında çalışarak, üniversitelerde gayrimenkul değerlendirme ile ilgili alanda öğretim üyesi/görevlisi olarak çalışarak, Mahkemelere gayrimenkul değerlendirme konusunda bilirkişi olarak değerlendirme raporu hazırlamak olarak yerine getirilebilmektedir. Eşitlik ilkesi gözetilerek düzenlemenin Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesince 5 yıllık mesleki tecrübe aranması şeklinde değiştirilmesi önerilmektedir.</p>	
<p>(2) Başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge istenebilir.</p>		
<p>(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 işlemde kaldırılır.</p>		
<p>Kurul incelemesi ve yetkilendirmenin kapsamı MADDE 6 - (1) Gayrimenkul</p>		

<p>değerleme kuruluşlarının yetkilendirmesi konusundaki başvurular; Kurulca, Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları gözönüne alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen kuruluşlar “Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemesi Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesine alınır ve Kurulca kamuya duyurulur.</p>		
<p>(2) Kuruluşun listeye alınması, söz konusu kuruluşta resmi teminat verilmesi anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında yapmış olduğu değerlemeler Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz.</p>		
<p>Ortakların, yöneticilerin ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının genel nitelikleri</p> <p>MADDE 7 - (1) Kuruluşun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile kuruluşun tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin:</p>		
<p>a) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi karan verilmiş olmaması,</p>		
<p>b) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması.</p>		
<p>c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkûmiyetinin</p>		

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, irtikâp, 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 değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişidir.	<p>Tanımlanan tecrübe koşulunun tevsiki hususunda Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı ile belirtilen hususların dikkate alınması, bu hususların Tebliğe eklenmesi gerektiği düşünülmektedir. Saha deneyiminin esas alınması, 3 yıllık tecrübe şartını tevsik edemeyenlerin Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenen mesleki uygulamalı eğitim programlarına katılarak tecrübe şartını sağlamalarının önüne geçilmesi önerilmektedir.</p> <p>Bununla birlikte değerlendirme mesleğine yön veren alt düzenlemeler getiren, mesleki sorumluluklar üstlenen kesimlerde görev alanların, görev sürelerinin mesleki iş tecrübesinden sayılması hususu önerilmektedir. Söz konusu Kurul Kararı ile belirlenen tecrübenin tevsiki hususu bu kapsamda revize edilmeye çalışılarak öneri getirilmiştir.</p>	<p><u>Gayrimenkul değerlendirme uzmanları için aranan tecrübe koşulunun tevsiki aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilir.</u></p> <p><u>A- Faaliyet konusu gayrimenkul olan bir şirkette tam zamanlı ve sigortalı olarak ortak veya çalışan sıfatıyla çalışarak değerlendirme uzmanlığı faaliyetinde bulunmuş ise;</u></p> <p><u>1) Çalışılan veya ortağı olunan şirketin esas sözleşmesinde şirket faaliyet konusunun en az 3 yıl süreyle gayrimenkul değerlendirme olduğunu gösterir Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi,</u></p> <p><u>2) Gayrimenkul değerlendirme</u></p>

faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir, işe başlama/ayrılış tarihleri (gün/ay/yıl) ile şirkette aldığı görevlere ilişkin şirket yetkililerince imzalanmış açıklayıcı yazı,

3) Şirket faaliyet konusunun en az 3 yıldır gayrimenkul değerlemesi olduğunu gösterir vergi levhası,

4) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi Formu (şirketten ayrılmış olunması halinde ayrıca SGK Sigortalı İşten Ayrılış Bildirgesi Formu) ile aranan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü,

5) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde çalıştığı şirket/şirketler bünyesinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,

6) Adayın bizzat kendisi tarafından sigortalı olduğu şirkette hazırladığı ve adayın isim ve imzasının açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az bir örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği ile ibraz edilen raporlara ilişkin olarak şirket tarafından değerlendirme yapılan kişi ve kurumlara kesilen fatura örnekleri.

B- Değerleme faaliyeti tam

		<p><u>zamanlı çalışmak suretiyle serbest meslek erbabı olarak yerine getirilmiş ise;</u></p> <ol style="list-style-type: none"><u>1) Faaliyet konusunun en az 3 yıldır gayrimenkul değerlemesi olduğunu gösterir vergi levhası,</u><u>2) Aranılan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü,</u><u>3) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,</u><u>4) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği ile ibraz edilen raporlara ilişkin olarak değerlendirme yapılan kişi ve kurumlara kesilen serbest meslek makbuzu örnekleri.</u> <p><u>C- Bankalarda değerlendirme uzmanlığı alanında çalışılmış ise;</u></p> <ol style="list-style-type: none"><u>1) Bankada çalıştığı birimin görev tanımları arasında gayrimenkul değerlendirme/kontrol yetkisinin bulunduğunu gösterir banka genelgesi veya personel görev tanımını gösterir yazı,</u><u>2) Değerlendirme/kontrol faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir, çalıştığı süre ile aldığı göreve ilişkin yetkililerce</u>
--	--	---

imzalanmış açıklayıcı yazı,

3) Aranan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü veya özel emeklilik sandığı üyelik belgesi,

4) Aday tarafından hazırlanan/kontrol edilen değerlendirme raporlarının listesi,

5) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği. Aday Bankaların ekspertiz/gayrimenkul değerlendirme birimlerinde çalışıyor ise bu madde hükümleri aranmaz.

Ç- Kamu kurum ve kuruluşlarında değerlendirme faaliyeti alanında çalışılmış ise;

1) Kurumun veya birimin faaliyet konusunun gayrimenkul ile ilgili olduğunun Kanun, Yönetmelik, Tebliğ, Genelge veya personel görev tanımlarıyla belirlenmiş olduğunu gösterir belgeler,

2) Çalışma süresi içinde icra edilen faaliyete ilişkin ilgili birim amirinin yazısı,

3) Çalışılan kurumu ve birimleri gösterir ayrıntılı görev unvanlarının yer aldığı hizmet çizelgesi veya belgesi,

4) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde çalıştığı kurum/kuruluşlar bünyesinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,

5) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu.

D- Üniversitelerde gayrimenkul değerlemesi ile ilgili alanda öğretim üyesi/görevlisi olarak çalışılmış ise;

1) Üniversitelerde gayrimenkul değerlemesini içeren derslerin en az 6 dönem verildiğinin belgelenmesi,

2) Üniversitede öğretim üyesi/görevlisi olarak görev alındığına dair sosyal güvenlik belgesi.

E- Mahkemelere gayrimenkul değerlendirme konusunda bilirkişi olarak rapor hazırlanması halinde ise;

1) Mesleki tecrübenin gayrimenkul ile ilgili alanlarda olduğunun belgelenmesi,

2) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi

arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet bilirkişi raporu örneği.

F- TDUB Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu ile diğer kurul ve komitelerde görev alınması halinde, görev süresi tecrübe sürelerinden sayılır.

Konut Değerleme Uzmanları için de bu maddenin ikinci fıkrasında sayılan hususlar geçerli olup;

a) 3 yıl olarak yer alan süreler 1 yıl olarak uygulanacaktır. Ayrıca en az 1 yıllık süreden 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu örneği talep edilecektir.

b) (D-1) bendinde aranan en az 6 dönem ise, en az 3 dönem olarak aranacaktır.

Değerleme uzmanlığı faaliyetini yurt dışında icra eden adaylardan da çalıştığı kurumun niteliğine bağlı olarak bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen belgeler aranacaktır.

Mahkemelere hazırlanan bilirkişi raporları yukarıda (E) bendi dışındaki bentlerde de değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir. Makine değerlendirme raporları, makinelerin bir gayrimenkulün bütünleyici parçası veya eklentisi niteliğinde olması durumunda ve bu hususun raporda açıkça belirtilmesi kaydıyla değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir. Değer tespiti içermesi kaydıyla yatırım projeleri teknik değerlendirme raporları değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir.

		<u>Herhangi bir gayrimenkulün, gayrimenkule dayalı hak ve yararların, makinelerin rayiç değerini içermeyen raporlar ile hak ediş raporları, teknik şartname raporları ve muhtelif malzemelerin fiyat tespit tutanakları değerlendirme raporu olarak kabul edilmeyecektir.</u>
(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 adaylarının, 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.	Düzenleme ile değerlendirme mesleğine girecek kişilerin yetiştirilmesi ve tecrübe kazandırılması amaçlanmaktadır. Değerleme Uzman Yardımcılarının yerlerine üçüncü yılın tamamlanması ile yeni Değerleme Uzman Yardımcıları gelecektir. 5 kişiden oluşan ve herhangi bir üretimde bulunmayacak olan Değerleme Uzman Yardımcıları Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları üzerinde önemli bir maliyet unsuru olacaktır. Ayrıca bu şekilde istihdam edilecek 5 kişinin bulunamadığı durumlarda olabilecektir. Bu sayının en az 2 en fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 1/3'ü kadar olması önerilmektedir.	(3) Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarının, 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 <u>2 en fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının 1/3'ü kadar 5 adet</u> 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	Gizlilik maddesi gereği raporların tamamının verilmesi sorun yaratabileğinden yaptığı işlerin listesi şeklinde değiştirmek gerekir.	(4) Kuruluş, bünyesinde çalışmakta olan veya geçmişte çalışmış olan Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip kişinin, uzmanlık tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici

<p>belgeleri, talep edilmesi halinde ilgili kişiye vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük anılan kişinin kuruluştan ayrılması halinde de devam eder.</p>		<p>belgeleri, talep edilmesi halinde ilgili kişiye vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük anılan kişinin kuruluştan ayrılması halinde de devam eder. <u>Tevsik edici belgelerle verilecek değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler; Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının rapor numarası, rapor tarihi, niteliği bilgiler yeterli kabul edilir.</u></p>
	<p>Birlik Üyelerinin mesleki gelişmeler çerçevesince sürekli eğitimi amaçlanmaktadır. Aşağıda yer verilen bölümün aynı maddeye beşinci fıkra olarak eklenmesi talep edilmektedir.</p>	<p><u>(5) Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, lisansı aldıkları yılı takiben her yıl düzenli olarak, Birlik tarafından verilecek; “Uluslararası Değerleme Standartları, Meslek Kuralları ve Etik Sözleşme, Değerlemede Güncel Konular ve Finansal Yönetim, Mevzuat ve Hukuk, Rapor Hazırlama Süreci” konuları içerisinde en az ikisinden eğitim almak zorundadır. Eğitimlere katılmayanların Lisansı Kurul tarafından iptal edilebilir. Birlik tarafından düzenlenecek eğitimler, örgün ya da elektronik ortamda düzenlenecek canlı eğitimler olabilir.</u></p>
<p>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</p>		<p>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</p>

ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır.		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.	Hâlihazırda Sorumlu Değerleme Uzmanı olabilecek kişiler gayrimenkul değerlemesi alanında 5 yıllık mesleki tecrübeye sahip Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarıdır. Mesleki tecrübe Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesinde yine Kurulunuz tarafından değerlendirilmektedir. Düzenleme ile mesleki tecrübenin sadece Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında 2 yıl süre ile sınırlandırıldığı görülmektedir. Hali hazırda yürürlükte olan düzenlemeler çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında istihdam edilmemiş de olsa mesleki tecrübesi 5 yılın üzerinde olan çok sayıda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme, faaliyet konusu gayrimenkul olan bir şirkette tam zamanlı ve sigortalı olarak ortak veya çalışan sıfatıyla, tam zamanlı çalışmak suretiyle serbest meslek erbabı olarak, Bankalarda değerlendirme uzmanlığı alanında çalışarak, Kamu kurum ve kuruluşlarında değerlendirme faaliyeti alanında çalışarak, üniversitelerde gayrimenkul değerlendirme ile ilgili alanda öğretim üyesi/görevlisi olarak çalışarak, Mahkemelere gayrimenkul değerlendirme konusunda bilirkişi olarak değerlendirme raporu hazırlamak olarak yerine getirilebilmektedir.	(2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmeleri için, <u>5 yıl mesleki tecrübeye sahip olması, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olduktan sonra Lisansını alarak almaya hak kazandıktan sonra asgari 2 yıl Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edilmeleri</u> gerekmektedir.

	Eşitlik ilkesi gözetilerek düzenlemenin Kurulunuzun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı ilke kararı çerçevesince 5 yıllık mesleki tecrübe aranması önerilmektedir.	
(3) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya ilişkin 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 kaybolunamaz. Sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerlendirme uzmanının paylan 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		(2) Kuruluş nezdinde 2 yıl boyunca istihdam edilmiş bulunan

<p>gayrimenkul değerleme uzmanlarının, aynı kuruluştaki sorumlu değerleme 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.</p>		<p>gayrimenkul değerleme uzmanlarının, aynı kuruluştaki sorumlu değerleme 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 15 gün içinde Kurula gönderilerek bilgi verilir.</p>
<p>(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 7nci maddesinde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.</p>	<p>Sorumlu değerleme uzmanı ve şirket ortaklarının kendi iradesi ile veya irade dışı (Ölüm, Lisans İptali vs.) sorumlu değerleme uzmanı unvanını kaybetmesi durumunda şirket yapısı ile ilgili olarak oluşacak hukuki boşluğun giderilmesi ve bu nedenle değerleme kuruluşunun faaliyetlerinin sektöre uğramaması adına düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.</p>	<p>(3) Diğer pay devirlerinde; pay devrine ilişkin yönetim kurulu kararı ve pay defteri kayıtları ile birlikte en geç 6 iş günü 15 gün içinde Kurula gönderilerek bilgi verilir. Pay devrinde, yeni bir ortağın kuruluş sermayesine ortak olması halinde ilgili kişinin bu Tebliğin 7nci maddesinde aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.</p>
<p>(4) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur.</p>		
<p>Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti alınması</p> <p>MADDE 11 - (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanımına sahip olması ve bünyesinde en az bir gayrimenkul değerleme uzmanının tam zamanlı olarak istihdam edilmesi şartıyla şube açabilirler.</p>		
<p>(2) Şube açılması halinde,</p>		<p>(2) Şube açılması halinde,</p>

<p>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.</p>		<p>tescili takiben en geç 6 iş günü <u>15 gün</u> içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Kurula yapılacak bildirimde, şubenin adresi, iletişim bilgileri, şubede istihdam edilecek gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile diğer personelin bilgilerine yer verilir.</p>
<p>(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.</p>		
<p>(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.</p>	<p>Değerleme faaliyetinde temel unsurlar; raporun niteliği ve standardı, değerlerin doğruluğu ve süreçlerin tamamının Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından yürütmesidir. Elbette ki, bu süreçte Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları raporları hazırlayandan alıp talep edene verir konumunda olmamalıdır. Bu faaliyeti üreten takip ve kontrol eden güçlü bir kadroya sahip olmaları gerekmektedir. Raporları sözleşmeli ya da kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına yaptırma noktasında ticari özgürlükleri olmalıdır.</p>	<p>(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. <u>merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, değerlendirme hizmetlerinin en az % 50'sini değerlendirme kadrosunda mevcut bulunan gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirir.</u> Kurul, gayrimenkul değerlendirme</p>

	<p>Diğer taraftan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının ağırlıklı kısmı da değerlendirme faaliyetinin yoğun olduğu gelişmiş bölgelerde faaliyet göstermektedirler. Kadrolu ya da sözleşmeli çalışma noktasındaki tercihleri arz talep dengesi ile oluşan bir durumdur. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ile sözleşme ihdas etmek sureti ile hizmet veren Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının kadrolu ya da Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının merkez ve şubelerinin bulunduğu alanlar dışında faaliyet göstermeye zorlanması sektöre disiplin getirmeyeceği gibi düzenlemenin bu hali ile uygulamaya konulması halinde iki taraf içinde yeni sorunlu alanlar doğuracaktır.</p> <p>Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, iş yoğunluğu bulunmayan ya da iş sürekliliğinin sağlanamadığı bölgelerde kadrolaşma yerine sözleşme ihdas ederek Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından değerlendirme hizmeti alınması yöntemini tercih edebilmektedirler. Bununla birlikte Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, Bankalara değerlendirme sözleşmesi ile değerlendirme hizmeti vermektedirler. Bu sözleşmeler her yıl yenilenmektedir. Bankalara verilecek değerlendirme hizmetinin hangi ilde ve ne sayıda olacağı da söz konusu sözleşmelerde düzenlenmemekte ancak uygulamada bankalar ihtiyaç duyduğu iller için değerlendirme hizmeti talep edebilmektedir. Bankalar tarafından dönem içerisinde değerlendirme hizmeti alınan bölgelerde değişiklikler yapılabilmektedir. Ayrıca sözleşmelerin yenileceği yönünde bir garanti de bulunmamaktadır.</p>	<p>kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.</p>
--	--	--

	Düzenlemenin, 31.12.2020 tarihine kadar uyum süresi tanınarak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının merkez ve bölgelerinde üretimlerinin en az % 50'sini değerlendirme kadrolarında bulunan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ile yapması olarak değiştirilmesi önerilmektedir.	
<p>Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar</p> <p>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.</p>	<p>Tebliğ Taslağında Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının sadece taşınmaz değerlemesi ve buna olarak yapabileceği 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 verebilecekleri düzenlenmiştir. Makine ve ekipman vb. taşınır değerlemesi ile ilgili herhangi bir doğrudan düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kimi zaman sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme faaliyetleri ile taşınır değerlemesine ilişkin faaliyetler iç içe girmekte ve bir bütün olarak faaliyet gösterilmesi gerekmektedir. 6750 sayılı "Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu"nda, makine ve teçhizat, araç, ekipman, alet, iş makinaları, elektronik haberleşme cihazları dahil her türlü elektronik cihaz gibi menkul işletme tesisatı'nın rehin edilebileceği ifade edilmiştir. 31.12.2016 tarihli "Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların</p>	<p>Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar</p> <p>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.</p> <p><u>Ancak gayrimenkul dışı varlıkların değerlemesi, değerlendirme faaliyeti gerçekleştirilecek alana yönelik Birlik tarafından verilecek eğitimlere katılınması ve başarılı olunması ile mümkündür. İçeriği Kurulca onaylanmış eğitimleri başarı ile tamamlayanlar eğitim aldıkları alana ilişkin değerlendirme faaliyeti gerçekleştirebilirler. Alınan eğitimler Birlik nezdinde tutulan sicil kayıtlarına işlenir.</u></p> <p><u>Gayrimenkul dışı varlıkların</u></p>

	<p>Değer Tespiti Hakkında Yönetmelik”te Ekspert olarak BDDK Yönetmeliği uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlar yani Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları belirtilmiştir.</p> <p>Uluslararası Değerleme Standartları ile uyumluluk, değerlendirme prosesine yatkınlık, muhasebesel verilerin analizi, saha incelemesi ve piyasa araştırmaları gibi hususların önem arz ettiği makine değerlendirme işleminin ‘Ticari İşlemlerde Taşınır Varlıkların Değer Tespiti Hakkındaki Yönetmelik”te belirtildiği üzere Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından yapılması, sermaye piyasası kurumlarının makine ve ekipman değerlendirme faaliyetlerinde de Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları aktif rol almasının uygun olacağı düşünülmektedir. Halihazırda Türkiye’de makine ve ekipman değerlendirme faaliyeti için sektörde deneyimli uzmanlar mevcuttur. Bu konuda TDUB bünyesinde bir komisyon kurularak, TDUB tarafından organize edilecek gerekli ve zorunlu eğitimlerin verilmesi ve sertifikasyonun sağlanarak ayrı ve ek bir listeye dâhil olan Üyelerimizin taşınır değerlendirme konusunda da hizmet vermesi oldukça isabetli olacaktır. Örneğin Üyelerimiz arasında belirli lisans eğitimleri almış (makine mühendisi, endüstri mühendisi, işletme ve benzeri) olan kişilerin taşınır değerlendirme alanında</p>	<p><u>değerlemesi amacı ile yapılacak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari unsurlar Birlik tarafından yayınlanır.</u></p>
--	---	--

	faaliyet göstermelerinin önü açılabilir. Bu düzenleme piyasanın ihtiyacını da karşılayacak nitelikte olup, uzmanlar aracılığı ile söz konusu faaliyetin yürütülmesi de sağlanmış olacaktır.	
(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 664 üncü maddesi uyarınca bütünüyle parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.		
(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlendirilmesi ve gemi değerlendirilmesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.		(4) — Gayrimenkul — değerlendirme kuruluşları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlendirilmesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlendirilmesi ve gemi değerlendirilmesi alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.
(5) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dâhil 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 değerlendirme ve gemi değerlendirme alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.		(7) — Gayrimenkul — değerlendirme uzmanları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlendirme, bu maddenin — üçüncü — fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlendirme ve gemi değerlendirme alanlarında değerlendirme hizmeti veremezler.
(8) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, bu maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dâhil başka bir		

faaliyette bulunamazlar.		
(9) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve gayrimenkul değerleme uzmanları Kanununun 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 Kanununun 96 ncı maddesi kapsamında, gayrimenkul değerleme kuruluşunun sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunma yetkisi iptal edilebilir.		
a) Tebliğin 4. maddesinde belirtilen başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,		
b) Tebliğin 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 dâhil gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yeterli inceleme yapılmaması, çalışma kâğıtları ile rapordaki bilgilerin		Değerleme faaliyetlerinde, sorumlu değerleme uzmanı dâhil gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yeterli inceleme yapılmaması, çalışma kâğıtları, <u>digital dökümanlar</u> ile rapordaki

raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması, dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık, güvenilirlik, mesleki özen ve titizlik ilkelerine uyulmaması,		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,	Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir yıllık dönemde yaklaşık 1.000 adet değerleme raporu yapılmaktadır. Değerleme raporu ihtiyacı kısıtlılığı içerisinde rekabetçi ticari ortamda 10 adet değerleme raporu hazırlanamamasın mümkün olmayabileceği düşünölmektedir. Bu konudaki yaptırımın yetki iptali olmasının ağır bir yaptırım olduğu düşünölmekte olup bu bendin kaldırılması önerilmektedir.	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 76ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,		
ı) Kurut tarafından yayımlanan "Gayrimenkul Değerleme Asgari		

Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına 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 İptal edilen kuruluş, yetki iptaline İlişkin Kurul karar tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sermaye piyasasında değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendirilmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerlendirme 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 İçin gerekli tedbirleri aldığını ve kuruluşun ortakları, yöneticileri ile gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının bu Tebliğin 7 nci maddesinde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirmeye alınabilir.		

<p>(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (d) ve (e) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanlarının sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapmasını 1 yıldan az olmamak kaydı ile lisanslarını geçici veya sürekli olarak iptal etmek suretiyle yasaklayabilir. Bu fıkra kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapması yasaklanan sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanlarının, söz konusu yasağın süresi sonunda yasağın kaldırılması için Kurula başvurabilirler, aksi takdirde yasak süresiz olarak uygulanır. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme 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 Kuruta yapılacak başvurular dikkate alınmaz.</p>		
<p>Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar</p> <p>Tam zamanlılık</p> <p>MADDE 14 - (1) Tam zamanlılık,</p>		

<p>gayrimenkul değerleme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından gayrimenkul değerleme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştirak edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerleme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder. Bu kapsamda, değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanlarının kuruluştaki tam zamanlı olarak görev yapmaları zorunludur.</p>		
<p>(2) Değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme 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.</p>		
<p>Sorumluluk</p> <p>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</p>	<p>Sermaye piyasası mevzuat çerçevesince, gayrimenkul değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu ile müşterileri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen değerlendirme sözleşmesi imzalanması esastır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, ağırlıklı olarak hizmet verdikleri alanların sığ ve organizasyonların güçlü olması nedeni ile sözleşmelerden kaynaklı, sorumluluk sınırlarının net olarak belirlenmediği, bağımsızlığı zedeleyen, tek taraflı ağır hükümler içeren sözleşmelerin tarafı olmaktadır.</p> <p>Değerleme raporu, değerlendirme hizmeti alanlara teslim edildiği</p>	<p>Sorumluluk</p> <p>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</p>

<p>maddeleri kapsamında sorumludurlar.</p>	<p>tarih olan rapor tarihi itibariyle bir fotoğraf niteliğindedir ve rapor tarihi değerini içerir. Değerleme rapor tarihten sonra oluşan değerlendirme raporunu oluşturan unsurlarda meydana gelebilecek değişiklikler, doğal olaylar, konjonktürel ekonomik dalgalanmalar ya da icra satışı vb. değerlendirme kuruluştaki ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından kaynaklanmayan herhangi bir neden ile oluşabilecek değer farklılıkları, sorumluluk kapsamında değerlendirilemez.</p> <p>Değerleme raporunda takdir edilen değere ilişkin sorumluluk, değerlendirme hizmeti talebinde belirtilen amaç ile sınırlıdır. Değerleme raporu; uluslararası değerlendirme standartları ile belirlenen ve değerlendirme hizmet sözleşmesinde yer verilmiş değerlendirme yöntemlerinden en az bir tanesi esas alınarak hazırlanır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları sözleşmede belirtilen değerlendirme yöntemi çerçevesinde takdir ettikleri değerden sorumludur.</p> <p>Ancak uygulamada değerlendirme hizmet alıcıları, sorumluluk alanını yukarıda verilen tanımın dışında belirlemede, değerlerin herhangi bir nedenle düşmesi durumunun Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun sorumluluğunda olduğunu bu durumda oluşacak zararın Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu tarafından karşılanacağını hüküm altına alacak maddeleri değerlendirme sözleşmelerine eklemektedirler. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının bu büyük güç ve organizasyonlar karşısında</p>	<p>maddeleri kapsamında sorumludurlar.</p> <p><u>Değerleme raporunda takdir edilen değere ilişkin sorumluluk, değerlendirme hizmeti talebinde belirtilen amaç ile sınırlıdır. Değerleme raporu; uluslararası değerlendirme standartları ile belirlenen ve değerlendirme hizmet sözleşmesinde yer verilmiş değerlendirme yöntemlerinden en az bir tanesi esas alınarak hazırlanır.</u></p> <p><u>Değerleme raporu, değerlendirme hizmeti alanlara teslim edildiği tarih olan rapor tarihi itibariyle bir fotoğraf niteliğindedir ve rapor tarihi değerini içerir. Değerleme rapor tarihinden sonra oluşan değişiklikler, doğal olaylar, konjonktürel ekonomik dalgalanmalar ya da icra satışı vb. değerlendirme kuruluştaki ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından kaynaklanmayan herhangi bir nedenle oluşabilecek değer farklılıkları, sorumluluk kapsamında değerlendirilemez.</u></p>
--	---	--

	bağımsızlığını koruma ve eşit şartlarda sözleşme imzalama şansları bulunmamaktadır. Bu nedenle düzenlemede sorumluluk tanımının daha net yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.	
(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 kaldıracabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.		Bağımsızlık MADDE 16 - (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile bu kuruluşlarda çalışan <u>ya da tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren</u> 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 kaldıracabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.
(2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, çalışmalarını 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.		
Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar MADDE 17 - (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşu veya gayrimenkul değerleme 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 değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerleme uzmanları ve bunların üçüncü derece dâhil kan ve sihri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından;	Maddede adı geçenlerin tasarrufunda bulunmayan durumların yasak kapsamında çıkarılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.	a) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerleme uzmanları ve bunların üçüncü derece dâhil kan ve sihri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme 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 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,		
iii) 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.		
iv) 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, 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 bağlı	Değerleme sektörü %90 oranında bankalara hizmet vermektedir. Yakın tarihlerde yetkilendirilmiş veya yetkilendirilecek Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının, bankalar ile	ç) <u>Tebliğin yürürlük tarihinden sonra</u> gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun son beş yıl içerisinde değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan kazançlarının yüzde <u>otuzundan ellisinden</u> fazlasının tek

ortaklarından elde edilmesi.	sözleşme imzalayabilmesi, iş garantisinin verilmiyor olması ve sermaye piyasası kurumlarına yapılacak değerlendirme raporlarının sınırlı sayıda olması ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının aynı Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu ile 3 yıl çalışabilmesi gibi nedenlerle iş süreçlerinde istikrar sağlanması oldukça güçtür. Bu nedenle tek bir gerçek kişi veya şirketten elde edilecek gelirleri %30 ile sınırlandırmak, aksi halde bağımsızlığın ortadan kalkmasına yönelik getirilecek düzenlemelerin uygulamada sıkıntılar oluşturacaktır. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için, Tebliğin yürürlüğe girmesini takiben 5 yıllık süre esas alınarak bu oranın %50'den fazla olarak düzenlenmesi önerilmektedir.	bir gerçek kişi veya şirket ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.
		<u>d) Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarında kadrolu ya da sözleşme imzalamak suretiyle dışardan değerlendirme hizmeti veren Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına ödenecek ücretler hususunda, sözleşmelerde belirlenen koşullara uyulmaması</u>
(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,		

<p>yürütölüp sonuçlandırılması ve değerleme raporunun hazırlanması safhalarında gerekti 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 değerleme uzmanı değerleme 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 değerleme raporunda açıklamak zorundadır.</p>		
<p>Sır saklama yükümlülüğü</p> <p>MADDE 19 - (1) Gayrimenkul değerleme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa bu Tebliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamında dışarıdan değerleme 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.</p>		
<p>(2) Ancak; müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,</p>		

mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi ve Birlik tarafından talep edilmesi hâllerinde 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, 12nci madde hükümlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir işi kabul edemezler.		
(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanları, 17inci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerlendirme hizmeti sağlayamazlar.		
Sözleşme zorunluluğu MADDE 21 - (1) Gayrimenkul değerlendirme hizmetinin verilebilmesi		

<p>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.</p>		
<p>(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.</p>		
<p>(3) Sözleşmenin asgari olarak;</p> <p>a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,</p>		
<p>b) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,</p>		
<p>c) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,</p>		
<p>ç) Ücretin tespitine ilişkin esasları,</p>		

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 değerlendirme kuruluşundan alınan değerlendirme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerlendirme ücretinin ödenmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna, değerlendirme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değer beğenilmemesi gibi gerekçeler ile değerlendirme ücretinin müşteri tarafından ödenmeyebileceğine dair hususlar sözleşmede yer alamaz.		(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan alınan değerlendirme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerlendirme ücretinin ödenmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna, değerlendirme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değer beğenilmemesi gibi gerekçeler ile değerlendirme ücretinin müşteri tarafından ödenmeyebileceğine dair hususlar sözleşmede yer alamaz. <u>Değerleme raporunda takdir edilen değere ilişkin sorumluluk, değerlendirme hizmeti talebinde belirtilen amaç ile sınırlıdır. Değerleme raporu; uluslararası değerlendirme standartları ile belirlenen ve değerlendirme hizmet sözleşmesinde yer verilmiş değerlendirme yöntemlerinden en az</u>

		<p><u>bir tanesi esas alınarak hazırlanır.</u></p> <p><u>Sözleşmelerde; değerlendirme raporlarının, değerlendirme hizmeti talebinde belirlenen amaç sonucunda kararlaştırılan değerlendirme yöntemlerinin dışında bir değerlendirme yöntemi ile ulaşılabileceğine, bu şekilde bir karşılaştırma ile değerlendirme raporunun kusurlu olduğunu iddia etmeye yönelik hükümler bulundurulamaz.</u></p> <p><u>Sözleşmeler, değerlendirme kuruluşları ya da değerlendirme uzmanlarının değerlendirme faaliyetlerinin dışında hukuki yorum vb. hizmetler vereceğine yönelik hükümler içeremez.</u></p>
Ücretin tespiti		
MADDE 22 - (1) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, Kanununun 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.		<p>c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz. <u>Değerleme raporuna ilişkin önceden ödenmiş bir ücret var ise herhangi bir nedenle ücret</u></p>

		<u>iadesi talep edilemez.</u>
Değerleme raporu MADDE 23 - (1) Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, Ek/1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.		
Gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşuna verilmesi; ayrıca, talep edilmese dahi değerlendirme çalışmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin kuruluşa verilmesi zorunludur.		
Mesleki sorumluluk sigortası MADDE 25 - (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme 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.		(2) Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü <u>15 gün</u> 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, hazirun cetveli ve faaliyet raporları,		a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü 15 gün içinde genel kurul tutanakları, hazirun cetveli ve faaliyet raporları,
b) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerlendirme uzmanları ve gayrimenkul değerlendirme 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.		b) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerlendirme uzmanları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarında değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü 15 gün 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 bildirim zorunludur.		(2) Bu Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında belirtilen başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde en geç 6 iş günü 15 gün içinde bu durumun Kurula bildirim zorunludur.
(3) Ortaklığın kurumsal internet sitesinde; ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte ortaklık esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlar yer alır.		
(4) Finansal raporların bildirimlerinde. Sermaye		

<p>Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) hükümlerine uyulur.</p>		
<p>(5) Hazırlanan değerleme raporlarının bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.</p> <p>(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 değerleme kuruluşunun sorumlu değerleme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.</p>		
<p>Kurul denetimi</p> <p>MADDE 27 - (1) Kurul, yetkilendirmiş olduğu gayrimenkul değerleme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetler, bu kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.</p>		
<p>(2) Kuruluş, değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma kâğıtlarını Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere basılı olarak ve Kurulca kabul edilmiş standartlarda oluşturulmuş elektronik ortamda, değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.</p>		<p>(2) Kuruluş, değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma kâğıtlarını Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere basılı olarak ve <u>ya</u> Kurulca kabul edilmiş standartlarda oluşturulmuş elektronik ortamda, değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 <u>5</u> yıl süreyle saklamak zorundadır.</p>

<p>Bağımsız denetim yükümlülüğü ve finansal raporlar</p> <p>MADDE 28 - (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının finansal raporlarının hazırlanması ve bağımsız denetimi, Kurulun bağımsız denetim ve finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerine tabidir.</p>		
<p>İlan ve reklamlar</p> <p>MADDE 29 - (1) Gayrimenkul değerleme 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.</p>		
<p>a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadeler yer verilemez.</p>		
<p>b) Tarafli ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.</p>		
<p>c) Diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzer sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadeler yer verilemez.</p>		
<p>ç) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.</p>		
<p>(2) Kurulca yetkilendirilmemiş şirketlerin, Kurul tarafından yetkilendirilmiş algısı yaratabilecek ifadeler kullanması</p>		

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 ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğine 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		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

<p>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.</p>		<p>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.</p> <p>a) Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine, 31.12.2018 tarihine kadar 500.000 TL, 31.12.2018 tarihine kadar 750.000 TL, 31.12.2020 tarihine kadar 1.000.000 TL olacak şekilde,</p> <p>b) Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi, 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası, 11 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkrası ve 12 nci madde birinci fıkrası ikinci ve üçüncü paragrafında yer alan hükümlere Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yılın sonunda,</p> <p>c) 11 inci madde dördüncü fıkrasına 31.12.2020 tarihine kadar %50 olacak şekilde, uyum sağlamak zorundadırlar.</p>
<p>Yürürlük MADDE 31 - (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.</p>		
<p>Yürütme MADDE 32 - (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.</p>		
<p>EK-1 Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar</p>		
<p>1. Rapor bilgileri</p>		<p>1. Rapor bilgileri</p>

<p>a) İçindekiler</p> <p>b) Raporun tarihi</p> <p>c) Raporun numarası</p> <p>ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları</p> <p>d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı</p> <p>e) Değerleme tarihi</p> <p>f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası</p> <p>g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama</p>		<p>a) İçindekiler</p> <p>b) Raporun tarihi</p> <p>c) Raporun numarası</p> <p>ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, <u>T.C. Kimlik No, Lisans No,</u></p> <p>d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı, <u>T.C. Kimlik No, Lisans No,</u></p> <p>e) Değerleme tarihi</p> <p>f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası</p> <p>g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama</p>
<p>2. Kuruluş ve müşteriye tanıtıcı bilgiler</p> <p>a) Kuruluşun unvanı ve adresi</p> <p>b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi</p> <p>c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar</p> <p>ç) İşin kapsamı</p>		<p>2. Kuruluş ve müşteriye tanıtıcı bilgiler</p> <p>a) Kuruluşun unvanı, <u>Vergi Kimlik No</u> ve adresi</p> <p>b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler (<u>Ticari Unvanı, Vergi Kimlik No ya da Ad Soyad, T.C. Kimlik No</u>) ve adresi</p> <p>c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar</p> <p>ç) İşin kapsamı</p>
<p>3. Değerleme konusu gayrimenkul hakkında bilgiler</p> <p>a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler</p> <p>b) Tapu, plan, proje, ruhsatı şema vb. dokümanlar</p> <p>c) Değerlemesi yapılan</p>		

gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar Şanında 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

e) Değerlemesi yapılan projeler İle İlgili olarak 29/52001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

f) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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

<p>g) Varsa gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi</p> <p>ğ) Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler</p>		
<p>4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler</p> <p>a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler</p> <p>b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler</p> <p>c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler</p> <p>ç) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri</p> <p>d) Gayrimenkulün teknik özellikleri</p> <p>e) Değerlemede alınan veriler</p> <p>f) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri</p> <p>g) Kullanılan değerlendirme yöntemlerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri</p> <p>ğ) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri</p> <p>h) Nakit / Gelir akımları analizi</p> <p>ı) Maliyet oluşumları analizi</p>		

<p>i) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri</p> <p>j) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler</p> <p>k) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi</p> <p>l) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar</p> <p>m) Müşterinin talep etmesi halinde gayrimenkule ilişkin en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi</p> <p>n) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi</p> <p>o) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları</p>		
<p>5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi</p> <p>a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması</p> <p>b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri</p> <p>c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş</p> <p>ç) Değerleme konusu</p>		

<p>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)</p>		
<p>6. Sonuç</p> <p>a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi</p> <p>b) Nihai değer takdiri</p> <p>Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır.</p> <p>1) Peşin satış fiyatı esas alınarak. Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması</p> <p>2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması</p> <p>3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi</p>		
<p>Rapor eki</p> <p>a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler</p>		

b) Değerlemeyi yapan gayrimenkul değerleme uzman(lar)ının Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri		
---	--	--