

**SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETİNDE BULUNACAK  
DEĞERLEME KURULUŞLARINA VE DEĞERLEME FAALİYETİNE İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİ**

**BAŞLANGIÇ HÜKÜMLERİ**

**Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar**

**Amaç ve kapsam**

**MADDE 1 –** (1) Bu Tebliğin amacı sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetine, bu faaliyette bulunmak üzere Kurulca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarına ve değerlendirme faaliyetini yürüten çalışanlara ilişkin esasları belirlemektir.

(2) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamına girmeyen değerlendirme çalışmaları, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

**Dayanak**

**MADDE 2 –** (1) Bu Tebliğ, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 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 Kadrosu: Değerleme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen değerlendirme uzmanlarını,
- (c) Kanun: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
- (ç) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- (d) Kuruluş: Değerleme kuruluşunu,
- (e) Liste: Sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının listesini,
- (f) Müşteri: Değerleme hizmeti almak üzere değerlendirme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,
- (g) Türk Ticaret Kanunu: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,

(h) Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS): Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarını,

(i) TTSG: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesini

ifade eder.

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **Değerleme Faaliyetine ve Değerleme Kuruluşlarına İlişkin Esaslar**

#### **Değerleme faaliyeti**

**MADDE 4 –** (1) Değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklık, kurum ve kuruluşlarca;

(a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirilmesi zorunlu tutulan,

(b) TMS/TFRS çerçevesinde değerinin tespiti gerekli olan

gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız olarak takdir edilmesidir.

(2) Değerleme faaliyeti; ancak bu Tebliğ kapsamında Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları tarafından yapılabilir.

#### **Değerleme kuruluşu**

**MADDE 5 –** (1) Bu Tebliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan değerlendirme faaliyetini gerçekleştirmek üzere örgütlenmiş, Kanunda değerlendirme kuruluşu olarak ifade edilen ve Kurulca yetkilendirilmiş anonim şirketlerdir.

#### **Yetkilendirme şartları**

**MADDE 6 -** (1) Bu Tebliğ kapsamında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere Kurulca yetkilendirilecek anonim şirketlerin;

(a) Paylarının nama yazılı olması,

(b) Ticaret unvanlarında “gayrimenkul değerlendirme” veya “taşınmaz değerlendirme” ibarelerinin bulunması,

(c) Esas sermayesinin asgari %51’inin sorumlu değerlendirme uzmanlarına ait olması,

(ç) Değerleme kadrosunun en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 6 değerlendirme uzmanından oluşması,

- (d) Ortaklarının ve yöneticilerinin Tebliğin 10 uncu maddesinde yer alan nitelikleri taşıması,
- (e) Organizasyon, mekân, teknik donanım, belge ve kayıt düzeninin değerlendirme faaliyetini yürütecek düzeyde bulunması,
- (f) Bu Tebliğ kapsamında iç kontrol sisteminin kurulmuş olması şarttır.

(2) Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda; bu maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşıması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 2 kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak ana faaliyet konusu değerlendirme olan ve yurtdışında kurulu bulunan şirketlere ait olması durumunda ise bu maddenin (c) bendinde yer alan oran %40 olarak uygulanır.

### **Kurula başvuru**

**MADDE 7 –** (1) Tebliğin 6 ncı maddesinde yer alan şartları taşıyan şirketler değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere aşağıdaki bilgi ve belgeler ile Kurula başvururlar.

- (a) Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak hazırlanmış şirket esas sözleşmesi,
- (b) Yetkilendirme başvurusuna ilişkin yetkili organ kararının bir örneği,
- (c) Ortak, yönetici ve değerlendirme uzmanlarının, Tebliğin ilgili maddelerinde yer alan niteliklere sahip olduklarını gösteren bilgi ve belgeler,
- (ç) Tebliğin 9 uncu maddesi çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri arasından gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve icrai görevi olmayan bir kişinin “İç Kontrol Denetim Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi” olarak atandığına dair yetkili organ kararının bir örneği,
- (d) Değerleme raporlarının hazırlanmasında izlenecek iş akış prosedürü, kullanılacak analiz yöntemleri, standart rapor formatları ve takip edilecek standartları açıklayıcı bilgiler; varsa lisans sözleşmesi ile hazırlanmış değerlendirme raporu örnekleri ve değerlendirme raporlarının hazırlanmasında kullanılacak çalışma kâğıdı örnekleri,
- (e) Bu Tebliğin 31 inci maddesinde yer alan mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içinde yaptırılacağına ilişkin beyan,

(2) Kurula yapılacak başvurularda, standartları Kurulca belirlenen başvuru formlarının kullanılması zorunludur. Kurul, başvuruların değerlendirilmesi sırasında gerekli görülmesi halinde, ek bilgi ve belge isteyebilir.

(3) İnceleme sonucunda, Tebliğde belirtilen nitelikleri taşıyan ve Kurulca uygun görülen şirketler değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilir ve liste halinde kamuya duyurulur.

### **Şube açılması ve dışarıdan değerlendirme hizmeti alımı**

**MADDE 8** – (1) Değerleme kuruluşları merkez dışında şube açmak suretiyle örgütlenebilecekleri gibi, dışarıdan değerlendirme hizmeti de alabilirler.

(2) Değerleme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanımına sahip olması ve bünyesinde en az bir değerlendirme uzmanı istihdam edilmesi koşuluyla şube açabilir.

(3) Dışarıdan hizmet alımı, ancak Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı veya konut değerlendirme uzmanlığı lisansı sahibi gerçek kişiler ya da Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarıyla sözleşme imzalanması suretiyle mümkündür. Bu doğrultuda dışarıdan hizmet alınması yoluyla hazırlanan değerlendirme raporlarını tanzim eden kişilere de bu Tebliğin üçüncü bölümünde yer alan hükümler uygulanır.

(4) Bu maddenin üçüncü fıkrası kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyetlerinde, değerlendirme raporu ve sözleşmenin bir örneği ile değerlendirme faaliyetinin kim tarafından yapıldığına ilişkin bilgilerin Birliğe iletilmesi zorunludur.

### **İç kontrol sistemi**

**MADDE 9** - (1) İç kontrol sistemi, değerlendirme kuruluşunun;

(a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yükümlülüklerine,

(b) Değerleme raporlarının mevzuata ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartlarına uygunluğuna,

(c) Dışarıdan hizmet alımı dâhil merkez dışı örgütlerinin tüm iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevcut mevzuat, kurallar ve standartlar çerçevesinde yürütülmesine,

(ç) Hata, hile, usulsüzlük ve çıkar çatışmalarının önlenmesine ve tespitine

ilişkin inceleme yapmak amacıyla günlük faaliyetlerin ayrılmaz bir parçası olarak oluşturulan sistemdir.

(2) Bu çerçevede, değerlendirme kuruluşu tarafından;

(a) İç kontrol sisteminin; düzenlemelere, meslek kuralları ile yazılı politika ve prosedürlere uygun çalışmasına, kontrol faaliyetinin bağımsız ve objektif olarak sürdürülmesine ve güvenilirliğine ilişkin çalışmalar yapmak,

(b) İç kontrol sistemi çerçevesinde yapılan inceleme çalışmalarını 6 aylık raporlara bağlamak,

(c) Kontrol faaliyetinin sonuçları hakkında yönetim kurulunu bilgilendirmek,

üzere yönetim kurulu üyeleri arasından gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip ve icrai görevi olmayan bir kişinin “İç Kontrolde Sorumlu Yönetim Kurulu Üyesi” olarak atanmış olması şarttır.

(3) İç kontrol sistemine ilişkin tüm politika ve prosedürlerin yönetim kurulu kararı ile yazılı hale getirilmesi zorunludur. Bu çerçevede, değerlendirme kuruluşunun her seviyedeki personelinin yetki, görev ve sorumlulukları belirlenerek işe yeni başlayan personele görev, yetki ve sorumluluklarını içeren görev tanımları ile iş akış prosedürleri ve değerlendirme raporu formatı imza karşılığında teslim edilir.

(4) Bu maddenin ikinci fıkrasının (b) bendi uyarınca hazırlanan raporların düzenlenmesinden itibaren en az 10 yıl süre ile değerlendirme kuruluşu nezdinde saklanması zorunludur.

### **Ortaklar ve yöneticiler**

**MADDE 10** – (1) Değerleme kuruluşunun ortaklarının, yöneticilerinin ve tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin, Tebliğin 13 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan niteliklerden (a) bendi dışında yer alan nitelikleri taşımaları zorunludur.

(2) Ortakların ve yöneticilerin, Tebliğin çıkar çatışmasına ilişkin hükümlerine uymaları zorunludur. Ancak, ortaklar için bu Tebliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Değerleme Faaliyetini Yürüten Çalışanların Niteliklerine İlişkin Esaslar**

#### **Unvanlar**

**MADDE 11** – (1) Değerleme kuruluşu bünyesinde değerlendirme faaliyetinde bulunan çalışanların unvanları kıdem sırasına göre; sorumlu değerlendirme uzmanı, değerlendirme uzmanı ve değerlendirme uzman yardımcısıdır.

#### **Sorumlu değerlendirme uzmanının nitelikleri ve pay devirleri**

**MADDE 12** - (1) Sorumlu değerlendirme uzmanı, bu Tebliğin 13 üncü maddesinde değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşımanın yanı sıra aşağıdaki nitelikleri de haiz, değerlendirme kuruluşu adına, değerlendirme faaliyetini kendi kişisel sorumluluğu ile yürüten ve değerlendirme raporlarını imzalamak için yetkilendirilmiş olan değerlendirme uzmanıdır.

(2) Sorumlu değerlendirme uzmanının bu unvanı taşıyabilmesi için;

(a) Tek başına değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %5 pay sahibi olması,

(b) Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübelerinin bulunması

gerekir.

(3) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama Ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'in 7/B maddesi hükümlerine göre gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansını almaya hak kazananlar bu maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde yer alan koşulu sağlamış sayılırlar.

(4) Bir değerleme kuruluşunda sorumlu değerleme uzmanı unvanına sahip olunması her durumda Kurulun iznine tabidir.

(5) Sorumlu değerleme uzmanının, bir yıllık dönemde değerleme kuruluşu sermayesinin %10'u veya daha fazlasını temsil eden paylarını devretmesi Kurulun iznine tabidir.

(6) Kurulun izni alınmaksızın yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz.

### **Değerleme uzmanının nitelikleri**

**MADDE 13** – (1) Değerleme uzmanı, Kurulca kabul edilen değerleme standartları ve bu Tebliğ kapsamında; değerleme faaliyetini profesyonel olarak ve fiilen icra eden, değerleme uzmanı olmanın gerektirdiği tecrübeye, yeterliliğe ve itibara sahip gerçek kişidir.

(2) Değerleme uzmanının, bu unvanı taşıyabilmesi için;

(a) Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisans belgesine sahip olması,

(b) 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, milli savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, 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, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

(c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkûmiyetinin bulunmaması,

(ç) Müflis olmaması, kendisi veya sınırsız sorumlu ortak olduğu kuruluşlar hakkında iflas ve iflasın ertelenmesi kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

(d) Kanunun 96 ncı maddesinin ikinci fıkrası uyarınca hakkında kesinleşmiş herhangi bir yaptırım bulunmaması,

(e) Sermaye piyasası mevzuatı veya diğer mevzuat uyarınca değerleme faaliyetinde bulunma yetkisi iptal edilmiş olan kuruluşlarda yetki iptaline neden olan değerleme

faaliyetlerinde sorumluluklarının tespit edilip değerlendirme faaliyetinde bulunmaktan sürekli olarak yasaklanmamış ve değerlendirme faaliyetinde bulunması süreli olarak yasaklananların ise yasaklarının, süresi sonunda Kurulca kaldırılmış olması

zorunludur.

### **Değerleme uzman yardımcılığına ilişkin esaslar**

**MADDE 14** – (1) Değerleme uzman yardımcısı, değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı olarak çalışan ve Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, lisanslama sınavlarına başvurmuş ancak henüz lisansı olmayan gerçek kişileri ifade eder.

(2) Değerleme uzman yardımcılarının Tebliğin 13 üncü maddesinde sayılan niteliklerden (a) bendi dışında yer alan nitelikleri taşımaları zorunludur.

(3) Bu Tebliğin üçüncü bölümünde yer alan hükümler değerlendirme uzman yardımcıları için de uygulanır.

(4) Değerleme uzman yardımcıları değerlendirme mesleğini öğrenmek, mevzuatta öngörülen lisanslara ilişkin tecrübe şartını sağlamak amacıyla bir değerlendirme uzmanının refakatinde değerlendirme raporu hazırlanması sürecinde yer alabilirler.

(5) Değerleme kuruluşları, istihdam ettikleri değerlendirme uzman yardımcılarının mesleki gelişmelerini sürekli olarak sağlayacak tedbirleri almakla yükümlüdürler.

(6) Değerleme uzman yardımcılarının yetiştirilme sürecine ilişkin ilkeler Birlik tarafından belirlenerek Kurulun onayına sunulur.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Değerleme Faaliyetinde Uyulacak İlke Ve Esaslar**

#### **Tam zamanlılık**

**MADDE 15** - (1) Tam zamanlılık, değerlendirme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştirak edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerlendirme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder.

(2) Değerleme kadrosunda yer alan değerlendirme uzmanının bir başka şirkette istihdam edilmesi, yönetim kurulu üyeliği de dâhil her ne unvan altında olursa olsun icrai görev alması tam zamanlılık ilkesinin ihlali anlamına gelir. Ancak sürekli olmamak ve değerlendirme faaliyetini engellemek kaydıyla mahkemelerde bilirkişilik yapılması, eğitmen olarak hizmet verilmesi ve Kurulca uygun görülen benzeri faaliyetler tam zamanlılığa engel teşkil etmez.

#### **Mesleki özen ve titizlik**

**MADDE 16** - (1) Değerleme uzmanı, değerlendirme faaliyetinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve

titizliği göstermek zorundadır. Özen ve titizlik; dikkatli ve basiretli bir değerleme uzmanının aynı koşullar altında, ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkati ve gayreti ifade eder.

(2) Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerleme faaliyetine ilişkin Kurul düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. 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.

### **Bağımsızlık**

**MADDE 17** – (1) Değerleme kuruluşu ile değerleme uzmanı, değerleme faaliyetlerinde bağımsız ve objektif olmak zorundadır. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanının değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olması yanında, bağımsızlığını ortadan kaldıracabilecek durumlarının da bulunmaması gerekir.

(2) Değerleme uzmanı, çalışması sırasında ortaya çıkabilecek, bu Tebliğde tanımlanan çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlığını etkileyebilecek hiçbir dış müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştığı görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin değerleme raporunda açıklamak zorundadır.

(3) Değerleme uzmanı, değerleme hizmeti verdiği ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamaz.

### **Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar**

**MADDE 18** - (1) Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkar:

(a) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanı ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dâhil) kan ve sıhrı hısımları ile eşleri tarafından;

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

2. Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerleme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son 2 yıl içinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

3. Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerleme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son 2 yıl içinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,



4. Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,

(b) Geçmişte değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın müşteri tarafından ödenmemesi,

(c) Değerleme ücretinin, değerlendirme faaliyetinin sonuçlarıyla ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerlendirme kuruluşu tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

(2) Yukarıda sayılmamakla birlikte, bağımsızlığın ortadan kalkması sonucunu doğurabilecek benzer işlemlerde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar dışarıdan hizmet alınan kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

### **Sır saklama**

**MADDE 19** - (1) Değerleme kuruluşunun yöneticileri ve denetçileri ile değerlendirme uzmanı; müşterilerine ve değerlendirme faaliyetine ilişkin bilgileri üçüncü kişilere açıklayamayacakları gibi, bu kişilere veya doğrudan veya dolaylı olarak kendilerine menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla da kullanamazlar.

(2) Sır saklama yükümlülüğü değerlendirme sözleşmesinin sona ermesinden sonra da devam eder. Ancak;

(a) Müşterilerin açık onayı veya talebinin olması,

(b) Mevzuat uyarınca yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca talep edilmesi,

(c) İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi

hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

### **Sorumluluk**

**MADDE 20** – (1) Değerleme kuruluşları ile değerlendirme raporunu hazırlayanlar ve imzalayanlar; bu raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya bu değerlendirme raporundan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan Kanunun 32 nci ve 63 üncü maddeleri kapsamında müteselsilen sorumludurlar.

### **İşin kabulü ve işin devri**

**MADDE 21** – (1) Değerleme kuruluşu veya değerlendirme uzmanı, bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemez; Tebliğin 18 inci maddesinde belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşterilere değerlendirme hizmeti sunamaz.

(2) Tebliğin 18 inci maddesinde sayılan hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, değerlendirme kuruluşu derhal işi sona erdirerek, durumu gerekçeleri ile

birlikte Kurula bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda değerlendirme kuruluşu çalışma kâğıtlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan yeni değerlendirme kuruluşuna devreder. Kurula bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde Kurul, 29 uncu madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

### **Çıkar çatışması**

**MADDE 22** – (1) Değerleme uzmanı, değerlendirme faaliyeti neticesinde ulaşacağı sonuçları olumlu ya da olumsuz şekilde etkileyebilecek hiçbir iş ve ortaklık ilişkisine giremez. Değerleme uzmanı;

- (a) Aynı anda birden fazla değerlendirme kuruluşu ile ortaklık ilişkisine giremez.
- (b) Başka sermaye piyasası kurumlarında doğrudan veya dolaylı pay sahibi ya da yönetici olamaz.
- (c) Emlak komisyonculuğu dâhil başka herhangi bir komisyonculuk faaliyetinde bulunamaz.

(2) Değerleme kadrosunda yer alan değerlendirme uzmanı yukarıdakilere ek olarak ticari, sınai ve zirai başka bir faaliyette bulunamaz.

### **Değerleme sözleşmesi**

**MADDE 23** - (1) Bu Tebliğin 4 üncü maddesi kapsamında değerlendirme faaliyetinde bulunulabilmesi için değerlendirme kuruluşu ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen, her bir değerlendirme raporu için ayrı olmak üzere bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Ancak 1 yıldan fazla süreyle veya Kanunun 57 nci maddesi kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyetlerinde; birden fazla değerlendirme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.

(2) Değerleme kuruluşu bu Tebliğ kapsamında hizmet sunduğu müşterileri ile en fazla 7 yıl süreyle sözleşme imzalayabilir. Ancak, 2 yıllık bir aradan sonra, aynı müşteri ile yeniden sözleşme imzalanması mümkündür.

(3) Değerleme kuruluşu ve müşteri, anlaşarak değerlendirme sözleşmesini sona erdiremezler. Sözleşmenin sona erdirilmesi ancak haklı gerekçelerin varlığı halinde; konuya ilişkin yazılı başvurunun Kurulca uygun bulunması suretiyle mümkündür. Sözleşmenin sona ermesi halinde Tebliğin 21 inci maddesinin ikinci fıkrası hükümleri uygulanır.

(4) Sözleşmelerde bulunması gereken asgari unsurlar Birlik tarafından belirlenerek Kurulun onayına sunulur.

### **Ücret**

**MADDE 24** – (1) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, Kanun 76 ncı maddesi uyarınca belirlenen asgari ücret tarifesinde yer alan ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslara uygun olmak koşuluyla değerlendirme kuruluşu ve müşteri arasında serbestçe belirlenir. Ancak bu ücret her koşulda;

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

### **Değerleme raporu ve çalışma kâğıtları**

**MADDE 25** – (1) Değerleme raporu, değerlendirme faaliyetinde bulunan çalışanların elde ettikleri bilgi ve kullanılan analiz yöntemleri sonucunda ulaşılan nihai bir değer takdirini içeren yazılı belgedir.

(2) Değerleme raporu, ancak Tebliğin 11 inci maddesinde tanımlanan unvanlara sahip kişiler ile dışarıdan hizmet alınması durumunda gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı veya konut değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip kişiler tarafından hazırlanabilir. Ancak bu değerlendirme raporunu imzalamaya sadece sorumlu değerlendirme uzmanı yetkilidir.

(3) Değerleme raporunun hazırlanmasında kullanılan çalışma kâğıtları; yeterli ve uygun bir kayıt düzeni oluşturulması suretiyle değerlendirme faaliyetinin Tebliğe ve ilgili mevzuata uygun yapıldığına dair bir kanıt oluşturur. Çalışma kâğıtlarının, değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından, ne zaman yapıldığına ve gözden geçirildiğine ilişkin bilgileri içermesi gerekir. Çalışma kâğıtlarının elektronik ortamda tutulması mümkündür.

(4) Değerleme rapor formatları Birlik tarafından belirlenerek Kurulun onayına sunulur.

### **Faaliyet esasları ve yasaklar**

**MADDE 26** – (1) Değerleme kuruluşu, değerlendirme faaliyeti ile ilgili alanlarda danışmanlık hizmeti dışında faaliyette bulunamaz. Ancak, bir gayrimenkulün Türk Medeni Kanununun 684 üncü maddesi uyarınca bütünlüycü parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları hakkında münferit olarak yapılacak değerlendirme faaliyeti bundan müstesnadır.

(2) Değerleme kuruluşu, bu maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyetlerinde bu alanda özel yetenek, bilgi ve tecrübeye sahip kişi veya kurumlardan hizmet alabileceği gibi bu kişileri istihdam da edebilir.

(3) Değerleme kuruluşu bünyesinde değerlendirme faaliyetinde bulunan çalışanlar, esaslarını Birliğin belirlediği mesleki kurallara uymakla yükümlü olup, değerlendirme mesleği ile bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Çeşitli Ve Son Hükümler**

#### **Bildirim yükümlülüğü**

**MADDE 27** - (1) Aşağıda yer alan bilgi ve belgeler değerlendirme kuruluşları tarafından, ilgili durumun gerçekleşmesini müteakip, en geç 6 iş günü içinde Kurula iletilir:

- (a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasını müteakip, genel kurul toplantı tutanakları ile faaliyet raporları ve yıllık finansal tablolar,
- (b) Tebliğin 12 nci maddesi kapsamında yapılan başvurularda, Kurulun izninin tebliğ edilmesini müteakip Kurulca istenen belgeler,
- (c) Sorumlu değerlendirme uzmanı dışındaki ortakların pay devirlerinde pay devrini müteakip yeni ortağın Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin belgeler,
- (ç) Şube açılması halinde, TTSG'nde ilan edilmesini müteakip Tebliğin 8 inci maddesinde yer alan şartların taşıdığına ilişkin bilgi ve belgeler,
- (d) Tebliğin 6 ncı maddesinde belirtilen yetkilendirilme şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi durumunda, şartın sağlanamadığı durumu müteakip konuya ilişkin bilgi,
- (e) Tebliğin 6 ncı maddesinde adı geçen gerçek ve tüzel kişilerde değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip Tebliğ çerçevesinde gerekli belgeler,
- (f) Esas sözleşme değişikliklerinin TTSG'nde ilan edilmesini müteakip değişikliğe ilişkin bilgi ve belgeler,
- (g) Tebliğin 21 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen durumda işin sonlandırılmasını müteakip buna ilişkin gerekçeli yönetim kurulu kararı,
- (h) Düzenlenmesini müteakip mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin poliçenin bir örneği,
- (i) Ana faaliyet konusu değerlendirme olan ve yurtdışında ya da yurtiçinde kurulu bulunan şirketlerle, imzalanması halinde, imzalanmasını müteakip lisans sözleşmesinin bir örneği,
- (j) Müşteriye teslim edilmesini müteakip sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarının bir örneği,
- (k) Değerleme faaliyetine ilişkin müşteri ile imzalanan sözleşmenin bir örneği,
- (l) İç kontrol sistemi çerçevesinde altı aylık dönemler itibariyle hazırlanan rapor,
- (m) Bu Tebliğin 34 üncü maddesi uyarınca hazırlanması zorunlu olan yıllık finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporu ile değerlendirme faaliyetlerinden elde edilen ve kaynaklarına göre ayrıntılı olarak sınıflandırılan gelir ve gider bilgisini,
- (n) Müşterisi, konusu, rapor numarası, rapor tarihi ve imzalayan sorumlu değerlendirme uzmanı ve hazırlayan değerlendirme uzman ve yardımcılara ilişkin bilgileri de içerecek şekilde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi

Kurula iletilir.

(3) Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin hazırlanmasından, sunulmasından ve doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme kuruluşunun yönetim kurulu sorumludur. Söz konusu bildirimlerin ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.

## **Kurul gözetimi ve denetimi**

**MADDE 28** - (1) Kurul, yetkilendirdiği değerleme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetleyebilir, elektronik ortamda olanlar da dahil her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.

(2) Değerleme kuruluşları nezdinde yapılan değerleme faaliyetlerinin kalitesinin kontrolüne yönelik, Kurulca kalite kontrol çalışmaları yürütülür. Yürütülen bu çalışmalarda ortaya çıkan hususlar Tebliğin 29 uncu maddesinde yer alan tedbirlere konu olabilir.

(3) Değerleme kuruluşları nezdinde sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanan değerleme raporları ve bu değerleme raporlarının dayanağını teşkil eden çalışma kağıtları; Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklanır. Söz konusu evrakın basılı olarak veya Kurulca kabul edilen standartlarda oluşturulmuş evrak sistemleriyle dijital ortamda saklanması zorunludur.

## **Yetki iptali ve faaliyet yasağı**

**MADDE 29** - (1) Aşağıda yer alan aykırılıkların varlığı halinde değerleme kuruluşunun sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunma yetkisi süreli veya süresiz olarak iptal edilebilir.

- a) Yetkilendirme şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi ve bu durumun 1 ay süre ile devam etmesi,
- b) Bu Tebliğin 3 üncü bölümünde yer alan değerleme faaliyeti ilke ve esaslarına uyulmaması,
- c) Kurulca kabul edilen değerleme standartlarına aykırı değerleme faaliyetinde bulunulması,
- d) Bu Tebliğ kapsamındaki bildirim yükümlülüklerinin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi ya da Kurulca veya Kurul tarafından grevlendirilenlerce istenen bilgi ve belgelerin zamanında, tam ve doğru olarak verilmemesi,
- e) Sermaye piyasasında kesintisiz olarak 5 yıl süreyle fiilen değerleme faaliyetinde bulunulmamış olması,
- f) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,
- g) Tebliğ ile Kurulca alınan özel ve genel nitelikli kararlara uyulmaması,
- h) Türk Ticaret Kanunu veya ilgili diğer mevzuata aykırı durumların ortaya çıkması.

(2) Bu maddenin birinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre; Kurul, sadece bu değerleme faaliyetini yürüten çalışanların sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunmasını 6 aydan az

olmamak kaydıyla süreli veya süresiz olarak yasaklayabilir. Bu fıkra kapsamında sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunması yasaklananlar, ancak yasak süresinin bitiminden sonra bu yasağın kaldırılması için Kurula başvurmak suretiyle yeniden değerlendirme faaliyetinde bulunabilirler.

(3) Tebliğin 8 inci maddesi kapsamında değerlendirme hizmeti alınan gerçek ve tüzel kişilere, bu fıkroda yer alan hükümler kıyasen uygulanır.

### **Uyuşmazlık**

**MADDE 30-** (1) Değerleme raporlarına ilişkin olarak, değerlendirme kuruluşları ile müşterileri arasında uyuşmazlık çıkması halinde, taraflardan herhangi biri uyuşmazlığın giderilmesi amacıyla Birliğe başvuruda bulunabilir.

(2) Birlik uyuşmazlıkların çözülmesi amacıyla hakem listesi oluşturularak, tarafların mutabakatı halinde hakem veya hakemleri atamak suretiyle tahkim hizmeti verir.

### **Mesleki sorumluluk sigortası**

**MADDE 31 –** (1) Değerleme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmayı zorunludur. Bu sigortanın asgari poliçe tutarı, 500.000 TL'den aşağı olmamak üzere, bir önceki faaliyet döneminde değerlendirme faaliyetinden elde edilen gelirin iki katından az olamaz.

### **İlan ve reklamlar**

**MADDE 32 –** (1) Değerleme kuruluşları tarafından verilen, elektronik ortam da dâhil her türlü reklam ve ilanlarda;

- (a) Abartılı, yanlış, yanıltıcı veya eksik ifadelerle yer verilemez.
- (b) Diğer değerlendirme kuruluşlarıyla karşılaştırma yapılamaz.
- (c) Değerleme faaliyetinin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

### **Değerleme kuruluşlarına verilecek bilgiler**

**MADDE 33 –** (1) Değerleme faaliyetlerinde esas alınması ve bu faaliyetin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için gerekli olan her türlü bilgi ve belgenin müşteri tarafından değerlendirme kuruluşuna, talep edilmese dahi verilmesi zorunludur.

### **Finansal raporlar ve bağımsız denetim yükümlülüğü**

**MADDE 34 –** (1) Değerleme kuruluşları, Kurulun Seri:XI No:29 sayılı Tebliğde yer alan finansal raporlamaya ve Seri:X No:22 sayılı Tebliğde yer alan bağımsız denetime ilişkin düzenlemelerine tabidir.

**GEÇİCİ MADDE 1 –** (1) Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının ve Tebliğin yayım tarihi itibarıyla yetkilendirilmek üzere başvurmuş ancak başvurusu henüz sonuçlandırılmamış şirketlerin, bu Tebliğin;

- a) 31 inci maddesinde yer alan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin hükme,
- b) 6 ncı maddesinin (ç) bendinde yer alan değerlendirme uzmanı sayısına ilişkin sınıra,
- c) 8 inci maddesinde yer alan şube açılması ve dışarıdan hizmet alınmasına ilişkin şartlara,
- d) 9 uncu maddesinde yer alan iç kontrol sistemine ilişkin hükümlere

Tebliğin yayım tarihinden itibaren 1 yıl içinde uyum sağlaması zorunludur. Bu tarihe kadar sözü edilen düzenlemelere uyum sağlamayan değerlendirme kuruluşlarının sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunma yetkileri iptal edilir.

**GEÇİCİ MADDE 2** – (1) Tebliğin yayım tarihi itibariyle değerlendirme kuruluşları tarafından yayım tarihinden önce akdedilen ve Tebliğin 23 üncü maddesinde yer alan hükme aykırı durumda bulunan sözleşmeler bu tarihten itibaren geçersiz sayılır.

**GEÇİCİ MADDE 3** – (1) Tebliğin 34 üncü maddesinde yer alan hükümlerin uygulanması 31.12.2013 tarihli finansal raporlar ile başlar.

**GEÇİCİ MADDE 4** – (1) Kurul tarafından bildirim ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar belirlenene kadar bu Tebliğin 27 nci maddesinin (j) bendi hükmü uygulanmaz.

**GEÇİCİ MADDE 5** – (1) Tebliğin 25 inci maddesi kapsamında; değerlendirme raporları, rapor formatları Birlik tarafından belirlenene kadar, bu Tebliğin ekinde yer alan asgari hususlar dikkate alınarak değerlendirme kuruluşları tarafından serbestçe hazırlanabilir.

**GEÇİCİ MADDE 6** – (1) Tebliğin 29 uncu maddesinin (e) bendinde yer alan hüküm 31.12.2014 tarihinden itibaren uygulanır.

**GEÇİCİ MADDE 7** – (1) Tebliğin 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan hüküm bu Tebliğin yayım tarihinden önce değerlendirme kuruluşundan ayrılan değerlendirme uzmanları için uygulanmaz.

### **Yürürlük**

**MADDE 35** – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

### **Yürütme**

**MADDE 36** – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.

**(Ek)**

## **DEĞERLEME RAPORLARINDA BULUNMASI GEREKEN ASGARİ HUSUSLAR**

### **1. Rapor bilgileri**

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi,
- c) Raporun numarası,
- d) Raporun türü,
- e) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
- f) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,
- g) Değerleme tarihi,
- h) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,
- i) Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

### **2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler**

- a) Şirketin unvanı ve adresi,
- b) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi,
- c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

### **3. Değerleme konusu 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,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
- e) 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 ve projenin



gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

f) 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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

g) 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.

#### **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 işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,

d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,

e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,

f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler,

g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,

h) Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,

i) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,

j) Nakit / Gelir akımları analizi,

k) Maliyet oluşumları analizi,

l) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

m) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

n) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,

o) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,

p) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

q) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi,

r) 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 niçin 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,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

## **6. Sonuç**

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

Bu değer 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 değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

## **Rapor Eki**

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- b) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri,
- c) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.