|  |  |
| --- | --- |
| **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 değerleme kuruluşlarının yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir.**(2)** Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.**(3)** Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerleme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.**(4)** Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerleme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerleme 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 nçi 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 değerleme faaliyetini,(c) Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerleme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanlarını ve sorumlu değerleme 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 değerleme hizmeti veren anonim şirketi,(g) Müşteri: Gayrimenkul değerleme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerleme 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 itibariyle 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 değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,c) Paylarının tamamının nama yazılı olması,ç) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %75'inin, en az 4 sorumlu değerleme uzmanına ait olması,e) Değerleme kadrosunun en az 4’ü sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere asgari 15 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 değerleme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 4 gayrimenkul değerleme uzmanının, sorumlu değerleme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklere tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.**(3)** Birinci fıkranın (ç) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye tutarı, her yıl Mâliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenir. Değerleme oranı uygulanmış asgari ödenmiş sermaye tutan listeye alınma başvurusu aşamasında dikkate alınır. |  |  |
| **Yetki başvurusu sırasında gerekli olan bilgi ve belgeler****MADDE 5 - (1)** Bu Tebliğin 4 üncü maddesinde belirtilen koşulları sağlayan kuruluşlar, sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmek amacıyla aşağıda yer alan bilgi ve belgeler ile Kurula başvururlar.A. Kuruluşa ilişkin olarak;a) Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu kararıb) Tüm değişiklikleri içerecek şekilde tek metin haline getirilmiş esas sözleşmesic) Kuruluşun ortaklık yapısı hakkında bilgilerç) Sermayenin ödendiğine ilişkin mali müşavir raporud) Varsa, son 3 yıllık faaliyet raporlarıe) Varsa, son 3 yıllık finansal tablolarıf) Organizasyon yapısı, yöneticiler ve gayrimenkul değerleme uzmanlarına ilişkin bilgilerg) Varsa, son 3 yıl İçerisinde hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları ve müşterilerin listesi ğ) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporlarından 5 adet örnekh) Değerlemede kullanılan analiz yöntemleri, uyulan rapor standartları ve standart rapor formatları ile ilgili açıklayıcı bilgilerı) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kâğıdı örneklerii) Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürlerij) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgilerk) Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul Kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içerisinde yaptırılacağına ilişkin beyanB. Ortaklara ilişkin olarak;a) Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgilerb) Gerçek kişiler için öz geçmişlerc) 7 nci maddede belirtilen belgelerç) Pay sahibi olduğu başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporlarıC. Yöneticilere ilişkin olarak;a) Öz geçmişlerb) 7 nci maddede belirtilen belgelerc) Pay sahibi olduğu ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporlarıÇ. Gayrimenkul değerleme uzmanlarına İlişkin olarak;a) Öz geçmişlerb) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneğic) 7 nci maddede belirtilen belgelerç) Yönetim Kurulu karan ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerleme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlard) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belgeD. Sorumlu değerleme uzmanlarına ilişkin olarak;a) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarında asgari 2 yıl tam zamanlı gayrimenkul değerleme uzmanı olarak istihdam edildiklerini kanıtlayıcı belgeler**(2)** Başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge istenebilir.**(3)** Kurula yapılacak başvurularda standartları Kurulca belirlenecek formların kullanılması zorunludur. Kurulca eksikliği tespit edilen veya ek olarak istenen bilgi ve belgelerin, kuruluşa bildirim tarihini müteakip en geç 30 gün içinde Kurula gönderilmesi zorunludur. Belirtilen sürenin aşılması halinde ilgili kuruluşun başvurusu işlemden kaldırılır. |  |  |
| **Kurul incelemesi ve yetkilendirmenin kapsamı****MADDE 6 - (1)** Gayrimenkul 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.**(2)** Kuruluşun listeye alınması, söz konusu kuruluşa resmi teminat verilmesi anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında yapmış olduğu değerlemeler Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz. |  |  |
| **Ortakların, yöneticilerin ve gayrimenkul değerleme uzmanlarının genel nitelikleri****MADDE 7 - (1)** Kuruluşun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerleme uzmanları ile kuruluşun tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin:a) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi karan verilmiş olmaması,b) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması.c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkûmiyetinin 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 bulunmasıf) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almamasışarttır.**(2)** İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair yazılı beyanlarım Kurula bildirirler. Kuruluş bu kapsamda Kurula sunulan beyanlardaki değişikliklerin Kurula bildirimini izlemekle mükelleftir. |  |  |
| **Gayrimenkul değerleme uzmanı ve uzman yardımcısı****MADDE 8 - (1)** Gayrimenkul değerleme uzmanı; gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerleme 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. **(2)** Kuruluşun değerleme kadrosunda yer alacak gayrimenkul değerleme uzmanları, yönetim kurulu kararıyla görevlendirilir.**(3)** Kuruluş, gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için gereken şartlan henüz taşımayan uzman adaylarım, değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde en az 5 adet gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.**(4)** Kuruluş, bünyesinde çalışmakta olan veya geçmişte çalışmış olan Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip kişinin, uzmanlık tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici belgeleri, talep edilmesi halinde ilgili kişiye vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük anılan kişinin kuruluştan ayrılması halinde de devam eder. |  |  |
| **Sorumlu değerleme uzmanı****MADDE 9 - (1)** Sorumlu değerleme uzmanı; gayrimenkul değerleme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerleme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerleme uzmanıdır.**(2)** Gayrimenkul değerleme uzmanlarının, sorumlu değerleme uzmanı olabilmeleri için, Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazandıktan sonra asgari 2 yıl Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda tam zamanlı gayrimenkul değerleme uzmanı olarak istihdam edilmeleri gerekmektedir.**(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 değerleme 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 değerleme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerleme uzmanının paylan devralmasından önce, kuruluşun yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve ilgili kişinin sorumlu değerleme uzmanı olmak için gerekli şartları taşıdığını tevsik edici bilgi ve belgeler ile birlikte Kurula başvurur.**(2)** Kuruluş nezdinde 2 yıl boyunca istihdam edilmiş bulunan gayrimenkul değerleme uzmanlarının, aynı kuruluşta 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.**(3)** Diğer pay devirlerinde; pay devrine ilişkin yönetim kurutu 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.**(4)** Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. |  |  |
| **Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti alınması****MADDE 11 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde en az bir gayrimenkul değerleme uzmanının tam zamanlı olarak istihdam edilmesi şartıyla şube açabilirler.**(2)** Şube açılması halinde, tescili takiben en geç 6 iş günü içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur. Kurula yapılacak bildirimde, şubenin adresi, iletişim bilgileri, şubede istihdam edilecek gayrimenkul değerleme uzmanları ile diğer personelin bilgilerine yer verilir.**(3)** Kuruluş, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti sağlayabilir. Dışarıdan değerleme 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 değerleme hizmeti sağlanması yasaktır.**(4)** Kuruluş, merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, değerleme hizmetlerini değerleme kadrosunda mevcut bulunan gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yerine getirir, bu durumda dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti sağlayamaz. Kurul, gayrimenkul değerleme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerleme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir. |  |  |
| **Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar****MADDE 12 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları; gayrimenkul değerleme 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 değerleme faaliyetlerini üstlenemezler.**(2)** Tebliğin 16ncı 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 bütünleyici parçası ile 686ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.**(4)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerleme hizmeti veremezler.**(5)** Gayrimenkul değerleme 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 değerleme uzmanları ise;a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmetlerini kabul etmezler.**(7)** Gayrimenkul değerleme uzmanları, şirketlerin gayrimenkul dışı varlıklarının değerlemesi, bu maddenin üçüncü fıkrası kapsamına girmeyen makinelerin değerlemesi ve gemi değerlemesi alanlarında değerleme hizmeti veremezler. **(8)** Gayrimenkul değerleme 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 Kanunun 76. maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler. |  |  |
| **Yetki ve lisans iptali****MADDE 13 - (1)** Kurulca, aşağıda yer alan aykırılıkların tespiti halinde Kanunun 96ncı 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 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, Tebliğin 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 değerleme hizmeti vermek üzere yeniden yetki talebi için Kurula başvuramaz. Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun ortakları ve yönetim kurulu üyeleri ise yetki iptalinde sorumlulukları bulunması halinde, 1 yıl süreyle değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendirilmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar. 1 yıllık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda; Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluşun, yetki iptaline neden olan şartları ortadan kaldırdığını, bu şartların bir daha oluşmaması İçin gerekli tedbirleri aldığını ve kuruluşun ortakları, yöneticileri ile gayrimenkul değerleme uzmanlarının bu Tebliğin 7nci maddesinde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirmeye alınabilir.**(3)**Bu maddenin birinci fıkrasının (d) ve (e) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu 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. |  |  |
| **Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar****Tam zamanlılık****MADDE 14 - (1)** Tam zamanlılık, gayrimenkul değerleme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından gayrimenkul değerleme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir İşle iştigal edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerleme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder. Bu kapsamda, değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanlarının kuruluşta tam zamanlı olarak görev yapmaları zorunludur**(2)** Değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanının bir başka şirkette istihdam edilmesi ve görev alması tam zamanlılık ilkesinin ihlali anlamına gelir. Ancak değerleme faaliyetlerini engellememek kaydıyla mahkemelerde bilirkişilik yapılması, eğitmen olarak hizmet verilmesi tam zamanlılığa engel teşkil etmez. |  |  |
| **Sorumluluk****MADDE 15 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme raporunu imzalayan gayrimenkul değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme 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 Kanunun 32nci ve 63 üncü maddeleri kapsamında sorumludurlar.**(2)** Kuruluşun ortakları, yönetim kurulu üyeleri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır. |  |  |
| **Bağımsızlık****MADDE 16 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile bu kuruluşlarda çalışan gayrimenkul değerleme uzmanları, değerleme faaliyetlerinde bağımsız ve tarafsız olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Gayrimenkul değerleme uzmanlarının, değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmalarının yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldırabilecek özet durumlarının da bulunmaması gerekir.**(2)** Gayrimenkul değerleme uzmanları, çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarım etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarım 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;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 değerleme 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 değerleme 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 ite olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,b) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçlan ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, kuruluş tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.ç) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun son beş yıl içerisinde değerleme faaliyetinden kaynaklanan kazançlarının yüzde otuzundan fazlasının tek bir gerçek kişi veya şirket ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.**(3)** Yukarıdaki durumlar gayrimenkul değerleme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kurutuşlar için de geçerlidir. |  |  |
| **Mesleki özen ve titizlik****MADDE 18 — (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşlarında çalışan gayrimenkul değerleme uzmanları; değerleme görevinin planlanması, yürütülüp 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. |  |  |
| **Sır saklama yükümlülüğü****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.**(2)** Ancak; müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, 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 değerleme kuruluşları, mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerleme faaliyetlerini üstlenemezler.**(2)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları, müşterileri ile gayrimenkul değerleme sözleşmesi yapmadan önce, üstlenecekleri gayrimenkul değerleme işinin kendilerine getirebileceği riski tespit etmek, gayrimenkul değerleme hizmetinin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekti ön araştırmaları yapmak zorundadırlar.**(3)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları, 12nci madde hükümlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir işi kabul edemezler.**(4)** Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanları, 17inci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerleme hizmeti sağlayamazlar.**(5)** 17 inci maddede sayılan hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, kuruluş derhal işi sona erdirerek, durumu en geç 6 iş günü içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda kuruluş, çalışma notlarını ve gerekti tüm bilgileri, yerine geçecek olan kuruluşa devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 13 üncü madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir. |  |  |
| **Sözleşme zorunluluğu****MADDE 21 - (1)** Gayrimenkul değerleme hizmetinin verilebilmesi için kuruluş ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerleme raporu için ayrı bir değerleme sözleşmesi imzalanması esastır. Ancak, her bir değerleme raporu için alınacak ücretin ayrı ayrı belirlenmesi ve sözleşmede açıkça belirtilmesi şartıyla tek bir sözleşme imzalanabilir.**(2)** Kanunun 57nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yürütülecek değerleme faaliyetlerinde; Kurul veya Birlik tarafından yayımlanan yıllık asgari ücret tarifesi ve uygulama esaslarına aykırı olmamak koşuluyla birden fazla değerleme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.**(3)** Sözleşmenin asgari olarak;a) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun vereceği değerleme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerleme raporunun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,b) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,c) Sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgileri,ç) Ücretin tespitine ilişkin esasları,d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin bilgileri,e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları.f) Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,g) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun vereceği değerleme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacağı hususunun taahhüdünü,içermesi zorunludur.**(4)** Gayrimenkul değerleme kuruluşundan alınan değerleme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerleme ücretinin ödenmesi zorunludur. Gayrimenkul değerleme kuruluşuna, değerleme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değerin beğenilmemesi gibi gerekçeler ile değerleme ücretinin müşteri tarafından ödenmeyebileceğine dair hususlar sözleşmede yer alamaz. |  |  |
| **Ücretin tespiti****MADDE 22 - (1)** Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, Kanunun 76ncı maddesinin altıncı fıkrası uyarınca belirlenen asgari ücret tarifesinde yer alan ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslara uygun olmak koşuluyla kuruluş ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.**(2)** Ancak bu ücret;a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz. |  |  |
| **Değerleme raporu****MADDE 23 - (1)** Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, Ek/1’de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. |  |  |
| **Gayrimenkul değerleme kuruluşlarına verilecek bilgiler****MADDE 24 - (1)** Değerleme çalışmalarının sağlıklı ve tutarlı bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli olabilecek her türlü bilgi ve belgenin değerlemelerde esas alınmak üzere müşteri tarafından gayrimenkul değerleme kuruluşuna verilmesi: ayrıca, talep edilmese dahi değerleme çalışmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin kuruluşa verilmesi zorunludur. |  |  |
| **Mesleki sorumluluk sigortası****MADDE 25 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, değerleme raporlarına ilişkin olarak; genel şartlan Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur.**(2)** Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü içinde Kurula gönderilir. |  |  |
| **Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası****MADDE 26 - (1)** Tebliğin ilgili maddelerinde belirtilen bildirim yükümlülüklerine ilave olarak aşağıdaki bilgi ve belgelerin de belirtilen süreler içerisinde kuruluşlar tarafından Kuruta iletilmesi zorunludur.a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları, hazirun cetveli ve faaliyet raporları,b) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerleme uzmanları ve gayrimenkul değerleme uzmanlarında değişiklik olması halinde değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde kuruluşta 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 bildirimi 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.**(3)** Finansal raporların bildirimlerinde. Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) hükümlerine uyulur.**(5)** Hazırlanan değerleme raporlarının bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.**(6)** Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerleme kuruluşunun sorumlu değerleme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir. |  |  |
| **Kurul denetimi****MADDE 27 - (1)** Kurul, yetkilendirmiş olduğu gayrimenkul değerleme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetler, bu kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.**(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. |  |  |
| **Bağımsız denetim yükümlülüğü ve finansal raporlar****MADDE 28 - (1)** Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının finansal raporlarının hazırlanması ve bağımsız denetimi, Kurulun bağımsız denetim ve finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerine tabidir. |  |  |
| **İlan ve reklamlar****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.a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelere yer verilemez.b) Taraflı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.c) Diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir, 'en sağlam” ve buna benzer sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere yer verilemez.ç) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.**(2)** Kurulca yetkilendirilmemiş şirketlerin, Kurul tarafından yetkilendirilmiş algısı yaratabilecek ifadeler kullanması yasaktır.**(3)** Değerleme kuruluşları Kurul tarafından yetkilendirilmiş olduklarını, kanuni bir zorunluluğun gerektirdiği haller saklı kalmak üzere, sadece sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yürüttükleri değerleme 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 değerleme kuruluşları, Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç), (d) ve (e) bentleri, 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası. 9 uncu maddesinin ikinci fıkrası ile 11 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasında yer alan hükümlere 31/12/2018 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar. |  |  |
| **Yürürlük****MADDE 31 - (1)** Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer. |  |  |
| **Yürütme****MADDE 32 - (1)** Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür. |  |  |
|  |  |  |
| **EK-1 Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar** |  |  |
| 1. Rapor bilgileri

a) İçindekilerb) Raporun tarihic) Raporun numarasıç)Raporu hazırlayanların ad ve soyadlarıd) Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadıe) Değerleme tarihif) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarasıg) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamanda hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama |  |  |
| 1. Kuruluş ve müşteriyi tanıtıcı bilgiler

a) Kuruluşun unvanı ve adresib) Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresic) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalarç)İşin kapsamı |  |  |
| 1. Değerleme konusu gayrimenkul hakkında bilgiler

a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler b) Tapu, plan, proje, ruhsatı şema vb. dokümanlarc) Değerlemesi yapılan 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 bilgid) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgie) 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgif) Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklamag) Varsa gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi**ğ)** Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler |  |  |
| 1. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan verilerb) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak verilerc) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörlerç)Gayrimenkulün yapısal, inşaat öze]iikleid) Gayrimenkulün teknik özelliklerie) Değerlemede alınan verilerf) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenlerig) Kullanılan değerleme yöntemlerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri ğ)Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerferih) Nakit / Gelir akımları analiziı)Maliyet oluşumları analizii) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenlerij) Kira değeri analizi ve kullanılan verilerk) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizil) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlarm) Müşterinin talep etmesi halinde gayrimenkule ilişkin en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizin) Müşterek veya bölünmüş kısımla**rın** değerleme analizio) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığ**ı** yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları |  |  |
| 1. Analiz sonuçlarının değerIendirilmesi

a) Farklı değerleme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklamasıb) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleric) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge**le**rin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş**ç)** Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda yer atan 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) |  |  |
| 1. Sonuç

a) Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesib) Nihai değer takdiriBu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır.**1) Peşin satı**ş fiyatı esas alınarak. Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması3) Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariy**l**e bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi |  |  |
| Rapor ekia) Değerleme konuşu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgelerb) Değerlemeyi yapan gayrimenkul değerleme uzman(lar)ının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri |  |  |