

**SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME
KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ
(III-62.3)**

(31/8/2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

1)18/7/2020 tarihli ve 31189 sayılı Resmi Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (II-62.3)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-62.3.a) yayımlanmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar

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 ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

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

(4) Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerlendirme raporları hakkındaki şikayet başvuruları, münhasıran Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine yapılır. Birliğin bu konudaki kararları kesindir. İlgili diğer kurumlara yapılacak başvurular kendi mevzuatlarına tabidir.

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, 63 üncü maddesinin birinci 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/Gayrimenkul Değerleme: 1 inci maddenin ikinci fıkrasında kapsamı belirlenen sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetini,

- c) Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerleme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanlarını ve sorumlu değerleme uzmanlarını,
- ç) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerlendirme kadrosunda 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 kişileri,
- d) Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı: Değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan ancak gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan gerçek kişileri,
- e) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
- f) Konut Değerleme Uzmanı: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından konut değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan konut değerlendirme hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri,
- g) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- ğ) Kuruluş/Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu: Bu Tebliğ uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen anonim şirketi,
- h) Müşteri: Gayrimenkul değerlendirme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,
- ı) Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerlendirme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanını,
- i) Türk Ticaret Kanunu: 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununu,
- j) UDS: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarını,
- k) Yönetici: Değerleme kuruluşunda, yönetim kurulu üyesi, genel müdür, genel müdür yardımcısı olarak görev yapanlar ile bu unvanları haiz olmamakla birlikte yetki ve görevleri itibarıyla bu pozisyonlara denk veya daha üst konumlarda görev yapan personeli, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun

Yetkilendirilmesi ve Faaliyet Esasları

Yetkilendirilecek gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda aranacak şartlar

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

- a) Anonim şirket olması,
 - b) Ticaret unvanında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
 - c) Paylarının tamamının nama yazılı olması,
 - ç) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
 - d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %51'inin, en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
 - e) Değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,
 - f) Faaliyetini sürdürebilmek için yeterli mekan, organizasyon, teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olması,
- zorunludur.

(2) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda birinci fıkranın (d) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 2 gayrimenkul değerlendirme uzmanının, sorumlu değerlendirme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklere tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

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

Yetki başvurusu sırasında gerekli olan bilgi ve belgeler

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

- a) Kuruluşa ilişkin olarak;
 - 1) Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu kararı,
 - 2) Tüm değişiklikleri içerecek şekilde tek metin haline getirilmiş esas sözleşmesi,
 - 3) Kuruluşun ortaklık yapısı hakkında bilgiler,
 - 4) Sermayenin ödendiğine ilişkin mali müşavir raporu,
 - 5) Varsa, son 3 yıllık faaliyet raporları,
 - 6) Varsa, son 3 yıllık finansal tabloları,
 - 7) Organizasyon yapısı, yöneticiler ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin bilgiler,
 - 8) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ve müşterilerin listesi,
 - 9) Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarından 5 adet örnek,
 - 10) Değerlemede kullanılan analiz yöntemleri, uyulan rapor standartları ve standart rapor formatları ile ilgili açıklayıcı bilgiler,
 - 11) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örnekleri,
 - 12) Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürleri,

13) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgiler,
14) Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul Kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içerisinde yaptırılacağına ilişkin beyan.

b) Ortaklara ilişkin olarak;

1) Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgiler,

2) Öz geçmişler,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Pay sahibi veya yönetim kurulu üyesi olduğu veya yönetiminde yer aldığı başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları.

c) Yöneticilere ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

3) Pay sahibi veya yönetim kurulu üyesi olduğu veya yönetiminde yer aldığı başka ortaklıklar varsa, bunların son üç yıllık finansal tabloları, ortaklık yapıları, esas sözleşmeleri ile faaliyet raporları.

ç) Sorumlu değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerlendirme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlar,

5) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belge.

d) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen belgeler,

4) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akış süreçleri ve değerlendirme rapor formatlarının imza karşılığı alındığına dair beyanlar,

5) Tecrübe koşulunu sağladığına dair Birlikten alınacak belge.

e) Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcılarının ilişkin olarak;

1) Öz geçmişler,

2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği,

3) 7 nci maddede belirtilen 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 işlemde kaldırılır.

Kurul inceleme ve yetkilendirmenin kapsamı

MADDE 6 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirilmesi konusundaki başvurular; Kurulca, Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları gözönüne

alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen kuruluşlar Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemesi Yapmaya Yetkili Kuruluşlar Listesine alınır ve Kurulca kamuya duyurulur.

(2) Kuruluşun yetkilendirilmesi, söz konusu kuruluşun ve işlemlerinin Kurulca tekeffülü anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında yapmış olduğu değerlendirme faaliyetleri Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz.

Ortakların, yöneticilerin ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının genel nitelikleri

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

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

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

c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,

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

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

e) Mesleğin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip bulunması,

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

şarttır.

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

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve uzman yardımcısı

MADDE 8 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanı; gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme kadrosunda 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 değerlendirme lisansına sahip olan gerçek kişidir.

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

(3) Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde

bulunmak üzere, gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az %10'u kadar gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.

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

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) Kuruluş nezdinde hazırlanan raporları, kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda rapora imza atmakla görevli kişilerin, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekir.

(3) 14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)'in 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Gayrimenkul Değerleme Lisansı alanlar, bu maddenin birinci fıkrasında yer alan tecrübe koşulunu 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 kapsamdaki pay devirleri Kurulun uygun görüşü alınmaksızın yapılsa, hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu değerleme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerleme uzmanının payları 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) 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 7 nci maddede aranan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.

(3) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir.

Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerleme hizmeti alınması

MADDE 11 – (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartıyla, şube açabilirler.

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

(3) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlanamaz.

(4) **(Değişik:RG-18/7/2020-31189)** Bu maddenin üçüncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla; gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Kuruluşun, bir takvim yılı içerisinde, dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25'ini geçemez.

Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar

MADDE 12 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler. Kurulun, gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümler saklıdır.

(2) Bir gayrimenkulün 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 684 üncü maddesi uyarınca bütünüyle parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.

(3) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler.

(4) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut 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 varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler,

ç) Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi konumunda olan 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 edemezler.

(5) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

(6) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşlara dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarına beşinci fıkra hükümleri uygulanmaz. Ancak bu kişiler hiçbir koşulda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

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

Yetki ve lisans iptali

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

a) 4 üncü maddede belirtilen başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,

b) 12 nci maddede belirtilen faaliyet yasakları ile 16 ncı ve 17 nci maddelerde belirtilen bağımsızlık ilkelerine uyulmaması,

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

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

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

e) Tebliğ hükümleri ve UDS'ye aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, taraflı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,

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

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

ğ) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,

h) Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması,

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

i) **(Ek:RG-18/7/2020-31189)** Değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.ř.'ye iletilecek veri ve bilgilerin zamanında ve belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iletilmemesi.

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

aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirilmeye alınabilir.

(3) Birinci fıkranın (d) ve (e) bentlerinde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapmasını 1 yıldan az olmamak kaydı ile lisanslarını geçici veya sürekli olarak iptal etmek suretiyle yasaklayabilir. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanları, yasak süresi sonunda yasağın kaldırılması için Kurula başvurabilirler, anılan başvurular, ilgili hakkında devam etmekte olan bir inceleme olup olmadığı da dikkate alınarak Kurulca değerlendirilerek karara bağlanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerinde Uyulacak İlke ve Esaslar

Tam zamanlılık

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

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

Sorumluluk

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

(2) Kuruluşun ortakları, yönetim kurulu üyeleri ve değerlendirme raporunu hazırlayanların cezai sorumlulukları saklıdır.

(3) Lisansları askıya alınan gayrimenkul değerlendirme uzmanları değerlendirme faaliyetlerinde bulunamaz. Bu konunun takibi, gerekiyor ise ilgili gayrimenkul değerlendirme uzmanının yenileme eğitimlerine katılmasının sağlanması ve lisans askıda iken değerlendirme faaliyetlerinde bulunulmaması konularında sorumluluk, ilgili gayrimenkul değerlendirme uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerlendirme kuruluşundadır.

Bağımsızlık

MADDE 16 – (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile 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 kaldıracabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.

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

Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar

MADDE 17 –(1) Gayrimenkul değerleme kuruluşu veya gayrimenkul değerleme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair makul şüphe 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 dahil kan ve sıhri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme kuruluşu 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 dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

3) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu ve/veya yönetici olarak görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,

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

b) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi.

c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, kuruluş tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun son beş takvim yılı içerisinde tüm değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatlarının %40'ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.

(3) Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar, ikinci fıkranın () bendi hükmü haricinde, gayrimenkul değerleme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

Mesleki zen ve titizlik

MADDE 18 – (1) Gayrimenkul değerleme uzmanları; değerleme faaliyetinin bütün aşamalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerleme uzmanının 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 kağıtları hazırlamak ve bütün bunların sonucunda oluşturduğu görüşleri, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerleme raporunda açıklamak zorundadır.

Sır saklama yükümlülüğü

MADDE 19 – (1) Gayrimenkul değerleme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti veren kişiler; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar; kendilerine veya üçüncü kişilere doğrudan veya dolaylı 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 veya Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir.

İşin kabulü ve işin devri

MADDE 20 – (1) 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 gerekli ön araştırmaları yapmak zorundadırlar.

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

(3) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerleme uzmanları, 17 nci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerleme hizmeti sağlayamazlar. İşin kabulünden önce 17 nci madde uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durumun olup olmadığı araştırılır. Böyle bir durumun işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, kuruluş, derhal işi sona erdirerek, durumu en geç 6 iş günü içinde gerekçeleri ile birlikte Kurula bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda kuruluş, çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan kuruluşa devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 13 üncü madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Sözleşme zorunluluğu

MADDE 21 – (1) Gayrimenkul 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) Kanununun 57 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yürütülecek değerleme faaliyetlerinde; Kurul veya Birlik tarafından yayımlanan yıllık asgari ücret tarifesi ve uygulama

esaslarına aykırı olmamak koşuluyla birden fazla değerlendirme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.

(3) Sözleşmenin asgari olarak;

a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun, 1 inci maddenin 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) Ücreti ve tespitine ilişkin esasları,

d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen kişilere ilişkin esaslar ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlemelerde değerlendirme kadrosunu,

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 yapılan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgileri,

içermesi zorunludur.

(4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan alınan değerlendirme hizmeti karşılığında müşteri tarafından değerlendirme ücretinin ödenmesi zorunludur. Müşteri, değerlendirme raporunun herhangi bir nedenle kabul edilmemesi, raporda belirtilen nihai değer beğenilmemesi gibi gerekçeler ile değerlendirme ücretini ödemekten kaçınamaz ve buna dair hususlar sözleşmede yer alamaz.

(5) Değerleme çalışması, gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların, değerlendirme tarihi itibarıyla muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme raporu tarihinden sonra pazar koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durumdan değerlendirme kuruluşları sorumlu tutulamaz ve sözleşmeye bu kapsamda hüküm konulamaz.

Ücretin tespiti

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

(2) Ancak bu ücret;

a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz,

b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez,

c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

Değerleme raporu

MADDE 23 – (1) Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1’de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur. Değerleme raporunun hazırlanmasına katkı veren kişilerin imzaları da ayrıca değerlendirme raporunda yer alabilir.

(2) Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanır.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına verilecek bilgiler

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

Mesleki sorumluluk sigortası

MADDE 25 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca 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 Kurula iletilmesi zorunludur.

a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile hazırlanmış cetveli,

b) Kuruluşun gerçek ve tüzel kişi ortakları ile yöneticileri, sorumlu değerlendirme uzmanları, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, şube müdürleri ile gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcılarında 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 ile kadrodaki unvan değişikliklerinde atamaya ilişkin yönetim kurulu karar örneği,

c) Kuruluşun merkez veya şube adresi değişikliklerinde, değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde yeni adresleri içeren bildirim.

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

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

(4) Finansal raporların bildirimlerinde, 13/6/2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) hükümlerine uyulur.

(5) Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları ve bunların dayanak sözleşmeleri ile kuruluşun hasılat dağılımına ilişkin bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.

(6) Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sorumlu

değerleme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin kapsamı ve ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

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

Bağımsız denetim yükümlülüğü, finansal raporlar ve şirket birleşmeleri

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

(2) Kurul tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları, bir başka Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşu ile Kurulun onayını almak koşuluyla birleşebilir. Birleşme işlemi, devralma veya yeni kuruluş şeklinde birleşme olarak gerçekleştirilebilir.

İlan ve reklamlar

MADDE 29 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; elektronik ortam dahil her tür yazılı, sesli ve görüntülü ilan, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve duyurularda aşağıda belirlenen ilkelere uyar.

a) Yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadeler yer verilemez.

b) Tarafli ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.

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

ç) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

d) 12 nci madde kapsamı dışında kalan hizmetlerin sunulacağına dair vaat ve taahhütlerde bulunulamaz.

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

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

Yürürlükten kaldırılan tebliğ

MADDE 30 – (1) 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu

Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35) yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) Birinci fıkra hükmü ile yürürlükten kaldırılan Tebliğe yapılan atıflar bu Tebliğe yapılmış sayılır.

GEÇİCİ MADDE 1 (Değişik:RG-18/7/2020-31189)

(1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) ve (e) bentleri, 8 inci maddenin üçüncü fıkrası ile 11 inci maddenin birinci fıkrasında yer alan hükümlere 1/1/2021 tarihine kadar, 11 inci maddenin üçüncü fıkrasında yer alan hükümlere ise 1/1/2020 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar.

(2) Bu Tebliğin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen %25'lik oranın uygulanması kademeli olarak %60, %40 ve nihai olarak %25 olarak gerçekleştirilir. Buna göre, Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, %60'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2021 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2021 tarihi itibarıyla uyum sağlamak, %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2022 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2022 tarihi itibarıyla uyum sağlamak ve son olarak %25'lik oranın hesaplanmasına 1/1/2023 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2023 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar.

(3) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, 17 nci maddenin ikinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2020 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2024 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar.

(4) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, geçici 2 nci madde hükmü saklı kalmak üzere, birinci, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında belirtilen hükümlere uyum sağlayamamaları halinde, Kurul tarafından yetkileri iptal edilir.

GEÇİCİ MADDE 2 –(1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerlendirme faaliyetlerinden elde etmeleri halinde, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) ve (e) bentlerinde yer alan hükümlere uyum sağlama zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu fıkra kapsamına girmek isteyen kuruluş, gerekli bilgi ve belgeler ile birlikte en geç 31/12/2020 tarihine kadar Kurula başvuruda bulunur.

(2) Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne tabi kuruluşun, değerlendirme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması zorunludur.

Yürürlük

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

Yürütme

MADDE 32 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.

EK-1

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1. Rapor bilgileri

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi
- c) Raporun numarası
- ç) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- d) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı
- e) Değerleme tarihi
- f) Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası
- g) Raporun, Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- ğ) Değerleme konusu gayrimenkulun aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son iç değerlemeye ilişkin bilgiler

2. Kuruluş ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

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

3. Gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgiler

- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları hakkında bilgiler
- b) Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi
- c) Gayrimenkul ile ilgili varsa, son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi
- ç) Gayrimenkulün ve bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler
- d) Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar
- e) Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) ilişkin bilgiler

f) Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

g) 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

ğ) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

h) Varsa, gayrimenkulun enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

4. Gayrimenkulün fizikî özellikleri

a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler ç) Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

d) Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilişkin tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

e) Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

f) Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

5. Kullanılan değerlendirme yöntemleri

a) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

3) Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4) Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

5) Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

b) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

3) Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

4) Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları

içerecek şekilde)

c) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

1) Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

2) Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

3) İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

4) Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

ç) Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)

1) Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

2) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

3) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

5) En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

6) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

6. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi ve görüş

a) Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması

b) Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri

c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

ç) Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

d) Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

e) Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

f) Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

g) Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için ID-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için ID-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

7. 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 itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi

Rapor eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu örneği, plan, proje, ruhsat, şema, fotoğraf ve benzeri bilgi ve belgeler
- b) Gayrimenkule ilişkin sözleşmelerin (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) örnekleri
- c) Raporu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Gayrimenkul Değerleme Lisans belgelerinin örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen Mesleki Tecrübe belgelerinin örnekleri