

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

DENETİM YÖNETMELİĞİ

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı Birlik üyelerinin mesleki faaliyetlerine ve ilgili mevzuata uyumuna ilişkin Birlik tarafından gerçekleştirilecek denetimlerin usul ve esaslarını belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi dördüncü fıkrası, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünün 7'nci maddesi birinci fıkrası (a) bendi, 17'nci maddesi birinci fıkrası (ğ) bendi 27'nci maddesi birinci fıkrası hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen,

- a) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni,
- b) Birlik Üyesi: Birliğin gerçek kişi ve tüzel kişi üyelerini,
- c) Denetçi: Bu Yönetmelikle belirlenen nitelikleri haiz, Genel Sekreterin önerisi ile Yönetim Kurulu kararıyla istihdam edilip, Denetçi Adayı Eğitimini tamamlamak suretiyle Birlik tarafından yapılacak sınavda başarılı olmak suretiyle Yönetim Kurulu tarafından Denetçi olarak atanan uzman personeli,
- ç) Denetçi Yardımcısı: Bu Yönetmelikle belirlenen nitelikleri haiz olmakla birlikte, mesleki tecrübe süresini yerine getiremeyen kişilerden, Genel Sekreterin önerisi ile Yönetim Kurulu kararıyla istihdam edilip, Gözetim ve Denetim Komitesi nezdinde 3 yıl çalışan, ardından Birlik tarafından verilen denetçi eğitimini tamamlayarak sınavda başarılı olmak suretiyle Yönetim Kurulu tarafından Denetçi olarak atanabilecek personeli,
- d) Denetçi Adayı Eğitimi: Denetçi olabilmek için içeriği Birlik Yönetim Kurulunca onaylanan ve Birlik tarafından verilen eğitimi,
- e) Denetleme Raporu: Denetçi tarafından hazırlanan raporu,
- f) Görevlendirme Formu: Denetçi ve denetçi yardımcılarının görevlendirildiği formu,
- g) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu
- ğ) Yönetim Kurulu: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu'nu,
- h) Gözetim ve Denetim Komitesi: Bu yönetmelikteki niteliklere haiz, Yönetim Kurulu tarafından atanan üyelerden oluşan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin Gözetim ve Denetim Komitesi'ni ifade eder.

Gözetim ve Denetim Komitesi ile Denetim Faaliyetinin Amacı

MADDE 4 – (1) Denetim faaliyeti; Birlik üyeleri tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin Birlik düzenlemeleri ve ilgili mevzuat kapsamında uygunluğunun kontrol edilmesi, ihlallerin engellenmesi, Birlik üyeleri arasındaki haksız rekabetin önlenmesi, değerlendirme faaliyetlerinin verimliliğinin ve güvenilirliğinin artırılması, Birlik üyelerinin faaliyetlerinin ilgili mevzuat hükümlerine uyumunun sağlanması amacıyla yürütülen gözetim, denetim ve raporlama faaliyetleridir.

(2) Gözetim ve Denetim Komitesi, üye tam sayısının yarısından fazlası değerlendirme lisansına sahip

kişilerden olmak üzere, Yönetim Kurulu tarafından atanacak, en az 3 en çok 9 üyeden oluşur. Yönetim Kurulu, komite üyeleri arasından bir kişiyi başkan olarak belirler. Komite üyeleri, Birlik çalışanları arasından da belirlenebilir.

(3) Gözetim ve Denetim komitesi üyeleri ile Denetçiler ve Denetçi Yardımcıları, Birliğin tam zamanlı personeli olup, yaptıkları görev karşılığında bu kişilere Yönetim Kurulu tarafından belirlenen ücret ödenir. Birlik çalışanları arasından seçilen komite üyelerine ikinci bir ücret ödenmez.

(4) Komite üyeleri, gözetim faaliyetlerinin koordinasyonu ile yapılan denetim faaliyetleri sonucu oluşturulan denetim raporlarının değerlendirilmesinden sorumludurlar. Bu sorumlulukları kapsamında yapılan işlemler hakkında Yönetim Kurulu'na aylık rapor sunarlar. Komite denetim raporlarının değerlendirilmesi sonucu öneri ve görüşlerini bir öneri yazısıyla Yönetim Kurulu'na bildirir. Nihai karar Yönetim Kurulu tarafından verilir. Yönetim Kurulu, denetim çalışmalarının kapsamının değiştirilmesi, denetim raporlarındaki çalışma ve ulaşılan sonuçların yeniden değerlendirilmesi için Genel Sekreterlik aracılığı ile denetçinin yeniden görevlendirilmesi talebinde bulunabilir. Gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesi için denetçi ve denetçi yardımcılarının istihdamı, Genel Sekreterlik tarafından yapılan öneri üzerine Yönetim Kurulu tarafından yapılır.

Denetim faaliyetinin başlatılması

MADDE 5 – (1) Denetim faaliyetleri, Gözetim ve Denetim Komitesi tarafından bu yönetmelik hükümleri çerçevesinde yerine getirilir.

(2) Denetim faaliyetleri Birlik üyeleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının kayıt altına alındığı Merkezi Kayıt Kuruluşu Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. nezdinde bulunan değerlendirme raporları kapsamında gerçekleştirilebileceği gibi mesleki itibarı, bağımsızlığı ve dürüstlüğü olumsuz etkileyebilecek, yetkinlikleri konusunda yanlış izlenim uyandıracak her türlü eyleme yönelik denetimler olarak da gerçekleştirilebilir.

(3) Gözetim ve denetim faaliyetleri, Birlik üyelerinin faaliyetlerinin ve yasal işlemlerinin ilgili mevzuat hükümlerine göre durumunun gözetimi aşamasını da kapsayan bir bütündür. Bu kapsamda Birlik gözetim faaliyetlerini yerine getirmek için üyelerinden periyodik veya talebe bağlı olarak belirlenen bilgi ve belgeleri Birliğe sunmasını talep edebilir, gerekli elektronik sistemleri kurabilir.

(4) Denetim faaliyetinin başlatılması için Birliğe yapılan ihbar ve şikâyetler ile Birlik tarafından gerçekleştirilen gözetim faaliyetlerinden elde edilen bulgular gerekçe oluşturabilir. Bu gerekçelere bağlı olarak denetim çalışmasının başlatılması için Yönetim Kurulu tarafından onay verilmesi gereklidir.

(5) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tevdi edilen kalite kontrol ve denetim görevleri ile birlikte ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gelen talepler ve diğer şikâyetler de denetim faaliyeti kapsamında değerlendirilir. Denetim sonucu hakkında ilgili kişi veya kurumlar bilgilendirilir.

(6) Denetim bir ihbara bağlı olarak başlatılmış ise ihbarda bulunan ile hakkında ihbarda bulunan üyenin kimliği yasal zorunluluklar dışında saklı tutulur. Denetleme faaliyeti ve Denetleme Raporu gizlidir.

Denetçilerin Görevlendirilmesi

MADDE 6 – (1) Denetim faaliyetleri, Genel Sekreterlik tarafından görevlendirilen denetçi ve denetçi yardımcıları tarafından yürütülür. Denetçi yardımcıları, denetim çalışmalarında bir denetçi refakatinde görev alır.

(2) Denetçilerin görevlendirilmesi; görevlendirme formu ile olur. Görevlendirme formu; belirlenen denetim süresi ve raporun hedeflenen teslim tarihi ile denetimin kapsamını içerir. Denetim kapsamında değişiklik yapılması için Yönetim Kurulu onayı gereklidir. Denetimle ilgili sürelerde değişiklik yapılabilmesi Genel Sekreterliğin yazılı onayına bağlıdır. Denetim kapsamının genişletilmesi durumunda denetim süresi veya görevlendirilen denetçi sayısı yeniden değerlendirilebilir.

(3) Denetçiler, geçerli mazeretlerini Genel Sekreterliğe bildirmek ve onayını almak kaydıyla denetim görevinden ayrılabilir. Bu durumda ivedilikle Genel Sekreterlik tarafından yeni görevlendirme yapılır.

(4) Denetçiler, doğrudan veya dolaylı olarak, kendisi, üstsoy ve altsoy ve eşi ve üçüncü derece dâhil kan ve kayın hısımları ile ilgili denetim faaliyetlerinde görev alamaz. Denetçiler, kendilerinin ve bir önceki cümlede belirtilen kişilerin sermayesine ortak olduğu değerlendirme kuruluşlarına yönelik denetim faaliyetlerinde görev alamaz. Denetçiler, işten ayrılma tarihi itibarıyla 2 yıl içerisinde, daha önce çalışmış oldukları değerlendirme kuruluşlarına yönelik denetim faaliyetlerinde görev alamaz. Denetçi, belirtilen ilişkililik durumlarının varlığı halinde, durumu denetim görevlendirme formunun kendisine iletilmesini müteakip derhal Genel Sekreterliğe bildirmekle yükümlüdür.

(5) Denetçiler, denetim faaliyetleri kapsamında genel hal ve davranışlarında ölçülü ve saygılı olarak hareket ederler.

(6) Denetçilerin; Birlik faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alabilecek, güçlü etik standartlara ve mesleki itibara sahip olmaları gerekir.

(8) Denetçilerin görevlerini ihmal ettiğine, kötüye kullandığına veya görev ahlakına uygun olmayan hal ve davranışlar içinde olduğuna ilişkin ihbar, kanıt veya güçlü şüphe olması durumunda, Birlik Yönetim Kurulu tarafından iç disiplin süreci işletilir.

(9) Bu maddede denetçiler için belirlenen hususlar, denetçi yardımcıları ve Gözetim ve Denetim Komitesi üyeleri için de kıyasen uygulanır.

Denetim alanları

MADDE 7 – (1) Denetçi, denetim sırasında aşağıdaki görevleri yerine getirir:

- Değerleme faaliyetleri ile sınırlı kalmak üzere Birlik üyelerinin muhasebe kayıtları, değerlendirme raporlarına ilişkin çalışma kâğıtları, sözleşme ve faturaları ile değerlendirme faaliyetine yönelik her türlü belge ve kaydı incelemek,
- Değerleme faaliyetlerinde Birlik kuralları ve ilgili mevzuat hükümlerin yerine getirilip getirilmediğini incelemek,
- Sicil bildirimlerinin doğru ve eksiksiz gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini kontrol etmek,
- Değerleme faaliyetlerinde, mesleki itibarı, bağımsızlığı ve dürüstlüğü olumsuz etkileyebilecek, üyelerin yetkinlikleri konusunda yanlış izlenim uyandıracak, üyeler arasında haksız rekabete sebebiyet verecek eylemleri tespit etmek için gerekli incelemeleri yapmak.

(2) Denetim, birinci fıkrada belirtilen denetim alanlarından bir veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılır. Denetimin hangi alanlarda uygulanacağı görevlendirme formunda yer verilmek suretiyle belirlenir.

Denetçinin ve Komite Üyelerinin Nitelikleri

MADDE 8 - 1) Bu Yönetmelik kapsamında Birlik tarafından Denetçi ve Komite üyesi olarak görev verilecek personelin aşağıdaki şartlardan birisini sağlaması gerekmektedir:

- a) Sermaye piyasası mevzuatının lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme lisansını almış olmak ve denetçi için en az 5 yıl, komite üyesi için en az 8 yıl mesleki tecrübeye sahip olmak,
 - b) Sermaye Piyasaları, Finans, Bankacılık, Tapu ve Kadastro, Hukuk, Şehir Plancılığı, Mühendislik, İktisat, İşletme, Muhasebe alanlarında eğitim veren 4 yıllık üniversitelerden mezun ve bu alanların bir veya birkaçında, denetçi için en az 5 yıl, komite üyesi için en az 8 yıl mesleki tecrübeye sahip olmak.
- 2) Komite üyeleri, yukarıda belirtilen niteliklere haiz kişiler arasından Yönetim Kurulu tarafından seçilir.
 - 3) Denetçiler, yukarıda belirtilen nitelikleri haiz olup, Birlik tarafından verilen Aday Eğitimi tamamlayarak sınavda başarılı olan kişiler Yönetim Kurulu tarafından Denetçi olarak atanırlar.
 - 4) Birlik, yukarıdaki niteliklere haiz olan ancak mesleki tecrübe sürelerini tamamlamamış kişileri Denetçi Yardımcısı olarak istihdam edebilir. 3 yıllık Denetçi Yardımcılığı süresini tamamlamasının ardından denetçi adayı eğitimini takiben Birlik tarafından yapılan sınavda başarılı olan adaylar Yönetim Kurulu tarafından Denetçi olarak atanırlar. Birlik tarafından yapılan sınavda başarılı olamayan adaylar bir sonraki sınava kadar denetçi yardımcısı olarak görevlerine devam eder, ancak sonraki sınavda da başarılı olamamaları durumunda başka bir birimde görevlendirilebilir veya iş akdi Yönetim Kurulu tarafından fesih edilebilir.

Denetçinin yetkileri

MADDE 9 – (1) Denetçi, görevinde bağımsızdır.

(2) Denetçi, görevlerinin yerine getirilmesiyle ilgili olarak aşağıdaki yetkilere sahiptir:

- a) Görevlendirmesi kapsamında, denetim konusuyla ilgili elektronik ortamdakiler de dâhil her türlü bilgi ve belgenin ibrazını ilgili üyelerden talep etmek, gerekli durumlarda belgelerin bir onaylı (aslının aynıdır) örneğini almak,
- b) Denetim faaliyetlerinin gereği olarak ilgisinden yazılı ve sözlü açıklama istemek,
- c) Denetimi veya Denetçiyi engelleyici tutum, davranış ve hareketleri Komite Başkanına yazılı olarak bildirmek,
- ç) Genel Sekreterliğin bilgisi ve yazılı onayı dâhilinde denetimle ilgili olarak üçüncü kişilerden bilgi, veri vb. talep etmek,

Denetçinin ve Komitenin Sorumlulukları

- a) **MADDE 10 – (1)** Denetçi, görevlerini yerine getirirken aşağıdaki hususlara riayet eder:
- b) İlgili mevzuata ve Birliğin etik kurallarına uygun hareket etmek,
- c) Denetim faaliyeti kapsamında tespit edilen aykırılıklara denetim raporunda yer vermek,
- ç) Verilen görevin tarafsız ve bağımsız olarak yapılmasına engel olan durumların bulunması halinde, durumu Genel Sekreterliğe yazılı olarak bildirmek, söz konusu hususlara denetim raporunda yer vermek,

- d) Denetim raporlarında kanıtlara dayanmak ve değerlendirmelerinde objektif olmak,
- e) Denetim esnasında elde ettiği bilgilerin gizliliğini korumak,
- f) Denetçi, denetimin gizliliği ilkesi çerçevesinde, vakıf olduğu bilgi ve belgeler ile Kişisel Verilerin Korunması ile ilgili mevzuat kapsamına giren gizli ve mahrem bilgileri paylaşamaz, Komitenin görüşlerini etkileyebilecek yorum ve söylemlerde bulunamaz. Öğrendiği sırları mevzuat uyarınca yetkili olanlar dışındakilere açıklayamaz ve bu sırları doğrudan ya da dolaylı olarak kendileri veya başkaları yararına kullanamaz. Bu yükümlülük görevden ayrılmalarından sonra da devam eder. Bu durum Gözetim ve Denetim Komitesi üyelerinin tamamı ve denetçi yardımcıları için de geçerlidir.

Denetim esasları

MADDE 11 – (1) Yönetim Kurulu tarafından bu Yönetmelik kapsamında talep edilen denetimlere ilişkin görevlendirmeler Genel Sekreterlik tarafından yapılır. Her bir denetçiye özgü olmak kaydı ile Genel Sekreterlik tarafından bir sicil numarası atanır. Denetçi hazırlayacağı raporlarda bu sicil numarasını kullanır. Sicil numarası dışında denetçiye ait kimlik bilgileri gizlidir. Üçüncü kişiler ile paylaşamaz ve ilgili resmi makamlar haricinde talep edilemez.

(2) Genel Sekreterlik, bir veya daha fazla denetçi ile denetçi yardımcısını denetim için tayin edebilir. Denetçi, inceleme istenmesinden itibaren bilgi ve belgelerin ilgililerden talep edilip temin edilmesinden sonra en geç 20 iş günü içerisinde denetimi tamamlamak ve raporunu Genel Sekreterlik aracılığı ile Komite Başkanına sunmak zorundadır. Bu süre, haklı sebeplerin varlığı halinde Komite Başkanının talebi ile Genel Sekreterlik tarafından makul sürede uzatılabilir.

(3) Denetçi, denetim faaliyeti yapmak, denetimle ilgili kişilerin bilgilerine başvurmak yetkisine sahiptir. Denetçi, belgelerin gösterilme ve inceleme şeklini olayın niteliğini dikkate alarak belirler.

(4) Denetçi, denetim esnasında gerek duyması halinde ilgili kişilerin bilgisine başvurabilir. Yapılan görüşmeler ve denetim sonucunda ulaşılan tespitler tutanağa bağlanır ve ilgililerce imzalanır. Denetim konusuyla ilgili olarak Birlik' ten, resmi makamlardan, üyelere veya ilgili üçüncü kişilerden Genel Sekreterlik kanalıyla bilgi ve belge isteyebilir.

(5) Denetçinin hazırlayacağı denetim raporu tamamlanıncaya kadar hiç kimse raporun içeriği hakkında bilgi isteyemez ve raporla ilgili telkinde bulunamayacağı gibi emir de veremez.

(6) Denetçi, denetim faaliyetinde bulunduğu Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunda, Denetim Raporu tarihi itibarıyla 2 yıl süresince görev alamaz, ortaklık dâhil herhangi bir iş ilişkisine giremez. Bu durum Gözetim ve Denetim Komitesi üyeleri ile denetçi yardımcıları için de geçerlidir. Gözetim Denetim Komitesi Başkanı çalışmaların rapora bağlanması, dosyalandırılması ve belgelendirilmesi ile arşivlenmesi için gerekli düzeni oluşturur.

Denetimin sonuçlandırılması ve karar

MADDE 12 (1) Denetçi, denetim faaliyeti sonucunda Denetleme Raporu düzenler ve Genel Sekreterlik aracılığı ile Gözetim ve Denetim Komitesi Başkanına sunar. Denetleme Raporu'nda; denetleme konuları, denetlemenin safhaları, varsa aykırılık, suç, hata ve mevzuat ihlalleri ile deliller ve yapılan görüşmelere yer verilir. Bilgi ve belgelerin asıl veya suretleri bir dizi pusulasına bağlanarak rapora eklenir. Denetleme Raporu Gözetim ve Denetim Komitesi tarafından değerlendirilir ve Yönetim Kurulu'na aktarılması için bir öneri oluşturulur. Öneri, varsa karşıt görüşle birlikte, Yönetim Kuruluna sunulur.

(2) Gözetim ve Denetim Komitesi gerekli görürse noksan saydığı iş ve işlemlerin tamamlanmasını Genel Sekreterlik aracılığı ile Denetçiden isteyebilir.

(3) Gözetim ve Denetim Komitesi, denetim dosyası ile ilgili önerisini raporun sunulmasından itibaren 7 gün içinde oluşturur ve Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere denetim raporu ile birlikte öneri yazısını Genel Sekreterliğe teslim eder. Genel Sekreterlik, 30 günü aşmamak üzere ilk Yönetim Kurulu toplantısında görüşülmek üzere Denetim Raporunu toplantı gündemine alır.

Yönetim Kurulu, Denetim Raporunda yer alan hususların disiplin mevzuatı kapsamında incelenmesine karar verir ise Denetim Raporunun ilgili bölümünü Disiplin Komitesine havale edebilir. Disiplin mevzuatı kapsamına girmediğine karar verilen ancak ilgili mevzuata aykırılığı yönünde değerlendirme yapılan hususlar için Yönetim Kurulu ilgili mevzuat hükümleri gereği uyarıda bulunmaya veya idari para cezası vermeye yetkilidir.

Sır saklama

MADDE 13 - (1) Denetimin etkinliğini sağlamak için, denetim sırasında kendilerinden bilgi ve belge talep edilen Birlik üyeleri veya üye çalışanlarının sır saklama yükümlülüğü vardır. Bu yükümlülüğü ihlal edenler hakkında disiplin süreci işletilir.

Yönetmelikte hüküm bulunmayan haller

MADDE 14 – (1) Bu Yönetmelikte yer almayan ya da açıklık bulunmayan konularda, genel hükümlere göre karar vermeye, uygulamayı düzenlemeye ve yönlendirmeye Yönetim Kurulu yetkilidir.

Yürürlük

MADDE 15 – (1) Bu Yönetmelik, ilgili Genel Kurul Kararının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmasından sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Yönetim Kurulu yürütür.