

TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar

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 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 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 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 değerleme 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 değerleme kadrosunda 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 kişileri,
- d) Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı: Değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan ancak gayrimenkul değerleme 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 değerleme kuruluşu tarafından konut değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan konut değerlemesi hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlemesi 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 değerleme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen anonim şirketi,
- h) Müşteri: Gayrimenkul değerleme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerleme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,
- ı) 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 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;

- Anonim şirket olması,
- Ticaret unvanında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
- Paylarının tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %51'inin, en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
- Değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,
- 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 yükümlülüklerle 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.

- Kuruluşa ilişkin olarak;
 - Kurulca yetkilendirilme talebine ilişkin yönetim kurulu kararı,
 - Tüm değişiklikleri içerecek şekilde tek metin haline getirilmiş esas sözleşmesi,
 - Kuruluşun ortaklık yapısı hakkında bilgiler,
 - Sermayenin ödendiğine ilişkin mali müşavir raporu,
 - Varsa, son 3 yıllık faaliyet raporları,
 - Varsa, son 3 yıllık finansal tabloları,
 - Organizasyon yapısı, yöneticiler ve gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin bilgiler,
 - Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ve müşterilerin listesi,
 - Varsa, son 3 yıl içerisinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarından 5 adet örnek,
 - Değerlemede kullanılan analiz yöntemleri, uyulan rapor standartları ve standart rapor formatları ile ilgili açıklayıcı bilgiler,
 - Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örnekleri,
 - Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürleri,
 - Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgiler,
 - Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirmeye ilişkin Kurul Kararının tebliğ edilmesini müteakip 1 ay içerisinde yaptırılacağına ilişkin beyan.
- Ortaklara ilişkin olarak;
 - Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgiler,
 - 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.

Kurulma incelemesi 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 kuruluştan tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluştan 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 değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az %10'u kadar gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme uzmanı

MADDE 9 – (1) Sorumlu değerlendirme uzmanı; gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerlendirme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanıdır.

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

(3) 14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi 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 değerlendirme 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 değerlendirme uzmanı olarak görev alacak gayrimenkul değerlendirme uzmanının payları devralmasından önce, kuruluşun yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve ilgili kişinin sorumlu değerlendirme uzmanı olmak için gerekli şartları taşıdığını tevsik edici bilgi ve belgeler ile birlikte Kurula başvurur.

(2) 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 değerlendirme hizmeti alınması

MADDE 11 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması ve bünyesinde, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması 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) Kuruluşun merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, konut değerlemesi haricinde, değerlendirme hizmetleri kuruluşun değerlendirme kadrosundaki gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirilir. Kuruluş, bu yerlerde dışarıdan hizmet alarak, konut değerlemesi haricinde, gayrimenkul değerlendirme 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. 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 bütününcü parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.

(3) Gayrimenkul değerleme 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 değerleme uzmanları ile konut 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 varlıkların değerleme 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 değerleme hizmetlerini kabul edemezler.

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

(6) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşlara dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan gayrimenkul değerleme uzmanları ile konut değerleme 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.

(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 değerlendirmeye alınabilir.

(3) Birinci fıkranın (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. Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerleme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerleme 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 değerleme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından gayrimenkul değerleme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştigal edilmemesini ve çalışma ortamlarında süreklilik arz edecek şekilde değerleme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder. Bu kapsamda, değerleme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerleme uzmanları ve uzman yardımcılarının 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 engellemek kaydıyla mahkemelerde bilirkişilik yapılması veya 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 32 nci ve 63 üncü maddeleri uyarınca sorumludurlar.

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

(3) Lisansları askıya alınan gayrimenkul değerleme uzmanları değerleme faaliyetlerinde bulunamaz. Bu konunun takibi, gerekiyor ise ilgili gayrimenkul değerleme uzmanının yenileme eğitimlerine katılmasının sağlanması ve lisans askıda iken değerleme faaliyetlerinde bulunulmaması konularında sorumluluk, ilgili gayrimenkul değerleme uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerleme 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 kaldırabilecek 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 zedelenmesine 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi.

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

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

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

Mesleki özen ve titizlik

MADDE 18 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları; değerlendirme faaliyetinin bütün aşamalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerlendirme 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 değerlendirme uzmanı değerlendirme 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 değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

Sır saklama yükümlülüğü

MADDE 19 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa dışarıdan değerlendirme 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 kuruluşlarının veya Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir.

İşin kabulü ve işin devri

MADDE 20 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, müşterileri ile gayrimenkul değerlendirme sözleşmesi yapmadan önce, üstlenecekleri gayrimenkul değerlendirme işinin kendilerine getirebileceği riski tespit etmek, gayrimenkul değerlendirme hizmetinin kapsam ve planlamasını belirlemek amacıyla gerekli ön araştırmaları yapmak zorundadırlar.

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

(3) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanları, 17 nci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriye değerlendirme 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 değerlendirme hizmetinin verilebilmesi için kuruluş ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerlendirme raporu için ayrı bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması esastır. Ancak, her bir değerlendirme raporu için alınacak ücretin ayrı ayrı belirlenmesi ve sözleşmede açıkça belirtilmesi şartıyla tek bir sözleşme imzalanabilir.

(2) Kanunun 57 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yürütülecek değerlendirme faaliyetlerinde; Kurul veya Birlik tarafından yayımlanan yıllık asgari ücret tarifesi ve uygulama esaslarına aykırı olmamak koşuluyla birden fazla değerlendirme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.

(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 kaçınmaz 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 yararlanılır.

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 hazirun 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 kuruluşta 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 bildirim zorunludur.

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

(4) Finansal raporların bildirimlerinde, 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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme 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, değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.

Bağımsız denetim yükümlülüğü, finansal raporlar ve şirket birleşmeleri

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

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

İlan ve reklamlar

MADDE 29 – (1) Gayrimenkul değerleme 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 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 subjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelere 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 değerleme 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 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerleme 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 ve dördüncü fıkralarında yer alan hükümlere ise 1/1/2020 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar.

(2) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerleme 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.

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

GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerleme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerleme 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, değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanından oluşması zorunludur.

Yürürlük

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

Yürütme

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

[Ekleri için tıklayınız](#)