

## 8.2. SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TEBLİĞLER

### 8.2.1. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLER İLE BU ŞİRKETLERİN KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ(\*)

(Seri: VIII, No: 35)

(12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 1- (12/6/2002 tarihli ve 24783 sayılı Resmi Gazete'de; Seri: VIII, No: 36 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
- 2- (14/7/2003 tarihli ve 25168 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 38 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
- 3- (9/9/2004 tarihli ve 25578 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 43 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
- 4- (25/5/2007 tarihli ve 26532 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 50 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)
- 5- (2/8/2007 tarihli ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de; Seri : VIII, No: 53 sayılı Tebliğ değişikliği yayımlanmıştır.)

## BİRİNCİ BÖLÜM

### AMAÇ, DAYANAK, TANIM VE KISALTMALAR

#### Amaç ve Kapsam(\*\*)

**MADDE 1 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemek ve listeler oluşturmak, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlendirme faaliyetine ilişkin esasları düzenlemek ve değerlendirme raporu standartlarını belirlemektir.

Kurulca listeye alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıkları değerlendirme faaliyeti dışındaki değerlendirme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır.

#### Dayanak

**MADDE 2 –** Bu Tebliğ, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 15/12/1999 tarih ve 4487 sayılı Kanunla değişik 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) ve (t) bentlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

#### Tanım ve kısaltmalar

**MADDE 3 –** Bu Tebliğde geçen;

Kanun : 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,  
Kurul : Sermaye Piyasası Kurulunu,

(\*) Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile; tebliğ adı değiştirilmiş olup, sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

(\*\*) MADDE 1; madde başlığı ile birlikte Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

Şirket Gayrimenkul	: Gayrimenkul değerleme şirketini, : <b>(Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)</b> 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
Değerleme	: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
Konut Değerlemesi	: <b>(Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)</b> Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
Gayrimenkul Değerleme Şirketi	: <b>(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)</b> Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Kanunda gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,
Değerleme Uzmanı	: <b>(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)</b> Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Şirket sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını,
Konut Değerleme Uzmanı	: <b>(Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)</b> Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme

imzalamak suretiyle konut değerlemesi hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin dzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri,  
Müşteri : (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)  
Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,  
ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM KURULCA LİSTEYE ALINMAYA VE LİSTEDEN ÇIKARTILMAYA İLİŞKİN ESASLAR

### Başvuru koşulları

**MADDE 4 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

- Anonim şirket olmaları,
- Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
- Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması,
- Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,
- Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
- Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerleme uzmanına ait olması,
- En az 2'si sorumlu değerleme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerleme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,
- Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (g) bendinde yer alan şart aranmaz.

Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen asgari ödenmiş sermaye, her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerleme oranı dikkate alınarak Kurulca yeniden belirlenebilir.

### Kurula başvuru

**MADDE 5 –** Başvuru dilekçesine;

- A. Şirkete ilişkin olarak;
- Listeye alınma talebine ilişkin yetkili organ kararının noter onaylı bir suretinin,
  - Varsa son 3 yıllık faaliyet raporlarının,
  - Son durum itibariyle esas sözleşmenin bir nüshasının,
  - Sermayenin ödendiğine ilişkin yeminli mali müşavir raporunun,
  - Varsa son 3 yıllık bilanço ve gelir tablolarının,
  - Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgilerin,
  - Organizasyon yapısı ve yöneticiler dışındaki personele ilişkin bilgilerin,
  - Varsa son 3 yıl içerisinde gerçekleştirilen değerleme işlemleri ve müşteriler hakkında bilgilerin,
  - Hazırlanan değerleme raporlarında izlenen prosedür, uyulan rapor standartları, kullanılan analiz yöntemleri, standart rapor formları ile takip edilen uluslararası standartları açıklayıcı bilgilerin,

i) Değerleme raporlarının yazımı sırasında kullanılan çalışma kağıdı örneklerinin,

j) Varsa son 3 yıllık faaliyet dönemi içinde uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanmış değerlendirme raporlarından 5 adet örneğin,

k) Şirketin ortaklık yapısı hakkındaki bilgilerin,

l) Varsa imzalanan know-how sözleşmelerinin birer örneğinin,

m) **(Ek: Seri: VIII, No: 50 sayılı Tebliğ ile)** Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürlerinin,

B. Ortaklara ilişkin olarak;

a) Tüzel kişiler için faaliyetlerine ve ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgilerin,

b) Gerçek kişiler için öz geçmişlerinin,

c) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,

d) Varsa yurtdışı ortakları ile işbirliği yaptığı yabancı kuruluşlarla ilgili bilgilerin,

e) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının,

C. Yöneticilere ve denetçilere ilişkin olarak;

a) Öz geçmişlerinin,

b) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,

c) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son üç yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının,

D. **(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Değerleme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

a) Öz geçmişlerinin,

b) Uzmanlık lisanslarının birer örneğinin,

c) Hazırlanan değerlendirme rapor örneklerinin,

d) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,

e) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akışları ve değerlendirme rapor formatının imza karşılığı alındığına dair belgenin,

eklenmesi zorunludur.

Kurul, başvuruların değerlendirilmesi sırasında, gerekli görülmesi halinde ek bilgi ve belge isteyebilir.

Kurula yapılacak başvurularda standartları Kurulca belirlenecek formların kullanılması zorunludur.

#### **Kurul incelemesi**

**MADDE 6 –** Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin listeye alınmaları konusundaki başvurular, Kurulca Tebliğde aranan şartların yerine getirilip getirilmediği hususları gözönüne alınarak incelenir. İnceleme sonucunda uygun görülen şirketler listeye alınır ve Kurulca kamuya duyurulur. Şirketin listeye alınması, söz konusu şirkete resmi teminat verilmesi anlamına gelmez.

**Ortakların, yöneticilerin, denetçilerin, değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının nitelikleri(\*)**

**MADDE 7 – (Değişik paragraf: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri, değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ile şirketin tüzel kişi ortaklarının yönetim kurulu üyelerinin;

a) **(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Bankacılık mevzuatı, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan dolayı hüküm giymemiş olmaları ve/veya taksirli suçlar hariç olmak

(\*) MADDE 7 nin madde başlığı, Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

üzere affa uğramış olsalar dahi 2 yıl veya daha uzun süreli hapis gerektiren veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya bu suçlara iştiraktan hüküm giymemiş olmaları,

b) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,

c) **(Değişik: Seri: VIII, No: 50 sayılı Tebliğ ile)** Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası iptal edilmiş yahut borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde veya bu Tebliğ uyarınca listeden çıkarılan şirketlerde listeden çıkarmada sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

d) Kanuna muhalefetten dolayı mahkumiyetlerinin bulunmamış olması,

e) Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,

f) **(Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması

gerekir.

İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair noterce tasdikli beyanda bulunurlar.

Sorumlu değerlendirme uzmanları birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketine ortak olamazlar.

#### **Pay devirleri ve esas sözleşme değişiklikleri(\*)**

**MADDE 8 –** Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Kurulun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu bir değerlendirme uzmanının herhangi bir nedenle şirketten ayrılması veya lisansının iptal edilmesi nedeniyle tek bir sorumlu değerlendirme uzmanının kalması ve 6 ay içinde ikinci bir değerlendirme uzmanının Tebliğde sorumlu değerlendirme uzmanı için belirtilen koşulları sağlayamaması halinde şirket listeden çıkarılır. Diğer pay devirlerinde yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Kurula bilgi verilir.

**(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur.

#### **Listeden çıkarılma**

**MADDE 9 – (Değişik: Seri: VIII, No: 50 sayılı Tebliğ ile)** Şirket, aşağıdaki koşulların oluşması halinde Kurul listesinden çıkarılabilir.

a) 4 üncü maddede belirtilen koşulların kaybedilmesi,

b) Değerlemenin yetkili olmayan kişilerce yapılması,

c) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması,

d) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen değerlendirme standartları ve değerlendirme mesleği ile ilgili düzenlemelere uyulmaması,

e) Çalışma kağıtlarının veya rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması,

f) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi,

g) Herhangi bir nedenle, şirkette görev yapan değerlendirme uzmanı sayısının beşin altına düşmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,

h) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,

ı) Tebliğde düzenlenen bağımsızlık ilkesinin ihlali,

(\*) MADDE 8 in madde başlığı, Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

i) (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) 8 inci maddenin birinci fıkrası hükmüne aykırılık,

j) (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme şirketleri için belirlenen düzenlemelere uyulmaması.

(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Kurulca listeden çıkarılan şirketler, listeden çıkarmaya ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren 5 ay süreyle değerlendirme hizmeti vermek üzere yeniden listeye alınmak için Kurula başvuramazlar. Kurulca listeden çıkarılan şirketin ortakları, yöneticileri ve denetçileri ise 5 ay süreyle değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmak için başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerlendirme şirketinde veya Kurul listesinde bulunan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinde herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar. 5 aylık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda; Kurulca listeden çıkarılan şirketin, listeden çıkarılmasına neden olan şartları ortadan kaldırdığını, bu şartların bir daha oluşmaması için gerekli tedbirleri aldığını ve şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının bu Tebliğin 7 nci maddesinde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde şirketin yeniden listeye alınma başvurusu değerlendirmeye alınabilir.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM FAALİYET ESASLARI

### Sorumluluk

**MADDE 10 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

### Bağımsızlık ilkesi

**MADDE 11 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerlendirme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanları, değerlendirme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının; değerlendirme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.

Değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme 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 12 – (Değişik paragraf: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Gayrimenkul değerlendirme şirketi veya değerlendirme uzmanı ile konut değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:

a) (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanlarının ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dahil) kan ve sıhri hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri 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, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,

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

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

c) (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerlendirme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

Yukarıdaki şartlar şirkete dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

#### **İşin kabulü ve işin devri**

##### **MADDE 13 – (Değişik birinci fıkra: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)**

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve/veya değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları, 12 nci maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriden iş alamazlar.

12 nci maddede sayılan hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, şirket derhal işi sona erdirerek, durumu en geç bir hafta içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda şirket çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan şirkete devreder. Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde, Kurul 9 uncu madde hükümleri uyarınca, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

#### **Mesleki özen ve titizlik ilkesi**

##### **MADDE 14 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)**

Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları; değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder. Gerekli özen ve titizliğin asgari kıstası, değerlemeye ilişkin Kurul düzenlemelerine eksiksiz uyulmasıdır. Buna göre, değerlendirme uzmanı ve konut 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 görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

#### **Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar (\*)**

##### **MADDE 15 – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)**

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması,

(\*) MADDE 15; madde başlığı ile birlikte Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

gayrimenkul ve buna bağılı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Bir gayrimenkulün 4721 sayılı Kanununun 684 üncü maddesi uyarınca bütünüleyici parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra birinci fıkrada belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.

Değerleme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları ise;

- a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,
- b) Gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra bu maddenin ilk fıkrasında belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir faaliyette bulunamazlar,
- c) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,
- d) Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler,
- e) Kendilerine değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar.

Şirkette, tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle çalışan değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarına ise üçüncü fıkranın (b) bendi uygulanmaz. Ancak bu kişiler her durumda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

#### **Sır saklama yükümlülüğü**

#### **MADDE 16 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)**

Değerleme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları, şirketin yöneticileri ve denetçileri; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar; doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.

Ancak;

- a) Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,
  - b) Mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınınca talep edilmesi,
  - c) İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi,
- hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara söz konusu bilgiler verilebilir.

#### **Sözleşme zorunluluğu**

**MADDE 17 –** Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlendirilmesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Sözleşmenin asgari olarak;

- a) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
  - b) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,
  - c) Ücretin tesbitine ilişkin esasları,
  - d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esasları,
  - e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
  - f) Şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,
- içermesi zorunludur.

#### **Ücretin tesbiti**

**MADDE 18 –** Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir ancak bu ücret;

- a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- c) Ödenmesi şarta bağılı olamaz.



### **Know-how sözleşmesi**

**MADDE 19** - Şirketin uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmesi yapması halinde, yapacağı know-how sözleşmesinde aşağıdaki asgari hususların bulunması zorunludur.

- a) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun unvanı ve adresi,
  - b) Şirketin unvanı ve merkez adresi,
  - c) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun kendi ülkesinde ve uluslararası değerlendirme uygulamalarında kullandığı yöntemler ve teknikler konusunda değerlendirme kuruluşuna bilgi aktarımına ilişkin esaslar,
  - d) Şirketin değerlendirme faaliyetini gerçekleştirirken hazırladığı raporlarda uluslararası değerlendirme kuruluşunun adını kullanıp kullanmayacağı,
  - e) Uluslararası değerlendirme kuruluşuna ödenecek ücret,
  - f) Sözleşmenin süresi.
- Know-how sözleşmesinin bir örneği, imzalanmasını takiben 15 gün içerisinde Kurula gönderilir.

### **Raporlama standartları**

**MADDE 20 - (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun asgari unsurları Kurul tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

### **Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler(\*)**

**MADDE 20/A – (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Arsa üzerinde gerçekleştirilecek bir gayrimenkul projesine istinaden yapılacak ihale ile ilgili yapılan değerlendirmelerde, mevcut avan veya kesinleşmiş projelerin ve bu projelere ilişkin her türlü bilgi ve belgenin değerlendirmelerde esas alınmak üzere şirkete verilmesi; ayrıca, yapılacak her türlü değerlemede, değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyebilecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesi zorunludur.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER**

### **Kurul denetimi**

**MADDE 21** - Kurul, listeye almış olduğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerini gerekli gördüğü takdirde denetler, bu şirketlerden her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir.

**(Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Şirket, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma belgelerini Kurulca istendiğinde ibraz edilmek üzere değerlendirme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.

### **Bildirim yükümlülüğü**

**MADDE 22- (Ek: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile) (\*\*)** Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporlarını Kurula gönderirler. Bunun dışında altı aylık dönemler itibarıyla dönemin bitimini izleyen 6 iş günü içinde istihdam edilen değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının listesi, ortaklık yapısı, şubelerin listesi, yönetim kurulu üyeleri ve denetçileri ile müşterisi, konusu, rapor numarası ve hazırlayan

(\*) MADDE 20/A; madde başlığı ile birlikte Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup sözkonusu değişiklik metne işlenmiştir.

(\*\*) MADDE 22; Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile eklenmiş olup izleyen madde numaraları buna göre teselsül ettirilmiştir.

değerleme uzmanı veya konut değerlendirme uzmanına ilişkin bilgileri de içerecek şekilde sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan raporların listesi Kurula gönderilir.

Tebliğin 4 üncü maddesinde belirtilen başvuru koşullarından herhangi birinin kaybedilmesi durumunda, koşulun kaybedildiği tarihi izleyen 6 iş günü içinde Kurula bildirim yapılması zorunludur.

Ayrıca, Tebliğin 7 nci maddesinde belirtilen gerçek ve tüzel kişilerde değişiklik olması halinde anılan madde çerçevesinde gerekli belgelerin 6 iş günü içerisinde Kurula gönderilmesi zorunludur.

Bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme şirketinin yönetim kurulu sorumludur.

**GEÇİCİ MADDE 1- (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Kurulumuzca listeye alınmış ve Tebliğin yayım tarihi itibarıyla listeye alınmak üzere başvurmuş gayrimenkul değerlendirme şirketleri Tebliğin 4 üncü maddesinin (d) ve (g) bendinde yer alan şartları bu Tebliğin yayımından itibaren 1 yıl içinde sağlamak zorundadır.

**GEÇİCİ MADDE 2- (Değişik: Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile)** Kurulumuzca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ticaret unvanını Tebliğin 4 üncü maddesinin (c) bendinde yer alan şarta uyumlu hale getirmek üzere esas sözleşme değişikliğini, yapılacak ilk genel kurul toplantısında karara bağlamaları gereklidir.

**Yürürlük**

**MADDE 23** - Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 24** – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür

**(Ek: 1; Seri: VIII, No: 53 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)**