

TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

**SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK ŞİRKETLERE VE BU ŞİRKETLERİN
KURULCA LİSTEYE ALINMALARINA İLİŞKİN ESASLAR HAKKINDA
TEBLİĞDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ
(SERİ: VIII, NO: 58)**

MADDE 1 – 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’in 3 üncü maddesinde yer alan "Değerleme", "Konut Değerlemesi" ve "Sorumlu Değerleme Uzmanı" tanımları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, "Değerleme Uzman Yardımcısı" ve "Konut Değerleme Uzman Yardımcısı" tanımları eklenmiştir.

"Gayrimenkul Değerleme: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Konut Değerlemesi: Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde, konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi 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,

Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,"

MADDE 2 – Aynı Tebliğ’in 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"MADDE 4 – Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilmek amacıyla Kurul listesine alınmak üzere başvuracak şirketlerin;

a) Anonim şirket olmaları,

b) Esas sözleşmelerinin 29/6/1956 tarihli ve 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,

c) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,

d) Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 YTL olması,

e) Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,

f) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,

g) Ödenmiş sermayesinin asgari %51’inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

h) En az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

i) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Ödenmiş sermayesinin asgari % 51’inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda bu maddenin (g) bendinde yer alan şart aranmaz. Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşınması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az iki kişinin yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

Şirket, ihtiyaç duyulması halinde yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edebilir.

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

MADDE 3 – Aynı Tebliğ’in 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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 değerlendirme uzmanlarının

sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrinden önce, Şirket yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir uygunluk kararı verir ve Kurul'a bildirir. Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerlendirme uzmanının kalmaması halinde Şirket, bu durumun ortaya çıktığı tarih itibarıyla faaliyetlerini durdurmak ve 6 iş günü içinde Kurul'a bildirimde bulunmak zorundadır.

Diğer pay devirlerinde yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin belgeler ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Kurula bilgi verilir.

Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 4 – Aynı Tebliğ'in 9 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Şirket, aşağıdaki koşulların oluşması halinde Kurul listesinden çıkarılabilir.

- a) 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (g) veya (h) bendinde yer alan koşulların kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,
- b) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması,
- 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) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,
- h) Tebliğde düzenlenen bağımsızlık ilkesinin ihlali,
- i) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme şirketleri için belirlenen düzenlemelere uyulmaması."

MADDE 5 – Aynı Tebliğ'in 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**MADDE 17** – Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlemesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen her bir değerlendirme raporu için ayrı bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Kanununun 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde birden fazla değerlendirme raporu için tek sözleşme yapılabilir. Sözleşmenin asgari olarak;

- a) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
- b) Sözleşmenin taraflarını tanıtıcı bilgileri,
- c) Ücretin tespitine 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."

MADDE 6 – Aynı Tebliğ'in 20 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**MADDE 20** – 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. Değerleme raporları, değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı niteliğini haiz olmayan kişilerce imzalanamaz.

MADDE 7 – Aynı Tebliğ'e 22 nci maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

"İlan ve Reklamlar

MADDE 22/A – Gayrimenkul değerlendirme şirketleri; her tür yazılı, sesli ve görüntülü basın yayın ilanları, bilgi işlem ortamında verilen ilanlar, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve ilanlarda aşağıda belirlenen ilkelere uyar.

- a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelerle yer verilemez.
- b) Taraflı ve gerçeğe aykırı bilgi verilemez.
- c) Asgari gerekliliği olan bilgiler gizlenemez.
- d) Diğer gayrimenkul değerlendirme şirketleriyle karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzer sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelerle yer verilemez.
- e) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde bulunulamaz."

MADDE 8 – Aynı Tebliğ'e Geçici Madde 3 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

"**GEÇİCİ MADDE 3** – Kurulumuzca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden ödenmiş sermayesinin asgari % 51'i doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya

kamu kuruluşlarına ait olan şirketler, Tebliğ'in 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan şartı bu Tebliğ'in yayımından itibaren 3 ay içerisinde sağlamak ve ilgili yönetim kurulu kararı ile söz konusu kişilerin niteliklerini tevsik edici belgeleri Kurula göndermek zorundadır."

MADDE 9 – Bu Tebliğ hükümleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 10 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.