

BİRİNCİ BÖLÜM

SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ

KAVRAMLAR

- **Gayrimenkul Değerleme Uzmanı:** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişilerdir.
- **Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı:** Değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan ancak gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan gerçek kişilerdir.
- **Konut Değerleme Uzmanı:** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından konut değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan konut değerlendirme hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişilerdir.
- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, kuruluş adına değerlendirme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerlendirme uzmanını ifade eder.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞUNDA ARANACAK ŞARTLAR

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞUNDA ARANACAK ŞARTLAR

Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda 5. Maddede yer alan şart aranmaz.

Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması gereken, pay sahipliği dışındaki diğer nitelikleri haiz en az 2 gayrimenkul değerlendirme uzmanının, sorumlu değerlendirme uzmanı unvanını taşımak ve bunlara ait yükümlülüklere tabi olmak üzere yönetim kurulu kararıyla atanması şarttır.

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.

YETKİ BAŞVURUSU SIRASINDA GEREKLİ OLAN BİLGİ VE BELGELER (Kuruluşa İlişkin)

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

ORTAKLARIN, YÖNETİCİLERİN VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GENEL NİTELİKLERİ

- 1) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,
- 2) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş sermaye piyasası kurumlarında, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,
- 3) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,
- 4) Kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,
- 5) 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,
- 6) Mesleğin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip bulunması,
- 7) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması, şarttır.

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

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.

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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.

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.

14/8/2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)’in 10 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Gayrimenkul Değerleme Lisansı alanlar, tecrübe koşulunu sağlamış sayılırlar.

PAY DEVİRLERİ ve SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

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 yapılırsa, 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.

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.

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

ŞUBE AÇILMASI ve DIŞARIDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ ALINMASI

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, 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.

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.

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

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet alarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Kuruluşun, bir takvim yılı içerisinde, dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25’ini geçemez.

YAPILABİLECEK FAALİYETLER ve YASAKLAR

(Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları)

- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler. Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren gayrimenkul dışı varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler.
- Bir gayrimenkulün bütünüyle parçası ile eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerlendirebilirler.
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar. Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler.

YAPILABİLECEK FAALİYETLER ve YASAKLAR

(Gayrimenkul Değerleme İle Konut Değerleme Uzmanları)

- Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,
- Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,
- Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler,
- Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi konumunda olan ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar.
- Mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerlendirme hizmetlerini kabul edemezler.

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

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşlara dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarına beşinci fıkra hükümleri uygulanmaz.

Ancak bu kişiler hiçbir koşulda emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler.

YETKİ ve LİSANS İPTALİ

1. Başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay boyunca devam etmesi,
2. Faaliyet yasakları ile bağımsızlık ilkelerine uyulmaması,
3. Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme kuruluşları için belirlenen düzenlemelere uyulmaması,
4. Değerleme faaliyetlerinde, sorumlu değerlendirme uzmanı dahil gayrimenkul değerlendirme 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,
5. Tebliğ hükümleri ve UDS'ye aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, taraflı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,
6. Tebliğ kapsamındaki bildirim yükümlülüklerinin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi,
7. Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi, geciktirilmesi veya yanlış bilgi verilmesi,
8. Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,
9. Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması,
10. Türk Ticaret Kanunu, bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata aykırılıkları nedeniyle yaptırma tabi tutulmuş olması ve durumun ilgili kurum tarafından Kurula bildirilmesi,
11. Değerleme raporunun en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanmamış olması,
12. Değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye iletilecek veri ve bilgilerin zamanında ve belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iletilmemesi

Kurulca yetkisi iptal edilen kuruluş, yetki iptaline ilişkin Kurul karar tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sermaye piyasasında değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendirilmek üzere başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda veya Kurulca yetkilendirilmiş başka bir gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme uzman ve uzman yardımcılarının aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde kuruluşun yeniden yetkilendirilme başvurusu değerlendirilmeye alınabilir.

5. ve 6. maddelerde belirtilen hususlarda bir sorumluluk tespit edilmesi halinde, sorumluluğun içeriğine göre, Kurul, sadece ilgili sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapmasını 1 yıldan az olmamak kaydı ile lisanslarını geçici veya sürekli olarak iptal etmek suretiyle yasaklayabilir.

TAM ZAMANLILIK

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.

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

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 dolayı sorumludurlar.

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.

BAĞIMSIZLIK

Gayrimenkul değerleme kuruluşları ile gayrimenkul değerleme uzmanları, değerleme faaliyetlerinde bağımsız ve tarafsız olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Gayrimenkul değerleme uzmanlarının, değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmalarının yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.

Gayrimenkul değerleme uzmanları, çalışmalarını 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

BAĞIMSIZLIĞI ORTADAN KALDIRAN DURUMLAR

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu veya gayrimenkul değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair makul şüphe oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve bunların üçüncü derece dahil kan ve sıhrî hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından;

- Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaaadinin ortaya çıkması,
- 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 dâhil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,
- Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu ve/veya yönetici olarak görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,
- Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması.
- Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi.
- Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, kuruluş tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.
- 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.
- Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar, ikinci fıkranın (ç) bendi hükmü haricinde, gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir

MESLEKİ ÖZEN VE TİTİZLİK

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 kâğıtları hazırlamak ve bütün bunların sonucunda oluşturduğu görüşleri, özen ve titizlikle düzenleyeceği değerlendirme raporunda açıklamak zorundadır.

SIR SAKLAMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşu dışarıdan değerlendirme hizmeti veren kişiler; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklamazlar; kendilerine veya üçüncü kişilere doğrudan veya dolaylı menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.
- Ancak; müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca veya Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir.

SÖZLEŞME ZORUNLULUĞU

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

SÖZLEŞMENİN ASGARI ŞARTLARI

- Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun gerekli düzeyde hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,
- Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,
- Ücreti ve tespitine ilişkin esasları,
- Çalışma saatleri ve tahsis edilen kişilere ilişkin esaslar ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlemelerde değerlendirme kadrosunu,
- Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
- Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,
- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla yapılan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgileri içermesi zorunludur.

ÜCRETİN TESPİTİ

Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, belirlenen asgari ücret tarifesinde yer alan ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslara uygun olmak koşuluyla kuruluş ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.

Ancak bu ücret;

- Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz,
- Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez,
- Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

DEĞERLEME RAPORU

Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, Kurulca belirlenen 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.

Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanır

GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARINA VERİLECEK BİLGİLER

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.

MESLEKİ SORUMLULUK SİGORTASI

- Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme raporlarına ilişkin olarak; genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırması zorunludur.
- Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü içinde Kurula gönderilir.

BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Aşağıdaki bilgi ve belgelerin belirtilen süreler içerisinde kuruluşlar tarafından Kurula iletilmesi zorunludur;

- Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile hazırlanmış cetveli,
- 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,
- Kuruluşun merkez veya şube adresi değişikliklerinde, değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde yeni adresleri içeren bildirim,
- Başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde en geç 6 iş günü içinde bu durumun Kurula bildirim zorunludur.

İNTERNET SAYFASI

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.

Yapılacak bildirimlerin ve internet sayfasında sunulacak bilgilerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sorumlu değerlendirme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin kapsamı ve ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir