

DAYANAK

SPK TEBLİĞİ	BDDK YÖNETMELİĞİ
31 Ağustos 2019 CUMARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30874 TEBLİĞ	12 Ocak 2017 PERŞEMBE Resmî Gazete Sayı : 29946 YÖNETMELİK
<u>Sermaye Piyasası Kurulundan:</u> SERMAYE PİYASASINDA FAALİYETTE BULUNACAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI HAKKINDA TEBLİĞ (III-62.3) BİRİNCİ BÖLÜM Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar	<u>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:</u> BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK BİRİNCİ BÖLÜM Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar
Amaç ve kapsam MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir. (2) Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder. (3) Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri, bu Tebliğin kapsamı dışındadır. (4) Kurulca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının bu maddenin ikinci fıkrası kapsamına girmeyen değerlendirme faaliyetleri ve bu faaliyetler sonucunda hazırlanan değerlendirme raporları hakkındaki şikayet başvuruları, münhasıran Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine yapılır. Birliğin bu konudaki kararları kesindir. İlgili diğer kurumlara yapılacak başvurular kendi mevzuatlarına tabidir.	Amaç ve kapsam MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen değerlemeler kapsamında bankaların değerlendirme hizmeti almalarına, bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.
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.	Dayanak MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 15 inci, 34 üncü, 36 ncı ve 93 üncü maddelerine 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 değerlendirme faaliyetini, c) Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını ve sorumlu değerlendirme uzmanlarını, ç) Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluş dışarıdan değerlendirme 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 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 kişileri, e) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu, f) Konut Değerleme Uzmanı: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından konut değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluş dışarıdan konut değerlemesi hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri, g) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu, ğ) Kuruluş/Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu: Bu Tebliğ uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen anonim şirketi, h) Müşteri: Gayrimenkul değerlendirme hizmeti almak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri, ı) 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, 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.	Tanımlar ve kısaltmalar MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan; a) Banka: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankaları, b) Birlik: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76 ncı maddesinde belirtilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini, c) Değerleme kuruluşu: Bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesi uyarınca bankalara değerlendirme hizmeti veren kuruluşları, ç) Değerleme Tebliği: 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35)’i, 09 Ocak 2020 Değişiklik ç) Değerleme Tebliği: 31/8/2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’i, d) Değerleme uzmanı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan değerlendirme uzmanlarını, e) Değerleme uzman yardımcısı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan değerlendirme uzman yardımcılarını, f) Finansal kuruluş: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan kuruluşları, g) Gayrimenkul: Değerleme Tebliğinde tanımlanan gayrimenkulleri, ğ) Gerçeğe uygun değer: Karşılıklı pazarlık ortamında bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken doğru ve güvenilir bir biçimde belirlenen değeri, h) Hesap dönemi: Bir takvim yılını, ı) Kanun: 5411 sayılı Bankacılık Kanununu, i) Kurul: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunu, j) Kurum: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu, k) Nitelikli pay: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan nitelikli payı, l) Sorumlu değerlendirme uzmanı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan sorumlu değerlendirme uzmanlarını, m) Sözleşmeli değerlendirme uzmanı: Değerleme kuruluşlarının istihdam ilişkisi bulunmaksızın sözleşmeli olarak değerlendirme raporu hazırladığı ve Değerleme Tebliğinde belirtilen nitelikleri haiz değerlendirme uzmanını, n) SPK: Sermaye Piyasası Kurulu, o) TMSF: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunu, ö) Türkiye Muhasebe Standartları: 26/9/2011 tarihli ve 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile bu alana ilişkin diğer düzenlemeleri, p) 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, 09 Ocak 2020 Ek r) Kontrol: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan kontrolü, ifade eder. (2) Bu Yönetmelikte tanımına yer verilmeyen kavramlar, Değerleme Tebliğinde belirtilen anlamlarıyla kullanılmıştır.
İKİNCİ BÖLÜM Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Yetkilendirilmesi ve Faaliyet Esasları	İKİNCİ BÖLÜM Bankaların Alacağı Değerleme Hizmetlerine İlişkin İlke ve Esaslar
Yetkilendirilecek gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda aranacak şartlar MADDE 4 – (1) Bu Tebliğ kapsamında sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunmak amacıyla Kurula başvuracak kuruluşun; a) Anonim şirket olması, b) Ticaret unvanında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması, c) Paylarının tamamının nama yazılı olması, ç) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması, d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %51’inin, en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması, e) Değerleme kadrosunun en az 2’si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması, f) 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 bulundurması 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.	Değerleme hizmeti MADDE 4 – (1) Değerleme hizmeti, bankaların; a) Organize piyasalarda işlem görmeyen ya da herhangi bir nedenle gerçeğe uygun değeri belirlenemeyen ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen; 1) Bilançoda kayıtlı varlık ve yükümlülüklerinin, 2) Kredileri ve diğer alacaklarına ilişkin olarak aldıkları teminatlarının, 3) Taraf oldukları sözleşmelerden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin, birleşme, bölünme veya hisse değişimine konu olan paylarının ya da varlık ve yükümlülüklerinin, 4) Kanunun 4 üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışındaki işlemlerden kaynaklanan gelir ya da giderlerinin, belirli bir tarihteki gerçeğe uygun değerinin bağımsız olarak belirlenmesidir. (2) Birinci fıkraya kapsamında giren gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemeleri bu Yönetmelik uyarınca Kurulca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşları tarafından bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır. (3) Birinci fıkraya kapsamında giren diğer değerlendirme hizmetleri, 21 inci maddenin birinci fıkrası hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilir. (4) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlendirilmeye ilişkin hükümleri esas alınır. 09 Ocak 2020 Değişiklik (4) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre Değerleme Tebliği ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlendirilmeye ilişkin hükümleri esas alınır.

<p>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.</p> <p>a) Kuruluşa ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>b) Ortaklara ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tüzel kişiler için esas sözleşmeleri ile ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgiler, 2) 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. <p>c) Yöneticilere ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ç) Sorumlu değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>d) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>e) Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcılarına ilişkin olarak;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Öz geçmişler, 2) Gayrimenkul Değerleme Lisanslarının birer örneği, 3) 7 nci maddede belirtilen belgeler. <p>(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 işlemden kaldırılır</p>	<p>Bağımsızlık MADDE 5 – (1) Bağımsızlık, değerlendirme kuruluşlarının, ortaklarının, yöneticilerinin ve değerlendirme uzmanlarının bu Yönetmelik kapsamındaki faaliyetlerini doğruluk ve tarafsızlık içinde yürütmelerini sağlayacak bir davranış ve anlayışlar bütünüdür.</p> <p>(2) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri ve değerlendirme uzmanları;</p> <p>a) Değerleme faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek herhangi bir menfaat ilişkisinden uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, değerlendirme faaliyeti sonucunda ulaştıkları görüşlerini, kendilerinin ya da başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin açıklamak zorundadır.</p> <p>b) Değerleme hizmeti verilen bankaların, bunların doğrudan veya dolaylı olarak kontrol ettiği ortaklıklarının ve bankayı kontrol eden ortakların yönetimi ile ilgili karar alma sürecine katılamaz ve bunlarla doğrudan veya dolaylı ortaklık ya da piyasa koşullarına göre imtiyazlı bir şekilde borç-alacak ve kredi ilişkisine giremez veya bunlarda yönetim kurulu başkanı veya üyesi, genel müdür ya da genel müdür yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alamaz, yönetim hizmeti veremez.</p> <p>c) Üçüncü derece dahil kan ve ikinci derece dahil kayın hısımları ile eşlerinin, ortağı, yönetim kurulu başkanı veya üyesi, genel müdürü, genel müdür yardımcısı olduğu veya başka unvanlarla istihdam edilseler dahi, yetki ve görevleri itibarıyla genel müdür yardımcısına denk veya daha üst konumlarda icraî nitelikte yönetici olduğu bankalara ilişkin değerlendirme faaliyetinde bulunamaz.</p> <p>(3) Değerleme kuruluşu ile değerlendirme kuruluşunun hukuki bağlantısı bulunan yurt içindeki veya yurt dışındaki değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme hizmeti verilen banka, bankanın ortakları ya da bankanın doğrudan veya dolaylı olarak kontrol ettiği ortaklıklar ile doğrudan veya dolaylı ortaklık ya da piyasa koşullarına göre imtiyazlı bir şekilde kredi veya borç-alacak ilişkisine girilmiş olunmaması ya da değerlendirme faaliyetinin tarafsız bir şekilde yapılmasını engelleyen herhangi bir menfaat ilişkisinin bulunmaması zorunludur.</p> <p>(4) Değerleme uzmanlarının;</p> <p>a) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması, değerlendirme faaliyeti dışında başka bir meslek ile iştigal etmemesi,</p> <p>b) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen nitelikleri haiz olması,</p> <p>c) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluğunun tespit edilmemiş olması, şarttır.</p> <p>12 Ağustos 2017 Ek “(5) Dördüncü fıkranın (a) bendi, değerlendirme kuruluşlarında tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme faaliyeti yürüten sözleşmeli değerlendirme uzmanları hakkında uygulanmaz.”</p> <p>09 Ocak 2020 Ek (6) Bu Yönetmelik uyarınca değerlendirme kuruluşlarından değerlendirme hizmeti alan bankalar, bir değerlendirme kuruluşundan hizmet alımının durdurulmasını veya önemli ölçüde azaltılması tercihini, ticari teamüllere ve dürüstlük kuralına aykırı olarak bağımsızlığı zedeleyici şekilde kullanamazlar.</p> <p>(7) Bankalar, değerlendirme kuruluşlarından süreli veya süresiz teminat mektubu isteyemez ve değerlendirme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne surette ve gerekçeyle olursa olsun, değerlendirme raporuna konu varlığın değerlendirme kuruluşları tarafından satın veya devralınmasını talep edemezler.</p> <p>(8) Düzenlenen değerlendirme raporunda gerçeğe aykırı bir değer takdiri yapıldığı ya da değeri etkileyecek bir bilginin kasıtlı olarak dikkate alınmadığı, değerlendirme hizmeti alan bankanın tek taraflı olarak alacağı karar ile tespit olunamaz.</p>
<p>Kurul 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.</p> <p>(2) Kuruluşun yetkilendirilmesi, söz konusu kuruluşun ve işlemlerinin Kurulca tekeffülü anlamına gelmez. Kuruluşun sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapmış olduğu değerlendirme faaliyetleri Kurul nezdinde herhangi bir sorumluluk doğurmaz.</p>	<p>Bağımsızlığın ortadan kalkması MADDE 6 – (1) Aşağıdaki durumlardan birinin veya birkaçının varlığı halinde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir:</p> <p>a) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri veya değerlendirme uzmanları ile bunların üçüncü derece dahil kan ve ikinci derece dahil kayın hısımlarının ya da eşlerinin, bankadan veya Kanunun 49 uncu maddesinde belirtilen bankanın dahil olduğu risk grubundan, değerlendirme sözleşmesinde öngörülenler dışında doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat sağlaması veya bunlara menfaat sağlama teklif veya vaadinde bulunulması ve bu durumun ilgili kişilerce ivedi olarak Kuruma bildirilmesini teminen değerlendirme kuruluşunun yönetim kuruluna bildirilmemiş olması.</p> <p>b) Geçmiş dönemlere ilişkin değerlendirme hizmeti ücretinin geçerli bir nedene dayanmaksızın banka tarafından ödenmemiş ve değerlendirme kuruluşu tarafından konu hakkında alacağın tahsiline yönelik işlem yapılmamış olması ya da değerlendirme kuruluşuna sözleşmede kararlaştırılan tutarı aşacak şekilde sonradan bir ödeme yapıldığının ortaya çıkması.</p> <p>c) Değerleme hizmeti ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara, değerlendirme faaliyetinin süresine veya önceden kararlaştırılmış bir değerlendirme tahminine bağlanmış olması ya da değerlendirme hizmetinin tamamlanmasından sonra belirlenmesi.</p> <p>ç) 5 inci maddede yer alan hükümlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi.</p> <p>d) Değerleme hizmeti alan banka tarafından yönlendirme, telkin ve sair şekilde değer tespitini etkileyecek bir talepte bulunulması suretiyle işlem tesis edilmiş olması.</p> <p>09 Ocak 2020 Ek e) Değerleme raporuna nihai hali verilmeden önce raporun hazırlık sürecinde değerlendirme hizmeti alan bankanın erişimine veya müdahalesine açık olması.</p>
<p>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;</p> <p>a) Müflis olmaması, konkordato ilan etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,</p> <p>b) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş sermaye piyasası kurumlarında, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,</p> <p>c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,</p> <p>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,</p> <p>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 aklamaya, terörizmin finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,</p> <p>e) Mesleğin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip bulunması,</p> <p>f) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması, şarttır.</p> <p>(2) İlgililer bu nitelikleri taşıdıklarına dair yazılı beyanlarını Kurula bildirirler. Kuruluş bu kapsamda Kurula sunulan beyanlardaki değişikliklerin Kurula bildirimini izlemekle mükelleftir.</p>	<p>Mesleki özen ve titizlik MADDE 7 –(1) Değerleme hizmetini gerçekleştirenler, değerlendirme hizmetinin planlanması, yürütülmesi, sonuçlandırılması ve raporun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadır. Mesleki özen ve titizlik, değerlendirme kuruluşu personelinin aynı koşullar altında ayrıntılara ve bulgulara vereceği önemi, göstereceği dikkat, hassasiyet, gayret ve değerlendirme standartlarına uyum derecesini ifade eder. Mesleki özen ve titizliğin asgari ölçütü bu Yönetmelikte ve Değerleme Tebliğinde belirtilen usul ve esaslara eksiksiz uyulmasıdır.</p> <p>(2) Bu Yönetmelik kapsamındaki değerlemelerin yerine getirilmesi için gerekli bilgi ve uzmanlığın yeterli olmadığı durumlarda değerlendirme hizmeti verilemez.</p>

<p>Gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve uzman yardımcısı</p> <p>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 dışından 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.</p> <p>(2) Kuruluşun değerlendirme kadrosunda yer alacak gayrimenkul değerlendirme uzmanları, yönetim kurulu kararıyla görevlendirilir.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>Bankanın yükümlülükleri</p> <p>MADDE 8 – (1) Bankalar;</p> <p>a) Değerleme kuruluşlarıyla çalışma usul ve esaslarına ilişkin banka ölçüğüne ve ihtiyaçlarına uygun yazılı iş politika ve prosedürlerin geliştirilmesi,</p> <p>b) Değerleme faaliyetlerinin kredi pazarlama ve tahsis faaliyetlerinden bağımsız bir faaliyet olarak ele alınması, değerlendirme kuruluşları üzerinde baskı oluşturabilecek, bağımsızlığı ve banka itibarını zedeleyici faaliyet ve davranışlarda bulunmaması,</p> <p>c) Değerleme sürecinin bankaca uygulamaya konulan usul ve esaslar ile mevzuata uygunluğunun iş kontrol ve iş denetim faaliyetleri kapsamına alınması, ortaya çıkabilecek risklerin tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesini teminen, sürecin iş kontrol ve risk yönetim sistemine dahil edilmesi, değerlendirmeyle ilgili işlerin niteliği, yoğunluğu, sayısı ve büyüklüğünü dikkate alarak işin gerektirdiği niteliği haiz yeterli sayıda değerlendirme kuruluşu ile sözleşme yapılması ve değerlendirme hizmetinin kalitesinin korunmasını teminen işlerin kuruluşlara adil bir şekilde dağıtılmasını sağlayacak objektif bir sistem kurulması ve bu sistemin etkin bir şekilde çalışmasının sağlanması;</p> <p>09 Ocak 2020 Değişiklik</p> <p>c) Değerleme sürecinin bankaca uygulamaya konulan usul ve esaslar ile mevzuata uygunluğunun iş kontrol ve iş denetim faaliyetleri kapsamına alınması, ortaya çıkabilecek risklerin tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesini teminen, sürecin iş kontrol ve risk yönetim sistemine dahil edilmesi, değerlendirmeyle ilgili işlerin niteliği, yoğunluğu, sayısı ve büyüklüğünü dikkate alarak işin gerektirdiği niteliği haiz yeterli sayıda değerlendirme kuruluşu ile sözleşme yapılması ve değerlendirme hizmetinin kalitesinin korunmasını teminen işlerin kuruluşlara adil bir şekilde dağıtılmasının sağlanması,</p> <p>ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç iki iş gününden az olmamasının sağlanması ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması;</p> <p>09 Ocak 2020 Değişiklik</p> <p>ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç iki iş gününden az olmaması, verilen bu süre dolmadan raporların değerlendirme kuruluşundan istenememesi ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,</p> <p>d) Periyodik olarak yapılması gereken değerlemeler ile aynı konuya ilişkin yeni değerlendirme hizmeti alınması dahil olmak üzere, değerlendirme hizmeti alınması ve hizmetin yerine getirilmesi sürecinde bankanın ve yetkili değerlendirme kuruluşunun SPK tarafından belirlenen tarife ve uygulama esaslarına uygun hareket ettiğinin gözetilmesi,</p>
<p>Sorumlu değerlendirme uzmanı</p> <p>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 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 uzmanıdır.</p> <p>(2) Kuruluş nezdinde hazırlanan raporları, kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda rapora imza atmakla görevli kişilerin, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekir.</p> <p>(3) 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, bu maddenin birinci fıkrasında yer alan tecrübe koşulunu sağlamış sayılırlar.</p>	<p>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</p> <p>Değerleme Kuruluşunun Yetkilendirilmesi</p> <p>Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar</p> <p>MADDE 9 – (1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarının;</p> <p>a) SPK tarafından sermaye piyasasında değerlendirme hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiş ve Birliğe üye olması,</p> <p>b) Bankalara değerlendirme hizmetini verebilecek yönetim yapısına yeterli sayı ve nitelikte değerlendirme uzmanı kadrosuna, gerekli teknik donanım ile belge ve kayıt düzenine sahip olması,</p> <p>c) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmemiş olması,</p> <p>ç) Değerleme faaliyeti sırasında bağımsızlığın ortadan kalkması durumunda kuruluşun bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğini taahhüt etmiş olması,</p> <p>d) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;</p> <p>1) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması,</p> <p>2) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde belirtilen nitelikleri haiz olması,</p> <p>3) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olması,</p> <p>4) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmaması, zorunludur.</p> <p>(2) Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşunun veya nitelikli pay sahiplerinin tüzel kişi ortaklarının bulunması halinde de bu kapsamdaki ortaklarının ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması şarttır.</p>
<p>Pay devirleri ve esas sözleşme değişiklikleri</p> <p>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 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 taşıdığına tevsik edici bilgi ve belgeler ile birlikte Kurula başvurur.</p> <p>(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 ananan şartları taşıdığına ilişkin bilgi ve belgelerin de bildirim kapsamında Kurula gönderilmesi gerekir.</p> <p>(3) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir.</p>	<p>Yetki başvurusunda gerekli bilgi ve belgeler</p> <p>MADDE 10 – (1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilmek isteyen kuruluşlar, aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin eklendiği bir üst yazı ile Kuruma başvururlar:</p> <p>a) Kuruma yapılan başvuru tarihi itibarıyla SPK tarafından sermaye piyasalarında değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirildiğini ve Birlik üyesi olduğunu gösteren belgeler.</p> <p>b) EK-1’de yer alan örneğe uygun olarak doldurulmuş bilgi formu.</p> <p>c) Esas sözleşmesinin kuruluşu temsile yetkili kişilerce imzalanmış son hali.</p> <p>ç) 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 660 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde bağımsız denetimden geçmiş en son finansal tabloları.</p> <p>d) Yurt dışında bir değerlendirme kuruluşu ile hukuki bağlantısının bulunması durumunda, ilgili yurt dışı kuruluş ile yapılan sözleşmelerin yurt dışındaki kuruluş yetkililerince tasdik edilmiş kopyası.</p> <p>e) 5 inci ve 6 ncı maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran hallerin ortaya çıkması durumunda bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğine ilişkin EK-2’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenmiş ve kuruluşu temsile yetkili kişilerce imzalanmış beyan.</p> <p>f) Verilen hizmetlerden doğabilecek zararları karşılamak amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptıracaklarına ilişkin EK-3’te yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyan.</p> <p>g) Kuruluşun yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkisinin iptal edilmemiş olduğuna dair EK-4’te yer alan örneğe göre düzenlenecek yazılı beyan.</p> <p>ğ) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;</p> <p>1) Mesleki tecrübelerini ve aldıkları eğitimlerini içeren EK-5’te yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek ayrıntılı öz geçmişleri ile 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu kapsamında oluşturulan sistemler vasıtasıyla kimlik ve adres bilgilerine elektronik ortamda ulaşılabilenler hariç, yabancı uyruklu kişiler için kimlik belgesi veya pasaportlarının noter onaylı örnekleri ve ikametgah belgeleri,</p> <p>2) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmadığına ve bulunmayacağına, yönetim kurulu başkanı ve üyesi, yönetici, değerlendirme uzmanı, derecelendirme uzmanı ya da bağımsız denetçi olarak görev yapılmadığına ve yapılmayacağına, yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olduğuna ve Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen nitelikleri haiz olduğuna dair EK-6’da yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyanları,</p>

	<p>3) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmayacaklarına dair EK-7’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyanları,</p> <p>4) 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre müflis olmadıklarına ve konkordato ilan etmediklerine ilişkin EK-8’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek ve noter huzurunda imza edecekleri beyannameleri,</p> <p>5) Kanunun 71 inci maddesi uygulanan bankalarda veya Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TMSF’ye devredilmiş bankalarda ya da tasfiyeye tâbi tutulan bankerler ile iradî tasfiye haricinde tasfiyeye tâbi tutulan finansal kuruluşlarda, faaliyet izni kaldırılan kalkınma ve yatırım bankalarında, ortaklarının temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF’ye intikal eden veya bankacılık yapma ve mevduat veya katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılan kredi kuruluşlarında, TMSF’ye intikalinden veya bankacılık yapma ve mevduat veya katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılmadan önce nitelikli paya sahip olunmadığına veya kontrolün elinde bulundurulmadığına ilişkin TMSF’nin internet sitesinden yapılacak sorgulama sonuçlarını içeren imzalı beyan.</p> <p>(2) Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşunun varsa tüzel kişi ortaklarının ortaklık yapılarını gösteren belgeler Kuruma gönderilir.</p> <p>(3) Kurum, başvuruların değerlendirilmesi sırasında gerekli görülen durumlarda, ilave bilgi ve belge istemeye yetkilidir.</p> <p>(4) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerden istenilen belgelerin bu kişilerin yerleşik olduğu ülkede kayıtların tutulduğu bir merci ya da sistem olmaması nedeniyle temin edilememesi durumunda, bu durumun ilgili ülkenin yetkili mercilerinden alınacak bir belge ile Kuruma tevsik edilmesi zorunludur.</p> <p>(5) Bu Yönetmelikte yer alan başvurularla ilgili olarak yurt dışından temin edilecek belgelerin ilgili ülkenin yetkili makamlarına ve Türkiye’nin o ülkedeki Konsoloslughunca veya Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi hükümlerine göre onaylanmış olması ve başvuruya belgelerin noter onaylı tercümelemlerinin de eklenmesi şarttır.</p>
<p>Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınması</p> <p>MADDE 11 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanımına sahip olması ve bünyesinde, bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olan bir kişinin tam zamanlı şube müdürü olarak istihdam edilmesi şartıyla, şube açabilirler.</p> <p>(2) Şube açılması halinde, tescilli 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.</p> <p>(3) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinde dışarıdan hizmet alınarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlanamaz.</p> <p>(4) Kuruluşun merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, konut değerlendirme haricinde, değerlendirme hizmetleri kuruluşun değerlendirme kadrosundaki gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirilir. Kuruluş, bu yerlerde dışarıdan hizmet alarak, konut değerlendirme haricinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayamaz. Kurul, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.</p> <p>18 Temmuz 2020 Değişiklik</p> <p>(4) Bu maddenin üçüncü fıkrası hükmü saklı kalmak kaydıyla; 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.</p>	<p>Değerleme yapma yetkisinin verilmesi</p> <p>MADDE 11 – (1) Bilgi ve belgeleri tam olarak Kuruma gönderilen şirketlerin başvuruları değerlendirme konusuna ilişkin yeterlilikleri dikkate alınarak Kuruma değerlendirilir.</p> <p>(2) Bilgi ve belgeler üzerinden yapılan değerlendirmeyi müteakip, Kurumun ilgili meslek personeli tarafından değerlendirme kuruluşu nezdinde yönetim yapısı, personeli, teknik donanımı ve belge ve kayıt düzeni bakımından inceleme yapılır.</p> <p>(3) Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilir. Yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları Kurumun internet sayfasında kamuoyuna duyurulur ve ortaklık yapıları ile değerlendirme kadrosu Birliğe bildirilir.</p>
<p>Yapılabilecek faaliyetler ve yasaklar</p> <p>MADDE 12 – (1) 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. Kurulun, gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlemelerine ilişkin düzenlemelerinde yer alan hükümler saklıdır.</p> <p>(2) Bir gayrimenkulün 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 684 üncü maddesi uyarınca bütünüyle parçası ile 686 ncı maddesi uyarınca eklentisi olan unsurları da münferit olarak değerleyebilirler.</p> <p>(3) 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.</p> <p>(4) Gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanları ise;</p> <p>a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda istihdam edilemezler, ortak olamazlar, başka sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamazlar,</p> <p>b) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamazlar,</p> <p>c) Mesleki uzmanlıklarının dışında yer alan ve özel ihtisas ve tecrübe gerektiren varlıkların değerlendirme faaliyetlerini üstlenemezler,</p> <p>ç) Değerleme hizmeti verdikleri, müşterisi konumunda olan ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar,</p> <p>d) Mesleki özen ve titizlik kuralları kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerlendirme hizmetlerini kabul edemezler.</p> <p>(5) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme kadrosunda gayrimenkul değerlendirme yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları, birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen faaliyetler dışında emlak komisyonculuğu dahil başka bir faaliyette bulunamazlar.</p> <p>(6) 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.</p> <p>(7) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları, Kanunun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, Birlik Statüsüne ve Birlik tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdürler.</p>	<p>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</p> <p>Değerleme Hizmetinin Alınması, Sözleşme ve Değerleme Raporu</p> <p>Değerleme hizmetinin alınması</p> <p>MADDE 12 – (1) Banka tarafından 4 üncü madde kapsamında değerlendirme yaptırılabilmesi için, ilgili birim yöneticisi veya bağlı olduğu genel müdür yardımcısı tarafından, değerlendirme kuruluşunun banka ile ilişkilerinde 5 inci ve 6 ncı maddelerde belirlenen şekilde bağımsızlığı ortadan kaldıran hallerin bulunup bulunmadığı değerlendirilen bir rapor düzenlenerek denetim komitesi ile banka yönetim kuruluna sunulur.</p> <p>(2) Raporun değerlendirilmesi neticesinde, banka yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde değerlendirme kuruluşu ile asgari olarak 13 üncü maddede belirlenen unsurları içeren bir yazılı sözleşme düzenlenir.</p> <p>(3) Sözleşmede Kanun, ilgili mevzuat ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı bir hususun tespit edilmesi halinde, Kurum ilgili banka ve değerlendirme kuruluşundan sözleşmenin tadilini istemeye yetkilidir.</p> <p>(4) Kurum bankaların bilanço içi veya bilanço dışı hesaplarda izledikleri varlık veya yükümlülükler için, belirlenecek bilanço dönemleri itibarıyla değerlendirme yaptırılmasını bankalardan isteyebilir.</p> <p>(5) Değerleme kuruluşu ya da banka tarafından imzalanan sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılmak istendiğinde, değerlendirme kuruluşu ile bankanın yeni şartlar üzerinde mutabakat sağlaması gerekir.</p> <p>(6) Yetkili değerlendirme kuruluşları, bankalara verecekleri değerlendirme hizmeti ile ilgili olarak, sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına değerlendirme raporu hazırlatabilir.</p> <p>12 Ağustos 2017 Ek</p> <p>(7) Kanun ve ilgili mevzuatın gerektirdiği hallerle ilişkin konut değerlemeleri, Değerleme Tebliğinde öngörülen usul ve esaslara uygun olarak konut değerlendirme uzmanları ile sözleşmeli konut değerlendirme uzmanlarınca da yerine getirilebilir. Buna göre, bu Yönetmeliğin değerlendirme uzman ve yardımcılarına ilişkin hükümleri konut değerlendirme uzman ve yardımcıları hakkında, sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına ilişkin hükümleri ise sözleşmeli konut değerlendirme uzmanları hakkında kıyasen uygulanır.</p>
<p>Yetki ve lisans iptali</p> <p>MADDE 13 – (1) Kurulca, aşağıda yer alan aykırılıkların tespiti halinde Kanunun 96 ncı maddesi kapsamında, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunma yetkisi iptal edilebilir.</p> <p>a) 4 üncü maddede belirtilen başvuru koşullarından birinin kaybedilmesi ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,</p> <p>b) 12 nci maddede belirtilen faaliyet yasakları ile 16 nci ve 17 nci maddelerde belirtilen bağımsızlık ilkelerine uyulmaması,</p> <p>c) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme kuruluşları için belirlenen düzenlemelere uyulmaması,</p> <p>ç) Değerleme raporunun en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanmamış olması,</p> <p>d) 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,</p> <p>e) Tebliğ hükümleri ve UDS’ye aykırı olarak hatalı, eksik, yanıltıcı, tarafı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi,</p> <p>f) Tebliğ kapsamındaki bildirim yükümlülüklerinin zamanında, tam ve doğru olarak yerine getirilmemesi,</p> <p>g) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi, geciktirilmesi veya yanlış bilgi verilmesi,</p> <p>ğ) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, verilen zorunlu eğitimlere katılmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,</p> <p>h) Kurul tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına uyulmaması,</p> <p>ı) Türk Ticaret Kanunu, bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata aykırılıklar nedeniyle yaptırıma tabi tutulmuş olması ve durumun ilgili kurum tarafından Kurula bildirilmesi.</p> <p>18 Temmuz 2020 Ek</p> <p>i) Değerleme faaliyetleri ile ilgili olarak MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.’ye iletilecek veri ve bilgilerin zamanında ve belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde iletilmemesi.</p> <p>(2) 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</p>	<p>Sözleşmenin unsurları</p> <p>MADDE 13 – (1) İmzalanacak sözleşmelerde asgari olarak aşağıdaki hususlara ilişkin hükümlerin yer alması zorunludur:</p> <p>a) Tarafların unvanları ve merkez adresleri.</p> <p>b) Değerleme hizmetinin konusu, kapsamı, amacı ve süresi, alınan hizmet karşılığı ödenecek ücret ile tarafların sorumlulukları ve yükümlülükleri.</p> <p>c) Değerleme hizmetlerinden kaynaklanabilecek zararların karşılanması amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacağına ilişkin taahhüt.</p> <p>(2) Bankaya değerlendirme hizmetini verecek kişilerin ad, soyad ve unvanlarına sözleşme ekinde liste halinde yer verilir. Bunlarda değişiklik olması durumunda sözleşme eki liste güncellenerek bankaya bildirilir.</p> <p>09 Ocak 2020 Ek</p> <p>(3) Değerleme raporu tarihinden sonra pazar koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durumdan değerlendirme kuruluşları sorumlu tutulamaz ve sözleşmeye bu kapsamda hüküm konulamaz.</p>

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 **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 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.** Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme yapması geçici olarak yasaklanan sorumlu değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme hizmetinin kalitesinin artırılması ve kurumsallığın sağlanması açısından **gayrimenkul değerlendirme faaliyeti dışında meslek olarak başka bir işle iştirgal edilmemesini** ve çalışma ortamlarında **süreklilik arz edecek şekilde değerlendirme faaliyetinde bulunulmasını ifade eder.** Bu kapsamda, değerlendirme kadrosunda yer alan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve uzman yardımcılarının kuruluşta **tam zamanlı olarak görev yapmaları zorunludur.**

(2) Değerleme kadrosunda yer alan **gayrimenkul değerlendirme uzmanının bir başka şirkette istihdam edilmesi ve görev alması tam zamanlılık ilkesinin ihlali anlamına gelir.** Ancak değerlendirme faaliyetlerini engellemek kaydıyla **mahkemelerde bilirkişilik yapılması veya eğitmen olarak hizmet verilmesi** tam zamanlılığa engel teşkil etmez.

Değerleme raporu
MADDE 14 – (1) Değerleme raporu, değerlendirme işleminin sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu yetkili değerlendirme kuruluşunun değerlendirme faaliyetlerini bizzat yürüten ve bu kapsamda yerinde inceleme ve araştırmaları yapan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanır ve imzalanır. Sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına hazırlatılan değerlendirme raporları da dahil olmak üzere, yetkili değerlendirme kuruluşlarınca bankaların talebiyle hazırlanan değerlendirme raporlarının her birinin ayrıca bir sorumlu değerlendirme uzmanı, kalkınma ve yatırım bankalarında ilgili genel müdür yardımcısı ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerlendirme kuruluşlarında yönetim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanarak bankaya sunulması zorunludur. Değerleme raporları 15/1/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanabilir.

12 Ağustos 2017 Değişiklik
(1) Değerleme raporu, değerlendirme işleminin sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu yetkili değerlendirme kuruluşunun değerlendirme faaliyetlerini bizzat yürüten ve bu kapsamda yerinde inceleme ve araştırmaları yapan değerlendirme uzmanları **ve değerlendirme uzmanları gözetiminde uzman yardımcılar tarafından** hazırlanır ve imzalanır. Sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına hazırlatılan değerlendirme raporları dâhil olmak üzere, yetkili değerlendirme kuruluşlarınca bankaların talebiyle hazırlanan değerlendirme raporlarının her birinin ayrıca bir sorumlu değerlendirme uzmanı, kalkınma ve yatırım bankalarında ilgili genel müdür yardımcısı ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerlendirme kuruluşlarında yönetim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanarak bankaya sunulması zorunludur. Değerleme raporları 15/1/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanabilir.

(2) Değerleme kuruluşu, değerlendirme raporunun bir nüshasını en az on yıl süreyle kendi bünyesinde saklamak zorundadır. Değerleme raporlarının arşivlenen nüshalarının sıhhatlerinden şüpheye mahal verilmeyecek şekilde istenildiğinde yetkili kişilere teslim edilmesine yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve buna ilişkin sorumluluğun değerlendirme kuruluşlarında olması kaydıyla, değerlendirme kuruluşlarının evrak, belge, doküman, dosya ve kayıtlarının her türlü önlemin alındığı arşiv deposunda bu iş için geliştirilmiş özel bir yazılım ile her türlü olumsuzluğa karşı koruma ve arşiv hizmeti verme amacıyla imzalanmış sözleşme kapsamında arşiv kuruluşları bünyesinde fiziksel olarak veya 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanmış şekilde muhafaza edilmesi mümkündür.

(3) Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen unsurları içerecek şekilde düzenlenir:

a) Rapor bilgileri;

1) Raporun tarihi ve sayısı,

2) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı veya uzmanlarının ad ve soyadları, imzaları ve lisans numaraları,

3) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı, imzası ve lisans numarası,

4) Değerleme tarihi,

5) Dayanak sözleşmenin tarihi,

b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıttıcı bilgiler;

1) Değerleme kuruluşu ve bankanın unvanı ve adresi,

2) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,

c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler,

ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ilişkin bilgiler ile değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,

d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer için bağlı olduğu tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,

e) Sonuç;

1) Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi,

2) Nihai değer takdiri,

f) Nihai değer takdirinde, gerçeğe uygun değer esas alınarak Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır.

Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.

g) Rapor ekleri;

1) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,

2) Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme kuruluşu tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

12 Ağustos 2017 Değişiklik
2) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak aynı kuruluş tarafından son üç yıl içinde değerlendirme raporu düzenlenmiş olması halinde rapor tarih ve sayısını, raporda imzası bulunan uzmanların adı ve soyadını, varsa nihai değer takdirinin bağlı olduğu varsayımlar ile sınırlayıcı koşulları ve nihai değeri içeren özet bilgi.

(4) Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir maddeye yer verilir.

(5) Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.

Sorumluluk
MADDE 15 – (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme raporunu imzalayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme 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 değerlendirme raporunu hazırlayanların cezai sorumlulukları saklıdır.

(3) Lisansları askıya alınan gayrimenkul değerlendirme uzmanları değerlendirme faaliyetlerinde bulunamaz. Bu konunun takibi, gerekiyor ise ilgili gayrimenkul değerlendirme uzmanının yenileme eğitimlerine katılmasının sağlanması ve lisans askıda iken değerlendirme faaliyetlerinde bulunulmaması konularında **sorumluluk, ilgili gayrimenkul değerlendirme uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerlendirme kuruluşundadır.**

BEŞİNCİ BÖLÜM
Mesleki Sorumluluk Sigortası, Gözetim ve Denetim, Bildirimler ve Takip Yükümlülüğü, Yetki İptali

Mesleki sorumluluk sigortası
MADDE 15 – (1) Değerleme kuruluşları, bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, asgari poliçe tutarı 500.000 TL ve bir önceki yıl bankalara verdikleri değerlendirme hizmetlerinden elde ettikleri gelirden **az olmamak üzere, Kanunun 36 ncı maddesi uyarınca hesap dönemini takip eden tarihten itibaren on beş gün içinde genel şartları Hazine Müsteşarlığına belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır.**

12 Ağustos 2017 Değişiklik
(1) Değerleme kuruluşları, bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, asgari poliçe tutarı 500.000 TL **olmak kaydıyla,** bir önceki yıl bankalara verdikleri değerlendirme hizmetlerinden elde ettikleri gelirin **yüzde yirmibeşinden az olmamak ve 5 milyon TL'yi aşmamak üzere,** genel şartları Hazine Müsteşarlığına belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır. **Mesleki sorumluluk sigortası matrahına esas gelir ve poliçe bilgileri, hesap dönemini takip eden 1 ay içinde Kuruma gönderilir.**

09 Ocak 2020 Değişiklik
(1) Değerleme kuruluşları, bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırır.

(2) Mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacak sigorta şirketi, değerlendirme kuruluşunun ya da değerlendirme kuruluşu ile hukuki bağlantısı bulunan yurt içindeki veya yurt dışındaki değerlendirme kuruluşunun nitelikli paya sahip olduğu ortaklığı olamaz.

(3) Değerleme hizmeti alan banka tarafından, değerlendirme hizmeti sözleşmesinde veya diğer herhangi bir şekilde, mesleki sorumluluk sigortasının bankanın doğrudan veya dolaylı olarak nitelikli pay sahibi olduğu ya da dahil olduğu risk grubu bünyesinde yer alan bir sigorta şirketi tarafından yapılması zorunlu tutulamaz, bu yönde teşvik ve telkinde bulunulamaz ve değerlendirme kuruluşlarınca sunulan değerlendirme hizmetini etkileyecek şekilde sözleşme ücreti pazarlık konusu edilemez.

<p>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 kaldıracabilecek özel durumlarının da bulunmaması gerekir.</p> <p>(2) Gayrimenkul değerleme uzmanları, çalışmalarını sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.</p>	<p>Gözetim ve denetim MADDE 16 – (1) Kurum, bankaya verilen değerleme hizmetine ilişkin olarak değerleme kuruluşlarından, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile ilgili göreceği bütün bilgileri gizli dahi olsa istemeye, tüm defter, kayıt ve belgelerini incelemeye yetkilidir. Değerleme kuruluşları istenilen bilgileri vermekle, defter, kayıt ve belgeleri incelemeye hazır bulundurmakla, tüm bilgi işlem sistemini denetim amaçlarına uygun olarak Kuruma açmak, verilerin güvenliğini sağlamakla ve muhafaza etmek zorunda oldukları her türlü defter, belge ve kameler ile nezdlerinde tutulan bilgilere ilişkin mikrofiş, mikrofilm, manyetik teyp, disket ve benzeri ortamlardaki kayıtlarını ve bu kayıtlara erişim veya kayıtları okunabilir hale getirmek için gerekli tüm sistem ve şifrelerini inceleme için ibraz etmek ve işletmekle yükümlüdür.</p> <p>(2) Kurum, gerekli gördüğü durumlarda, yetkili değerleme kuruluşlarının yetkilendirmeye ilişkin koşulları idame ettirip ettirmediklerine yönelik olarak değerleme kuruluşları nezdinde inceleme yapar.</p>
<p>Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar MADDE 17 – (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşu veya gayrimenkul değerleme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair makul şüphe oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.</p> <p>(2) Aşağıdaki durumlarda, bu durumlar ile sınırlı olmamak kaydıyla, bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:</p> <p>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;</p> <p>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,</p> <p>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 değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,</p> <p>3) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde kurucu ve/veya yönetici olarak görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,</p> <p>4) Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması.</p> <p>b) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi.</p> <p>c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, kuruluş tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.</p> <p>ç) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun son beş takvim yılı içerisinde tüm değerleme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatlarının %40'ından fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi.</p> <p>(3) Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar, ikinci fıkranın (ç) bendi hükmü haricinde, gayrimenkul değerleme kuruluşuna dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.</p>	<p>Bildirimler ve takip yükümlülüğü MADDE 17 – (4) Yetkili değerleme kuruluşunun sermayesinin veya oy haklarının yüzde elli veya daha fazlasını temsil eden veya bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların devrinden önce, durum, 10 uncu maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen belgeler ile birlikte Kuruma bildirilir. 10 uncu madde çerçevesinde Kuruma iletilmesi gereken bilgi ve belgelerin tamamlanmasını takiben Kurumca yapılacak değerlendirme neticesinde, otuz gün içerisinde olumsuz görüş bildirilmemesi halinde pay edinim ve devir işlemleri tekemmül ettirilir.</p> <p>09 Ocak 2020 Değişiklik (1) Yetkili değerleme kuruluşunun kontrolünün edinilmesi veya el değiştirmesi sonucunu doğuran pay edinim ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesinden önce, durum, 10 uncu maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen belgeler ile birlikte Kuruma bildirilir. 10 uncu madde çerçevesinde Kuruma iletilmesi gereken bilgi ve belgelerin tamamlanmasını takiben Kurumca yapılacak değerlendirme neticesinde, otuz gün içerisinde olumsuz görüş bildirilmemesi halinde işlemler tekemmül ettirilir.</p> <p>(2) Yetkili değerleme kuruluşları, yönetim kurulu başkan ve üyeleri tarafından imzalanan ve bir örneği EK-1'de yer alan bilgi formunu hazırlayarak her hesap dönemini takip eden 1 ay içinde Kuruma gönderirler.</p> <p>(3) Yetkili değerleme kuruluşlarının sorumlu değerleme uzmanları, değerleme uzman ve yardımcıları ile sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatılacakları sözleşmeli değerleme uzmanlarının Değerleme Tebliğinde belirtilen nitelikleri taşıdığını gösteren belgelerin temini, muhafazası ve bu kişilerin 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi ile 5, 6 ve 7 nci maddelerinde öngörülen hükümler karşısındaki durumlarının kuruluş bünyesinde takibi ve belgelerin muhafazası değerleme kuruluşunun sorumluluğundadır.</p> <p>(4) Birlik, Kurumca yetkilendirildiği kendisine bildirilen üye kuruluşların ortaklık yapısı ve değerleme kadroları ile üye değerleme uzmanlarına yönelik değerleme kayıt sistemini talep edilmesi halinde Kurum erişimine açmak ve üyelere ilişkin cezai işlemleri gecikmeksizin Kuruma bildirmekle yükümlüdür.</p> <p>(5) Sözleşmenin, süresi sona ermeden feshi durumunda, ilgili banka ve değerleme kuruluşunca Kuruma gerekçeli olarak bilgi verilir.</p> <p>(6) Yetkili kuruluşlarca bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin hazırlanması, Kuruma gönderilmesi ve gerçeğe uygun beyan edilmesinin sağlanması yetkili değerleme kuruluşunun yönetim kurulunun sorumluluğundadır.</p> <p>(7) Kurum bu madde uyarınca yapılacak bildirimler ile 10 uncu madde kapsamında yapılacak yazışmaların bir kısmının veya tamamının elektronik ortamda yapılmasını istemeye yetkilidir.</p> <p>(8) Yetkili değerleme kuruluşları internet sitelerinde kuruluş ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, değerleme uzmanı kadrosu ve iletişim bilgilerinin güncel haline yer verir.</p>
<p>Mesleki özen ve titizlik MADDE 18 – (1) Gayrimenkul değerleme uzmanları; değerleme faaliyetinin bütün aşamalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerleme 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 değerleme uzmanı değerleme 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 değerleme raporunda açıklamak zorundadır.</p>	<p>Yetkinin iptali ya da geçici olarak kaldırılması MADDE 18 – (1) Aşağıdaki hallerin bir veya birkaçının tespit edilmesi halinde değerleme şirketinin yetkisi iptal edilir. Aykırılığa konu işlemin niteliği, haklı ve mücbir sebeplerden kaynaklanıp kaynaklanmadığı, yetki iptalini gerektirecek derecede kusur ya da ihlal bulunup bulunmadığı hususlarının da değerlendirilmesi suretiyle Kurul, değerleme kuruluşunun yetkisini geçici olarak kaldırabilir.</p> <p>a) 6 ncı madde uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran haller mevcut olduğu halde değerleme kuruluşunun bankaya değerleme hizmeti vermeye devam ettiğinin tespit edilmesi.</p> <p>b) Değerleme raporunun yetkili kişi dışında bir kişi tarafından imzalanması.</p> <p>c) Kendilerinden alınan beyanların gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi de dahil olmak üzere yetkili değerleme kuruluşunun nitelikli pay sahiplerinin ya da değerleme kuruluşunun 9 uncu maddede belirtilen yetkilendirme koşullarını kaybetmesi.</p> <p>ç) 19 uncu maddede düzenlenen sırların saklanması yükümlülüğüne uyulmaması.</p> <p>d) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme kuruluşunun değerleme yapma yetkisinin iptal edilmiş olması.</p> <p>e) Bu Yönetmelik kapsamında halen devam eden değerleme sözleşmesinin bulunmaması koşuluyla yetkili değerleme kuruluşu tarafından yetki iptalinin talep edilmesi.</p> <p>f) Yetkinin birbirini takip eden üç hesap dönemi içerisinde birden fazla geçici olarak kaldırılması.</p> <p>(2) Birbirini takip eden üç hesap dönemi boyunca bankalar ile sözleşme imzalamayan veya sözleşme mevcut olmakla birlikte sözleşme kapsamında bankalara ya da sözleşmeli olarak yetkili değerleme kuruluşlarına değerleme hizmeti vermeyen şirketin yetkisi bir yıl süre ile geçici olarak dondurulur. Bu süre zarfında da sözleşme düzenlemeyen şirketin yetkisi iptal edilir.</p> <p>(3) Kurul, değerleme kuruluşunun bankalara değerleme hizmeti verme yetkisini;</p> <p>a) Kurum tarafından uyarı konusu yapılan hususları tekrar etmesi ya da bir hesap dönemi içerisinde birden fazla yerine getirmemesi,</p> <p>b) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerleme kuruluşunun değerleme yapma yetkisinin geçici olarak iptal edilmiş olması,</p> <p>c) Değerleme kuruluşunca, değerleme faaliyetlerinin 7 nci maddenin gerektirdiği mesleki özen ve titizliğe riayet edilmeksizin yürütüldüğünün tespit edilmesi,</p> <p>ç) Kanunun 36 ncı maddesi uyarınca ve bu Yönetmeliğin 15 inci maddesinde belirtilen mesleki sorumluluk sigortasının yaptırılmaması,</p> <p>durumunda altı aydan fazla olmamak üzere geçici olarak kaldırabilir.</p> <p>(4) Kurul, yetkili değerleme kuruluşunun ortaklarının, yöneticilerinin ve değerleme uzmanlarının verdikleri beyanların gerçeğe aykırı olması ya da yetki iptaline yol açan işlemlerde sorumluluklarının bulunduğu tespit edilmesi halinde bu kişilerin, bu Yönetmelik kapsamında yetkilendirilen değerleme kuruluşlarında çalışmalarını yasaklamaya yetkilidir.</p> <p>(5) Birinci ve ikinci fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, değerleme kuruluşunun yurt içinde veya yurt dışında değerleme yapma yetkilerinin başka bir kurum/kuruluş tarafından iptal edilmiş olması durumunda, bu husus Kurul tarafından ayrıca değerlendirilir.</p> <p>(6) Yurt içinde ya da yurt dışında değerleme yapma yetkisinin iptal edilmesine sebep olan hususların giderilmiş ve yetkisinin iade edilmiş olması halinde, bu Yönetmelik kapsamında yeniden yetkilendirilmek üzere talepte bulunan değerleme kuruluşunun durumu Kurul tarafından değerlendirilir.</p>
<p>Sır saklama yükümlülüğü MADDE 19 – (1) Gayrimenkul değerleme uzmanları, kuruluşun yöneticileri ile kuruluşa dışarıdan değerleme 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.</p> <p>(2) Ancak; müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması, mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca veya Birlik tarafından talep edilmesi hallerinde söz konusu bilgiler ilgililere verilebilir.</p>	<p>ALTINCI BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler</p> <p>Sırların saklanması MADDE 19 – (1) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanları ve yardımcıları 4 üncü maddede belirtilen değerleme faaliyetleri sırasında öğrendikleri, bu Yönetmelik uyarınca kamuoyuna açıklanması zorunlu olan bilgiler hariç olmak üzere, bankalara ait sırları ve yapacakları değerleme sözleşmelerinde kararlaştırılacak sır kapsamındaki bilgileri açıklayamaz, kendilerinin veya üçüncü kişilerin menfaatlerine kullanamazlar. Değerleme kuruluşları sır niteliğindeki bilgilerin korunmasına yönelik her türlü tedbiri almakla yükümlüdür.</p> <p>(2) Bankalar, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve buna ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde değerleme raporunun müşterileriyle paylaşılması gereken durumlarda, raporu düzenleyen değerleme kuruluşu ile uzmanlarına ait sırların ve kişisel bilgilerin korunmasına yönelik olarak gerekli tedbirleri alır.</p> <p>(3) Değerleme kuruluşları, birinci fıkra kapsamındaki bilgileri sadece bu Yönetmelik kapsamındaki değerleme faaliyetlerinde kullanabilir.</p> <p>(4) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanları ve yardımcıları bankaya verilen değerleme hizmetine ilişkin ya da gelecekteki muhtemel uygulamaları hakkında, değerleme sözleşmesi imzaladıkları banka hariç, kamuoyuna açıklamada bulunamaz.</p>

<p>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.</p> <p>(2) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, 12 nci madde hükümlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir işi kabul edemezler.</p> <p>(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.</p>	<p>Aynı konuya ilişkin yeni değerlendirme hizmeti alınması MADDE 20 – (1) 4 üncü madde kapsamında değerlendirme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılabilir. Aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yaptırılır. Değerleme raporlarından birbirine en yakın olanlar arasında düşük olan değer esas alınır.</p> <p>09 Ocak 2020 Değişiklik Birden fazla değerlendirme raporu düzenlenmesini gerektiren haller MADDE 20 – (1) 4 üncü madde kapsamında değerlendirme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılabilir. Aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yaptırılır. Yapılan ikinci değerlendirme raporu neticesinde söz konusu oran içinde kalan değerlendirme raporlarındaki değerlerin aritmetik ortalaması, üçüncü değerlendirme raporunun hazırlanmasının gerektiği durumda da değerlendirme raporlarından birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır.</p> <p>(2) Beş milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerlendirme kuruluşlarına iki adet değerlendirme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerlendirme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır.</p> <p>(3) Kurul, bu maddede belirlenen tutar ve oranları değiştirmeye yetkilidir.</p>
<p>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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Sözleşmenin asgari olarak;</p> <p>a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun, 1 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,</p> <p>b) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,</p> <p>c) Sözleşmenin taraflarını tanıttığı bilgileri,</p> <p>ç) Ücreti ve tespitine ilişkin esasları,</p> <p>d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen kişilere ilişkin esaslar ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlemelerde değerlendirme kadrosunu,</p> <p>e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,</p> <p>f) Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,</p> <p>g) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla yapılan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgileri,</p> <p>çerçemesi zorunludur.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>Diğer değerlemeler MADDE 21 – (1) Bankalar tarafından 4 üncü maddenin birinci fıkrası uyarınca yaptırılması gereken ve gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi dışında kalan değerlendirme faaliyetlerinde; 4, 5, 6, 7, 8, 19 uncu maddeler ile 12 nci maddenin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları, 13 üncü maddenin birinci fıkrasının (a), (b) bentleri ve 14 üncü maddenin ikinci ve dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.</p> <p>09 Ocak 2020 Değişiklik (1) Bankalar tarafından 4 üncü maddenin birinci fıkrası uyarınca yaptırılması gereken ve gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi dışında kalan değerlendirme faaliyetlerinde; 4, 5, 6, 7 nci maddeleri, 8 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (b), (c), (ç) ve (d) bentleri ile ikinci, üçüncü, beşinci ve altıncı fıkraları, 12 nci maddenin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları, 13 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri ile üçüncü fıkrası, 14 üncü maddenin ikinci ve dördüncü fıkraları ile 19 uncu madde hükümleri uygulanır. (2) Kanunun geçici 3 üncü maddesi uyarınca faaliyet gösterdikleri alanlara ilişkin Kuruma beyanda bulunmuş olan ya da Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (v) bendi uyarınca Kurulca yetkilendirilen kalkınma ve yatırım bankaları, bu maddenin birinci fıkrası ve 4 üncü madde çerçevesinde değerlendirme yapabilir.</p>
<p>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.</p> <p>(2) Ancak bu ücret;</p> <p>a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz,</p> <p>b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez,</p> <p>c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz.</p>	<p>Yürürlükten kaldırılan yönetmelik MADDE 22 – (1) 1/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.</p>
<p>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.</p> <p>(2) Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanılır.</p>	
<p>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.</p> <p>(2) Değerleme raporlarının hazırlanmasında Birlik tarafından hazırlanan rehberler ile İyi Uygulama Kılavuzlarından yararlanılır.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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.</p> <p>(2) Mesleki sorumluluk sigortası poliçesinin bir örneği düzenlendiği tarihten sonra 6 iş günü içinde Kurula gönderilir.</p>	
<p>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.</p> <p>a) Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen 6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile hazirun cetveli,</p> <p>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,</p> <p>c) Kuruluşun merkez veya şube adresi değişikliklerinde, değişikliğin gerçekleşmesini müteakip 6 iş günü içinde yeni adresleri içeren bildirim.</p> <p>(2) 4 üncü maddenin birinci fıkrasında belirtilen başvuru şartlarından herhangi birinin kaybedilmesi halinde en geç 6 iş günü içinde bu durumun Kurula bildirimini zorunludur.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Tebliğin 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları ve bunların dayanak sözleşmeleri ile kuruluşun hasılat dağılımına ilişkin bildirim esaslarının ayrıntısı Kurul tarafından belirlenir.</p> <p>(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 değerlendirme kuruluşunun sorumlu değerlendirme uzmanları ile yönetim kurulu müştereken sorumludur. Söz konusu bildirimlerin kapsamı ve ne şekilde yapılacağına ilişkin esaslar Kurulca belirlenir.</p>	

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler	
<p>Kurul denetimi MADDE 27 – (1) Kurul, yetkilendirmiş olduğu gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarını gerekli gördüğü takdirde denetler, bu kuruluşlardan her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. (2) Kuruluş, değerlendirme 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, değerlendirme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır.</p>	
<p>Bağımsız denetim yükümlülüğü, finansal raporlar ve şirket birleşmeleri MADDE 28 – (1) Gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşu ile Kurulun onayını almak koşuluyla birleşebilir. Birleşme işlemi, devralma veya yeni kuruluş şeklinde birleşme olarak gerçekleştirilebilir.</p>	
<p>İlan ve reklamlar MADDE 29 – (1) Gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri için kullanabilirler.</p>	
<p>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.</p>	
<p>GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşlarının, geçici 2 nci madde hükmü saklı kalmak üzere, birinci ve ikinci fıkralar kapsamında belirtilen hükümlere uyum sağlayamamaları halinde, Kurul tarafından yetkileri iptal edilir.</p>	<p>İntibak süresi GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları, durumlarını 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) bendi ile 9 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine, bankalar, durumlarını 8 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (c) ve (ç) bentleri hükümlerine bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde uygun hale getirmek zorundadır. 12 Ağustos 2017 Değişiklik GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları durumlarını 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) bendi ile 9 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine, bankalar durumlarını 8 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (c) ve (ç) bentleri hükümlerine Kurul tarafından belirlenecek süre zarfında uygun hale getirmek zorundadır.</p>
<p>18 Temmuz 2020 Değişiklik GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere başvurmuş gayrimenkul değerlendirme 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 fıkrasında yer alan hükümlere ise 1/1/2020 tarihine kadar uyum sağlamak zorundadırlar. (2) Bu Tebliğin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen %25'lik oranın uygulanması kademeli olarak %60, %40 ve nihai olarak %25 olarak gerçekleştirilir. Buna göre, Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, %60'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2021 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2021 tarihi itibarıyla uyum sağlamak, %40'lık oranın hesaplanmasına 1/1/2022 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2022 tarihi itibarıyla uyum sağlamak ve son olarak %25'lik oranın hesaplanmasına 1/1/2023 tarihi itibarıyla başlamak ve anılan hükme 31/12/2023 tarihi itibarıyla uyum sağlamak zorundadırlar. (3) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş veya yetkilendirilmek üzere Kurula başvurmuş gayrimenkul değerlendirme 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. (4) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, geçici 2 nci madde hükmü saklı kalmak üzere, birinci, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında belirtilen hükümlere uyum sağlayamamaları halinde, Kurul tarafından yetkileri iptal edilir.</p>	
<p>GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bu Tebliğin yayımı tarihi itibarıyla Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, son takvim yılı esas alınarak, değerlendirme faaliyetinden kaynaklanan hasılatlarının yüzde ellisinden fazlasını, finans kuruluşlarından alınan kredilerin teminatına konu olan gayrimenkuller dışındaki değerlendirme 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 Kurulca başvuruda bulunur. (2) Bu maddenin birinci fıkrası hükmüne tabi kuruluşun, değerlendirme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 5 adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması zorunludur.</p>	<p>09 Ocak 2020 Ek İntibak GEÇİCİ MADDE 2 – (1) Bankalar en geç 1 ay içerisinde durumlarını bu maddeyi ihdas eden Yönetmeliğe uygun hale getirmek zorundadırlar.</p>
<p>Yürürlük MADDE 31 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.</p>	<p>Yürürlük MADDE 23 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.</p>
<p>Yürütme MADDE 32 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.</p>	<p>Yürütme MADDE 24 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı yürütür.</p>
<p>Ekleri için tıklayınız</p>	<p>Ekleri için tıklayınız.</p>