

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri :: Sektöre Verilen Görüşler

Seri:VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ın (Tebliğ) 20/A maddesine istinaden değerlendirme hizmeti verilen bir müşteriden talep edilen belgelerin (tapu sureti, yazılı tapu takyidatları, kadastral paftalar, onaylı imar durum belgeleri, vs.) temin edilememesi halinde bu belgelere ait bilgilerin raporda şifahen bulunması mevzuata uygun mudur?

Tebliğ'in "*Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler*" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlemede değerlemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesinin zorunlu olduğu, "*Mesleki özen ve titizlik ilkesi*" başlıklı 14'üncü maddesinde değerlendirme uzmanının yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmasının zorunlu olduğu, "*Sorumluluk*" başlıklı 10'uncu maddesinde, Şirketin ve değerlendirme uzmanının hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle verilen zarardan müteselsilen sorumlu olacağı hükme bağlanmıştır. Bununla birlikte Kurulumuzun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı ile değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiş olup, değerlendirme konusu hakkında bilgiler ile rapor eki bölümlerinde gayrimenkulün nihai değerini etkileyecek bilgi ve bu bilgilere dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur.

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında söz konusu bilgilere şifahen yer verilmesi mevzuata aykırılık teşkil etmektedir.