

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara İlişkin Duyuru

Bilindiği üzere, Seri: VII No: 53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ", 2/8/2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğin 20 nci maddesinde yapılan değişiklik ile değerlendirme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, asgari unsurları Kurul tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Söz konusu Tebliğ değişikliklerinin görüşüldüğü 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul toplantısında; rapor formatı oluşturma çalışmaları sonuçlandırılıp Kurulumuz internet sitesinde kamuoyuna duyurulana kadar değerlendirme şirketlerinin, aşağıda yer alan "*değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar*" çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamalarına, asgari unsurların yer alacağı örnek "*gayrimenkul değerlendirme rapor formatı*" ile "*konut değerlendirme rapor formatı*"nın hazırlandıktan sonra, Kurulumuz internet sitesinde kamuoyuna duyurulmasına ve bu tarihten sonra değerlendirme şirketlerine sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlayacakları her türlü değerlendirme raporunda bu formatlara uyumlu rapor hazırlamaları zorunluluğunun getirilmesine karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Kurulumuzca yürütülen rapor formatı oluşturma çalışmaları sonuçlanana kadar sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yapılacak gayrimenkul değerlendirme işlemleri için aşağıda yer alan "*değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar*" çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamaları, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin 4 üncü fıkrası kapsamında hazırlanacak konut değerlendirme raporlarında ise Gayrimenkul Değerleme Şirketleri tarafından kullanılan mevcut rapor formatının kullanılmaya devam edilmesi gerekmektedir.

Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar

1. Rapor bilgileri

- İçindekiler
- Raporun tarihi,
- Raporun numarası,
- Raporun türü,
- Raporu hazırlayanların ad ve soyadları,
- Sorumlu değerlendirme uzmanının adı soyadı,
- Değerleme tarihi,
- Dayanak sözleşmenin tarih ve numarası,
- Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama.

2. Şirketi ve müşteriye tanıtıcı bilgiler

- a) Şirketin unvanı ve adresi,
- b) Müşteriyi tanııtıcı bilgiler ve adresi,
- c) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.

3. Değerleme konusu hakkında bilgiler

- a) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,
- c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,
- d) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir tazyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,
- e) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,
- f) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

4. Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

- a) Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler,
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
- c) Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler,
- d) Gayrimenkulün yapısal, inşaat özellikleri,
- e) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- f) Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler,
- g) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri,
- h) Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri,
- i) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- j) Nakit / Gelir akımları analizi,
- k) Maliyet oluşumları analizi,
- l) Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- m) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- n) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- o) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- p) En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi,

- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi,
r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

5. Analiz sonuçlarının değerlendirilmesi

- a) Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,
b) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
c) Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,
d) Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

6. Sonuç

- a) Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
b) Nihai değer takdiri.

Bu değer takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- 1) Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 2) Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, 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 edilmesi.

Rapor Eki

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
b) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri,
c) Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.