

Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar

A) Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar

I- Gayrimenkul dışındaki varlıkların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmeti aşağıdaki kuruluşlar tarafından yerine getirilir:

1) Denetçi yardımcıları hariç olmak üzere en az 15 adet denetim personeli ve değerlemeyi gerçekleştirecek en az 1 adet "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip personeli bulunan sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili bağımsız denetim kuruluşları veya bu nitelikteki bağımsız denetim kuruluşlarının üyelik anlaşmasına sahip olduğu yabancı şirketlerle yapılan lisans, know-how ve benzeri sözleşmeler çerçevesinde faaliyette bulunan ve değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 1 personeli bulunan danışmanlık şirketleri (Danışmanlık Şirketi).

2) Kurul'ca geniş yetkili olarak yetkilendirilen ve değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 10 çalışanı olan aracı kurumlar.

3) Değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 5 personeli bulunan kalkınma ve yatırım bankaları.

II- Yukarıda belirtilen koşulları sağlayan kurum ve kuruluşların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmetini yerine getirebilmesi için;

- i) Ayrı bir "Kurumsal Finansman Bölümü"ne sahip olması,
 - ii) Değerleme çalışmaları sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlerin bulunması,
 - iii) Müşteri kabulü, çalışmanın yürütülmesi, raporun hazırlanması ve imzalanması süreçlerinde kullanılacak kontrol çizelgeleri veya benzeri dokümanlara sahip olması,
 - iv) Değerleme çalışmalarının teknik altyapısını oluşturan her türlü bilgi bankası, iç genelge, geliştirilmiş know-how ve benzeri unsurların bulunması,
 - v) Değerleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan bilgilerin elde edilmesi ile ilgili araştırma altyapısına sahip olması,
- zorunludur.

B) Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar

I- Makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmeti aşağıdaki kuruluşlar tarafından II. maddedeki şartları sağlamları koşulu ile yerine getirilir:

1) (A)'da sayılan nitelikleri haiz bağımsız denetim kuruluşları, Danışmanlık Şirketleri, aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları.

2) Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti ile yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşları.

II- Yukarıda belirtilen kuruluşların, makine ve ekipmanların sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerlendirme hizmetini yerine getirebilmesi için;

i- Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Lisansı”, “Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı” veya “Türev Araçlar Lisansı”ndan en az birine sahip olan ve

ii- Üniversitelerin 4 yıllık makine mühendisliği bölümünden mezun olmuş, en az bir kişiyi istihdam etmesi ve makine ve ekipmanların değerlendirme faaliyetlerinin bu kişi(ler) tarafından yerine getirilmesi zorunludur.

III- Konusu itibariyle özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli makine ve ekipmanlara ilişkin olarak yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, değerlendirme çalışmasını destekleyecek, değerlendirme raporunun doğruluğunu ve yeterliliğini artıracak nitelikte, ilgili makine ve ekipman konusunda uzman kişilerden görüş alınması gerekmektedir. Uzman görüşünün alınıp alınmayacağına ilişkin karar ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili gayrimenkul değerlendirme kuruluşu, bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankalarının sorumluluğundadır.

C) Maden Değerlemeye Yetkili Kişiler

Maden arama, maden kaynak ve maden rezerv tahmin sonuçlarının raporlanmasında, maden ruhsatının değerlemesinde, maden kaynak ve maden rezervlerinin değerlemesinde, Ulusal Maden Kaynak ve Rezerv Raporlama Komisyonu (UMREK) tarafından yetkilendirilmiş yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar esas alınmalıdır.

D) Özellikli Konulara İlişkin Değerlemelerde Uzman Kullanımı

Özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli fikri mülkiyet hakları ve diğer tüm özel nitelikteki maddi ve maddi olmayan varlıkların değerlemesinde uzman kişilerden görüş alınması zorunludur. Uzman görüşünün alınıp alınmayacağına ilişkin karar, ilgili bağımsız denetim kuruluşu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerlendirme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili kuruluşun sorumluluğundadır.

E) Yabancı Ülkelerdeki Değerlemeler Hakkında

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlemeye tabi tutulacak gayrimenkul dışındaki varlıkların yurtdışında olması durumunda, yurt dışından hizmet alınacak kişiler ve/veya kuruluşların, Kurul'un belirlediği kuruluşların muadili niteliğinde olup olmadığı ile birlikte konuya ilişkin alınan yönetim kurulu kararının, değerlendirme raporunda yer verilen değerlemeyi yapan kuruluş ve/veya kişilerin eğitim ve tecrübesi ile sahip olduğu lisanslara ilişkin yeterli bilginin kamuya açıklanması zorunludur.

Kurul'un yurtdışında bulunan gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlemesinin, bu karar ile belirlenen kuruluşlardan biri tarafından yapılmasını veya yabancı bir kuruluş tarafından yapılan değerlemenin bu karar ile belirlenen kuruluşlardan biri tarafından onaylanmasını talep etme hakkı saklıdır.

F) Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Değerlemesinde Uyulacak Genel Esaslar

1- Değerlemelerde, Kurul'un III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

2- Değerleme çalışmasını talep eden müşteri ile kuruluş arasında değerlendirme hizmeti sözleşmesi bulunması zorunludur. (İlgili mevzuatta belirlenen hususlar yanında, sözleşme; değerlemesi gerçekleştirilecek varlık ile ilgili özet bilgileri, değerlemenin amacı ve konusunu, değerlendirme hizmetini gerçekleştirecek personeli, tarafların sorumluluklarını ve tahmini değerlendirme hizmet süresini içermelidir.)

3-Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti veren bağımsız denetim kuruluşları, denetimini üstlendikleri müşterilerine aynı dönemde değerlendirme hizmeti veremezler.

4- Değerleme çalışmasını talep eden müşteri ile değerlendirme yapacak kuruluş arasında doğrudan veya dolaylı olarak sermaye veya yönetim ilişkisi bulunmamalıdır.

5- Değerleme faaliyetleri,

i) Bağımsız denetim kuruluşları tarafından Kurulun Seri: X, No: 22 sayılı “Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ”inde,

ii) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından Kurulun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ”inde,

yer alan başta bağımsızlık, tarafsızlık, mesleki özen ve titizlik ve etik ilkeler olmak üzere sözkonusu düzenlemelerde yer alan ilgili hükümlere uygun olarak gerçekleştirilmelidir. Danışmanlık Şirketleri, aracı kurumlar ile kalkınma ve yatırım bankaları hakkında ise söz konusu hükümler kıyasen uygulanır.

6- Değerleme raporlarında asgari olarak, değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda sorumlu değerlendirme uzmanının, bağımsız denetim kuruluşunda sorumlu ortak başdenetçinin, aracı kurumda genel müdürün, kalkınma ve yatırım bankasında ise ilgili birimin yöneticisi veya genel müdür imzasının bulunması zorunludur.

7- Değerleme yapacak kuruluş ile müşteri arasında imzalanacak olan değerlendirme hizmeti sözleşmesinde, yapılacak değerlendirme işleminin sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışında hazırlandığına yönelik ifadeler bulunsa dahi, söz konusu değerlendirme raporunun sermaye piyasası mevzuatına tabi olan herhangi bir işlemde kullanılması durumunda anılan sözleşme hükmü geçersizdir.

8- Değerleme için hazırlanan çalışma kağıtları ve ilgili tüm bilgi ve belgelerin kuruluşların tabi oldukları ilgili düzenlemelerdeki hükümler saklı kalmak üzere dosyalanarak asgari 10 yıl süreyle saklanması zorunludur.

9- Değerleme yapacak kuruluş ve kişilerin bu kararda belirtilen niteliklere sahip olduklarına ve bağımsızlık ilkelerine uyduklarına dair beyanlarına, değerlendirme raporlarının ekinde yer verilmesi zorunludur.

10- Kurul’un 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı Kararına yapılan atıflar işbu karara yapılmış sayılır.

Yürürlükten Kaldırılacak Kurul Kararlarının Listesi

- 1. Kurulumuzun 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı kararı**
- 2. Kurulumuzun 21.09.2017 tarih ve 34/1151 sayılı kararı.**