

## **F. DUYURU VE İLKE KARARLARI**

### **1. Kurul Karar Organı'nın 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:**

#### **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 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden 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 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden danışmanlık şirketleri (Danışmanlık Şirketi).

2) Kurul'ca kısmi veya geniş yetkili olarak yetkilendirilen ve değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 10 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden aracı kurumlar.

3) Değerlemeyi yapacak "Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı" veya "Türev Araçlar Lisansı"na sahip en az 5 kişiyi tam zamanlı olarak istihdam eden kalkınma ve yatırım bankaları.

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

i) Ayrı bir "Kurumsal Finansman Bölümü"ne veya değerlendirme hizmeti sunmak üzere oluşturulmuş benzer nitelikteki özel bir birime sahip olması,

ii) Değerleme çalışmalarını sırasında kullanılması gereken prosedürlerin bulunduğu kuruluş genelgesi, değerlendirme metodolojisi, el kitabı veya benzeri belirlenmiş prosedürlerinin 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 yeterli 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 sağlamaları 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 tam zamanlı olarak istihdam etmesi ve makine ve ekipmanların değerlendirme faaliyetlerinin bu kişi(ler) tarafından yerine getirilmesi zorunludur.

III- Konusu itibarıyla hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan 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. Söz konusu makine ve ekipmanın özel ihtisas gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar

ilgili gayrimenkul değerleme kuruluğu, bağımsız denetim kuruluğu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerleme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili gayrimenkul değerleme kuruluğu, bağımsız denetim kuruluğu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankalarının sorumluluğundadır.

### **C) Maden Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar**

Madenlere ilişkin sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki değerleme hizmeti yukarıda (A) maddesinde sayılan kuruluşlar tarafından yerine getirilir. Ancak, anılan kuruluşlar tarafından yapılacak 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) zellikli Konulara İlişkin Değerlemelerde Uzman Kullanımı**

Değerleme işlemlerinin bu Karar'da belirtilen kuruluşlar ve lisanslı personel tarafından yapılması gerekmele birlikte, hakkında özel ihtisas, bilgi ve tecrübeye sahip olunması gerekli olan fikri mülkiyet hakları ve diğer tüm özel nitelikteki maddi ve maddi olmayan varlıkların değerlemesinde uzman kişilerden görüş alınması zorunludur. Varlığın zel ihtisas, bilgi ve tecrübe gerektirip gerektirmediğine ilişkin karar, ilgili bağımsız denetim kuruluğu, Danışmanlık Şirketi, aracı kurum veya kalkınma ve yatırım bankası tarafından verilir. Hazırlanan değerleme raporlarında yer verilen uzman görüşünün yeterliliği ve uygunluğu değerlemeyi gerçekleştiren kişi ile birlikte ilgili kuruluşun sorumluluğundadır.

### **E) Yabancı lkelerdeki Değerlemeler Hakkında zel Hususlar**

Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlemeye tabi tutulacak gayrimenkul dışındaki varlıkların yurtdışında olması ve değerleme hizmetinin yurt dışı kişi ve/veya kuruluşlardan alınması durumunda, yurt dışından hizmet alınacak kişiler ve/veya kuruluşların, Kurul'un belirlediği kuruluşların muadili niteliğinde olup olmadığı bilgisi ile birlikte konuya ilişkin olarak değerlemeyi yaptırın Őirket ve/veya sermaye piyasası kurumu tarafından alınan yönetim kurulu kararı hakkında bilginin ve değerleme 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- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak değerlemelerde, Kurul'un III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

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

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

4- Değerleme çalışmasını talep eden müşteri ile değerleme 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 değerleme kuruluşları tarafından Kurulun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"inde,

yer alan başta bağımsızlık, tarafsızlık, mesleki zen ve titizlik olmak üzere etik ilkelere ve söz konusu düzenlemelerde yer alan ilgili hükümler ve genel kabul görmüş uluslararası standartlara 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 değerleme kuruluşunda sorumlu değerleme uzmanının, Danışmanlık Şirketi'nde sorumlu ortağın, bağımsız denetim kuruluşunda sorumlu ortak başdenetinin, aracı kurum ile 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 veya değerlendirme raporunda, değerlemenin sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanmış olduğuna yönelik ifadeler bulunması durumunda, anılan değerlendirme raporu sermaye piyasası mevzuatına tabi herhangi bir işlemde kullanılamaz. Söz konusu değerlendirme raporunun sermaye piyasası mevzuatına tabi olan herhangi bir işlemde kullanılması durumunda sermaye piyasası mevzuatı uygulanır.

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 Karar'ına yapılan atıflar işbu Karar'a yapılmış sayılır.

#### **G) Diğer Hususlar**

1) Bu İlke Kararı ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

2) Bağımsız denetim kuruluşları ve Danışmanlık Şirketleri de dahil olmak üzere bu Karar kapsamında değerlendirme hizmeti sunmak üzere lisanslı olarak çalışan kişilerin Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye bildirilmesi zorunludur.

3) Bu Karar kapsamında sunulacak değerlendirme hizmetlerinde Kurul görüşü alınmak suretiyle Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından belirlenen asgari unsurlar değerlendirme raporlarının hazırlanmasında esas alınır. Bu madde söz konusu esasların belirlenmesi ve kamuya ilan edilmesini müteakip yürürlüğe girecektir.

#### **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.**