

TÜSİAD

**SERMayE PİYASASINDA DEĞERLEME FAALİYETİNDE BULUNACAK DEĞERLEME KURULUŞLARINA
VE DEĞERLEME FAALİYETİNE İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ TASLAĞI'NA İLİŞKİN GÖRÜŞLER**

Madde No	Taslak Mevcut Hali	Görüş
Genel	-	<p>Tebliğ'in adı "Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyeti" olarak belirlenmesine karşılık, madde 4'de yapılan tanımlama ve tebliğin kapsamı sadece "gayrimenkul" değerlemesi ile ilgilidir. Oysa SPK düzenlenmelerinde pek çok yerde gayrimenkul değerlemesi dışındaki varlıklar için ve bizzat şirketin kendisi için "değerleme" zorunluluğu bulunmaktadır.</p> <p>Bu nedenle olası karışıklıkların önüne geçilmesi için ;</p> <ul style="list-style-type: none">- Tebliğ adının ve kapsamının sadece "gayrimenkul değerlemesi"ne yönelik revize edilmesi veya;- 17.07.2003 tarih ve 37/875 sayılı SPK Kararı gibi diğer varlıkların değerlemesi ile ilgili esasların da bu tebliğde ayrı bir kısım olarak düzenlenmesi <p>önerilmektedir.</p>

Madde No	Taslak Mevcut Hali	Görüş
Bağımsızlık Madde 17-3	<i>(3) Değerleme uzmanı, değerlendirme hizmeti verdiği ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamaz.</i>	<p>Bu hükmün Seri:IV, No:41 tebliği gibi arizi durumlarda getirilen değerlendirme yükümlülükleri için uygulanmayacağı düşünülmektedir. Çünkü aradaki ilişki "sürekli" nitelikte değildir. Örneğin ilişkili bir taraftan alınan bir gayrimenkulün değerlendirilmesinden 7 yıl sonra, başka bir ilişkili taraf işlemi için değerlendirme yapılırsa aynı değerlendirme şirketinin rapor hazırlamasının bağımsızlık açısından sorun yaratmayacağı düşünülmektedir.</p>

Madde No	Taslak Mevcut Hali	Görüş
Değerleme Sözleşmesi Madde 23	<p>MADDE 23 - (1) Bu Tebliğin 4 üncü maddesi kapsamında değerlendirme faaliyetinde bulunulabilmesi için değerlendirme kuruluşu ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen, her bir değerlendirme raporu için ayrı olmak üzere bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur. Ancak 1 yıldan fazla süreyle veya Kanunun 57 nci maddesi kapsamında yapılacak değerlendirme faaliyetlerinde; birden fazla değerlendirme raporu için tek bir sözleşme imzalanabilir.</p> <p>(2) Değerleme kuruluşu bu Tebliğ kapsamında hizmet sunduğu müşterileri ile en fazla 7 yıl süreyle sözleşme imzalayabilir. Ancak, 2 yıllık bir aradan sonra, aynı müşteri ile yeniden sözleşme imzalanması mümkündür.</p> <p>(3) Değerleme kuruluşu ve müşteri, anlaşarak değerlendirme sözleşmesini sona erdiremezler. Sözleşmenin sona erdirilmesi ancak haklı gerekçelerin varlığı halinde; konuya ilişkin yazılı başvurunun Kurulca uygun bulunması suretiyle mümkündür. Sözleşmenin sona ermesi halinde Tebliğin 21 inci maddesinin ikinci fıkrası hükümleri uygulanır</p>	<p>Maddenin ikinci fıkrasında yer alan en fazla 7 yıl süreyle sözleşme imzalanması hükmünün birinci fıkranın son cümlesindeki “sürekli” nitelikte hizmet sunulan müşteriler için arandığı düşünülmekte olup, bu hususun açıklığa kavuşturulması önerilmektedir.</p>

Madde No	Taslak Mevcut Hali	Görüş
Bağımsızlığı Ortadan Kaldıran Haller Madde 18	<p>(1) Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkar:</p> <p>(a) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanı ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları ile eşleri 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 değerlendirme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son 2 yıl içinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,</p> <p>3. Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dâhil olmak üzere son 2 yıl içinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla 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) Geçmişte değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın müşteri tarafından ödenmemesi,</p> <p>(c) Değerleme ücretinin, değerlendirme faaliyetinin sonuçlarıyla ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi, değerlendirme kuruluşu tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.</p> <p>(2) Yukarıda sayılmamakla birlikte, bağımsızlığın ortadan kalkması sonucunu doğurabilecek benzer işlemlerde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar dışarıdan hizmet alınan kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.</p>	<p>Getirilen sınırlamalarla ilgili olarak aşağıdaki değişikliklerin yapılması önerilmektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Yasak kapsamında ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımların yeterli görülmesi. - (a) bendinin ikinci fıkrasındaki ortaklık ilişkisinin %5 gibi belli bir orana bağlanması. Aksi halde halka açık bir şirket sermayesinde değerlendirme şirketi ortakları veya değerlendirme uzmanlarının yakınlarının dahi yatırım amaçlı almış oldukları payları dolayısıyla, bu payları elden çıkarmış olsalar dahi değerlendirme yapamamaları gündeme gelecektir. - (a) bendinin üçüncü fıkrasındaki ilişkinin sona ermesi halinde yasak olmaması. - İkinci bentteki “benzer işlemlerde” ifadesi yoruma açık olduğundan netleştirilmesi.