

1. Kurulumuzun i-SPK.128.7 (17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı) sayılı ilke kararı;

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLAR! VE KONUT DEĞERLEME UZMANLAR! İÇİN ARANAN TECRÜBE KOŞULUNUN UYGULAMA ESASLAR!**

Kurulumuzun, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Seri: VIII, No: 35 Tebliğinin 3'üncü maddesinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanı "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler" olarak, Konut Değerleme Uzmanı ise "Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde, konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişiler" olarak tanımlanmıştır. Tanımlarda geçen 3 yıllık ve 1 yıllık tecrübe koşullarının sağlanıp sağlanmadığı aşağıdaki seçenekler için belirtilen bilgi ve belgeler yoluyla tespit edilecektir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLAR!**

**A- Faaliyet konusu gayrimenkul olan bir şirkette tam zamanlı ve sigortalı olarak ortak veya çalışan sıfatıyla çalışarak değerlendirme uzmanlığı faaliyetinde bulunmuş ise;**

- 1) Çalışılan veya ortağı olunan şirketin esas sözleşmesinde şirket faaliyet konusunun en az 3 yıl süreyle gayrimenkul değerlendirme olduğunu gösterir Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi,
- 2) Gayrimenkul değerlendirme faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir, işe başlama/ayrılış tarihleri (gün/ay/yıl) ile şirkette aldığı görevlere ilişkin şirket yetkililerince imzalanmış açıklayıcı yazı,
- 3) Şirket faaliyet konusunun en az 3 yıldır gayrimenkul değerlendirme olduğunu gösterir vergi levhası,
- 4) Sosyal Güvenlik Kurumu (SGK) Sigortalı İşe Giriş Bildirgesi Formu (şirketten ayrılmış olunması halinde ayrıca SGK Sigortalı İşten Ayrılış Bildirgesi Formu) ile aranan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü,

5) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde çalıştığı şirket/şirketler bünyesinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,

6) Adayın bizzat kendisi tarafından sigortalı olduğu şirkette hazırladığı ve adayın isim ve imzasının açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az bir örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği ile ibraz edilen raporlara ilişkin olarak şirket tarafından değerlendirme yapılan kişi ve kurumlara kesilen fatura örnekleri.

**B- Değerleme faaliyeti tam zamanlı çalışmak suretiyle serbest meslek erbabı olarak yerine getirilmiş ise;**

- 1) Faaliyet konusunun en az 3 yıldır gayrimenkul değerlendirme olduğunu gösterir vergi levhası,
- 2) Aranılan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü,
- 3) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,
- 4) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği ile ibraz edilen raporlara ilişkin olarak değerlendirme yapılan kişi ve kurumlara kesilen serbest meslek makbuzu örnekleri.

**C- Bankalarda değerlendirme uzmanlığı alanında çalışılmış ise;**

- 1) Bankada çalıştığı birimin görev tanımları arasında gayrimenkul değerlendirme yetkisinin bulunduğunu gösterir banka genelgesi veya personel görev tanımını gösterir yazı,
- 2) Değerleme faaliyetini en az 3 yıl süreyle yaptığını gösterir, çalıştığı süre ile aldığı göreve ilişkin yetkililerce imzalanmış açıklayıcı yazı,
- 3) Aranılan mesleki tecrübe süresi boyunca sigortalı olduğunu gösteren yıllar itibarıyla SGK Hizmet Dökümü veya özel emeklilik sandığı üyelik belgesi,
- 4) Aday tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarının listesi,
- 5) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu örneği.

#### **Ç- Kamu kurum ve kuruluşlarında değerlendirme faaliyeti alanında çalışılmış ise;**

- 1) Kurumun veya birimin faaliyet konusunun gayrimenkul ile ilgili olduğunun Kanun, Yönetmelik, Tebliğ, Genelge veya personel görev tanımlarıyla belirlenmiş olduğunu gösterir belgeler,
- 2) Çalışma süresi içinde icra edilen faaliyete ilişkin ilgili birim amirinin yazısı,
- 3) Çalışılan kurumu ve birimleri gösterir ayrıntılı görev unvanlarının yer aldığı hizmet çizelgesi veya belgesi,
- 4) Adayın istenen mesleki tecrübe süresi içinde çalıştığı kurum/kuruluşlar bünyesinde hazırladığı değerlendirme raporlarının yıllar itibarıyla listesi,
- 5) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet değerlendirme raporu.

#### **D- Üniversitelerde gayrimenkul değerlemesi ile ilgili alanda öğretim üyesi/görevlisi olarak çalışılmış ise;**

- 1) Üniversitelerde gayrimenkul değerlemesini içeren derslerin en az 6 dönem verildiğinin belgelenmesi,
- 2) Üniversitede öğretim üyesi/görevlisi olarak görev alındığına dair sosyal güvenlik belgesi.

#### **E- Mahkemelere gayrimenkul değerlendirme konusunda bilirkişi olarak rapor hazırlanması halinde ise;**

- 1) Mesleki tecrübenin gayrimenkul ile ilgili alanlarda olduğunun belgelenmesi,
- 2) Adayın bizzat kendisi tarafından hazırlanan ve adayın isim ve imzası ile değerlendirme konusu gayrimenkulün değerinin açıkça yer aldığı, ilk rapor tarihi ile son rapor tarihi arasında en az 3 yıl olan, her yıldan en az 1 örnek olmak üzere en az 3 adet bilirkişi raporu örneği.

#### **KONUT DEĞERLEME UZMANLARI!**

Konut Değerleme Uzmanları için de yukarıdaki bentlerde sayılan hususlar geçerlidir. Ancak, söz konusu bentlerde 3 yıl olarak yer alan süreler 1 yıl olarak uygulanacaktır. Ayrıca en az 1 yıllık süreden 2 adet gayrimenkul değerlendirme raporu örneği talep edilecektir. (D-1) bendinde aranan en az 6 dönem ise, en az 3 dönem olarak aranacaktır.

#### **ORTAK DÜZENLEMELER**

Değerleme uzmanlığı faaliyetini yurt dışında icra eden adaylardan da çalıştığı kurumun niteliğine bağlı olarak yukarıda belirtilen belgeler aranacaktır.

Mahkemelere hazırlanan bilirkişi raporları yukarıda (E) bendi dışındaki bentlerde de değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir. Makine değerlendirme raporları, makinelerin bir gayrimenkulün bütünleyici parçası veya eklentisi niteliğinde olması durumunda ve bu hususun raporda açıkça belirtilmesi kaydıyla değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir. Değer tespiti içermesi kaydıyla yatırım projeleri teknik değerlendirme raporları değerlendirme raporu olarak kabul edilecektir. Herhangi bir gayrimenkulün, gayrimenkule dayalı hak ve yararların, makinelerin rayiç değerini içermeyen raporlar ile hak ediş raporları, teknik şartname raporları ve muhtelif malzemelerin fiyat tespit tutanakları değerlendirme raporu olarak kabul edilmeyecektir.

**Kurulun 2019/20 sayılı Bülteni ile kamuya duyurulan Kurul Karar Organı'nın 18/04/2019 tarih ve 23/532 sayılı Karar ile "Yukarıdaki bentler uyarınca 3 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunamadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adaylar, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenecek ve içeriği Kurulca onaylanacak mesleki uygulamalı eğitim programına katılmaları ve başarılı olmaları halinde tecrübe şartını sağlamış sayılacaklardır." ifadesinin çıkarılmasına ve bu kapsamda değerlendirme uzmanlarının mesleki tecrübelerinin Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenen eğitim programı ile sağlanması uygulamasına 19.04.2019 tarihi itibarıyla son verilmesine karar verilmiştir.**

2. Kurulun 17.07.2014 tarihli ve 22/735 sayılı kararı çerçevesinde, 14.08.2014 tarihli ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğin (VII-128.7) yürürlüğe girmesi ile lisanslamaya ilişkin olarak aşağıda verilen Kurulumuz kararları yürürlükten kaldırılmıştır.

Tarih	Sayı
18.01.2002	55/5
08.03.2002	303/13
23.05.2002	733/25
14.11.2002	1550/51
30.05.2003	634/28
09.07.2004	865/28
06.10.2004	1273/41
15.10.2004	1334/42
03.03.2005	256/8
13.02.2006	150/7
22.09.2006	1175/42
15.06.2007	664/23
10.10.2007	1041/36
20.03.2008	366/8
09.09.2009	798/28
02.09.2010	784/26