



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 617

18596

04.10/2006

Konu :

ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mete Caddesi No:34/7

Taksim/İSTANBUL

İLGİ: a) 18.08.2006 tarihli başvurunuz.

b) 21.09.2006 tarih ve B.02.1.SPK.0.15-578-17310 sayılı yazımız

c) 29.09.2006 tarih ve 70/RES/55 sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. İlgi (b)'de kayıtlı yazımızla söz konusu talebinizin, 15.09.2006 tarih ve 40/1159 sayılı Kurul Kararı ile Şirketiniz esas sözleşmesinde yazımız ekinde yer verilen değişikliklerin yapılması ve esas sözleşmede başvuru öncesinde yapılarak tescil ve ilan edilen, Şirketinizin unvan değişikliğini de içeren tüm değişikliklerin esas sözleşme metnine işlenerek, yazımız ekinde yer verilen değişikliklere ilişkin tescil ve ilan belgeleriyle birlikte esas sözleşmenin son halinin Kurulumuza gönderilmesi koşuluyla olumlu karşılandığı Şirketinize bildirilmiştir. İlgi (c)'de kayıtlı yazınız ile Kurulumuzca Şirketiniz esas sözleşmesinde yapılması istenen değişikliklerin yapıldığına ilişkin genel kurul toplantı tutanağı, Şirketiniz esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararının tescil edildiğine ilişkin İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'ndan alınan 28.09.2006 tarih ve 118843-2006 sayılı ilan metni ile esas sözleşmenin son hali Kurulumuza gönderilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin değerlendirme faaliyeti kapsamında dikkate alması ve/veya uyması gereken kural ve ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

I. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan sorumlu değerlendirme uzmanı hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle kusurlarıyla müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan dolayı müştereken sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

II. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerlendirme uzmanları, değerlendirme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki

faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme uzmanlarının, değerlendirme faaliyetleri sırasında, bireysel olarak dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir. Değerleme uzmanları çalışmalarını sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, inceleme sonucunda ulaştıkları görüşlerini, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

III. Gayrimenkul değerlendirme şirketi veya değerlendirme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddüt oluşması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. Aşağıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmış sayılır:

a) Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları ve bunların üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dahil) kan ve sıhrî hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından;

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,

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 ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,

3) Müşteri ile müşterinin sahibi olduğu şirketlerin iştiraklerinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi ya da önemli karar yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması,

4) Müşteriler veya iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,

b) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,

c) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi.

Yukarıdaki şartlar şirkete dışarıdan hizmet veren kişi ve kuruluşlar için de geçerlidir.

IV. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve/veya değerlendirme uzmanları, yukarıda belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriden iş alamazlar. Bu durumlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, şirket derhal işi sona erdirerek, durumu en geç bir hafta içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür. Bu durumda şirket çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, yerine geçecek olan şirkete devreder.

V. Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde çalışan değerlendirme uzmanları, değerlendirme görevinin planlanması, yürütülüp sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik, dikkatli ve basiretli bir değerlendirme uzmanının aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder.

VI. Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun Tebliğ'in ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az

3 nüsha hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

Diğer taraftan, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

Bunların yanı sıra, Tebliğ'in 8. maddesi uyarınca, sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Kurulun uygun görüşünün alınması zorunludur. Kurulun uygun görüşü alınmadan yapılan pay devirleri hükümsüzdür ve pay defterine kaydolunamaz. Sorumlu bir değerlendirme uzmanının herhangi bir nedenle şirketten ayrılması veya lisansının iptal edilmesi nedeniyle tek bir sorumlu değerlendirme uzmanının kalması ve 6 ay içinde ikinci bir değerlendirme uzmanının Tebliğde sorumlu değerlendirme uzmanı için belirtilen koşulları sağlayamaması halinde şirket listeden çıkarılır. Diğer pay devirlerinde yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin beyan ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından en geç 15 gün içinde Kurula bilgi verilir.

Bu çerçevede, değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğu Kurulumuzca izlenecek ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Mehmet Akif ŞENER
Daire Başkanı V.