



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15.107  
Konu :

- 4798

23.12/2007

VİZYON DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Acıbadem Mah, Sarayardı Cad.  
Mustafabey Sok. Kudret Apt. No:4/8 Kat:2  
34718 Kadıköy / İSTANBUL

İLGİ: 31.10.2006 tarihli başvurunuz.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirkete ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırılmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgi yazıdaki talebi, Kurulumuzun 08.02.2007 tarih ve 5/106 sayılı Kurul Kararı ile uygun bulunmuştur.

Tebliğ'in 8. maddesi uyarınca, sorumlu değerleme 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.

Diğer taraftan, Şirketinizin değerlendirme faaliyeti çerçevesinde 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 sözkonusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan dolayı müştereken sorumludurlar. Şirketin ortakları, yöneticileri ve çalışanlarının cezai sorumlulukları saklıdır.

8

**II.** Gayrimenkul değerleme Şirketleri ile bu Őirketlerde alıŐan değerleme uzmanları, değerleme çalıŐmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dđrđst ve tarafsız yđrđtđlmesini sağlayacak bir anlayıŐ ve davranıŐlar bđtđnđdđr. Değerleme uzmanlarının, değerleme faaliyetleri sırasında, bireysel olarak dđrđst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir. Değerleme uzmanları çalıŐmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatıŐmalarından uzak kalmak, dđrđstlđk ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir mđdahaleye imkan vermemek, inceleme sonucunda ulaŐtıkları gđrđŐlerini, baŐkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını dđŐđnmeksizin raporlarında açıklamak zorundadırlar.

**III.** Gayrimenkul değerleme Őirketi veya değerleme uzmanının bağımsızlığının zedelendiğine dair tereddđt oluŐması halinde, bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir. AŐaęıdaki durumlarda bağımsızlık ortadan kalkmıŐ sayılır:

a) Gayrimenkul değerleme Őirketlerinin ortakları, yđneticileri, değerleme uzmanları ve bunların üçđncđ dereceye kadar (üçđncđ derece dahil) kan ve sıhrđ hısımları ile eŐleri veya gayrimenkul değerleme Şirketleri tarafından;

1) Değerleme sđzleŐmesinde öngđrđlenler dıŐında mđŐteriden veya mđŐteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,

2) MđŐteriyle veya mđŐterinin ortaklarıyla veya mđŐterinin yđnetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nđfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tđzel kiŐilerle ortaklık iliŐkisine girilmiŐ olduğunun belirlenmiŐ olması,

3) MđŐteri ile mđŐterinin sahibi olduğu Şirketlerin iŐtiraklerinde kurucu, yđnetim kurulu baŐkan veya üyesi ya da öncemli karar yetki ve sorumluluğu taŐıyan baŐka sıfatlarla görev alınması,

4) MđŐteriler veya iŐtirakleri ile olağan ekonomik iliŐkiler dıŐında borç-alacak iliŐkisine girilmiŐ olması,

b) GeçmiŐ yıllara ilişkin değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, mđŐteri tarafından ödenmemesi,

c) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili Őartlara bağlılanmış olması veya piyasa rayicinden bariz farklılıklar gđstermesi.

Yukarıdaki Őartlar Şirkete dıŐarıdan hizmet veren kiŐi ve kuruluŐlar için de geçerlidir.

**IV.** Gayrimenkul değerleme Şirketleri ve/veya değerleme uzmanları, yukarıda belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu iliŐkilerde taraf olan mđŐteriden iŐ alamazlar. Bu durumlardan herhangi birisinin, iÇin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, Şirket derhal iŐi sona erdirerek, durumu en geç bir hafta içinde Kurula gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yđkümlüdür. Bu durumda Şirket alıŐma notlarını ve gerekli tđm bilgileri, yorinc geçecek olan Şirkete devreder.

**V.** Gayrimenkul değerleme Őirketlerinde alıŐan değerleme uzmanları, değerleme görevinin planlanması, yđrđtđlđp sonuçlandırılması ve değerleme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği gđstermek zorundadırlar. Özen ve titizlik,




dikkatli ve basiretli bir değerleme uzmanının aynı koşullar altında ayrıntılara vereceği önemi, göstereceği dikkat ve gayreti ifade eder.

**VI.** Değerleme işleme ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun Tebliğ'in ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az 3 nüsha hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur.

Diğer taraftan, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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.

Bu çerçevede, değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğu Kurulumuzca izlenecek ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Nevin İMAMOğLU  
Daire Başkam V.