

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 074/252-4134
Konu : SPK Lisanslı Firmalara ve Uzmanlara
Bilgi ve Belge Verilmesi.

14/09/2009

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....

İlgi : a) 10/01/2007 tarih B.09.1.TKG0100001-125/602-73 sayılı genelge,
b) 07/07/2004 tarih B.09.1.TKG0100001-073/1584(2004/13) sayılı genelge.

İlgi(a) genelgemizde; Değerleme Uzmanlarının tapu sicil ve kadastro müdürlüklerinde bilgi ve belge almalarında izlenecek yol ve istenmesi gereken belgeler açıklanmıştır.

Bu defa; Lisanslı Değerleme Şirketleri ve Değerleme Uzmanların Genel Müdürlüğümüze intikal eden taleplerinde; 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa ve tebliğe göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık alanında faaliyet gösterdiklerini; şirketlere, bankalara, sigorta ve leasing şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, SPK, BDDK, TMSF, Özelleştirme İdaresi vb. kişi ve kurumlarla ilgili mevzuatlara uygun olarak kamu hizmeti verdiklerini, ancak tapu veya kadastro müdürlüklerinden bilgi ve belge temininde zorlandıklarını gündeme getirerek Lisanslı Şirketlerin ve Uzmanların bilgi ve belge istemlerine açıklık getirilmesini talep etmişlerdir.

Bilindiği üzere; Türk Medeni Kanununun 1020 nci maddesi “**Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.**”

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin 4. fıkrası “**Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminathı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.**”

Aynı Kanununun 45. maddenin 2. fıkrası “**Kurulca görevlendirilen Kurul uzman ve uzman yardımcıları; ihraççılar, sermaye piyasası kurumları, bunların iştirak ve kuruluşları ile diğer gerçek ve tüzel kişilerden bu Kanun ve diğer kanunların sermaye piyasasına ilişkin hükümleriyle ilgili görecekları bilgileri istemeye, bunların tüm defter, kayıt ve belgelerini ve sair bilgi ihtiva eden vasıtalarını incelemeye ve bunların örneklerini almaya, işlem ve hesaplarını denetlemeye, ilgililerden yazılı ve sözlü bilgi almaya, gerekli tutanakları düzenlemeye yetkili olup, ilgililer de istenilen bilgi, belge, defter ve sair vasıtaların örneklerini vermek, yazılı ve sözlü bilgi vermek ve tutanakları imzalamakla yükümlüdürler.**” hükmündedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında (Seri:VIII, No: 53) tebliğ 02/08/2007 tarih 26601 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu görevleri(Taşınmaz değerlendirilmesi) ile ilgili olarak ilgili tebliğe göre değerlendirme uzmanlarından hizmet alma esası getirdiğinden, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmaları halinde, münferiden veya **Değerleme Uzmanlarının** tam zamanlı istihdam edilerek veya tam zamanlı istihdam edilmeksizin değerlendirme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle uzman değerlemesini yapabileceklerini açıklamıştır.

Ayrıca, tebliğin 15. maddesinde “ Yapılabilecek Faaliyetler ve Yasaklar” başlığında Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin değerlendirme faaliyetleri ile ilgili danışmanlık dışında emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamayacağı, Değerleme Uzmanlarında sermaye piyasası kurumlarında ortak veya yönetici olamayacağını, meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunamayacağını, müşteri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklamayacaklarını, doğrudan veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamayacaklarını ve bu yükümlülüklerin görevden ayrıldıktan sonra da devam edeceğini açıklamıştır.

Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek lisanslı şirketler veya bu şirketlerin Kurulca listeye alınmak ve sözleşme imzalanmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca Değerleme Uzmanları ile çalışmalar yapabileceği veya Değerleme Uzmanları uzmanlık alanları ile ilgili gerçek ve tüzel kişiler ile yapacağı sözleşmelere göre rapor verebileceğinden açıklanan sebeplerden dolayı aşağıda yazılı şartlar dahilinde Lisanslı şirketler veya Uzmanlar tarafından tapu ve kadastro kayıtları ve dayanak kayıtlarının incelenmesine izin verilmesi veya bilgi ve belge verilmesi gerekmektedir.

A- Lisanslı Şirket ve Değerleme Uzmanların bilgi ve belge istemlerinde veya incelemelerinde Aranacak Bilgi ve Belgeler:

1- Değerlemeyi talep eden tapu maliki gerçek ve tüzel kişiler veya Banka ve Finans Kurumlarının, 1 (Bir) yıllık süre zarfında Lisanslı Şirket veya Uzmanlara hitaben yazılmış yazı veya sözleşme sureti.

Talep eden gerçek kişi ise kimlik bilgileri, tapu maliki tüzel kişi ise temsilcilerinin imza sirküleri, Banka ve Finans Kurumlar ise Lisanslı Şirket veya Değerleme Uzmanlarına hitaben yazılmış yazılarına ek olarak kredi talep edilen taşınmazın tapu senedi(fotokopisi).

2- Lisanslı şirket tarafından inceleme, bilgi ve belge istenmesi halinde; şirketin personeli veya sözleşmeli değerlendirme uzmanınca inceleme, bilgi ve belge taleplerinde; tapu ve kadastro müdürlüğüne hitaben üst yazı ve inceleme yapanların kimlik bilgisi veya lisans örneği, ayrıca talep edene göre birinci maddede açıklanan bilgiler ve lisanslı şirketin lisanslı olduğuna dair belge.

3- Münferiden Lisanslı Değerleme Uzmanı tarafından inceleme yapılıyor ise; inceleme, bilgi ve belge istenmesi halinde SPK lisanslı olduğuna dair lisans belgesi örneği(daha önce alınmış ise ilgi tutulması) ve birinci maddede açıklandığı şekilde tapu maliki gerçek ve tüzel kişiler veya Banka ve Finans Kurumların Uzmana hitaben yazılmış yazı veya sözleşme sureti.

Lisanslı Şirket veya Değerleme Uzmanları yapacakları değerlendirme ve incelemeleri tapu kayıtları ile diğer belgeleri esas olarak rapor edeceklerinden herhangi bir hak kaybına neden olunmaması bakımından istenen bilgi ve belgelerin talep yazılarında aranılması, talep yazılarında açıklık yok ise, istem belgesinde açıklanarak imzasının alınması, takyidatsız tapu kayıt örnekleri çıkarılırken takyidatsız olarak çıkarıldığı tapu kayıt örneklerine şerh düşülmesi gerekmektedir.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

B- Bankaların Bilgi ve Belge İstemlerinde:

Bankaların bilgi ve belge istemlerinde 2001/11 sayılı genelgenin D maddesine göre hareket edilecektir.

C- Mali Yönü:

Yukarıda ifade edilen faaliyetlerle ilgili olarak alınacak harç 492 sayılı Harçlar Kanununun (4) sayılı Tarifesine göre ve Döner Sermaye ücreti ise Döner Sermaye İşletmesince belirlenen fiyat listesine göre tahsil edilecektir.

İlgi (a) genelge ve İlgi(b) genelgenin bu genelgeye aykırı hükümleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini, bu hususun Bölgenize bağlı tüm tapu sicil ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür