



*Detaylı Analiz ile
Mülkünüz Gerçek
Değerinde*



Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Mülk Kurumsal
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
olarak, profesyonel
anlayış ve 81 ilde çalışan
uzman kadromuzla
mlknzn geręek
deęerini tespit ediyoruz.**



Detaylı Analiz ile Mülkünüz Gerçek Değerinde

Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Bankalar, Finans Kurumları ile diğer muhtelif kurum ve kuruluşlara gayrimenkul değerlemesi ve danışmanlığı yapmak ve gayrimenkul projeleri geliştirmek amacıyla 17.10.2011 tarihinde Ankara'da kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri : VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere şirketimiz 16.12.2011 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 07.03.2013 tarih ve 5231 sayılı Kararı ile şirketimize Bankalara" Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.**

Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Türkiye'nin sayılı büyük bankalarıyla yaptığı anlaşmalar doğrultusunda BDDK mevzuatına uygun olarak şirket kadrosunda yer alan SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ile 81 ilde gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir.





ŞİRKETLER NEDEN DEĞERLEME YAPTIRIR?

- Mülkiyet değişimlerinde alış - satış fiyatını belirlemek,
- Kiralamalarda değer tespiti ihtiyacında,
- Kredi işlemlerinde gayrimenkullerin teminat olarak alınacağı durumlarda,
- Şirket aktiflerinde gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde (UMS)
 - Halka arzlarda
 - Şirket birleşmelerinde ya da devrinde
 - UMS'ye göre bilanço tutan işletmelerde
- Mirasla mal intikalinde adil mal paylaşımı istendiğinde,
- Mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde,
- Yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibariyle yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerinin tespiti çalışmalarında (Finansal Fizibilite Etütlerinde)
- Sigorta işlemlerinde,
- Sat - Geri Kirala (Sale & Lease) işlemlerinde
- Kamulaştırmada adil ödeme için değer tespitinde
- GYO portföylerinde yer alan gayrimenkullerin alım - satım, kiralama ve yeniden değerlemelerinde, gayrimenkul ipoteklerini alırken, proje başlangıcında yasal prosedürlere uygunluk tespitinde,
- Hisse senedi borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım - satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları durumunda, marka değerlemesi.

VİZYONUMUZ

Türkiye Cumhuriyeti kanunları çerçevesinde sağlam bir iradeyle ilkeli ve özverili bir bakış açısıyla çalışmak, detaylı ve titiz bir şekilde hiç bir etki altında kalmadan hizmet vererek gayrimenkul değerlendirme sektöründe doğru ve örnek bir firma olmayı sürdürmektir.

MİSYONUMUZ

Yenilikçi bir yaklaşımla hızla gelişen sektörde doğru saptamalar yaparak kurumsal anlayışa sağlam bir temel oluşturmak ve bu temelin üzerine ilkelerini bir anıt gibi inşa etmektir.



**Mülk Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulunun
16.12.2011 tarihli kararı ile Lisanslı
Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
Listesine alınmıştır.**

**Mülk Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
BDDK Tarafından 07.03.2013 tarihli
Kurul Kararı ile Bankalara değerlendirme
hizmeti verecek kuruluşlar listesine
alınmıştır.**

DEĞERLEME YAPTIĞIMIZ VARLIKLAR

- Binalar ve Konutlar
- Arsalar ve Araziler
- İş Merkezleri
- Alışveriş Merkezleri ve Plazalar
- Oteller ve Turistik Tesisler
- Devremülkler
- Depolar
- Fabrika ve diğer üretim tesisleri
- Makine ve Teçhizat
- Akaryakıt Satış İstasyonları
- Gemi Değerleme
- Gayrimenkul Projeleri
- Gayrimenkule Dayalı Hak ve Faydalar



HİZMET ALANLARIMIZ

- Gayrimenkul Değerlemesi ve gayrimenkul geliştirme projelerine danışmanlık,
- Banka ve finans kurumlarının krediye teminat olarak alınacak gayrimenkullerin değer tespiti,
- İflas ve hacizlerde ilgili mercilere gayrimenkul değer tespiti,
- Banka kredilerinden doğan ipoteklerin paraya çevrilme aşamasında, bankalarca satın alınabilecek gayrimenkullerin değer tespitleri,
- Bayilik teminatlarında ve sermaye artırımlarında gayrimenkullerin değer tespiti,
- Şirketlerin ortaklık kurma ve ayrılma dönemlerinde mevcut gayrimenkullerin değerlendirilmesi,
- Toplu Konut İdaresi kaynaklı kredilerde değerlendirme, situasyon ve hakediş taleplerinde rapor tanzim edilmesi,
- İlgili resmi kurum ve kuruluşlardan belge temin etmek sureti ile ekspertiz ve değerlendirme raporlarının Uluslararası Standartlarda hazırlanmasının sağlanması,
- Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm Projelerine danışmanlık.

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140-101-6937

Konu: Değerleme Yetkisi

15.03.2013

**MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.03.2013 tarih ve 5231 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketinizin hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilere hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlatılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-864/11646
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

19/12/2011

MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Mebusevleri Mahallesi, İller Sokak, No:18/8 Çankaya/ANKARA

İlgi: 04.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.12.2011 tarihli toplantısında; Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 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 uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



BÖLGE KURULUŞLARIMIZ

ANKARA
(Merkez)

ADANA

BATMAN

BURSA

İSTANBUL
(Anadolu - Avrupa)

İZMİR

KONYA

SAMSUN



**MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bahçelievler Mahallesi Azerbaycan Cad. No: 35/2
Çankaya - ANKARA

Tel : (0312) 222 12 70 Faks : (0312) 222 12 69

www.mulkdgd.com.tr