

DEĞERLEME HİZMET ALIM SÖZLEŞMESİ

MADDE - 1. TARAFLAR _____ :

1. Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1271. Sokak Sümer İş Merkezi No:15/9
Balgat-Çankaya/Ankara – 312.474 00 74
(Bundan böyle bu sözleşmede **FİRMA** olarak anılacaktır.)

2.

.....
(Firma yada Şahıs ismi, adres, iletişim ve TC Kimlik No bilgileri giriniz)
(Bundan böyle bu sözleşmede **EKSPER** olarak anılacaktır.)

Yukarıda belirtilen adresler tarafların resmi tebligat adresi olarak kabul edilecektir. Tarafların adres değişikliği, diğer tarafa yazılı olarak bildirilmediği takdirde bundan sonraki yazışmalarda işbu Sözleşme’ de belirtilen adreslere yapılan tebligatlar tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır.

MADDE - 2. SÖZLEŞME KONUSU _____ :

Firma tarafından Ekspere yönlendirilen, gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, değerlendirme tarihindeki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi ve yazılı olarak raporlanarak, tüm ekleriyle beraber Firma'ya ulaştırılması işbu Sözleşme'nin konusunu oluşturmaktadır. Taraflar arasında akdedilen işbu Sözleşme, Firma ile Ekspere arasında rapor hazırlama söz konusu olduğu durumlarda çalışma ve rapor düzenleme çerçevesinin çizilmesinin temini amacını taşır.

MADDE - 3. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ _____ :

A - FİRMA'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. Firma, Ekspere görev bölgesini kapsayan il ve ilçelerdeki değerlendirme talepleri ile taleple ilgili bilgi ve belgeleri Ekspere ulaştırmak,
2. Talep edilen değerlemeye uygun rapor formatını Ekspere iletmek,
3. Ekspere' in görevini kolaylaştıracak izin yazısı, yetki belgesi vb. evrakları sağlamak,
4. Ekspere'in Firma'ya vereceği hizmetin bedelini Ekspere' e zamanında ödemekle yükümlüdür.

B - EKSPERİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. Ekspere, Firma tarafından yönlendirilen gayrimenkul değerlemesini, Uluslararası Değerleme Standartları ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ne ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliği'ne, işbu Değerleme Hizmet Alım Sözleşmesi' ne ve Firma Kurallarına uygun olarak yapacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

2. Ekspere kendine sevk edilen değerlendirme talebini sonuçlandırmakla yükümlüdür.

Değerleme süreci aşağıdaki aşamaları kapsar :

EKSPER;

- a) Değerleme talebini aldıktan sonra, gayrimenkulün niteliğine göre; ilgili belediyede imar durumunu, mimari projesini, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, çapını, kadastro paftalarını inceler, rapora işler.
- b) Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu tapu dairesinde, tapu sicilini incelemek suretiyle, gayrimenkul malik bilgisini ve takyidat kaydını araştırır. Gayrimenkulün satış kabiliyetini olumsuz yönde etkileyen takyidatlar bulunuyorsa bunlar hakkında raporda ayrıntılı bilgiler verir. İpotek, haciz, şerh, sit alanı, park alanı, satışa arz şerhi, irtifak hakkı, intifa hakkı, v.b. gayrimenkulün satış kabiliyetini ortadan kaldıracabilecek veya kısıtlayabilecek hususları raporda belirtir.
- c) Gayrimenkulün yerinde tespitini yaparak, projeye uygun olup olmadığını tespit eder, bilgileri karşılaştırır, aykırılıklar var ise; raporlamak üzere kaydeder.
- d) Gayrimenkul natamam ise, Firma tarafından verilmiş olan formatta Sitüasyon (Yapı Bitmişlik Oran) tablosunu hazırlar.
- e) Hizmet konusu gayrimenkulün değerini etkileyen gayrimenkulün niteliğini, piyasa ve çevre koşullarını analiz eder, emsal teşkil edebilecek gayrimenkulleri belirler.
- f) Gayrimenkulü ayrıntılı olarak fotoğraflar. Ayrıca, mümkün ise emsal gayrimenkullerin dışarıdan fotoğraflamasını yapar.
- g) Değerleme konusu gayrimenkulün belediye ve tapu evraklarını fotoğraflar veya bu evrakların fotokopilerini ekler.
- h) Gayrimenkulün ulaşımı, çevre ile bağlantısı, konumu, manzarası, imar durumu çap ve proje ile yerinde uygunluğu, kısıtlılık (sit alanı, yol, yeşil alan v.b.) yakın çevresindeki yapılaşma durumu, civardaki emsal gayrimenkullerin satış değeri ile değerlendirme konusu gayrimenkulün hali hazırdaki kullanım şekli, yaşı, yapı malzemesi, işçiliği, gelir getirme özelliği, teknolojisi, maliyeti, piyasa durumunu değerlendirerek o gün alınıp satılabileceği rayiç değeri tespit eder ve rapora işler.
- ı) Kendisine verilen formata uygun olarak hazırladığı yazılı raporu ekleri ile birlikte, süresinde Firma'ya ulaştırır.

3. Eksperttiği imza gereği, değerlendirme raporunda yer alan bütün bilgilerden sorumludur ve raporunun tesliminden sonra ortaya çıkabilecek tüm uyumsuzlukları çözmekle yükümlüdür.

Ekspertarafından yapılan değerlendirme raporunda, gayrimenkulün kaçak olup olmadığı veya imar mevzuatına uygun inşa edilip edilmediği, gayrimenkulün mevcut durumunun, yasal duruma uygun olup olmadığının kesin olarak ortaya konularak tespiti yapılmalıdır. Ekspertarapımış olduğu tespitin eksik veya hatalı bilgilerden oluşması ve yapılan değerlemenin gerçeğe aykırı olmasının Firma veya Müşterisi(müşterinin tanımı yapılmalı.) tarafından tespit edilmesi durumunda, bu hatalı değerlemeden dolayı Firma'nın uğradığı ve uğrayabileceği tüm zararlardan Ekspert sorumlu olacaktır. Bu durum, hiçbir ihbara gerek olmadan Firma'nın , Ekspertle yapılmış tüm sözleşmelerine ilişkin tek taraflı fesih hakkını doğurur..

4. Ekspertdeğerlemesini yaptığı gayrimenkul ile ilgili bilgi ve belgeleri saklamak ve istendiğinde Firma'ya iletmek ile yükümlüdür.

5. Ekspert, Firma'ya vermiş olduğu değerlendirme hizmetlerine ilişkin bilgi ve belgeler konusunda gizlilik esasına uymak zorundadır. Ekspert, Firma aracılığı ile yaptığı değerlendirmelere ilişkin bilgi ve belgelerin, Firma'nın yazılı onayı olmadan, Firma dışında başka firma, kurum, kuruluş ve üçüncü şahıslarla hiç bir şekilde paylaşılmayacağını, bu maddeye aykırı hareket edilmesi durumunda, Firma tarafından Ekspert ile akdedilen tüm sözleşmelerin hiçbir ihtara gerek olmadan tek taraflı feshedilebileceğini, Firma'nın karşılaşılabileceği

her türlü zararın Ekspert tarafından derhal ve nakden tazmin edileceğini, bu maddedeki gizlilik esasının Sözleşme ile sınırlı kalmaksızın Sözleşme'nin herhangi bir nedenle sona ermesinden sonra da devam edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder

6. Ekspert almış olduğu değerlendirme talebine istinaden oluşturacağı raporun teslim süresi; konut, dükkan vb. küçük gayrimenkul taleplerinde 2 iş günü, diğer gayrimenkullere ilişkin taleplerde 3 iş günüdür. İşin niteliğinin kapsamlı olması veya rapor hazırlanma süreçlerinde herhangi bir sorunla karşılaşılması durumunda, Ekspert' in, rapor hazırlama süresinin uzatılması talebi söz konusu olacak ise, Ekspert derhal Firma'yı bilgilendirecek, Firma'nın talebe ilişkin verdiği karar ve talimatlara göre hareket edecektir..

7. Değerleme talebini Ekspert tarafından kabul edilemeyeceği özel bir durumu söz konusu olması halinde, Ekspert en az 1 iş günü öncesinde Firma'yı bilgilendirmekle yükümlüdür.

8. Ekspert, Firma içi eğitim ve/veya Ekspertin görevinin gerektirdiği başka bir eğitim olması durumunda, Firma'nın talebi doğrultusunda eğitime katılmakla yükümlüdür.

9. Ekspert, dış görünüşü ve davranışları ile Firma'nın kurumsal kimliğini zedeleyici davranışlarda bulunmayacak, Firma'nın adını kullanarak Müşteri ile doğrudan veya dolaylı olarak hiç bir menfaat ilişkisine girmeyecek, Firma adına borç/alacak ilişkisine neden olabilecek her tür davranıştan kaçınacaktır. Ekspert, Firma tarafından yönlendirilen değerlendirme işini yaparken, Müşteri ve/veya üçüncü şahıslarla Firma'ya maddi – manevi zarar verecek, Firma'nın kurumsal kimliğini zedeleyici davranışlarda bulunmamakla yükümlüdür.

10. Ekspert, yapmakta olduğu ekspertiz işlemleri sırasında, Müşteri tarafından rüşvet teklifi, kötü davranış vb. gibi Mevzuata ve işin gereklerine göre, Ekspert'in hizmetini ifa ederken sahip olmak ve korumak zorunda olduğu değer ve niteliklerini zedeleyen, ortadan kaldıran durum ve hareketlerle karşılaşması halinde, durumu Firma'ya derhal sözlü ve yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür.

11. Ekspertin ortaklarının, değerlendirme uzmanları/yardımcıları ve/veya çalışanlarının fiilleri, işbu Sözleşme kapsamında, Ekspert' in fiilleri olarak kabul edilecek olup, Ekspert, bu kişilerin sebep olduğu değerlendirme hizmetine dair tüm olumsuz durumlardan doğrudan doğruya (1. Dereceden) sorumlu kabul edilecektir.

12. İş bu Sözleşme dolayısıyla, Firma, İş Kanunu çerçevesinde, hiçbir suretle işveren olarak addedilemez. Ekspert; ortaklarının, değerlendirme uzmanları/yardımcılarının ve/veya çalışanlarının Sosyal Güvenlik Kurumu ve İş Hukuku kapsamında olan tüm yükümlülüklerinden tek başına sorumludur.

13. Ekspert, işbu Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin temini aşamasında, üçüncü şahıslara vereceği/vermesi muhtemel zararlardan tek başına sorumlu olup, işin ifası aşamasında üçüncü şahıslara vereceği zararın tazminini hiçbir suretle Firma'ya rücu edemez.

14. Ekspert, işbu Sözleşmenin uygulanması ve/veya yorumlanmasından doğabilecek tüm uyuşmazlıklarda, Firma'nın her türlü belge, defter ve kayıtlarının HUMK 287. maddesi kapsamında tek, geçerli, bağlayıcı ve kesin delil olduğunu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE - 4. ÜCRET :

1. Ekspert, raporunu tüm ekleri ile birlikte eksiksizce Firma'ya ulaştırdıktan ve ay sonlarında aylık rapor takip formu hazırlayıp Firma'ya gönderdikten sonra ücrete hak kazanır.

2. Ekspert, Firma'nın ilgili kuruluştan aldığı değerlendirme ücretinin (KDV hariç) yarısı karşılığındaki tutarı ve KDV'sini fatura edecek , Firma da Ekspert' e değerlendirme ücretinin yarısını ve faturanın KDV tutarını öder. Ekspert' in serbest meslek erbabı olması halinde; değerlendirme ücreti brüt ücret olarak kabul edilip, Gelir Vergisi stopajı düşülüp KDV oranı ilave edilerek makbuz kesilecektir.

3. İl merkezi sınırları içerisinde Eksperte yukarıda belirlenen ücret ödenir.

4. Değerleme konusu gayrimenkulün, il merkezi dışında olması durumunda, belirlenen ücrete ek olarak, gidiş-dönüş altmış (60) kilometreyi aşan (60 km. dahil) her km. için 30 Kr. (0.30 TL) ve KDV. yol ücreti ödenir. Bu durumda Ekspert, Firma'ya keseceği faturaya yol ücretini ve KDV'sini de ekler.

5. Aynı imar adası içinde birden fazla parsel ve/veya aynı bina içinde birden fazla bağımsız bölüm değerlendirilerek tek rapor hazırlanması gibi toplu işlerde ve/veya değerlendirilmesi yapılmış olan bir gayrimenkulün, rapor düzenleme tarihinden itibaren iki yıl içinde ikinci kez değerlemenin yapılması gereği halinde değerlendirme ücreti, taraflarca belirlenecektir.

Ekspert, raporunu tüm ekleri ile birlikte eksiksizce Firma'ya ulaştırdıktan ve ay sonlarında aylık rapor takip formu hazırlayıp Firma'ya gönderdikten sonra ücrete hak kazanır.

6. Ekspert'e, rapor bedeli, değerlendirme raporunun Firma'ya ulaştırıldığı ayı takip eden ay sonuna kadar ödenir.

MADDE – 5 :

İşbu Sözleşme ile, Firma, hiç bir şekilde Ekspert'e gayrimenkul değerlendirme talebi gönderme borcu ve taahhüdü altına girmemektedir.

MADDE – 6 :

İşbu Sözleşme süresince, Firma tarafından Ekspert'e yönlendirilen ve üçüncü şahıslara ait gayrimenkul değerlendirme hizmetlerini, Ekspert'in kişisel hataları nedeniyle kusurlu ve/veya eksik yapmasından (tapu kaydı, proje, hukuki tazyidatlar, gayrimenkulün değerini artıran ya da azaltan faktörler v.b. nedenlerle) dolayı, Firma aleyhine hukuki ve cezai sorumluluk doğması halinde; doğmuş- doğacak her türlü zarar Ekspert'e rücu edilecektir.

MADDE - 7. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ VE FESİH :

1) İşbu Sözleşme, taraflarca imzalandığı tarihten itibaren 1(bir) yıl süre ile geçerli olup, Sözleşme'nin bitiş tarihinin 1 (bir) ay öncesine kadar taraflarca yazılı olarak fesih edilmedikçe, aynı süre ve aynı şartlarla yenilenmiş sayılır.

2) Ekspert Sözleşmede belirtilen yükümlülüklerine riayet etmediği takdirde, Firma sözleşmeyi hiçbir ihtara gerek kalmadan feshetme hakkına sahiptir.

3) Firma, Sözleşme'nin bitiş tarihinden önce her zaman, herhangi bir gerekçe göstermeksizin, herhangi bir ihtara gerek bulunmadan Sözleşme'yi feshedebilir. Ekspert, Sözleşme'nin feshinden dolayı Firma'dan herhangi bir ücret ve/veya tazminat talep etmeyeceğini peşinen kabul eder.

4) Ekspert, Firma'ya yazılı bildirimde bulunarak Sözleşme'yi feshedebilir. Firma, kendisinin veya müşterilerinin işlerinin aksamaması için, yazılı fesih bildiriminden sonraki 15 gün boyunca Ekspert'den hizmet alabilir.

5) Firma, Ekspertle olan Sözleşmenin feshi durumunda, Ekspert'in sözleşmeli dönemde yaptığı değerlendirme işlerinden gelecekte oluşabilecek zararların tazmin ve rücu hakkını saklı tutar.

MADDE - 8. VERGİ, RESİM VE HARÇLAR:

İşbu Sözleşme'den kaynaklanabilecek her türlü vergi, resim, harç vb. yükümlülükler Ekspere aittir. Ekspere'in bu yükümlülükleri yerine getirmemesi halinde firmaya gelebilecek her türlü yükümlülük Ekspere'e rücu edilecektir.

MADDE - 9. YETKİ _____ :

İşbu Sözleşme sebebiyle doğacak ihtilafların halinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili kılınmıştır.

İşbu Sözleşme 9 maddeden ibaret olup ... /... /.... tarihinde 2 (İKİ) nüsha olarak tanzim edilmiştir.

FİRMA

EKSPER

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

adına

**CEM ERKAN
(Genel Müdür)**

EKLER :

- Ekspere Taahhütnamesi
- Ekspere adli sicil kaydı
- Ekspere eğitim durumunu gösterir belge (Diploma)
- Ekspere imza beyanı
- Ekspere nüfus cüzdanı fotokopisi