

**2023 2 Finansed Gayrimenkul Değerleme Esasları Kitabı Güncellemeleri**

Sy	Eski Hali	Yeni Hali																																
33	<p>2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bitişik nizamda: (9,00) metreden,</li> <li>➤ Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9,00) metreden,</li> <li>➤ Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9,00) metreden,</li> </ul>	<p>2) 5 kattan 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:</p> <p>(1) numaralı alt bende göre belirlenen parsel genişliğine ilave her kat için 60 santimetre eklenmek suretiyle bulunan genişlikten az olamaz.</p>																																
109	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar</th> <th>Diğer GYO'lar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir</td> <td>Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.</td> </tr> <tr> <td>Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.</td> <td>Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)</td> </tr> <tr> <td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı</td> <td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.</td> </tr> <tr> <td>Asgari sermaye 210 Milyon TL (en az 21 milyon TL nakit olarak konulmalı)</td> <td>Asgari sermaye 64.500.000 TL (sermaye 129 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 129 Milyon TL veya daha fazla ise en az 12.900.000 TL nakit olmalı)</td> </tr> <tr> <th colspan="2">Ortak Özellikler</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Kayıtlı sermaye sistemine tabi</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması</td> </tr> </tbody> </table>	Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar	Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.	Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.	Asgari sermaye 210 Milyon TL (en az 21 milyon TL nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 64.500.000 TL (sermaye 129 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 129 Milyon TL veya daha fazla ise en az 12.900.000 TL nakit olmalı)	Ortak Özellikler		Kayıtlı sermaye sistemine tabi		Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar</th> <th>Diğer GYO'lar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir</td> <td>Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.</td> </tr> <tr> <td>Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.</td> <td>Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)</td> </tr> <tr> <td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı</td> <td>En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.</td> </tr> <tr> <td>Asgari sermaye 465 Milyon TL (en az 46.500.000 TL'lik kısmı nakit olarak konulmalı)</td> <td>Asgari sermaye 142.000.000 TL (sermaye 284 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 284 Milyon TL veya daha fazla ise en az 28.400.000 TL nakit olmalı)</td> </tr> <tr> <th colspan="2">Ortak Özellikler</th> </tr> <tr> <td colspan="2">Kayıtlı sermaye sistemine tabi</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması</td> </tr> </tbody> </table>	Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar	Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.	Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.	Asgari sermaye 465 Milyon TL (en az 46.500.000 TL'lik kısmı nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 142.000.000 TL (sermaye 284 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 284 Milyon TL veya daha fazla ise en az 28.400.000 TL nakit olmalı)	Ortak Özellikler		Kayıtlı sermaye sistemine tabi		Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması	
Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar																																	
Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.																																	
Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)																																	
En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.																																	
Asgari sermaye 210 Milyon TL (en az 21 milyon TL nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 64.500.000 TL (sermaye 129 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 129 Milyon TL veya daha fazla ise en az 12.900.000 TL nakit olmalı)																																	
Ortak Özellikler																																		
Kayıtlı sermaye sistemine tabi																																		
Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması																																		
Altyapı Yatırım Yapan GYO'lar	Diğer GYO'lar																																	
Sadece "altyapı yatırımı" yapabilir	Sadece "altyapı haricindeki gayrimenkul yatırımı" yapabilir.																																	
Aktifinin en az %75'i altyapı yatırımı olmalı.	Aktifinin en az %51'i g.menkul yatırımı olmalı (Belirli alanlarda faaliyet gösterenlerde en az %75)																																	
En az %25 sermaye payını halka arz etmeli veya nitelikli yatırımcılara satmalı	En az %25 sermaye payını halka arz etmeli.																																	
Asgari sermaye 465 Milyon TL (en az 46.500.000 TL'lik kısmı nakit olarak konulmalı)	Asgari sermaye 142.000.000 TL (sermaye 284 Milyon TL'nin altında ise, sermayenin en az %10'u nakit olmalı; sermaye 284 Milyon TL veya daha fazla ise en az 28.400.000 TL nakit olmalı)																																	
Ortak Özellikler																																		
Kayıtlı sermaye sistemine tabi																																		
Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması																																		
110	<p>- Kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya <b>çıkartılmış sermayesi ile öz sermayesinin</b> her birinin 64.500.000 TL'den, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 210.000.000 TL'den az olmaması,</p> <p>- Söz konusu sermaye miktarının;</p> <p>1) 129.000.000 TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun,</p> <p>2) 129.000.000 TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 12.900.000 TL'lik, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 21.000.000 TL'lik kısmını temsil eden paylarının</p>	<p>- Kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya <b>çıkartılmış sermayesi ile öz sermayesinin</b> her birinin 142.000.000 TL'den, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 465.000.000 TL'den az olmaması,</p> <p>- Söz konusu sermaye miktarının;</p> <p>1) 284.000.000 TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun,</p> <p>2) 284.000.000 TL ve daha fazla olması halinde ise, sermayenin 28.400.000 TL'lik, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ise 46.500.000 TL'lik kısmını temsil eden paylarının</p>																																
119	<p>ticari gayrimenkul alımı amaçlı kullanılacak taksitli ticari kredilere ilişkin %50'lik sınır BDDK'nin 04.04.2013 tarih ve 5267 sayılı kararı ile yürürlükten kaldırılmış ve bu tür kredilerde uygulanacak marj ve teminat koşulları bankaların inisiyatifine bırakılmıştır. Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak kredilerdeki %75'lik sınır ise, Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik'te yapılan güncellemeler sonucunda değiştirilmiştir. Buna göre, tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla kullanılacak kredilerde ve konut teminatlı kredilerde, bu oran <b>%80</b> olarak yeniden tespit edilmiştir</p>	<p>ticari gayrimenkul alımı amaçlı kullanılacak taksitli ticari kredilere ilişkin %50'lik sınır BDDK'nin 04.04.2013 tarih ve 5267 sayılı kararı ile yürürlükten kaldırılmış ve bu tür kredilerde uygulanacak marj ve teminat koşulları bankaların inisiyatifine bırakılmıştır. Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak kredilerdeki %75'lik sınır ise, Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik'te yapılan güncellemeler sonucunda değiştirilmiştir. Buna göre, tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla kullanılacak kredilerde ve konut teminatlı kredilerde, bu oran <b>%80</b> olarak yeniden tespit edilmiştir. Bununla birlikte BDDK'nin 24.02.2023 tarih ve 10525 sayılı kararı ile</p>																																

		bankalar tarafından konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak krediler ile konut teminatı altında kullanılacak tüketici kredilerinde, kredi tutarının teminata konu olan gayrimenkulün değerine oranı 1. el ve 2. el satışlarda ayrı ayrı olmak üzere konutun değerine ve enerji sınıfına bağlı olmak üzere değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir.
133	d) Ödenmiş sermayelerinin asgari 1.000.000 TL olması ve asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,	d) Ödenmiş sermayelerinin asgari 1.000.000 TL (2023 yılı için asgari 3.312.914 TL) olması ve asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden paylarının tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması,
150	Ekleme	<b>8.2.4. SPK'nın Gayrimenkul Dışı Varlıkların Değerlemesi ile İlgili Düzenlemeleri</b> SPK'nın 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı Kararı uyarınca, <b><u>Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların</u></b> Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı kapsamında, ➤ "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" ile ➤ "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulmasına karar verilmiştir. <b><u>Bu çerçevede, "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi"ne alınan</u></b> ➤ aracı kurumlar, ➤ kalkınma ve yatırım bankaları, ➤ bağımsız denetim şirketleri ve ➤ danışmanlık şirketleri <b><u>"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi"ne alınan</u></b> ➤ gayrimenkul değerlendirme kuruluşları SPK internet sitesinde ilan edilmiş olup, düzenli aralıklarla listede yer alan Kuruluşlar güncellenmektedir.