

## YÖNETMELİK

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

**BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

**MADDE 1** – 12/1/2017 tarihli ve 29946 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“ç) Değerleme Tebliği: 31/8/2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’i,”

“r) Kontrol: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan kontrolü,”

**MADDE 2** – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(4) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre Değerleme Tebliği ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlemeye ilişkin hükümleri esas alınır.”

**MADDE 3** – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(6) Bu Yönetmelik uyarınca değerlendirme kuruluşlarından değerlendirme hizmeti alan bankalar, bir değerlendirme kuruluşundan hizmet alımının durdurulmasını veya önemli ölçüde azaltılması tercihini, ticari teamüllere ve dürüstlük kuralına aykırı olarak bağımsızlığı zedeleyici şekilde kullanamazlar.

(7) Bankalar, değerlendirme kuruluşlarından süreli veya süresiz teminat mektubu isteyemez ve değerlendirme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne surette ve gerekçeyle olursa olsun, değerlendirme raporuna konu varlığını değerlendirme kuruluşları tarafından satın veya devralınmasını talep edemezler.

(8) Düzenlenen değerlendirme raporunda gerçeğe aykırı bir değer takdiri yapıldığı ya da değeri etkileyecek bir bilginin kasıtlı olarak dikkate alınmadığı, değerlendirme hizmeti alan bankanın tek taraflı olarak alacağı karar ile tespit olunamaz.”

**MADDE 4** – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“e) Değerleme raporuna nihai hali verilmeden önce raporun hazırlık sürecinde değerlendirme hizmeti alan bankanın erişimine veya müdahalesine açık olması.”

**MADDE 5** – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (ç) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkraya aşağıdaki (e) bendi eklenmiş, aynı maddeye ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü ve dördüncü fıkralar eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

“c) Değerleme sürecinin bankaca uygulamaya konulan usul ve esaslar ile mevzuata uygunluğunun iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri kapsamına alınması, ortaya çıkabilecek risklerin tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesini teminen, sürecin iç kontrol ve risk yönetim sistemine dahil edilmesi, değerlendirmeyle ilgili işlerin niteliği, yoğunluğu, sayısı ve büyüklüğünü dikkate alarak işin gerektirdiği niteliği haiz yeterli sayıda değerlendirme kuruluşu ile sözleşme yapılması ve değerlendirme hizmetinin kalitesinin korunmasını teminen işlerin kuruluşlara adil bir şekilde dağıtılmasının sağlanması,

ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç iki iş gününden az olmaması, verilen bu süre dolmadan raporların değerlendirme kuruluşundan istenememesi ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,”

“e) Değerleme hizmeti alırken kontrol ve koordinasyonu sağlayan değerlendirme birimleri kurulması, bu birimlerde değerlendirme raporlarının son kontrolünden sorumlu kişilerin gayrimenkul değerlemesi alanında, bankaların değerlendirme birimlerinde geçen çalışma süresi de dahil olmak üzere, en az 5 yıllık mesleki tecrübeye ve SPK tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olmasının sağlanması,”

“(3) Kurul, gerek görülmesi halinde 4 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen işlerin kuruluşlara adil bir şekilde dağıtılmasını sağlayacak objektif bir sistem kurulmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

(4) Bankaların bir takvim yılı içerisinde bir değerlendirme kuruluşuna yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarının, toplam yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarına oranı, Türkiye’nin tüm coğrafi bölgelerinde şubeleşerek kadrolu personel istihdam eden değerlendirme kuruluşları için yüzde on beşi, diğer değerlendirme kuruluşları için yüzde beşi geçemez. Bir önceki takvim yılında yaptırmış olduğu değerlendirme raporu sayısı binden az olan bankalar için bu oranlar yüzde otuz beş ve yüzde yirmi beş olarak uygulanır. Kurul bu oranları değiştirmeye ve değerlendirme kuruluşlarına gerekli görülen yerlerde şube açma zorunluluğu getirmeye yetkilidir.”

**MADDE 6** – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“(3) Değerleme raporu tarihinden sonra pazar koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durumdan değerlendirme kuruluşları sorumlu tutulamaz ve sözleşmeye bu kapsamda hüküm konulamaz.”

**MADDE 7** – Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Değerleme kuruluşları, bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, genel şartları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırır.”

**MADDE 8** – Aynı Yönetmeliğin 17 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Yetkili değerlendirme kuruluşunun kontrolünün edinilmesi veya el değiştirmesi sonucunu doğuran pay edinim ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesinden önce, durum, 10 uncu maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen belgeler ile birlikte Kuruma bildirilir. 10 uncu madde çerçevesinde Kuruma iletilmesi gereken bilgi ve belgelerin tamamlanmasını takiben Kurumca yapılacak değerlendirme neticesinde, otuz gün içerisinde olumsuz görüş bildirilmemesi halinde işlemler tekemmül ettirilir.”

**MADDE 9** – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

**“Birden fazla değerlendirme raporu düzenlenmesini gerektiren haller**

**MADDE 20** – (1) 4 üncü madde kapsamında değerlendirme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılabilir. Aynı konuya ilişkin yeni değer ilk değer asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerlendirme yaptırılır. Yapılan ikinci değerlendirme raporu neticesinde söz konusu oran içinde kalan değerlendirme raporlarındaki değerlerin aritmetik ortalaması, üçüncü değerlendirme raporunun hazırlanmasının gerektiği durumda da değerlendirme raporlarından birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır.

(2) Beş milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerlendirme kuruluşlarına iki adet değerlendirme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerlendirme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır.

(3) Kurul, bu maddede belirlenen tutar ve oranları değiştirmeye yetkilidir.”

**MADDE 10** – Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(1) Bankalar tarafından 4 üncü maddenin birinci fıkrası uyarınca yaptırılması gereken ve gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi dışında kalan değerlendirme faaliyetlerinde; 4, 5, 6, 7 nci maddeleri, 8 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (b), (c), (ç) ve (d) bentleri ile ikinci, üçüncü, beşinci ve altıncı fıkraları, 12 nci maddenin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları, 13 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentleri ile üçüncü fıkrası, 14 üncü maddenin ikinci ve dördüncü fıkraları ile 19 uncu madde hükümleri uygulanır.”

**MADDE 11** – Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

**“İntibak**

**GEÇİCİ MADDE 2** – (1) Bankalar en geç 1 ay içerisinde durumlarını bu maddeyi ihdas eden Yönetmeliğe uygun hale getirmek zorundadırlar.”

**MADDE 12** – Aynı Yönetmeliğin EK-2’si ekteki şekilde değiştirilmiştir.

**MADDE 13** – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 14** – Bu Yönetmelik hükümlerini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
12/1/2017	29946
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin	
Tarihi	Sayısı
12/8/2017	30152

[Eki için tıklayınız.](#)