

YÖNETMELİK

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

**BANKALARIN DEĞERLEME HİZMETİ ALMALARI VE BANKALARA
DEĞERLEME HİZMETİ VERECEK KURULUŞLARIN YETKİLENDİRİLMESİ
VE FAALİYETLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen değerlemeler kapsamında bankaların değerlendirme hizmetini almalarına, bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 15 inci, 34 üncü, 36 ncı ve 93 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

- a) Banka: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankaları,
 - b) Birlik: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76 ncı maddesinde belirtilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,
 - c) Değerleme kuruluşu: Bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesi uyarınca bankalara değerlendirme hizmeti veren kuruluşları,
 - ç) Değerleme Tebliği: 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35)’i,
 - d) Değerleme uzmanı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan değerlendirme uzmanlarını,
 - e) Değerleme uzman yardımcısı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan değerlendirme uzman yardımcılarını,
 - f) Finansal kuruluş: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan kuruluşları,
 - g) Gayrimenkul: Değerleme Tebliğinde tanımlanan gayrimenkulleri,
 - ğ) Gerçeğe uygun değer: Karşılıklı pazarlık ortamında bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken doğru ve güvenilir bir biçimde belirlenen değeri,
 - h) Hesap dönemi: Bir takvim yılını,
 - ı) Kanun: 5411 sayılı Bankacılık Kanununu,
 - i) Kurul: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunu,
 - j) Kurum: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunu,
 - k) Nitelikli pay: Kanunun 3 üncü maddesinde tanımlanan nitelikli payı,
 - l) Sorumlu değerlendirme uzmanı: Değerleme Tebliğinde tanımlanan sorumlu değerlendirme uzmanlarını,
 - m) Sözleşmeli değerlendirme uzmanı: Değerleme kuruluşlarının istihdam ilişkisi bulunmaksızın sözleşmeli olarak değerlendirme raporu hazırladığı ve Değerleme Tebliğinde belirtilen nitelikleri haiz değerlendirme uzmanını,
 - n) SPK: Sermaye Piyasası Kurulunu,
 - o) TMSF: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunu,
 - ö) Türkiye Muhasebe Standartları: 26/9/2011 tarihli ve 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından Türkiye Muhasebe Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standardı adıyla yayımlanan muhasebe standartları ile bu alana ilişkin diğer düzenlemeleri,
 - p) Yönetici: Değerleme kuruluşunda, yönetim kurulu üyesi, genel müdür, genel müdür yardımcısı olarak görev yapanlar ile bu unvanları haiz olmamakla birlikte yetki ve görevleri itibarıyla bu pozisyonlara denk veya daha üst konumlarda görev yapan personeli, ifade eder.
- (2) Bu Yönetmelikte tanımına yer verilmeyen kavramlar, Değerleme Tebliğinde belirtilen anlamlarıyla kullanılmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Bankaların Alacağı Değerleme Hizmetlerine İlişkin İlke ve Esaslar

Değerleme hizmeti

MADDE 4 – (1) Değerleme hizmeti, bankaların:

a) Organize piyasalarda işlem görmeyen ya da herhangi bir nedenle gerçeğe uygun değeri belirlenemeyen ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen;

1) Bilançoda kayıtlı varlık ve yükümlülüklerinin,

2) Kredileri ve diğer alacaklarına ilişkin olarak aldıkları teminatlarının,

3) Taraf oldukları sözleşmelerden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerinin, birleşme, bölünme veya hisse değişimine konu olan paylarının ya da varlık ve yükümlülüklerinin,

4) Kanunun 4 üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışındaki işlemlerden kaynaklanan gelir ya da giderlerinin, belirli bir tarihteki gerçeğe uygun değerinin bağımsız olarak belirlenmesidir.

(2) Birinci fıkra kapsamına giren gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemeleri bu Yönetmelik uyarınca Kurulca yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşları tarafından bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

(3) Birinci fıkra kapsamına giren diğer değerlendirme hizmetleri, 21 inci maddenin birinci fıkrası hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilir.

(4) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45) ile Türkiye Muhasebe Standartlarının değerlemeye ilişkin hükümleri esas alınır.

Bağımsızlık

MADDE 5 – (1) Bağımsızlık, değerlendirme kuruluşlarının, ortaklarının, yöneticilerinin ve değerlendirme uzmanlarının bu Yönetmelik kapsamındaki faaliyetlerini doğruluk ve tarafsızlık içinde yürütmelerini sağlayacak bir davranış ve anlayışlar bütünüdür.

(2) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri ve değerlendirme uzmanları;

a) Değerleme faaliyetleri sırasında ortaya çıkabilecek herhangi bir menfaat ilişkisinden uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, değerlendirme faaliyeti sonucunda ulaştıkları görüşlerini, kendilerinin ya da başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin açıklamak zorundadır.

b) Değerleme hizmeti verilen bankaların, bunların doğrudan veya dolaylı olarak kontrol ettiği ortaklıklarının ve bankayı kontrol eden ortakların yönetimi ile ilgili karar alma sürecine katılmama ve bunlarla doğrudan veya dolaylı ortaklık ya da piyasa koşullarına göre imtiyazlı bir şekilde borç-alacak ve kredi ilişkisine giremez veya bunlarda yönetim kurulu başkanı veya üyesi, genel müdür ya da genel müdür yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alamaz, yönetim hizmeti veremez.

c) Üçüncü derece dahil kan ve ikinci derece dahil kayın hısımları ile eşlerinin, ortağı, yönetim kurulu başkanı veya üyesi, genel müdürü, genel müdür yardımcısı olduğu veya başka unvanlarla istihdam edilseler dahi, yetki ve görevleri itibarıyla genel müdür yardımcısına denk veya daha üst konumlarda icraî nitelikte yönetici olduğu bankalara ilişkin değerlendirme faaliyetinde bulunamaz.

(3) Değerleme kuruluşu ile değerlendirme kuruluşunun hukuki bağlantısı bulunan yurt içindeki veya yurt dışındaki değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme hizmeti verilen banka, bankanın ortakları ya da bankanın doğrudan veya dolaylı olarak kontrol ettiği ortaklıklar ile doğrudan veya dolaylı ortaklık ya da piyasa koşullarına göre imtiyazlı bir şekilde kredi veya borç-alacak ilişkisine girilmiş olunmaması ya da değerlendirme faaliyetinin tarafsız bir şekilde yapılmasını engelleyen herhangi bir menfaat ilişkisinin bulunmaması zorunludur.

(4) Değerleme uzmanlarının;

a) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması, değerlendirme faaliyeti dışında başka bir meslek ile iştigal etmemesi,

b) Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen nitelikleri haiz olması,

c) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluğunun tespit edilmemiş olması, şarttır.

Bağımsızlığın ortadan kalkması

MADDE 6 – (1) Aşağıdaki durumlardan birinin veya birkaçının varlığı halinde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir:

a) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri veya değerlendirme uzmanları ile bunların üçüncü derece dahil kan ve ikinci derece dahil kayın hısımlarının ya da eşlerinin, bankadan veya Kanunun 49 uncu maddesinde belirtilen bankanın dahil olduğu risk grubundan, değerlendirme sözleşmesinde öngörülenler dışında doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat sağlaması veya bunlara menfaat sağlama teklif veya vadedinde bulunulması ve bu durumun ilgili kişilerce ivedi olarak Kuruma bildirilmesini teminen değerlendirme kuruluşunun yönetim kuruluna bildirilmemiş olması.

b) Geçmiş dönemlere ilişkin değerlendirme hizmeti ücretinin geçerli bir nedene dayanmaksızın banka tarafından ödenmemiş ve değerlendirme kuruluşu tarafından konu hakkında alacağın tahsiline yönelik işlem yapılmamış olması ya da değerlendirme kuruluşuna sözleşmede kararlaştırılan tutarı aşacak şekilde sonradan bir ödeme yapıldığının ortaya çıkması.

c) Değerleme hizmeti ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara, değerlendirme faaliyetinin süresine veya

önceden kararlaştırılmış bir değerlendirme tahminine bağlanmış olması ya da değerlendirme hizmetinin tamamlanmasından sonra belirlenmesi.

ç) 5 inci maddede yer alan hükümlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi.

d) Değerleme hizmeti alan banka tarafından yönlendirme, telkin ve sair şekilde değer tespitini etkileyecek bir talepte bulunulması suretiyle işlem tesis edilmiş olması.

Mesleki özen ve titizlik

MADDE 7 – (1) Değerleme hizmetini gerçekleştirenler, değerlendirme hizmetinin planlanması, yürütülmesi, sonuçlandırılması ve raporun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadır. Mesleki özen ve titizlik, değerlendirme kuruluşu personelinin aynı koşullar altında ayrıntılara ve bulgulara vereceği önemi, göstereceği dikkat, hassasiyet, gayret ve değerlendirme standartlarına uyum derecesini ifade eder. Mesleki özen ve titizliğin asgari ölçütü bu Yönetmelikte ve Değerleme Tebliğinde belirtilen usul ve esaslara eksiksiz uyulmasıdır.

(2) Bu Yönetmelik kapsamındaki değerlemelerin yerine getirilmesi için gerekli bilgi ve uzmanlığın yeterli olmadığı durumlarda değerlendirme hizmeti verilemez.

Bankanın yükümlülükleri

MADDE 8 – (1) Bankalar;

a) Değerleme kuruluşlarıyla çalışma usul ve esaslarına ilişkin banka ölçeğine ve ihtiyaçlarına uygun yazılı iç politika ve prosedürlerin geliştirilmesi,

b) Değerleme faaliyetlerinin kredi pazarlama ve tahsis faaliyetlerinden bağımsız bir faaliyet olarak ele alınması, değerlendirme kuruluşları üzerinde baskı oluşturabilecek, bağımsızlığı ve banka itibarını zedeleyici faaliyet ve davranışlarda bulunulmaması,

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 dağıtılmasını sağlayacak objektif bir sistem kurulması ve bu sistemin etkin bir şekilde çalışmasının sağlanması,

ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç iki iş gününden az olmamasının sağlanması ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,

d) Periyodik olarak yapılması gereken değerlemeler ile aynı konuya ilişkin yeni değerlendirme hizmeti alınması dahil olmak üzere, değerlendirme hizmeti alınması ve hizmetin yerine getirilmesi sürecinde bankanın ve yetkili değerlendirme kuruluşunun SPK tarafından belirlenen tarife ve uygulama esaslarına uygun hareket ettiğinin gözetilmesi, ile yükümlüdür.

(2) Birinci fıkrada belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmesi banka yönetim kurulunun sorumluluğundadır.

(3) Bankalar, değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen değere ilişkin herhangi bir koşul koyamaz, tespit edilen değeri banka onayına tabi tutamaz ve değerlendirme kuruluşuna bağımsızlığı zedeleyici herhangi bir teklif ve telkinde bulunamaz.

(4) Kurum, bu madde hükümlerine aykırı uygulamaların tespiti halinde, idari yaptırımlar saklı olmak üzere, bankanın yaptırmış olduğu değerlemelerin kısmen veya tamamen bankanın sözleşme imzaladığı veya Kurum tarafından belirlenecek yetkili değerlendirme kuruluşlarına bedeli ilgili banka tarafından karşılanmak suretiyle yeniden yaptırılmasına karar vermeye yetkilidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Değerleme Kuruluşunun Yetkilendirilmesi

Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar

MADDE 9 – (1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarının;

a) SPK tarafından sermaye piyasasında değerlendirme hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiş ve Birliğe üye olması,

b) Bankalara değerlendirme hizmetini verebilecek yönetim yapısına yeterli sayı ve nitelikte değerlendirme uzmanı kadrosuna, gerekli teknik donanım ile belge ve kayıt düzenine sahip olması,

c) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmemiş olması,

ç) Değerleme faaliyeti sırasında bağımsızlığın ortadan kalkması durumunda kuruluşun bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğini taahhüt etmiş olması,

d) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;

1) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması,

2) Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde belirtilen nitelikleri haiz olması,

3) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş

kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olması,

4) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmaması, zorunludur.

(2) Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşunun veya nitelikli pay sahiplerinin tüzel kişi ortaklarının bulunması halinde de bu kapsamdaki ortaklarının ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması şarttır.

Yetki başvurusunda gerekli bilgi ve belgeler

MADDE 10 – (1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilmek isteyen kuruluşlar, aşağıda belirtilen bilgi ve belgelerin eklendiği bir üst yazı ile Kuruma başvururlar:

a) Kuruma yapılan başvuru tarihi itibarıyla SPK tarafından sermaye piyasalarında değerlendirme hizmeti vermeye yetkilendirildiğini ve Birlik üyesi olduğunu gösteren belgeler.

b) EK-1’de yer alan örneğe uygun olarak doldurulmuş bilgi formu.

c) Esas sözleşmesinin kuruluşu temsile yetkili kişilerce imzalanmış son hali.

ç) 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 660 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde bağımsız denetimden geçmiş en son finansal tabloları.

d) Yurt dışında bir değerlendirme kuruluşu ile hukuki bağlantısının bulunması durumunda, ilgili yurt dışı kuruluş ile yapılan sözleşmelerin yurt dışındaki kuruluş yetkililerince tasdik edilmiş kopyası.

e) 5 inci ve 6 ncı maddede belirtilen bağımsızlığı ortadan kaldıran hallerin ortaya çıkması durumunda bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğine ilişkin EK-2’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenmiş ve kuruluşu temsile yetkili kişilerce imzalanmış beyan.

f) Verilen hizmetlerden doğabilecek zararları karşılamak amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptıracaklarına ilişkin EK-3’te yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyan.

g) Kuruluşun yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkisinin iptal edilmemiş olduğuna dair EK-4’te yer alan örneğe göre düzenlenecek yazılı beyan.

ğ) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;

1) Mesleki tecrübelerini ve aldıkları eğitimlerini içeren EK-5’te yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek ayrıntılı öz geçmişleri ile 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu kapsamında oluşturulan sistemler vasıtasıyla kimlik ve adres bilgilerine elektronik ortamda ulaşılabilenler hariç, yabancı uyruklu kişiler için kimlik belgesi veya pasaportlarının noter onaylı örnekleri ve ikametgah belgeleri,

2) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmadığına ve bulunmayacağına, yönetim kurulu başkanı ve üyesi, yönetici, değerlendirme uzmanı, derecelendirme uzmanı ya da bağımsız denetçi olarak görev yapılmadığına ve yapılmayacağına, yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olduğuna ve Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde belirtilen nitelikleri haiz olduğuna dair EK-6’da yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyanları,

3) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmayacaklarına dair EK-7’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek yazılı beyanları,

4) 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre müflis olmadıklarına ve konkordato ilan etmediklerine ilişkin EK-8’de yer alan örneğe uygun olarak düzenlenecek ve noter huzurunda imza edecekleri beyannameleri,

5) Kanununun 71 inci maddesi uygulanan bankalarda veya Kanunun yürürlüğe girmesinden önce TMSF’ye devredilmiş bankalarda ya da tasfiyeye tâbi tutulan bankerler ile iradî tasfiye haricinde tasfiyeye tâbi tutulan finansal kuruluşlarda, faaliyet izni kaldırılan kalkınma ve yatırım bankalarında, ortaklarının temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF’ye intikal eden veya bankacılık yapma ve mevduat veya katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılan kredi kuruluşlarında, TMSF’ye intikalinden veya bankacılık yapma ve mevduat veya katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılmadan önce nitelikli paya sahip olunmadığına veya kontrolün elinde bulundurulmadığına ilişkin TMSF’nin internet sitesinden yapılacak sorgulama sonuçlarını içeren imzalı beyan.

(2) Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşunun varsa tüzel kişi ortaklarının ortaklık yapılarını gösteren belgeler Kuruma gönderilir.

(3) Kurum, başvuruların değerlendirilmesi sırasında gerekli görülen durumlarda, ilave bilgi ve belge istemeye yetkilidir.

(4) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerden istenilen belgelerin bu kişilerin yerleşik olduğu ülkede kayıtların tutulduğu bir merci ya da sistem olmaması nedeniyle temin edilememesi durumunda, bu durumun ilgili ülkenin yetkili mercilerinden alınacak bir belge ile Kuruma tevsik edilmesi zorunludur.

(5) Bu Yönetmelikte yer alan başvurularla ilgili olarak yurt dışından temin edilecek belgelerin ilgili ülkenin yetkili makamlarınca ve Türkiye’nin o ülkedeki Konsolosluğunca veya Lahey Devletler Özel Hukuku Konferansı çerçevesinde hazırlanan Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi hükümlerine göre

onaylanmış olması ve başvuruya belgelerin noter onaylı tercümelerinin de eklenmesi şarttır.

Değerleme yapma yetkisinin verilmesi

MADDE 11 – (1) Bilgi ve belgeleri tam olarak Kuruma gönderilen şirketlerin başvuruları değerlendirilme konusuna ilişkin yeterlilikleri dikkate alınarak Kurumca değerlendirilir.

(2) Bilgi ve belgeler üzerinden yapılan değerlendirmeyi müteakip, Kurumun ilgili meslek personeli tarafından değerlendirme kuruluşu nezdinde yönetim yapısı, personeli, teknik donanımı ve belge ve kayıt düzeni bakımından inceleme yapılır.

(3) Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşları 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilir. Yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları Kurumun internet sayfasında kamuoyuna duyurulur ve ortaklık yapıları ile değerlendirme kadrosu Birliğe bildirilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Değerleme Hizmetinin Alınması, Sözleşme ve Değerleme Raporu

Değerleme hizmetinin alınması

MADDE 12 – (1) Banka tarafından 4 üncü madde kapsamında değerlendirme yaptırılabilmesi için, ilgili birim yöneticisi veya bağlı olduğu genel müdür yardımcısı tarafından, değerlendirme kuruluşunun banka ile ilişkilerinde 5 inci ve 6 ncı maddelerde belirlenen şekilde bağımsızlığı ortadan kaldıran hallerin bulunup bulunmadığını değerlendiren bir rapor düzenlenerek denetim komitesi ile banka yönetim kuruluna sunulur.

(2) Raporun değerlendirilmesi neticesinde, banka yönetim kurulunca uygun görülmesi halinde değerlendirme kuruluşu ile asgari olarak 13 üncü maddede belirlenen unsurları içeren bir yazılı sözleşme düzenlenir.

(3) Sözleşmede Kanun, ilgili mevzuat ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı bir hususun tespit edilmesi halinde, Kurum ilgili banka ve değerlendirme kuruluşundan sözleşmenin tadilini istemeye yetkilidir.

(4) Kurum bankaların bilanço içi veya bilanço dışı hesaplarda izledikleri varlık veya yükümlülükler için, belirlenecek bilanço dönemleri itibarıyla değerlendirme yaptırılmasını bankalardan isteyebilir.

(5) Değerleme kuruluşu ya da banka tarafından imzalanan sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılmak istendiğinde, değerlendirme kuruluşu ile bankanın yeni şartlar üzerinde mutabakat sağlaması gerekir.

(6) Yetkili değerlendirme kuruluşları, bankalara verecekleri değerlendirme hizmeti ile ilgili olarak, sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına değerlendirme raporu hazırlattırabilir.

Sözleşmenin unsurları

MADDE 13 – (1) İmzalanacak sözleşmelerde asgari olarak aşağıdaki hususlara ilişkin hükümlerin yer alması zorunludur:

a) Tarafların unvanları ve merkez adresleri.

b) Değerleme hizmetinin konusu, kapsamı, amacı ve süresi, alınan hizmet karşılığı ödenecek ücret ile tarafların sorumlulukları ve yükümlülükleri.

c) Değerleme hizmetlerinden kaynaklanabilecek zararların karşılanması amacıyla mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacağına ilişkin taahhüt.

(2) Bankaya değerlendirme hizmetini verecek kişilerin ad, soyad ve unvanlarına sözleşme ekinde liste halinde yer verilir. Bunlarda değişiklik olması durumunda sözleşme eki liste güncellenerek bankaya bildirilir.

Değerleme raporu

MADDE 14 – (1) Değerleme raporu, değerlendirme işleminin sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu yetkili değerlendirme kuruluşunun değerlendirme faaliyetlerini bizzat yürüten ve bu kapsamda yerinde inceleme ve araştırmaları yapan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanır ve imzalanır. Sözleşmeli değerlendirme uzmanlarına hazırlattırılan değerlendirme raporları da dahil olmak üzere, yetkili değerlendirme kuruluşlarınca bankaların talebiyle hazırlanan değerlendirme raporlarının her birinin ayrıca bir sorumlu değerlendirme uzmanı, kalkınma ve yatırım bankalarında ilgili genel müdür yardımcısı ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların nitelikli paya sahip olduğu ya da kontrol ettiği değerlendirme kuruluşlarında yönetim kurulunca belirlenecek yetkili kişi tarafından imzalanarak bankaya sunulması zorunludur. Değerleme raporları 15/1/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanabilir.

(2) Değerleme kuruluşu, değerlendirme raporunun bir nüshasını en az on yıl süreyle kendi bünyesinde saklamak zorundadır. Değerleme raporlarının arşivlenen nüshalarının sıhhatlerinden şüpheye mahal verilmeyecek şekilde istenildiğinde yetkili kişilere teslim edilmesine yönelik gerekli tedbirlerin alınması ve buna ilişkin sorumluluğun değerlendirme kuruluşlarında olması kaydıyla, değerlendirme kuruluşlarının evrak, belge, doküman, dosya ve kayıtlarının her türlü önlemin alındığı arşiv deposunda bu iş için geliştirilmiş özel bir yazılım ile her türlü olumsuzluğa karşı koruma ve arşiv hizmeti verme amacıyla imzalanmış sözleşme kapsamında arşiv kuruluşları bünyesinde fiziksel olarak veya 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında edinilen güvenli elektronik imza ile imzalanmış şekilde muhafaza edilmesi mümkündür.

(3) Değerleme raporu ilgisine göre asgari olarak aşağıda belirtilen unsurları içerecek şekilde düzenlenir:

a) Rapor bilgileri;

- 1) Raporun tarihi ve sayısı,
- 2) Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanı veya uzmanlarının ad ve soyadları, imzaları ve lisans numaraları,
- 3) Değerleme raporunu imzalamaya yetkili sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı, imzası ve lisans numarası,
- 4) Değerleme tarihi,
- 5) Dayanak sözleşmenin tarihi,
- b) Değerleme kuruluşunu ve bankayı tanıttıcı bilgiler;
 - 1) Değerleme kuruluşu ve bankanın unvanı ve adresi,
 - 2) Bankanın değerlemeye ilişkin talebinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar,
- c) Değerleme faaliyetine ilişkin bilgiler,
 - ç) Değerlemesi yapılan varlık, hak, yükümlülük ya da işleme ilişkin bilgiler ile değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamına ilişkin analizler,
 - d) Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değer için bağli olduğu tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar belirtilerek analiz sonuçlarının değerlendirilmesi,
- e) Sonuç;
 - 1) Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi,
 - 2) Nihai değer takdiri,
 - f) Nihai değer için takdirinde, gerçeğe uygun değer esas alınarak Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılır. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değer takdir edilir.
- g) Rapor ekleri;
 - 1) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
 - 2) Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme kuruluşu tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilme yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.
- (4) Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir maddeye yer verilir.
- (5) Bankalar değerlendirme kuruluşlarına yaptırdıkları değerlendirme çalışmalarının niteliklerine göre, üçüncü fıkrada yer alan hususlar ile uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olmak kaydıyla, kendi düzenledikleri formatta rapor hazırlatma yetkisine sahiptir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Mesleki Sorumluluk Sigortası, Gözetim ve Denetim, Bildirimler ve Takip Yükümlülüğü, Yetki İptali

Mesleki sorumluluk sigortası

MADDE 15 –(1) Değerleme kuruluşları, bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, asgari poliçe tutarı 500.000 TL ve bir önceki yıl bankalara verdikleri değerlendirme hizmetlerinden elde ettikleri gelirden az olmamak üzere, Kanununun 36 ncı maddesi uyarınca hesap dönemini takip eden tarihten itibaren on beş gün içinde genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundadır.

(2) Mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacak sigorta şirketi, değerlendirme kuruluşunun ya da değerlendirme kuruluşu ile hukuki bağlantısı bulunan yurt içindeki veya yurt dışındaki değerlendirme kuruluşunun nitelikli paya sahip olduğu ortaklığı olamaz.

(3) Değerleme hizmeti alan banka tarafından, değerlendirme hizmeti sözleşmesinde veya diğer herhangi bir şekilde, mesleki sorumluluk sigortasının bankanın doğrudan veya dolaylı olarak nitelikli pay sahibi olduğu ya da dahil olduğu risk grubu bünyesinde yer alan bir sigorta şirketi tarafından yapılması zorunlu tutulamaz, bu yönde teşvik ve telkinde bulunulamaz ve değerlendirme kuruluşlarınca sunulan değerlendirme hizmetini etkileyecek şekilde sözleşme ücreti pazarlık konusu edilemez.

Gözetim ve denetim

MADDE 16 –(1) Kurum, bankaya verilen değerlendirme hizmetine ilişkin olarak değerlendirme kuruluşlarından, Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri ile ilgili göreceği bütün bilgileri gizli dahi olsa istemeye, tüm defter, kayıt ve belgelerini incelemeye yetkilidir. Değerleme kuruluşları istenilen bilgileri vermekle, defter, kayıt ve belgeleri incelemeye hazır bulundurmamakla, tüm bilgi işlem sistemini denetim amaçlarına uygun olarak Kuruma açmak, verilerin güvenliğini sağlamakla ve muhafaza etmek zorunda oldukları her türlü defter, belge ve karneler ile nezdlerinde tutulan bilgilere ilişkin mikrofiş, mikrofilm, manyetik teyp, disket ve benzeri ortamlardaki kayıtlarını ve bu kayıtlara erişim veya kayıtları okunabilir hale getirmek için gerekli tüm sistem ve şifrelerini inceleme için ibraz etmek ve işletmekle yükümlüdür.

(2) Kurum, gerekli gördüğü durumlarda, yetkili değerlendirme kuruluşlarının yetkilendirmeye ilişkin koşulları

idame ettirip ettirmediklerine yönelik olarak değerlendirme kuruluşları nezdinde inceleme yapar.

Bildirimler ve takip yükümlülüğü

MADDE 17 –(1) Yetkili değerlendirme kuruluşunun sermayesinin veya oy haklarının yüzde elli veya daha fazlasını temsil eden veya bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların devrinden 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 pay edinim ve devir işlemleri tekemmül ettirilir.

(2) Yetkili değerlendirme kuruluşları, yönetim kurulu başkan ve üyeleri tarafından imzalanan ve bir örneği EK-1'de yer alan bilgi formunu hazırlayarak her hesap dönemini takip eden 1 ay içinde Kuruma gönderirler.

(3) Yetkili değerlendirme kuruluşlarının sorumlu değerlendirme uzmanları, değerlendirme uzman ve yardımcıları ile sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı sözleşmeli değerlendirme uzmanlarının Değerleme Tebliğinde belirtilen nitelikleri taşıdığını gösteren belgelerin temini, muhafazası ve bu kişilerin 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi ile 5, 6 ve 7 nci maddelerinde öngörülen hükümler karşısındaki durumlarının kuruluş bünyesinde takibi ve belgelerin muhafazası değerlendirme kuruluşunun sorumluluğundadır.

(4) Birlik, Kurumca yetkilendirildiği kendisine bildirilen üye kuruluşların ortaklık yapısı ve değerlendirme kadroları ile üye değerlendirme uzmanlarına yönelik değerlendirme kayıt sistemini talep edilmesi halinde Kurum erişimine açmak ve üyelere ilişkin cezai işlemleri gecikmeksizin Kuruma bildirmekle yükümlüdür.

(5) Sözleşmenin, süresi sona ermeden feshi durumunda, ilgili banka ve değerlendirme kuruluşunca Kuruma gerekçeli olarak bilgi verilir.

(6) Yetkili kuruluşlarca bu madde uyarınca yapılacak bildirimlerin hazırlanması, Kuruma gönderilmesi ve gerçeğe uygun beyan edilmesinin sağlanması yetkili değerlendirme kuruluşunun yönetim kurulunun sorumluluğundadır.

(7) Kurum bu madde uyarınca yapılacak bildirimler ile 10 uncu madde kapsamında yapılacak yazışmaların bir kısmının veya tamamının elektronik ortamda yapılmasını istemeye yetkilidir.

(8) Yetkili değerlendirme kuruluşları internet sitelerinde kuruluş ana sözleşmesi, ortaklık yapısı, değerlendirme uzmanı kadrosu ve iletişim bilgilerinin güncel haline yer verir.

Yetkinin iptali ya da geçici olarak kaldırılması

MADDE 18 –(1) Aşağıdaki hallerin bir veya birkaçının tespit edilmesi halinde değerlendirme şirketinin yetkisi iptal edilir. Aykırılığa konu işlemin niteliği, haklı ve mücbir sebeplerden kaynaklanıp kaynaklanmadığı, yetki iptalini gerektirecek derecede kusur ya da ihlal bulunup bulunmadığı hususlarının da değerlendirilmesi suretiyle Kurul, değerlendirme kuruluşunun yetkisini geçici olarak kaldırabilir.

a) 6 ncı madde uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran haller mevcut olduğu halde değerlendirme kuruluşunun bankaya değerlendirme hizmeti vermeye devam ettiğinin tespit edilmesi.

b) Değerleme raporunun yetkili kişi dışında bir kişi tarafından imzalanması.

c) Kendilerinden alınan beyanların gerçeğe aykırı olduğunun tespit edilmesi de dahil olmak üzere yetkili değerlendirme kuruluşunun nitelikli pay sahiplerinin ya da değerlendirme kuruluşunun 9 uncu maddede belirtilen yetkilendirme koşullarını kaybetmesi.

ç) 19 uncu maddede düzenlenen sırların saklanması yükümlülüğüne uyulmaması.

d) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme kuruluşunun değerlendirme yapma yetkisinin iptal edilmiş olması.

e) Bu Yönetmelik kapsamında halen devam eden değerlendirme sözleşmesinin bulunmaması koşuluyla yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından yetki iptalinin talep edilmesi.

f) Yetkinin birbirini takip eden üç hesap dönemi içerisinde birden fazla geçici olarak kaldırılması.

(2) Birbirini takip eden üç hesap dönemi boyunca bankalar ile sözleşme imzalamayan veya sözleşme mevcut olmakla birlikte sözleşme kapsamında bankalara ya da sözleşmeli olarak yetkili değerlendirme kuruluşlarına değerlendirme hizmeti vermeyen şirketin yetkisi bir yıl süre ile geçici olarak dondurulur. Bu süre zarfında da sözleşme düzenlemeyen şirketin yetkisi iptal edilir.

(3) Kurul, değerlendirme kuruluşunun bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisini;

a) Kurum tarafından uyarı konusu yapılan hususları tekrar etmesi ya da bir hesap dönemi içerisinde birden fazla yerine getirmemesi,

b) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme kuruluşunun değerlendirme yapma yetkisinin geçici olarak iptal edilmiş olması,

c) Değerleme kuruluşunca, değerlendirme faaliyetlerinin 7 nci maddenin gerektirdiği mesleki özen ve titizliğe riayet edilmeksizin yürütüldüğünün tespit edilmesi,

ç) Kanununun 36 ncı maddesi uyarınca ve bu Yönetmeliğin 15 inci maddesinde belirtilen mesleki sorumluluk sigortasının yaptırılmaması,

durumunda altı aydan fazla olmamak üzere geçici olarak kaldırabilir.

(4) Kurul, yetkili değerlendirme kuruluşunun ortaklarının, yöneticilerinin ve değerlendirme uzmanlarının verdikleri

beyanların gerçeğe aykırı olması ya da yetki iptaline yol açan işlemlerde sorumluluklarının bulunduğu tespit edilmesi halinde bu kişilerin, bu Yönetmelik kapsamında yetkilendirilen değerlendirme kuruluşlarında çalışmalarını yasaklamaya yetkilidir.

(5) Birinci ve ikinci fıkra hükümleri saklı kalmak kaydıyla, değerlendirme kuruluşunun yurt içinde veya yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin başka bir kurum/kuruluş tarafından iptal edilmiş olması durumunda, bu husus Kurul tarafından ayrıca değerlendirilir.

(6) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkisinin iptal edilmesine sebep olan hususların giderilmiş ve yetkisinin iade edilmiş olması halinde, bu Yönetmelik kapsamında yeniden yetkilendirilmek üzere talepte bulunan değerlendirme kuruluşunun durumu Kurul tarafından değerlendirilir.

ALTINCI BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Sırların saklanması

MADDE 19 – (1) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları ve yardımcıları 4 üncü maddede belirtilen değerlendirme faaliyetleri sırasında öğrendikleri, bu Yönetmelik uyarınca kamuoyuna açıklanması zorunlu olan bilgiler hariç olmak üzere, bankalara ait sırları ve yapacakları değerlendirme sözleşmelerinde kararlaştırılacak sır kapsamındaki bilgileri açıklayamaz, kendilerinin veya üçüncü kişilerin menfaatlerine kullanamazlar. Değerleme kuruluşları sır niteliğindeki bilgilerin korunmasına yönelik her türlü tedbiri almakla yükümlüdür.

(2) Bankalar, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve buna ilişkin mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirme raporunun müşterileriyle paylaşılması gereken durumlarda, raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşu ile uzmanlarına ait sırların ve kişisel bilgilerin korunmasına yönelik olarak gerekli tedbirleri alır.

(3) Değerleme kuruluşları, birinci fıkra kapsamındaki bilgileri sadece bu Yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinde kullanabilir.

(4) Değerleme kuruluşunun ortakları, yöneticileri, değerlendirme uzmanları ve yardımcıları bankaya verilen değerlendirme hizmetine ilişkin ya da gelecekteki muhtemel uygulamaları hakkında, değerlendirme sözleşmesi imzaladıkları banka hariç, kamuoyuna açıklamada bulunamaz.

Aynı konuya ilişkin yeni değerlendirme hizmeti alınması

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. Değerleme raporlarından birbirine en yakın olanlar arasından düşük olan değer esas alınır.

Diğer değerlemeler

MADDE 21 – (1) Bankalar tarafından 4 üncü maddenin birinci fıkrası uyarınca yaptırılması gereken ve gayrimenkul, gayrimenkul projeleri veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi dışında kalan değerlendirme faaliyetlerinde; 4, 5, 6, 7, 8, 19 uncu maddeler ile 12 nci maddenin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları, 13 üncü maddenin birinci fıkrasının (a), (b) bentleri ve 14 üncü maddenin ikinci ve dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.

(2) Kanunun geçici 3 üncü maddesi uyarınca faaliyet gösterdikleri alanlara ilişkin Kuruma beyanda bulunmuş olan ya da Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (v) bendi uyarınca Kurulca yetkilendirilen kalkınma ve yatırım bankaları, bu maddenin birinci fıkrası ve 4 üncü madde çerçevesinde değerlendirme yapabilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 22 – (1) 1/11/2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

İntibak süresi

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden önce Kurulca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşları, durumlarını 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (d) bendi ile 9 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükümlerine, bankalar, durumlarını 8 inci maddenin birinci fıkrasının (a), (c) ve (ç) bentleri hükümlerine bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde uygun hale getirmek zorundadır.

Yürürlük

MADDE 23 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 24 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkanı yürütür.

Ekleri için tıklayınız.