

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00-140- 11355  
Konu: Mevzuat

29 Mayıs 2012

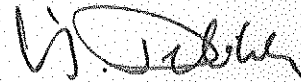
**TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİNE**

Bir değerlendirme kuruluşu tarafından Kurumumuza gönderilen yazıda; bankaların bir süredir ipotek işlemlerinin Tapu Sicil Müdürlüklerinde tesisi ile ilgili işlemleri özel sektör kuruluşlarına yaptırdığı ve değerlendirme şirketi bünyesinde kurulacak yeni bir birim aracılığıyla değerlendirme hizmeti verilen veya verilmeyen bankalara bu tür bir hizmet verilmesinin düşünüldüğünden bahisle, Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuat kapsamında söz konusu hizmetin değerlendirme kuruluşlarınca verilmesinin herhangi bir sakınca yaratıp yaratmayacağı sorulmakta, eğer bir sakıncası var ise bu alanda kurulacak yeni bir şirketin kurucu ortağı olup olunamayacağına bildirilmesi talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, bankaların değerlendirme hizmetleri ve bu hizmeti verecek kuruluşların faaliyetleri "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde yürütülmektedir. Söz konusu hizmetin gerektirdiği mesleki yeterlilik ve kurumsal ilkeler bahse konu yönetmelik ile ayrıntılı olarak belirlenmiş olup, aynı Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci maddesinin 3 üncü fıkrası; "*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 değerlendirme faaliyetinin etkin bir şekilde yapılmasını engelleyen herhangi bir menfaat ilişkisinin bulunmaması zorunludur.*" hükmünü amirdir. Konuya ilişkin olarak, değerlendirme kuruluşunun ortakları, kalite güvence sisteminin işleyişinden sorumlu yönetim kurulu üyeleri ile değerlendirme göreviyle iştigal edecek personelinin değerlendirme konusu ile menfaat çatışması yaratacak herhangi bir ticari faaliyette bulunmayacaklarına ilişkin olarak kendilerinden beyan alınmaktadır.

Bu çerçevede, uygulamada bankayla yapılan vekâlet sözleşmesi çerçevesinde yürütülmekte olan söz konusu işlemlerin vekâlet akdinin niteliği gereği doğrudan bankanın menfaatinin korunmasına yönelik idari işlem olması ve Bankanın vekili gibi hareket edilmesini gerektirmesi; değerlendirme faaliyetinin ise değerlemeye konu malın muhtemel değerinin bankadan tamamiyle bağımsız şekilde tespitine yönelik olması ve banka menfaatinin de ötesinde ekonomik sistemin bütününe korunmasına hizmet ediyor olması hususları dikkate alındığında; değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme hizmeti verilen bankaya aynı zamanda söz konusu hizmetin verilmesi, bu kuruluşların değerlendirme faaliyetindeki bağımsızlıklarına zarar verebilecek nitelikte olup, diğer taraftan aynı husus değerlendirme kuruluşunun hukuki bağlantısı bulunan ve ortağı olduğu diğer kuruluşlar için de geçerlidir.

Bilgi edinilmesini ve yukarıda belirtilen hususun Birliğiniz üyelerine duyurulması hususunda gereğini rica ederim.



**İhsan Uğur DELİKANLI**  
Başkan Yardımcısı