

Geliş Tarih.

21/02/2012

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı: B.02.1.BDK.013.00.00.140 - 3510
Konu: Kurul Kararı.

17 Şubat 2012

VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bilindiği üzere Resmi Gazete'nin 18.12.2010 tarih ve 27789 sayılı nüshasında yayımlanan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 16.12.2010 tarih ve 3980 sayılı Kararı (Kurul Kararı) ile bankalar tarafından 01.01.2011 tarihinden itibaren; konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak krediler ile konut teminatı altında kullanılacak tüketici kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranının %75, ticari gayrimenkul alım amaçlı kullanılacak taksitli ticari kredilerde ise kredi tutarının teminat olarak alınan ticari gayrimenkulün değerine oranının %50 ile sınırlandırılmasına, sınırlamaya konu krediler için teminat olarak alınan gayrimenkullerin değerlendirilmesinin Kurul veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine yaptırılmasına ve sınırlamada bu değerlerin kullanılmasına karar verilmiştir.

Kurul Kararı ile getirilen sınırlamaların uygulanmasına yönelik olarak Kurumumuz denetim elemanlarınca muhtelif bankalar nezdinde yapılan incelemelerde değerlendirme şirketlerine yönelik olarak; "kısa rapor" olarak nitelendirilen ve resmi kayıtlara bakılmadan raporlar hazırlandığı, değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemlerinde farklı uygulamalara yer verildiği, bazı gayrimenkul değerlendirme raporlarının "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik"e (Yönetmelik) uygun şekilde hazırlanmadığı, değerlendirme şirketlerinin yetkisi olmayan personele değerlendirme yaptırdığı, yetkili personelin gerekli inceleme ve kontrolleri yapmadan değerlendirme raporlarını onaylayabildiği, hazırlanan raporların bir kısmının imza bölümünün ıslak imza ile imzalanmadığı, yetkili değerlendirme personelinin tarattıkları imzaları raporlara yapıştırmak suretiyle imzaladıkları hatta aynı imzanın farklı kişiler için kullanıldığı yönünde bazı tespitlerde bulunulmuştur.

Söz konusu tespitlerin değerlendirilmesi neticesinde alınan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca;

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştirak etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekli görülmektedir.

Bilgi edinilmesini, gereğini ve alınacak tedbirlerin sonucundan bilgi verilmesini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı