

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ BANKACILIK YASASI
(62/2017 Sayılı Yasa)
(R.G. 144 18.07.2025, R.G. 207 15.10.2025, R.G. 33 17.02.2026 değiştirilmiş ve birleştirilmiş
şekli ile)
Madde 25, 38, 43, 67 ve 70 Altında Tebliğ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Merkez Bankası, 62/2017 sayılı Bankacılık Yasasının 25'inci, 38'inci, 43'üncü, 67'nci ve 70'inci maddelerinin kendisine verdiği yetkiye dayanarak aşağıdaki Tebliği yapar:

Kısa İsim 1. Bu Tebliğ, "Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Tebliği" olarak isimlendirilir.

BİRİNCİ KISIM
Genel Kurallar

Tefsir 2. Bu Tebliğde metin başka türlü gerektirmedikçe;

"Banka", Yasa altında izin alarak faaliyet gösteren Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetindeki bankaları anlatır.

"Bağlı Ortaklık", doğrudan veya dolaylı olarak sermayesinde veya oy hakkında yüzde elli (% 50)'den daha fazla paya veya en az bu oranda yönetim çoğunluğunu seçme hakkına sahip olunan ortaklığı anlatır.

"Dayanıklı Ortam", gelecekte yeterli bir zaman içinde kolayca ulaşabilecek şekilde bilgi saklama yeteneği veren ve saklanan bilginin, değişmeden erişimine izin veren kısa mesaj (SMS), elektronik posta, internet, hafıza kartı, dijital disk, DVD ve benzeri herhangi bir araç ve/veya ortamı anlatır.

"Değerleme Faaliyeti", gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bu Tebliğ ile yürürlükteki düzenlemeler ve uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini anlatır.

"Değerleme Hizmeti", gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, kuruluşlar için yapacakları değerlendirme faaliyetini anlatır.

"Değerleme Raporu", gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, değerlendirme görüşünü içeren rapor ve eklerini anlatır.

"Değerleme Uzmanı", değerlendirme faaliyetini yapacak, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tam zamanlı istihdam edilen, Merkez Bankasından yetki almış kişileri anlatır.

"Değerleme Uzman Yardımcısı", değerlendirme uzmanına değerlendirme faaliyeti görevlerinde yardımcı olmak üzere gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tam zamanlı istihdam edilen, Merkez Bankasından yetki almış kişileri anlatır.

"Fon", Tasarruf Mevduatı Sigortası ve Finansal İstikrar Fonunu anlatır.

“Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları”, kuruluşlara değerleme hizmeti vermek için Merkez Bankası’ndan yetki alan gayrimenkul değerleme şirketlerini anlatır.

“Değerleme Kuruluşu Çalışanları”, gayrimenkul değerleme kuruluşunda değerleme uzmanı ve değerleme uzman yardımcısı olarak tam zamanlı istihdam edilen kişileri anlatır.

“İştirak”, doğrudan veya dolaylı olarak sermayesinde veya oy hakkında en az yüzde on (% 10) ile en fazla yüzde elli (% 50) oranları arasında paya veya bu oranlar arasında yönetime katılma hakkına sahip olunan ortaklıklığı anlatır.

“Kişi”, gerçek veya tüzel kişileri anlatır.

“Kuruluş”, Merkez Bankası tarafından faaliyet izni verilen ve/veya yetkilendirilen ve/veya denetlenen banka ile diğer şirketleri anlatır.

“Merkez Bankası”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Merkez Bankasını anlatır.

“Nitelikli Pay Sahibi”, bir tüzel kişiliğin, sermayesinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on (% 10) veya daha fazlasına veya bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payları veya yönetiminde önemli derecede etkiye sahip olma durumunu anlatır.

“Üst Yönetim”, yönetim kurulu üyesi, üst düzey yönetici veya bunlara muadil konumlarda yönetici olarak görev yapanları anlatır.

“Yasa”, Bankacılık Yasasını anlatır.

62/2017

Amaç

3. Bu Tebliğin amacı, kuruluşlara değerleme faaliyeti verecek kişilerin yetkilendirilmesi, yetkilerinin kaldırılması, değerleme faaliyeti, değerleme raporu ve gayrimenkul değerleme kuruluşları ile kuruluşların yükümlülüklerine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

Kapsam

4. Bu Tebliğ, kuruluşlar ile gayrimenkul değerleme kuruluşlarını ve değerleme kuruluşu çalışanlarını kapsar.

İKİNCİ KISIM

Yetkilendirme ile İlgili Esas ve Usuller

BİRİNCİ BÖLÜM

Yetkilendirilecek Kişilerde Aranan Nitelikler

Yetkilendirilecek
Gayrimenkul
Değerleme
Kuruluşunda
Aranan Şartlar
Fasıl 113

5. Merkez Bankası tarafından yetkilendirilecek gayrimenkul değerleme kuruluşlarının aşağıdaki nitelikleri taşıması şarttır.

- (1) Şirketler Yasası tahtında limited şirket şeklinde kurulmuş olması,
- (2) Ana sözleşme ve tüzüğünün ilgili mevzuata aykırı hükümler içermemesi,

- (3) Ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL (Bir Milyon Türk Lirası) olması,
- (4) Hissedarlık yapısının şeffaf ve açık olması,
- (5) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari %51'inin, değerleme uzmanı ve/veya uzmanlarına ait olması,
- (6) Değerleme kadrosunun asgari bir değerleme uzmanı ve bir değerleme uzman yardımcısından oluşması,
- (7) Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, organizasyon, teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olması,
- (8) Hissedarlarının gerçek kişi olması,
- (9) Direktör ve hissedarlarının;
 - (A) Başka bir gayrimenkul değerleme veya bağımsız denetim kuruluşunda hissedarlığının bulunmaması, yönetici, değerleme uzmanı, ya da bağımsız denetçi olarak görev yapmaması,
 - (B) Yasanın 6'ncı maddesinin (1)'inci fıkrasında aranan niteliklere haiz olması,
 - (C) Yurt içinde ve/veya dışında bağımsız denetim, değerleme veya derecelendirme faaliyeti yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluğunun olmaması,
 - (Ç) Değerleme faaliyeti ile menfaat çatışması yaratacak bir işle iştigal etmemesi, ortaklığının ve/veya ticari faaliyetinin bulunmaması.
- (10) Şirket adında "gayrimenkul değerleme", "taşınmaz mal değerleme" veya "taşınmaz değerleme" ibaresinin bulunması.

R.G. 207
15.10.2025
EK III
A.E. 864

Değerleme
Uzman ve
Değerleme
Uzman
Yardımcılarının
Nitelikleri

- 6. (1) Değerleme uzmanlarının;
 - (A) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde yerleşik bulunması,
 - (B) Merkez Bankasından yetki belgesi almış bir değerleme kuruluşunda, kuruluşlar için yapılan değerleme faaliyetlerinde en az beş yıl süre ile değerleme kuruluşu çalışanı olarak çalışmış olması,
 - (C) Merkez Bankası tarafından uygun görülecek değerleme faaliyeti yeterlilik belgesine sahip olması,
 - (Ç) Değerleme faaliyeti ile menfaat çatışması yaratacak bir işle iştigal etmemesi, ortaklığının ve/veya ticari faaliyetinin bulunmaması,
 - (D) Başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşunda hissedarlığının bulunmaması, yönetici, değerleme uzmanı ya da değerleme uzman yardımcısı sıfatı ile görev yapmaması
 - (E) Yasanın 6'ncı maddesinin (1)'inci fıkrasında aranan niteliklere haiz olması,

- (F) Yurt içinde ve/veya dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme faaliyeti yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluğunun tespit edilmemiş olması,
- (G) Asgari lisans düzeyinde eğitim almış olması, gerekmektedir.
- (2) Değerleme uzman yardımcılarının; (B) ve (C) bentleri hariç olmak üzere, bu maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen şartlara sahip olması gerekmektedir.

Merkez
Bankası'na
Yapılacak
Başvuru

7. (1) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun yetki almak için yapacağı başvuruya;
- (A) Şirketin tescil belgeleri ile ana sözleşme ve tüzüğünü,
 - (B) Şirketi temsile yetkili kişilerin açık adları ve şirket mühürüyle imzaladığı Ek-2'de yer alan beyanlarını,
 - (C) Şirketin ödenmiş sermayesi, hissedar listesi, direktör listesi, adres onay belgesi ile kuruluş onay belgesini,
 - (Ç) Değerleme kuruluşu çalışanlarına ilişkin bu maddenin (2)'nci ve (3)'üncü fıkrasındaki belgeleri,
 - (D) Gelir ve Vergi Dairesi, İhtiyat Sandığı Dairesi ve Sosyal Sigortalar Dairesine ödenmemiş borcunun bulunmadığına dair belgeyi,
 - (E) Ek-3'da yer alan beyanını,
 - (F) Hissedarlarının Ek-1 ve Ek-3'de yer alan beyanlarını, eklemeleri gerekmektedir.
- (2) Merkez Bankası tarafından yetkilendirilecek değerlendirme uzmanının yetki almak için yapacağı başvuruya;
- (A) Merkez Bankasından lisans belgesi almış bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda en az beş yıl süreyle değerlendirme kuruluşu çalışanı olarak çalıştıklarını gösteren belgeyi,
 - (B) Mesleki tecrübelerini, aldıkları eğitimleri ve sertifikaları da içeren ayrıntılı özgeçmişlerini ve tevsik edici belgeleri,
 - (C) Polis Genel Müdürlüğünden ve/veya vatandaşı oldukları ve/veya yerleşik oldukları ve/veya çalıştıkları diğer ülkelerin ilgili mercilerinden son üç ay içinde alınmış, arşiv kaydını da içeren sabıka kayıt belgesini,
 - (Ç) Ek-1, Ek-2 ve Ek-3'da yer alan beyanları,
 - (D) Gelir ve Vergi Dairesi, İhtiyat Sandığı Dairesi ve Sosyal Sigortalar Dairesine ödenmemiş borcunun bulunmadığına dair belgeyi,
 - (E) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde yerleşik olduklarını gösterir ikametgâh belgesini, eklemeleri gerekmektedir.
- (3) Değerleme uzman yardımcılığı için Merkez Bankasına yapılacak başvuruya; bu maddenin (2)'nci fıkrasının (A) bendinde belirtilen belgeler hariç diğer belge ve beyanları eklemeleri

gerekmektedir. Ancak (A) bendindeki belge mevcutsa sunulması gerekmektedir.

- (4) Şirketin başvurusunun değerlendirilmeye alınabilmesi için başvuru tarihindeki aylık asgari ücret tutarındaki başvuru bedelinin Merkez Bankası nezdindeki Fon hesabına yatırılması gerekmektedir. Yatırılan bedel yapılan değerlendirme sonucu olumsuz olsa dahi iade edilmez.
- (5) Merkez Bankasına yapılacak başvuruların şirketi temsile yetkili kişiler tarafından, açık ad, soyad ve ıslak imzalarıyla birlikte, şirketteki unvanını ve şirket mührünü de içermesi gerekmektedir. Merkez Bankasına yapılan izin başvurularının işleme konulabilmesi için başvuruda eksiklik bulunmaması gerekmektedir.
- (6) Merkez Bankası, başvuruların değerlendirilmesi sırasında ek bilgi ve belge isteyebilir. Merkez Bankası tarafından eksikliği tespit edilen veya ek olarak istenen bilgi ve belgeler, başvuruda bulunan şirkete yazılı olarak bildirilir. Ayrıca bir süre belirtilmemişse başvuruya ilişkin bilgi ve belgelerdeki eksikliklerin, eksikliğe ilişkin Merkez Bankası yazısının bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde giderilmemesi halinde başvuru geçersiz hale gelir.
- (7) Yurt dışından temin edilecek belgelerin ülkemiz mevzuatında öngörülen belgelere muadil olması kuralı aranır. Yurt dışından temin edilen belgelerin ülkemizdeki yetkili merciler tarafından tasdiklenmiş olması gerekmektedir.
- (8) Yurt dışından temin edilmesi gereken herhangi bir belgenin ilgili ülkenin kayıtlarının tutulduğu bir merci ya da sistem olmaması nedeniyle temin edilememesi durumunda, bu durumun ilgili ülkenin yetkili mercilerinden alınacak bir belge ile tevsik edilerek Merkez Bankasına tevdi edilmesi, söz konusu tevsikin yapılamayacağı durumlarda ise ilgili kişinin yazılı beyanda bulunması gerekmektedir.
- (9) Başvurularla ilgili olarak Merkez Bankasına sunulacak belgelerde kullanılacak dil Türkçedir. Türkçeden farklı bir dilde düzenlenmiş belgelerin yetkili merciler tarafından onaylanmış ve/veya tasdiklenmiş tercümelerinin eklenmesi şarttır.
- (10) Vekâleten yapılan işlemlerde orijinal vekâletnamelerin sunulması gerekmektedir.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetkilendirme ve Lisans Bedeli

Yetkilendirme
ve Sicil Kaydı

8. (1) Merkez Bankası, gayrimenkul değerleme kuruluştaki yetkisi almak için başvuran şirket nezdinde, değerleme faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekân, organizasyon, teknik donanım, belge ve kayıt düzenine sahip olduğunun tespitine yönelik inceleme yapabilir.

- (2) Merkez Bankası tarafından yapılacak değerlendirmeler sonucunda uygun bulunan şirketlere, gayrimenkul değerleme yapma yetkisi ve bu yetkiyi belgeleyen gayrimenkul değerleme lisansı verilir.
- (3) Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının bildirdiği değerleme uzman ve değerleme uzman yardımcılarında Merkez Bankası tarafından yapılacak değerlendirmeler sonucunda uygun bulunanlar, bildiri yapan gayrimenkul değerleme kuruluşunda gayrimenkul değerleme uzmanı veya gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı olarak çalışabilirler.
- (4) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme kuruluşu çalışanları için Merkez Bankasında ayrı ayrı sicil oluşturulur. Bunlara ilişkin her değişiklikte Merkez Bankasına başvurulması zorunlu olup, Merkez Bankası tarafından onay verilen sicil değişiklikleri için eski lisans belgesi ibraz edilmesine binaen yeni lisans belgesi verilir.

Yıllık Bedeli	Lisans	9.	Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının önceki yılsonu itibarıyla yürürlükteki aylık asgari ücret tutarındaki yıllık lisans bedelini her yılın Ocak ayı sonuna kadar Merkez Bankası nezdindeki Fon hesabına yatırmaları şarttır. Yetkinin alındığı yıla ilişkin lisans bedeli, yetkinin verildiği tarihten itibaren bir ay içerisinde ödenir. Yıllık lisans bedelini süresi içerisinde yatırmayan gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetkileri iptal edilir
------------------	--------	----	--

ÜÇÜNCÜ KISIM

Yükümlülükler ve Sorumluluklar

BİRİNCİ BÖLÜM

Değerleme Raporları ile Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Yükümlülükleri

Değerleme Raporlarına İlişkin Kurallar	10.	(1)	Gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından hazırlanan değerleme raporu, değerleme faaliyeti sonuçlarına ilişkin olarak hazırlanan yazılı metindir. Değerleme raporu değerleme faaliyetlerini yapan değerleme uzmanları tarafından hazırlanır ve imzalanır. Hazırlanan değerleme raporunda değerleme uzman yardımcısının da görev alması halinde değerleme raporu değerleme uzman yardımcısı tarafından da imzalanır.
		(2)	Değerleme raporu asgari olarak Ek-4'de yer alan unsurları içerecek şekilde düzenlenir.
Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının Yükümlülükleri	11	(1)	Gayrimenkul değerleme kuruluşları, değerleme kuruluşu çalışanları ve/veya şirket ana sözleşme ve tüzüğünde meydana gelen değişiklikleri, değişikliğin olduğu tarihten itibaren bir ay içerisinde Merkez Bankasına bildirmekle yükümlüdür.
		(2)	(A) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun ana sözleşme, tüzük ve/veya nitelikli pay sahibi hissedar değişiklikleri ile tescil

kayıt numarasının değışmesi Merkez Bankası iznine tabidir.

- (B) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, bu Tebliğin 5'inci maddesinin (6)'ncı fıkrasına aykırılık oluşması halinde, bu aykırılığı en geç üç ay içerisinde gidermesi gerekmektedir.
- (3) Gayrimenkul değerleme kuruluşu, değerleme faaliyeti verdiği kuruluşun, bu Tebliğ, Yasa ve diğer ilgili mevzuata aykırı taleplerde bulunması halinde, bu talebi en geç beş iş günü içinde Merkez Bankasına bildirmekle yükümlüdür.

Belgelerin
Saklanması

12. (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ticari defterlerini, düzenlenen değerleme raporları ile değerleme faaliyetlerine ilişkin elektronik, manyetik ve benzeri ortamlarda tutulanlar dâhil olmak üzere her türlü belgeyi ekleriyle birlikte on iki yıl süreyle saklamak zorundadır.
- (2) Gayrimenkul değerleme kuruluşları, Merkez Bankası tarafından talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi ibraz etmek, gerektiğinde bunların birer örneklerini vermek ve incelenmesine uygun ortam sağlamakla yükümlüdür.
- (3) Her bir değerleme faaliyetine ilişkin, dayanıklı ortamlarda tutulanlar dâhil olmak üzere, tüm belgelerin ekleriyle birlikte değerleme dosyası haline getirilmesi zorunludur. Değerleme dosyalarının değerleme faaliyeti sırasında oluşturulması esastır.
- (4) Gayrimenkul değerleme kuruluşu, değerleme kuruluşu çalışanlarına ilişkin belgeleri saklamak ve talep edilmesi halinde, talep edilen kişinin tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici belgeleri vermekle yükümlüdür.

İKİNCİ BÖLÜM

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Değerleme Kuruluşu Çalışanlarının Sorumlulukları

Bağımsızlık

13. (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme kuruluşu çalışanları değerleme faaliyetlerinde bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar. Bağımsızlık, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme kuruluşu çalışanlarının değerleme faaliyetleri sırasında dürüst ve tarafsız olmaları yanında, bağımsızlıklarını ortadan kaldıracabilecek durumların da bulunmaması gerekir.
- (2) Değerleme kuruluşu çalışanları, çalışmaları sırasında ortaya çıkabilecek çıkar çatışmasından ve menfaat ilişkisinden uzak kalmak, dürüstlük ve tarafsızlıklarını etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkân vermemek, değerleme faaliyeti sonucunda ulaştıkları görüşlerini, kendilerinin ya da başkalarının doğrudan veya dolaylı menfaatlerini düşünmeksizin değerleme raporlarında açıklamak zorundadır.
- (3) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, hissedarları, direktörleri ve değerleme kuruluşu çalışanları; ikinci dereceye kadar kan ve

sihri hisimlarının ortağı olduğu, üst yönetiminde bulunduğu veya iç sistemler birimlerinde yönetici olduğu kuruluşlarda değerlendirme faaliyetinde bulunamazlar.

- (4) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun hissedarları ve direktörleri, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sözleşme imzaladığı kuruluşların ve bunların doğrudan veya dolaylı olarak kontrol ettiği ortaklıkların karar alma sürecine katılamaz veya bunların üst yönetiminde veya önemli karar, yetki ve sorumluluk taşıyan başka sıfatlarla görev alamaz.
- (5) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun, hissedarları, direktörleri ve değerlendirme kuruluşu çalışanları, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun sözleşme imzaladığı kuruluşlarla doğrudan veya dolaylı ortaklık yapamaz ve piyasa koşullarına göre imtiyazlı bir şekilde borç-alacak ve kredi ilişkisine giremez.

Bağımsızlığın
Ortadan
Kalkması

14. (1) Aşağıdaki durumlardan en az birinin varlığı halinde bağımsızlığın ortadan kalktığı kabul edilir.
 - (A) Değerleme ücretinin, geçerli bir nedene dayanmaksızın, kuruluş tarafından ödenmemesi.
 - (B) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçlarına bağlanmış olması veya değerlendirme ücretinin değerlendirme faaliyetinin tamamlanmasından sonra belirlenmesi.
 - (C) Bu Tebliğin bağımsızlığı düzenleyen 13'üncü maddesinde yer alan hükümlere aykırı hareket edildiğinin tespit edilmesi.
- (2) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları ile değerlendirme kuruluşu çalışanlarının bu madde kapsamında bağımsızlıklarının ortadan kalktığı hallerde, ilgili kuruluş ile değerlendirme sözleşmesi düzenlenemez. Düzenlenmiş sözleşmelerin bulunması halinde ise değerlendirme faaliyetinden çekilirler. Değerleme kuruluşu çalışanının bağımsızlığının ortadan kalktığı hallerde ilgili personelin değiştirilmesini sağlamak gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun yükümlülüğündedir.

Mesleki Özen ve
Titizlik

15. (1) Değerleme faaliyetini gerçekleştirenler, değerlendirme faaliyetinin planlanması, yürütülmesi, sonuçlandırılması ve değerlendirme raporunun hazırlanması safhalarında gerekli mesleki özen ve titizliği göstermek zorundadır. Mesleki özen ve titizlik, değerlendirme kuruluşu çalışanının 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 Tebliğde belirtilen usul ve esaslara eksiksiz uyulmasıdır.
- (2) Değerleme raporunun gayrimenkulün değerine etki eden tüm bilgi ve belgelere erişildikten sonra hazırlanması zorunludur. Değerleme raporunu hazırlayan ve imzalayan değerlendirme

uzmanları, bu değerleme raporlarının doğru bir şekilde ve erişilmesi gerekli önemli tüm g¼ncel verinin dikkate alınarak hazırlanmasından sorumludurlar.

- (3) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme kuruluşu çalışanları, değerleme faaliyetinin niteliğini herhangi bir suretle olumsuz y¼nde etkileyebilecek veya meslektaşlarına zarar verebilecek tarzda ve ¼l¼de işlem yapamaz veya faaliyet g¼steremezler.

Mesleki
Sorumluluk
Sigortası

16. (1) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun, değerleme faaliyetinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, mesleki sorumluluk sigortası yaptırması şarttır.
- (2) Mesleki sorumluluk sigortası yaptırılacak sigorta şirketi, değerleme faaliyeti verilecek kuruluşun doğrudan ya da dolaylı olarak kontrol ettiği iştiraki veya bağlı ortaklığı olamaz.

Sır Saklama

17. Değerleme kuruluşu çalışanları, değerleme faaliyetleri dolayısıyla ¼ęrendikleri bilgilerin Yasanın 27'nci maddesi kapsamında korunmasına y¼nelik her t¼rl¼ tedbiri almakla y¼k¼ml¼d¼r.

¼¼NC¼ B¼L¼M

Kuruluşlara İlişkin Kurallar

Değerleme
Hizmeti Alınması
Gereken
İşlemler

18. (1) Kuruluşlar aşağıdaki durumlarda değerleme hizmeti almak zorundadırlar.
- (A) Üstlendikleri riskler için gayrimenkullerin teminat alınmasında,
- (B) Kendi ihtiyaçları için gayrimenkullerin satın alınması veya kiralanmasında,
- (C) Hangi hesapta izlendiğine bakılmaksızın kuruluşun m¼lkiyetinde bulunan gayrimenkullerin satış işlemlerinde,
- () Merkez Bankasınca gerekli g¼r¼len durumlarda.
- (2) Kuruluşlar, eksik veri veya araştırma ile hazırlanan değerleme raporlarına g¼re işlem tesis edemez.
- (3) Değerleme raporunda yer alan nihai değerin kuruluş tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda, otuz g¼n içerisinde başka bir gayrimenkul değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılabilir. Yaptırılan yeni değerleme sonucu d¼zenlenen değerleme raporundaki nihai değerin ¼nceki değerleme raporundaki nihai değerden y¼zde yirmi ve ¼zerinde farklılık g¼stermesi durumunda ¼¼nc¼ bir değerleme yaptırılır. Kuruluşların;
- (A) Üstlendikleri risklere ilişkin teminatların değerlendirildiği durumlar ile kendi ihtiyaçları çerçevesinde kuruluşun dâhil olduğu risk grubundaki kişilerden satın alacakları veya kiralayacakları gayrimenkullerde değerlemeler, en d¼ř¼k değeri geçmeyecek şekilde dikkate ele alınır.

R.G. 33
17.02.2026
EK III
A.E. 159

- (B) Sahip olma şekline bakılmaksızın kuruluşun dâhil olduğu risk grubundaki kişiler lehine elden çıkaracakları gayrimenkullerde ise değerlendirme raporlarında yer alan en yüksek değer esas alınır.

İmzalanan
Sözleşmelerin
Bildirimi
Fasıl 149

19. (1) Sözleşmeler Yasasının gerektirdiği tüm unsurları taşıyan gayrimenkul değerlendirme sözleşmesi, gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ile değerlendirme hizmeti alan kuruluş arasında yazılı olarak düzenlenir. Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, kuruluşlar ile imzalanan değerlendirme sözleşmesini ve/veya yenilenen sözleşmeleri imza tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde Merkez Bankasına bildirmekle yükümlüdürler.
- (2) Yapılacak sözleşmenin kuruluşun yönetim kurulu/müdürler kurulu tarafından onaylanmış olması, ücrete dair bilgi olması, tarafların sorumluluklarını, mesleki sorumluluk sigortası yapılacağına dair beyanını, sözleşme başlangıç ve bitiş tarihini içermesi gerekmektedir. Ancak Merkez Bankası gerekli görmesi halinde sözleşmeye ek hükümler konulmasını ve/veya sözleşmede değişiklik yapılmasını istemeye yetkilidir.

Kuruluşların
Yükümlülükleri

20. (1) Bankaların yönetim kurulu/müdürler kurulu,
- (A) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarıyla çalışma usul ve esaslarına ilişkin banka ölçeğine ve ihtiyaçlarına uygun yazılı iç politika ve prosedürlerin geliştirilmesi,
- (B) Değerleme hizmeti alımının kredi pazarlama ve tahsis faaliyetlerinden bağımsız bir faaliyet olarak ele alınması, gayrimenkul değerlendirme kuruluşları üzerinde baskı oluşturabilecek, bağımsızlığı ve banka itibarını zedeleyici faaliyet ve davranışlarda bulunulmaması,
- (C) Değerleme hizmeti alım sürecinin uygulamaya konulan usul ve esaslar ile mevzuata uygunluğunun iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri kapsamına alınması, değerlendirme faaliyetiyle ilgili işlerin niteliği, yoğunluğu, sayısı ve büyüklüğünü dikkate alarak yeterli sayıda gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ile sözleşme yapılması ve değerlendirme faaliyetinin kalitesinin korunmasını teminen işlerin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına 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 gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç üç iş gününden az olmaması, bu süre dolmadan değerlendirme raporlarının gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan istenmemesi,

- (D) Değerleme raporu öncesinde gayrimenkul değerleme kuruluşuna, gayrimenkule ilişkin taşınmaz mal araştırma belgesi (search) ile değerlemeyi etkileyebilecek diğer belgelerin temin edilerek verilmesi, ile yükümlüdür.
- (2) Kuruluşlar, gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından belirlenen değere ilişkin herhangi bir koşul koyamaz, tespit edilen değeri onayına tabi tutamaz ve gayrimenkul değerleme kuruluşuna bağımsızlığı zedeleyici herhangi bir teklif ve telkinde bulunamaz.
- (3) Merkez Bankası tarafından talep edilen değerleme faaliyeti için kuruluş, müşterisinden ücret talep edemez.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Yaptırımlar ile Suç ve Cezalar

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Yaptırımlar | 21. Merkez Bankası, yapılan inceleme ve denetimler sonucunda, gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya değerleme kuruluşu çalışanları tarafından bu Tebliğ hilafına işlem yapıldığının tespit edilmesi halinde, Yasada öngörülen ceza kuralları saklı kalmak koşuluyla gayrimenkul değerleme kuruluşunun ve/veya—değerleme kuruluşu çalışanlarının yetkisini geçici olarak kaldırabileceği gibi, iptal de edebilir. |
| Yetkinin Geçici Olarak Kaldırılması | 22. (1) Aşağıda belirtilen aykırılıklardan bir veya birkaçının tespiti halinde gayrimenkul değerleme kuruluşunun gayrimenkul değerleme yapma yetkisi iki yılı geçmemek üzere Merkez Bankası tarafından belirlenen süreyle geçici olarak kaldırılır.
(A) Değerleme kuruluşu çalışanlarının Tebliğde belirtilen nitelikleri kaybetmesi ve/veya Merkez Bankası tarafından verilen süre içerisinde eksikliklerin giderilmemesi ve/veya değerleme kuruluşu çalışanlarının bu Tebliğ kurallarına aykırı harekette bulunması,
(B) Gayrimenkul değerleme kuruluşları ve/veya değerleme kuruluşu çalışanlarının, ilgili mevzuata ve bu Tebliğ aykırılık nedeni ile son beş yıl içerisinde Merkez Bankasından iki kez aynı konuya ilişkin idari para cezası almış olması,
(2) Hakkında gayrimenkul değerleme yapma yetkisinin geçici olarak kaldırılmasına karar verilenler, bu süre içerisinde kuruluşlarda değerleme faaliyetlerinde görev alamazlar.
(3) Gayrimenkul değerleme kuruluşuna lisans verilmesi için zorunlu olan şartların lisans verildikten sonra kaybedildiği hallerde bu durum derhal Merkez Bankasına yazılı olarak bildirilir ve Merkez Bankasının ayrı bir karar almasına gerek kalmaksızın, kuruluşlara değerleme hizmeti verilemez. Eksikliğin üç ay içerisinde giderilmemesi durumunda ise yetkinin iptal edilmesi |

için Merkez Bankasına başvurulması zorunludur. Aksi takdirde Tebliğin 23'üncü maddesinin (1)'inci fıkrasının (Ç) bendine göre işlem tesis edilir.

- Yetkinin İptali
23. (1) Aşağıda belirtilen aykırılıklardan bir veya birkaçının tespiti halinde gayrimenkul değerleme kuruluşları ve değerleme kuruluşu çalışanlarının gayrimenkul değerleme yapma yetkileri Merkez Bankası tarafından iptal edilir.
- (A) Yetkinin bir kez geçici olarak kaldırılmasına rağmen beş yıl içerisinde yetkinin geçici olarak iptal edilmesine neden olan aykırılıkların tespit edilmesi,
- (B) Gerçeğe aykırı beyan ve/veya yanlış ve/veya yanıltıcı ve/veya eksik bilgi verilerek yetki alındığının tespit edilmesi,
- (C) Gayrimenkul değerleme kuruluşunun yetkilendirme şartlarını taşımadığının sonradan anlaşılması,
- (Ç) Şartların sonradan kaybedilmesi ve bu Tebliğde veya Merkez Bankasınca verilen süreler içerisinde aykırılığın giderilmemesi,
- (D) Gerekli mesleki yeterlilik ve özenin gösterilmemesi, yeterli verilerin elde edilmeksizin değerleme raporu düzenlenmesi,
- (E) Değerleme standartlarına, bağımsızlık ilkesine ve/veya mevzuata aykırı işlem ve uygulamaların tespit edilmesi,
- (F) Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından yetkinin iptalinin talep edilmesi,
- (G) Yıllık lisans bedelinin ödenmemesi,
- (2) Bu maddenin (1)'inci fıkrasının (F) bendi gereği yetkileri iptal edilenler, değerleme yapma yetkisi almak için Merkez Bankasına yeniden başvuruda bulunabilirler.

BEŞİNCİ KISIM

Çeşitli Hükümler

- Gayrimenkul Değerleme Kuruluşunun Yıllık Hesapları
24. Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yıllık hesapları "Bağımsız Denetim Kuruluşlarına İlişkin Tebliğ" hükümleri kapsamında yetki alan bağımsız denetim kuruluşları tarafından denetlenir.
- İnternet Sayfasında Yayın
25. Gayrimenkul değerleme kuruluşlarının yetki alması, yetkilerinin geçici veya sürekli iptal edilmesi dâhil, gayrimenkul değerleme kuruluşlarına ilişkin bilgiler Merkez Bankası internet sayfasında yayımlanır.

ALTINCI KISIM

Geçici Kurallar

Geçici Madde
İlk Uygulamada
Değerleme
Uzmanlarının
/Uzman
Yardımcılarının
Çalışma
Koşulunun
Tespitine İlişkin
Hükümler

1. Bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde başvuru yapılması ve bu Tebliğde aranan diğer şartların taşınması kaydıyla;
(1) Değerleme uzmanı olmak için
(A) Bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki son yedi yıl içerisinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde beş yıl süreyle bankalara değerlendirme hizmeti verilmiş olması,
(B) Bu fıkranın (A) bendinde aranan beş yıl koşulunun eksik kalması halinde, son altı yılın son üç yılı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde olması koşuluyla, iki yıl yurtdışındaki bankalara değerlendirme hizmeti verilmiş olması,
Ve bu hususun bankalara sunulmuş raporlar vb. ile tevsik edilmesi gerekmektedir.
(2) (1)'inci fıkra uyarınca hesaplanan sürenin beş yılın altında kalması halinde, bu süreler değerlendirme uzman yardımcılığında geçirilmiş kabul edilir.

Geçici Madde
Yetkilendirme
Yapılana Kadar
Bankalara
Değerleme
Hizmeti
Verilmesi

2. Bu Tebliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla bankalara değerlendirme hizmeti veren gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının, 1 Haziran 2026 tarihine kadar Tebliğ hükümlerine uygun hale gelmeleri gerekmektedir.

R.G. 207
15.10.2025
EK III
A.E. 864

R.G. 33
17.02.2026
EK III
A.E.159

Geçici Madde
Yetkilendirilecek
Gayrimenkul
Değerleme
Kuruluşunda
Aranan
Şartlarda İstisna
R.G. 33
17.02.2026
EK III
A.E.159

3. Bu Tebliğin 5'inci maddesinin (6)'ncı fıkrası gereğince en az bir değerlendirme uzman yardımcısı bulunması şartı 31 Aralık 2026 tarihine kadar aranmaz.

YEDİNCİ KISIM
Son Kurallar

Yürürlüğe Giriş 26. Bu Tebliğ, Resmi Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.