

16.12.2014

Sayı : 2398
Konu : Değerleme hizmeti asgari ücret tarifesi

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU
Eskişehir Yolu 8.Km No:156
06530 ANKARA

İlgi: 17.11.2014 tarih ve 36231672-400[TDUB]-800/11123 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazınızda; Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca Kurul tarafından ilan edilen, Birliğimiz üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarları ve esasları 2015 yılı düzenleme taslağına dair Birliğimiz görüşünün gönderilmesi talep edilmektedir.

İlgide kayıtlı yazınız ekinde yer alan söz konusu taslağına dair Birliğimiz görüşü ekte yer almaktadır.

Bu konuda daha önce Birliğimizce yapılan tüm yazışma, görüşme ve toplantılarda da ayrıntılı bir şekilde belirtildiği üzere, Kanunla kurulmuş bir meslek birliği olarak yasal temsilcisi olduğumuz sektörümüzün sağlayacağı hizmetler karşılığında tahsil edilecek ücretler ve buradan sektörün elde edeceği gelir, salt parasal yönüyle Birliğimizin hiçbir zaman önceliği olmamıştır. Ancak bugün başta Kurul olmak üzere ilgili tüm kamu otoritelerinin düzenlediği bir alanda sıkı kurallara bağlı olarak faaliyette bulunan sektörümüzün geldiği noktada, değerlendirme faaliyetlerinin olmazsa olmaz koşulu olan “bağımsızlığın” ve “mesleki kalitenin” korunabilmesi için ücret tarifesinde kayda değer ölçüde iyileştirmelerin yapılması gerektiğini düşünmekteyiz.

Hali hazırda yetişmiş, tecrübeli, eğitilmiş ve nitelikli değerlendirme uzmanları insan kaynağı, ücretlerin daha yüksek olduğu ve çalışma koşullarının daha sağlıklı olduğu diğer alanlara geçmekte veya en kısa sürede geçmeyi arzu etmektedir. Değerleme şirketlerinde karlılık, benzer iş yapan sektör ve şirketlere göre çok kritik seviyelere gerilemiş durumdadır. Bu nedenle de bir çok değerlendirme kuruluşu girişimcisi ve mesleğe yıllarını vermiş yetişmiş sermayedar iş gücü alternatif arayışı içindedir. Değerleme uzmanlarının hem sahada hem çalıştıkları şirketler bünyesinde, değerlendirme şirketlerinin de müşterileri ve düzenleyici kamu otoriteleri bünyesinde ve nezdinde karşılaştıkları; hız, mesleki kalite, bağımsızlık, bilgi ve belgeye ulaşma gibi unsurlar nedeniyle oluşan baskı mesleğin faaliyetlerini güçleştirmekte ve geleceği belirsiz kılmaktadır. Böyle bir ortamda tek geliri ürettiği değerlendirme raporlarının bedeli olan ve yapılan işin özünü gereği önemli bir “parasal risk” üstlenen değerlendirme kuruluşlarının ve uzmanların durumunun dikkatle incelenmesi ve alınacak kararların bu doğrultuda takdir edilmesi arzumuzdur. Her ne kadar, başta Kanunda yer alan asgari ücret esasları olmak üzere Kurul öncülüğünde atılan ve sektörün geleceği için son derece olumlu nitelik taşıyan yasal düzenlemeler sektörün kan kaybı hızını azaltsa da bugün kan kaybı hızla sürmekte ve “rapor ücretleri ve maliyetler” kompozisyonunun bu şekilde sürmesi durumunda sektörün kan kaybının telafisi olanaksız noktalara geleceğini maalesef üzülmeye değer görmektediriz.

Burada kısaca belirttiğimiz, sektörün hem insan kaynağını, hem gelir yapısını hem de bağımsızlığını korumadaki güçlükler ve hem de değerlendirme faaliyetlerinin alternatif maliyeti, ülkemizdeki emsalleri de dikkate alınarak kolaylıkla rakamsal olarak ortaya konabilecek ve resmi verilerle kontrol edilebilecek niteliktedir. Örneğin bugün, ülkemizin kredi ve finansal

sisteminde önemli bir rol oynayan, bir konut değerlendirme raporu için ödenen rapor ücreti, mesleğin henüz ilk tohumlarının atıldığı yani 9-10 yıl öncesi dönemin resmi ve özel kurumlarının uyguladığı rapor ücreti seviyesinin altındadır. Kurulun asgari ücret tarifesi yayımladığı tarihten önce ise rapor ücretleri 200 TL'ler civarında 5-6 yıl aynı seviyelerde seyredebilmiş hatta bazen de gerilemiştir. Ülkemizde değerlendirme raporları için belirlenen ücretler muadil ülkelere göre düşük seviyededir. Benzer şekilde ülkemizde bir çok alanda, daha az emek yoğun çalışma gerektiren ve değerlendirme ile karşılaştırılmayacak kadar az parasal risk içeren faaliyetlerde dahi, değerlendirme rapor ücretlerinin üzerinde bedeller uygulanabilmektedir.

Bu tür örnekleri artırmak mümkün olmakla birlikte ısrarla vurguladığımız üzere burada önceliğimiz sektörün elde edeceği kar olmayıp geçmişten birikimli olarak gelen sorunların çözülebilmesi, meslekteki bağımsızlığın korunabilmesi, özdisiplin kurallarının Birliğimizce tam olarak çalıştırılabilmesi, değerlendirme hizmetlerinde rekabetin sağlanabilmesi ve değerlendirme hizmeti alıcılarının sektörden beklentilerinin yerine getirilebilmesidir.

Bu doğrultuda, önemli bir eşikte bulunduğunu düşündüğümüz sektörümüz açısından Kurul tarafından yayımlanacak tarife ve esasların son derece önemli olduğunu düşünmekteyiz.

Konuyu bilgi ve değerlendirmelerinize arz ederim.

Saygılarımla,



Bekir Yener Yıldırım
Başkan

EKLER:

Ek : Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Taslağına Dair Birliğimiz Görüşü

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ ÇALIŞMASI (KIRILIMLAR VE ÖNERİLER)			
1.GRUP	ARSALAR ve TARIM ALANLARI(imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, arazi, sera, özel orman vb.		1 - 20000	485
		20001-ve üzeri	1-20000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 25.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir.
Arsa, (İmar Planı kapsamında ki üzerinde yapı olmayan parseller)		1-1000	600
		1001-10000	850
		10001-25000	1100
		25001 ve üzeri	10001-25000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 10.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir.
2.GRUP	KONUTLAR VE İŞYERLERİ	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis, büro veya konut amaçlı müstakil binalar		1 - 250	500
		251 - 500	750
		501- 1000	1000
		1001 ve üzeri	501-1000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 1.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir.

Dükkan, Plaza, İş Merkezi, Alışveriş Merkezi vb.	1-100m2	550	
	101m2-500m2	750	
	501-2000m2	1100	
	2001-ve üstü	501-2.000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 2.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir.	
Boğaziçi kanunu kapsamında ki Yalı veya Eski Eser Niteliğinde Köşkler(Tescilli)	Tamamı	2.250	
İlgili Kanun kapsamında doğal yada tarihi sit alanları kapsamında Eski Eser Niteliğinde olmakla birlikte Yalı ve Köşk harici taşınmazların ücretlendirilmesi, ilgili olduğu grup bedeli ödenir.			
3.GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARİÇ)
Akaryakıt İstasyonu		Tamamı	1.250.TL
Rafineri, Akaryakıt Depolama Tesisleri, Diğer Enerji Tesisleri		Tamamı	2.500.TL'den az olmamak üzere taraflarca belirlenir.
4.GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARİÇ)
İmalathane, Atölye, Depo, Hangar Yapıları, Fabrikalar, Büyük ve Küçükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri		1-500	550
		501-2000	700
		2001-10000	950
		10001-25000	1500
		25001 ve üzeri	10001-25000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 10.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir

5.GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, , Kültür Tesisi, Kütüphane, Sinema Salonu, Tiyatro Salonu, Sergi salonu, Gösteri Merkezleri, Düşün Salonları, Nikâh Daireleri, Spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-2000	1000
		2001-5000	1350
		5001-10000	1700
		10001 ve üzeri	5001-10000m2 için ön görülen değerlendirme ücretine ilave olarak her 5.000m2 ye kadar kısım için %20 bedel ilave edilecektir
6.GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması, aynı mahalle/köy sınırları içinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme		Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %10 'u
2. Grupta Yer alan taşınmazlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan, aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan, aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi		2-100	Değerleme konusu taşınmazlardan birinci için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerleri için bu ücretin %10
		101-	Değerleme konusu taşınmazlardan 100 adet için oluşan bedele, ilave her bir bağımsız bölüm/taşınmaz için %5 ilave edilir.
3. Farklı Gruplardaki Parsellerin aynı mahalle/köy sınırları içinde toplu raporlanması			Her bir fonksiyon için ilgili olduğu gruptaki değerlendirme bedellerinin ayrı ayrı hesaplanarak toplamı üzerinden ücretlendirilir.

7.GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ,GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
	Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlemesi	Tamamı	Taraflarca belirlenir.
8.GRUP	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlemesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
	Liman, Tersane gibi özellikli varlıklar, tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan kompleks tesisler	Tamamı	3.000TL den az olmamak üzere taraflarca belirlenir
	Bütünleyici ve Eklenti Niteliğindeki Makine, Ekipman *	Tamamı	Taraflarca belirlenir
9.GRUP DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ			DEĞERLEME ÜCRETİ
	İnşa Halindeki gayrimenkullerin tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler		Tamamlanma seviyesi tespiti amacıyla talep edilen yenilemede; ilk rapor kapsamındaki bağımsız bölüm sayısının aynı kalması ya da azaltılması durumunda, güncel ücretinin %50'inden az olmamak kaydıyla taraflarca belirlenir. Tamamlanma seviyesinin tespitine bağımsız bölüm eklenmesi durumunda güncel tarifedeki ücret kapsamında ilgili fonksiyon grubundan yeni rapor olarak ücretlendirilir.

Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 6 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar (Trampa nedeniyle yapılan revizeler de bu grupta değerlendirilir.)

Güncel tarifede ki rapor ücretinin %60'ından az olmamak üzere taraflarca belirlenir.

* İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde, içinde bütünüleyici parça ve eklenti niteliğindeki varlıkların yer aldığı gayrimenkullerin değerlemesinde, gayrimenkul dahil olduğu grupta belirtilen skala ile, gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlemesi ise taraflarca belirlenir

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET UYGULAMA ESASLARI

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76. Maddesinin Altıncı Fıkrası Uyarınca Belirlenen; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin Vereceği Değerleme Hizmetlerine İlişkin Ücretlerin Tutarlarına ve Sınırlarına İlişkin Esaslar

1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) üyelerinin müşterilerine vereceği değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretlerde işbu esaslar ile ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanır. İşbu esasların ekinde yer alan ücretlerin tutarları asgari nitelikte olup taraflarca işin özelliğine göre daha yüksek bir ücret belirlenebilir.

2) Ekli tarife ile belirlenen asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerlendirme hizmetine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir. **Değerleme hizmeti verilmesine ilişkin asgari ücret dışındaki resmi kurum harçları belge karşılığında; ulaşım masrafı ise Karayolları Genel Müdürlüğü mesafe cetveli esas alınarak hizmet verilen İl/ilçe merkezi ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevki arasındaki mesafe baz alınarak km başına 0,50 TL ulaşım bedeli hesaplanır.**

3) Birlik üyelerinin verecekleri değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda takdir edilecek olan değerler veya değerlendirme raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerlendirme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.

4) Birlik üyelerince verilecek değerlendirme hizmetleri için işbu esaslarla belirlenen ücretlerin ödenmesi; değerlendirme hizmetine konu varlığın alım satımının gerçekleşmesi, bu varlıkla ilgili bir kredi alım işleminin tamamlanması da dâhil olmak üzere hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.

5) Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır. **Buna göre belirlenen brüt metre kare büyüklükleri ile fiili kullanım büyüklüğü arasında bir fark var ise büyük olan alan dikkate alınır.**

6) Değerleme konusu taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili taşınmaz iş bu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınır.

7) Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerlendirme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu halde, ekli tarifede belirlenen asgari ücretin en az %50'sinin hizmet alınan diğer Birlik üyesine ödenmesi şarttır. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerlendirme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

8) Sermaye Piyasası Kanununda belirtilen konut ve varlık finansmanı da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatı ve bankacılık mevzuatı kapsamında sunulan değerlendirme hizmetlerinde toplu hizmet alımı, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.

9) Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.

10) İşbu esasların uygulanmasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.

11) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi, 01/01/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.