

Sayı : 639

18.12.2015

Konu : Değerleme hizmeti asgari ücret tarifesi

T.C. BAŞBAKANLIK SERMAYE PİYASASI KURULU
ESKİŞEHİR YOLU 8.KM NO:156
06530 ANKARA

İlgi: 14.12.2015 tarih ve 36231672-99-E.13722 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazınız ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi altıncı fıkrası hükümleri kapsamında, Kurulunuz tarafından ilan edilecek olan "2016 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları"na (Tarife) ilişkin Kurulunuz tarafından hazırlanan taslak çalışma Birliğimize iletilmiş olup, taslak çalışma hakkında Birliğimiz görüşleri talep edilmektedir.

2016 yılında uygulanacak Tarife ile ilgili Birliğimiz görüşü, Birliğimizce yapılan çalışmalar ve Üyelerimizden alınan görüşler çerçevesinde oluşturulmuş olup yazımız Ek'inde yer almaktadır. Kurulunuz ile yapılan yazışmalar ve toplantılarda ifade edildiği üzere; Tarife, değerlendirme ücretlerinin alt sınırının belirlenmesine olduğu kadar "bağımsızlığın" ve "mesleki kalitenin" korunabilmesi ve ilerletilebilmesi adına sektörümüz açısından hayati öneme sahiptir. Kurul düzenlemeleri ile mesleki yeterlilikleri belirlenen değerlendirme sektörü insan kaynağı, tecrübeli, eğitilmiş ve nitelikli değerlendirme uzmanlarından oluşmakta olup bu yapının sürdürülebilirliği ücretler genel seviyesinin ve çalışma koşullarının daha sağlıklı olması ile doğru orantılıdır.

Değerleme Kuruluşları her ne kadar sermaye yoğun şirketler olmasa da, özellikle son dönemde maliyet girdilerinde ciddi artışlar meydana gelmiş ve haliyle de Kuruluşların personel eğitimlerine, gelişimlerine ve yapılarını daha iyi hale getirebilecek unsurlara yatırım yapmalarını zorlaştıran bir karlılık ile karşı karşıya gelmişlerdir. Değerleme Kuruluşlarının en önemli girdileri arasında sayılabilecek personel giderlerinde, araç ve ofis kiralalarında, yakıt masrafı ve sair kalemlerde senelik artış enflasyonun çok üzerinde gerçekleşmiştir. 2015 yılı için hali hazırda uygulanan Tarifede yer alan değerlendirme ücretlerinin, sektörün söz konusu maliyet kalemleri ile orantılı olarak artış göstermemesi (hatta 2015 yılı Tarifesi için bir kısım

önemli kalemlerde düşüşe sebep olması) ve belirsiz piyasa koşulları ile artan faiz oranları, sektörü daraltıcı sonuçlar vermiştir. Bu nedenle 2016 yılı için uygulanacak Tarifede yer alan değerlendirme ücretlerinde, önceki yıllarda oluşan bu olumsuzlukları giderecek, Değerleme Kuruluşlarının kısıtlı maddi kaynakları sebebiyle sektörde tutamadıkları nitelikli ve tecrübeli uzmanları sektörde devama ikna edecek, yine özellikle sektörün daha nitelikli hale gelmesi için gerekli olan eğitim harcamalarına imkân verecek, Kuruluşları daha güçlü yapılar haline getirecek ve netice olarak da daha nitelikli bir sektör oluşumuna imkân verecek bir iyileştirme yapılması gerektiği düşünülmektedir. Yazımız ekinde yer alan Birliğimiz görüşü bu çerçevede hazırlanmıştır.

- 2015 yılında uygulanan Asgari Ücret Tarifesinde, 2014 yılı Asgari Ücret Tarifesine göre 2.grup birinci kısımda (Verilen hizmetin yaklaşık %65'inin konut vasfındaki taşınmazların değerlemesinden oluştuğu düşünülmektedir) enflasyona bağlı olarak (Ancak o dönem de Birliğimizce yetersiz görülen) ortalama %10.6 oranında artış gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte maalesef aşağıdaki kalemlerde, negatif yönlü değişimler olmuştur.

1. grup ilk bölümde Tarla Bağ Bahçede kısmında %10.9 (-) ile % 37 (-),
4. grupta İmalathane, atölye, depo, hangar yapılarında
 1. kalemde %50 (-),
 2. kalemde %37,4(-),
 3. kalemde %15(-),
5. Grupta Otel, Hastane, sağlık tesisi, okul kısmında
 1. kalemde %10.6(-),
 - 4.kalemde %4 (-) oranında

Ek'te yer alan Tarife hakkındaki görüşümüzde, 2.grup birinci kısımda yer alan konut vasfındaki taşınmazların değerlemesine yönelik değerlendirme ücretinde yapılacak iyileştirmenin, değerlendirme hizmeti satın alanlar açısından (toplam maliyette arz ettiği düşük oran sebebiyle) olumsuz etkiler oluşturmayacağı düşünülmektedir. Öyle ki, bankaların tüketicilerden tahsil edeceği değerlendirme ücret bedeli ile ilgili düzenleme yapılmadan önce, bankalar değerlendirme ücretini en az 2 katı olarak tüketicilere yansıtmakta idi. Yapılan düzenlemelerle zaten tüketici tarafında değerlendirme ücretleri yarıdan daha az bir seviyeye inmiştir. Bu durum, Tarifedeki artışın tüketici tarafında herhangi bir hassasiyet oluşturmayacağını açıklamaktadır. Türkiye

Barolar Birliği Başkanlığı'nın yayınladığı "Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi" incelendiğinde 2016 yılı için ortalama %20 artış sağlandığı görülmektedir.

Aşağıda, 2012 yılında Birliğimizce yapılan bir çalışmada, bankaların o dönemlerde tüketicilerden aldıkları ücretler ile Değerleme Kuruluşlarına ödedikleri bedellerin mukayesesi mevcuttur.

Banka Adı	Resmi İnternet Sitesi'nde 2012 yılında yayınladığı müşterilerden alınan ekspertiz ücreti	Değerleme Şirketine Ödediği Ekspertiz	Tapu Harcı çıktıktan sonra kalan bedel	Bankanın tahsil ettiği ile değerlendirme ücretine ödediği yüzde	2011 Yılı Ücreti	2010 Yılı Ücreti	2009 Yılı Ücreti	2008 Yılı Ücreti	2007 Yılı Ücreti	2006 Yılı Ücreti
AKBANK	630	254	244	39%	254	254	211,86	211,86	190	190
BANK ASYA	500	260	250	50%						
BANK POZİTİF	400	250	240	60%	240	240				
DENİZBANK	600	260	250	42%	225	225	225	225		
EURO TEKFEN	500	280	270	54%						
FİBABANKA	525	250	240	46%	225					
FİNANSBANK	625	255	245	39%	230	230	230			
GARANTİ BANKASI	650	245	235	36%	210	200	200		250	250
HALK BANKASI	500	200	190	38%	250					
HSBC	550	287	277	50%	260	260	220	220	220	
ING BANK	625	250	240	38%						
İŞ BANKASI	750	250	250	33%	250	225	225	225	200	200
KUVEYT TÜRK	400	235	225	56%	235	250	250	225		
ŞEKERBANK	400	250	240	60%						
T BANK	1000	300	290	29%	250	230				
TEB	600	300	290	48%	300	225	225	225	200	200
TEKSTİLBANK	500	300	290	58%						
TÜRKİYE FİNANS	600	250	240	40%	225	200	225	225	225	
VAKIFBANK	525	250	240	46%	250					
YAPI KREDİ BANKASI	650	240	230	35%	240	240	230	230		
ZİRAAT BANKASI	250	250	240	96%						

Değerleme faaliyeti sürecinde, nitelikli işlemler kapsamında, toplu değerlendirme taleplerinde, karma projelerde, AVM, Hastane, Fabrika, vb ticari nitelikli gayrimenkullerde değerlendirme raporuna değer farklılıkları nedeni ile yapılan itirazlar maliyeti oldukça arttırıcı sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle, ilgili grup kapsamında nitelikli işlemlerle ilgili değerlendirme talepleri Değerleme Kuruluşları tarafından zorla yapılan kalemler haline gelmiştir. Bu tip gayrimenkuller ile ilgili sermaye piyasası mevzuatına tabii işlemlerin, nitelikli yatırımcılardan, yatırım firmalarından ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından (GYO) rapor niteliği ile (risk, maliyet vb.) rapor ücreti arasında bir orantı olmasının kabul edilebilir olduğu yönünde görüşler alınmaktadır. Mevcut halde yapılan iş ile tahsil edilen ücretler gerek verilen emek, gerek alınan riskler ve gerekse de nitelikli iş gücü maliyeti ile örtüşmemektedir.

Tarifenin ilk uygulanmaya başladığı 2013 yılından günümüze kadar TÜFE endeksindeki değişim (Aralık 2012 ile Ekim 2015 arasında) %25,31'dir. Sadece geçmiş 2 yıllık dönemde Ekim 2015 itibarı ile konut değerlendirme ücreti için TÜFE baz alınarak yapılan hesaba göre sektörün kaybı %5,31'dir. Kasım ve Aralık ayları etkisi birleştirildiğinde kayıp oranı %6.25 seviyesine karşılık gelmektedir.

Değerleme sektörünün başlıca maliyet kalemleri, personel ücretleri, yol, yemek, araç kirası, yakıt, kargo, kırtasiye, doğalgaz, kira, mesleki sorumluluk sigortası vb'dir. TÜİK Ticaret ve Hizmet Endeksine göre Brüt Maaş değişimi son bir senede %11,87, TÜİK Sanayi İşgücü Girdi Endeksine göre Brüt Maaş artışı son bir yılda %14,21 dir. Değerleme sektörü için personel giderleri artışı 2015 yılında ortalama %15 oranındadır. Elektrik, Doğalgaz, Bakım onarım gibi giderlerde %22, Araç Kiralama bedelleri Euro bazlı olarak %12, TL bazlı olarak %15, Mesleki Sorumluluk Sigortalarında %70, Kargo, Kırtasiye, Arşiv maliyetlerin %16 civarında artışlar görülmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları, NACE kodları kapsamında "Ticaret ve Hizmet Üreten Şirketler" sınıfında değerlendirilmektedir. TÜİK tarafından yayımlanan Ticaret ve Hizmet Endeksine mensup olduğu görülmektedir. Ticaret ve Hizmet Endeksi, ticaret ve hizmet sektörlerindeki girişimlerin Ciro, İstihdam, Çalışılan Saat ve Brüt Ücret - Maaş göstergelerinin zaman içindeki gelişiminin takibi, çeyrekler ve yıllar itibarıyla değişimlerinin izlenebilmesi, Avrupa Birliği mevzuatına uyumlu ve uluslararası karşılaştırmalara olanak sağlanması, çeşitli araştırmalara kaynak teşkil etmesini amaçlamaktadır. Bu endekse göre 2014'den 2015'e geçişte %12.80, 2015 yılı için ise %11.80 oranında mevsimsel etkilerden arındırılmış artış olduğu görülmektedir. Asgari Ücret Belirlenmesinde minimum seviye olarak diğer etkenler ile birlikte bu endeksin göz önünde tutulması gerektiği düşünülmektedir.

Maliyet kalemlerindeki bu artışa rağmen Değerleme Ücretinde aynı oranda artış sağlanamamıştır. Enflasyon ile Değerleme Ücreti artışı arasındaki fark, 2006 ile 2015 arası değerlendirme fiyatı aleyhine -%45,23 olarak gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte hükümetimiz tarafından "Asgari Ücretli" sıfatı ile çalışanların ücretlerine Aralık ayında %33.47 oranında zam yapılacağı beyan ve taahhüt edilmiş olup, döviz kurundaki ortalama artış miktarı ise (2014 Kasım - 2015 Kasım) yaklaşık %28 olarak gerçekleşmiştir. Her iki değişkenin değerlendirme faaliyetleri maliyetlerine doğrudan ve dolaylı etkilerinin 2016 yılı içerisinde hissedilecektir.

Değerleme faaliyetleri sürecinde, belediye nezdinde dosya inceleme hizmet bedeli ortalama olarak 2014'de 30 TL/adet olarak gerçekleşmişken 2015 yılında 60TL/adet olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında 90TL/adet olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Bu ücretler Değerleme Kuruluşlarınca ödenmekte olup değerlendirme hizmeti alanlardan 2-3 ay içerisinde tahsil edilebilmektedir. Mesleğin sürdürülebilirliği açısından bu tip harçların Değerleme Kuruluşları tarafından finanse edilmesi, değerlendirme sektörü açısından bir de finansman maliyetlerinin üstlenilmesini gerektirmektedir. Tahsil edilemeyen, yanlış bildirilen ve kurumlarca iptal edilen işlemler Değerleme Kuruluşlarına ek maliyetler getirmektedir.

Tapu ve Kadastro Müdürlükleri ile Belediyelerde proje gösterimi için gün, saat ve gösterilecek proje sayısının belirlenmesi uygulamasına geçilmesi ve 2015 yılı başından itibaren kamu bankalarından birine hizmet sağlayacak Değerleme Kuruluşlarının 8 ilde yapılmasına zorunlu tutması yeni bir maliyet kalemi olarak ortaya çıkmıştır.

Değerleme Kuruluşlarının net karlılık oranı %6-10 arasındadır. Bu karlılık oranı, içerisinden personel kıdem, ihbar ve diğer tazminatlar ile benzeri karşılıklar da ayrıldığı ihtimalde oluşan tablo, sistemin sürdürülebilirliği açısından yönetilebilir görülmemektedir.

Bununla birlikte Tarifede;

- Yol ücretleri ile ilgili,
- Toplu talepler ile birlikte değerlendirme raporu düzenlenen parseller ile ilgili,
- İlgili Kanun kapsamında Doğal/Tarihi Sit Alanları kapsamında kalan, Eski Eser Niteliğinde olup; Yalı ve Köşk harici taşınmazların ücretlendirilmesi ile konut/ticari amaçlı müstakil binaların ücretlendirilmesinde ilgili olduğu grup bedelinin % 20 fazlası ödenmesi yönünde,
- Toplu talep ve karma yapıların değerlemesinde daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan, farklı talep sahibine hazırlanan ve taşınmazın niteliği ile yasal durumunda değişiklik olmuş, rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek Revize Değerleme Raporlarına yönelik,

düzenlemeler yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Tarife hakkında değerlendirme ücretleri hususunda Ek'te yer alan Birliğimiz görüşü bu çerçevede oluşturulmuştur.

Değerleme hizmetinin unsurlarından “parselin yerinde tespiti” ve “bağımsız bölümün tespiti” işlemi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yetkilendirilen Lisanslı Harita Kadastro Büroları tarafından yerine getirilmektedir. Lisanslı Harita Kadastro Büroları da faaliyetlerini bir ücret tarifesine bağlı olarak sürdürmektedir. 2015 yılı ilan edilen Tarife incelendiğinde, parsel için bitişik olup olmasına bakılmaksızın 137,94 TL/adet ve bağımsız bölüm için 137,94 TL, 2. bağımsız bölüm için 29,64 TL/adet işlem bedeli tahsil edilmektedir. Buradaki oran 1. bağımsız bölümden sonra sınır olmaksızın her bağımsız bölüm için %21,48 dir.

Parsellerin kesinleştirilerek TKGM tarafından kendilerine teslim edilen koordinatlara istinaden elektronik alet, GPS veya klasik ölçü ile yapılan aplikasyon işleminin 2015 yılındaki İstanbul'daki bir parsel aplikasyonu 434,34 TL'dir. Herhangi bir değerlendirme raporuna harcanan emek, zaman, mesai ve resmi kurum incelemesi ile alınan sorumluluklara göre aplikasyon ile değerlendirme raporu arasında orantısız bir farklılık söz konusudur.

Israrla vurguladığımız üzere Tarife ile ilgili taleplerimizde öncelik, Değerleme Kuruluşlarının karlılık oranlarını artırmak amaçlı olmayıp geçmişten birikimli olarak gelen sorunların çözülebilmesi, meslekteki bağımsızlığın korunabilmesi, özdisiplin kurallarının Birliğimizce tam olarak çalıştırılabilmesi, değerlendirme hizmetlerinde rekabetin sağlanabilmesi, sektörün daha nitelikli bir insan kaynağına sahip olabilmesi ve değerlendirme hizmeti alıcılarının sektörden beklentilerinin yerine getirilebilmesi için elzem olan bir ücret seviyesinin oluşturulabilmesidir.

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 ÖNERİSİ (KIRILIMLAR VE ÖNERİLER)				
1. GRUP	ARSALAR ve TARIM ALANLARI(imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN(m2)	2015 YILINDA %10,6 ARTIŞA GÖRE OLMASI GEREKEN	2016 TALEP EDİLEN DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, arazi, sera, özel orman vb.		1 - 20000	535	550
		20001-100000	775	650
		100001 ve üzeri	890	800 TL veya ilave her 50 bin m2 ye kadar kısım için 65 TL, 650 TL'ye eklenir
		1-1000		650
Arsa, (İmar Planı kapsamında ki üzerinde yapı olmayan parseller)		1001-10000		800
		10001-25000		1150
		25001 ve üzeri		1500 TL veya ilave her 10.000 m2 için 115 TL, 1150 TL'ye eklenir.
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞYERLERİ	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)	
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1 - 250		550
		251 - 500		650
		501- 1000		850
		1001-5000		1200
		5001 ve üzeri		1465 TL veya ilave her 5.000 m2 için 240 TL, 1200 TL'ye eklenir.

Dükkan, Plaza, İş Merkezi, Alışveriş Merkezi vb.		1-100	600
		101-500	800
		501-2000	1100
		2001-5000	1600
		5001-20000	2600
		20001 ve üzeri	3500 TL veya ilave her 10000 m2 için 300 TL, 2600 TL'ye eklenir.
		Tamamı	1950
Boğaziçi kanunu kapsamında ki Yalı veya Eski Eser Niteliğinde Köşkler(Tescilli)		İlgili Kanun kapsamında Doğal ya da tarihi sit alanları ya da yapılar kapsamında Eski Eser Niteliğinde olup; Yalı ve Köşk harici taşınmazların ücretlendirilmesi ve konut/ticari amaçlı tüm müstakil binaların ücretlendirilmesinde ilgili olduğu grup bedelinin %20 fazlası ödenir.	
3.GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN(m2)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL) (KDV HARIÇ)
Akaryakıt İstasyonu		Tamamı	1500
Rafineri, Akaryakıt Depolama Tesisleri, Diğer Enerji Tesisleri		Tamamı	3500
4.GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN(m2)	2015 YILINDA %10,6 ARTIŞA GÖRE OLMASI GEREKEN DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)

<p>imalathane, Atölye, Depo, Hangar Yapıları, Fabrikalar, Büyük ve Küçükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri</p>		1-500	890	600
		501-2000	890	850
		2001-10000	890	1100
		10001-25000	1250	1900
		25001 ve üzeri	1785	3500 TL veya ilave her 10.000 m2 için 300 TL, 1900 TL'ye eklenir.
5.GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN(m2)	2015 YILINDA %10,6 ARTIŞA GÖRE OLMASI GEREKEN	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
<p>Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, , Kültür Tesisi, Dini Tesis, Kütüphane, Sinema Salonu, Tiyatro Salonu, Sergi salonu, Gösteri Merkezleri, Düğün Salonları, Nikâh Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi gibi. (Otoparklar Dâhil Brüt Alan)</p>	1-2000	890	1350	
	2001-5000	890	1750	
	5001-10000	1310	2400	
	10001 ve üzeri	1660	3500 TL veya ilave her 5.000 m2 için 350 TL, 2400TL'ye eklenir.	
6.GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)	
<p>1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması, aynı mahalle/köy sınırları içinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme</p>	Tamamı		Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %10'u	
	2-100		Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %5'i	
<p>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 değerlendirilmesi</p>				

		101 ve üzeri	5000 TL veya Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirilenden her biri için girildiği gruptaki ücretin %5'i
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
	Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirilmesi	Tamamı	Taraflarca belirlenir.
8. GRUP	DiĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ(TL) (KDV HARIÇ)
	Karma Yapılar, (Bütünleyici ve Eklenti niteliğindeki Makine, Ekipman, Liman, Tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan kompleks tesisler	Tamamı	Taraflarca belirlenir.
9. GRUP DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ			DEĞERLEME ÜCRETİ
	İnşa Halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlendirmeler		İptalini ve bir alt gruba dâhil olmasını önermekteyiz.
	Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan, aynı talep sahibine hazırlanan ve taşınmazın niteliği ile yasal durumunda herhangi bir değişiklik olmadan, rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar.		Güncel tarifedeki ücretin % 50'si
	* İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde, içinde bütünleyici parça ve eklenti niteliğindeki varlıkların yer aldığı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, gayrimenkul dahil olduğu grupta belirlenen skala ile, gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlendirilmesi 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 masrafları ise Karayolları Genel Müdürlüğü mesafe cetveli esas alınarak hizmet verilen il/ilçe merkezi ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevki/konum 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 şartta 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, 01/01/2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Resmî Gazete' de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.