

Ek 1: 2021 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi önerisi**GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET UYGULAMA ESASLARI****6362 Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı 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 iş bu esaslar ile ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanır. İş bu 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 verilebilmesi için gereken ulaşım masrafları ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılacak olan harç ve benzeri ödemeler, iş bu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı, **Birlik payı** ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dahil edilemez, ayrıca ödenir. **Ulaşım ücreti olarak her bir değerlendirme raporu başına mesafe sınırı olmaksızın 20 TL olarak değerlendirme kuruluşuna ödenecektir. İşin niteliği veya başka gerekçelerle müşteri tarafından talep edilmesi ve/veya değerlendirme firması tarafından gerekli görülmesi halinde uzmanın ikametgâhından farklı bir ilde görevlendirme gerçekleşirse ulaşım ücreti taraflar arasında ayrıca belirlenir.**
- 3) İş bu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına **5 (Beş) Türk Lirası MKK** gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar Birliğin belirlediği esas ve yönetmelere göre **MKK** Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye aktarılır. **Ayrıca ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına 5 (Beş) Türk Lirası "Birlik Payı" eklenir. Söz konusu tutarlar Birliğin belirlediği esas ve yönetmelere göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği hesaplarına aktarılır.**
- 4) Birlik Üyelerinin verecekleri değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda taktir edilecek olan değerler veya değerlendirme raporunun teslim süresi ile ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerlendirme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.
- 5) Birlik üyelerinde verilecek değerlendirme hizmetleri için iş bu esaslarla belirlenen ücretlerin ödenmesi; değerlendirme hizmetine konu varlığın alım satımının gerçekleşmesi, bu varlıklarla ilişkili bir kredi alış işleminin tamamlanması da dahil olmak üzere hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.
- 6) Ekli tarifede belirtilen brüt metrekare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır.
- 7) Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili gayrimenkul işbu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınır. **Ayrıca kat irtifakı / kat mülkiyeti kurulu olmayan parsellerde, parsel üzerindeki yapının fiili kullanımının girdiği ücret skalasındaki tutarın, parselin arsa skalasında girdiği ücret skalasından düşük olması durumunda yüksek olan tutar ödenir.**

- 8) Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini bütünüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileri yapacakları değerlendirme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerlendirme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir. **Sözleşmeli olarak çalışan uzmanlara yapılan işin bedeli olarak minimum %50'den az olmamak üzere ücret ödenmelidir.**
- 9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen tüm değerlendirme hizmetlerinde, ihale ve benzeri yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarife'sinde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz. **Toplu değerlendirme, basit veri toplama raporu, değer görüş raporu vb. yöntemlerle Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarife'sinde belirlenen ücretlerin altında ücretlendirme yapılamaz.**
- 10) **İnşaat halindeki taşınmazlarda girdiği ücret skalasının %20'si esas ücrete eklenir.**
- 11) Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.
- 12) İşbu esasların uygulamasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.
- 13) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Resmi Gazete 'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Not: Ayrıca görüşe gönderilen Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları'nın ikinci maddesi aşağıdadır.

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, işbu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler müşteriden talep edilebilir. TKGM sorgulamasının Birlik vasıtası ile yapılması halinde Birlik tarafından ilave bir ücret talep edilirse, bu ücret gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.*

Bu maddedeki “Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler müşteriden talep edilebilir.” Cümlesindeki “talep edilebilir” ifadesi karışıklığa yol açacaktır. Bu nedenle ifadenin hüküm içerecek şekilde “talep edilir” şeklinde değiştirilmesi çok önem arz etmektedir. Yani ifadenin “Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler müşteriden talep edilir.” Şeklinde değiştirilmesi çok önemli görülmektedir. Daha önceki tarifelerde de bu cümle hüküm içeren bir yapıda olması sebebiyle bu şekilde bir karışıklığa yol açmamıştır.

Aynı maddede “*Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler müşteriden talep edilebilir. TKGM sorgulamasının Birlik vasıtası ile yapılması halinde Birlik tarafından ilave bir ücret talep edilirse, bu ücret gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.*” Şeklinde bir belirtme mevcuttur. Maliyetin değerlendirme firmaları tarafından sağlanacak olması ise yine değerlendirme firmalarının halihazırdaki yükünü ağırlaştıracaktır. Bu maliyetin değerlendirme firmalarına yüklenmesi sektörel gelişimi sağlaması gerek meslek örgütümüz TDUB'un üyelerinin zayıflamasına yol açacaktır. Bu nedenle bu belirtmenin kaldırılmasının değerlendirilmesi hususunu arz ederiz.

GAYRİMENKUL TÜRÜ (2020)

GAYRİMENKUL TÜRÜ - 2021 ÖNERİLEN

		2020 SPK LİSTE FİYATI		
1.GRUP ARSA ARAZİLER	2020 ASGARİ TARİFEDE		2021 ÖNERİ LİSTE m2	ÖNERİLEN ÜCRET TL
Tarla, Bağ, Bahçe, Sera, Özel , Orman, Arazi (üzerinde bina olmayan yapılar)	1-20.000	791	1-20.000	876
	20.001-100.000	922	20.001-100.000	1.022
	100.001- ve üzeri	1110	100.001- 300.000	1.229
			300.001 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 100 bin m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	
Arsa (İmar planı kapsamında üzerinde bina olmayan parseller)	1-1000	922	1-500	1.282
	1001-10000	1118	501-1000	1.554
	10.001-25.000	1507	1001-5000	2.366
	25.001-ÜZERİ	1786	5.001-25.000	2.805
			25.001 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 25 bin m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	
2.GRUP KONUTLAR ve İŞYERİ			2021 ÖNERİ LİSTE m2	ÖNERİLEN ÜCRET TL
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina, Ofis/İşyeri -veya konut amaçlı müstakil binalar	1-250	659	1-149	916
	251-500	822	150-250	1.035
	501-1000	987	251-500	1.550
	1001-5000	1481	501-1000	2.325
	5001 ve üzeri	2378	1.001-2501	3.733
			2.500 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 2.500 m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	
Dükkan, Plaza ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez),	1-100	723	1-50	1.005
	101-500	856	51-250	1.190
	501-2.000	1055	251-500	1.656
	2001-5000	1641	501-1000	2.576
	5001-20.000	2378	1001-2500	3.733
	20.001 ve üzeri	2855	2501 -5.000	4.482
			5.000 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 12.500 m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	

			ÖZEL TESCİLLİ MÜLKLER		
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (tescilli)		3.490	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar	5.479	
			Tarihi eser statüsünde olan ve bu statüsü tapu ve/veya belediye kayıtlarında tescillenmiş tüm mülklerde	Geyrimenkulün girdiği ücret skalasının %50'si skaladaki esas ücretine ilaveten eklenir	
3.GRUP ENERJİ ve AKARYAKIT TESİSLERİ			2021 ÖNERİ LİSTE m2 ÖNERİLEN ÜCRET TL		
Akaryakıt İstasyonu		4.258	Akaryakıt İstasyonu	4.718	
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Belirlenmemiştir	Akaryakıt Depolama Tesisleri	belirlenmemiştir	
			Rafineri	belirlenmemiştir	
			Diğer Enerji Tesisleri	belirlenmemiştir	
4.GRUP ÜRETİM, DEPOLAMA ve SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR			2021 ÖNERİ LİSTE m2 ÖNERİLEN ÜCRET TL		
İmalathane, Atölye ,Depo, Hangar Yapıları,fabrika, Küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri	1-500	723	İmalathane, Atölye , Depo, Hangar Yapıları, Fabrika, Küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri	1-500	1.135
	501-2000	922		501-2000	1.447
	2.001-10.000	1.249		2.001-10.000	2.895
	10.001-25.000	2.389		10.001-25.000	4.342
	25.001-50.000	3.965		25.001-50.000	6.296
	50.001-100.000	4.524		50.001-100.000	7.240
	100.001 ve üzeri	5.589		100.000 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 100.000 m2 ye kadar alan için 350 TL eklenerek hesaplanır.	

5.GRUP HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER			2021 ÖNERİ LİSTE m2		ÖNERİLEN ÜCRET TL
Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri, Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler	1-2000	1.316	Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler	1-500	1.458
	2001-5000	1.824		501-1000	2.535
	5001-10000	2.378		1001-2500	3.305
	10001-25.000	3.726		2501-5000	5.179
	25.001-50.000	4.790		5001-50.000	6.658
	50.001-100.000	5.855		50.001-100.000	8.138
	100.001 ve üzeri	6.387		100.001 ve üzeri	8.878
			Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri (otopark dahil brüt alan) (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)	1-1000	2.635
				1001-2500	4.129
				2501-10.000	6.192
				10.001-25.000	7.740
				25.001-50.000	9.675
				50.001 m2 üzeri, en üst kırıma ödenen ücrete ilave her bir 25.000 m2 ye kadar alan için 500 TL eklenerek hesaplanır.	

6.GRUP TOPLU DEĞERLEME			2021 ÖNERİ LİSTE m2		ÖNERİLEN ÜCRET TL
1.Grupta yer alan taşınmazlardan birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve 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	1.Grupta yer alan taşınmazlardan birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme	tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan en yüksek ücret grubuna giren değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %10'u
2.Gruptaki yer alan taşınmazlardan aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi	2-100	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %7,5'i	2.Gruptaki yer alan taşınmazlardan aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi	2-20 adet arası	Değerleme konusu taşınmazlardan, en yüksek ücret grubuna giren taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret; diğerlerinin her biri için girdiği gruptaki ücretin %15'i
	101 ve üzeri	5.710		21-100 adet arası	100 adet gayrimenkule kadar ilk 20 gayrimenkul yukarıdaki şekilde hesaplanmak kaydı ile kalan gayrimenkullerin her biri için girdiği gruptaki ücretin %7,5'i
				101-500 adet arası	100 adet BB için alınan ücrete ilaveten her taşınmaz için 15 TL
				501 ve üzeri	500 adet BB için alınan ücrete ilaveten 1.000 TL
7. GRUP - TEKLİFLE YAPILACAKTIR			2021 ÖNERİ LİSTE m2		ÖNERİLEN ÜCRET TL
GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ	tamamı	belirlenmemiştir	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ	tamamı	belirlenmemiştir

8. GRUP - DİĞER *-TEKLİFLE YAPILACAKTIR (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlemesi)			2021 ÖNERİ LİSTE m2		ÖNERİLEN ÜCRET TL
DİĞER DEĞERLEME KONULARI* , 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, limanlar, tersaneler vb	tamamı	belirlenmemiştir	DİĞER DEĞERLEME KONULARI* 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, limanlar, tersaneler vb	tamamı	belirlenmemiştir
9.GRUP - DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ			2021 ÖNERİ LİSTE m2		ÖNERİLEN ÜCRET TL
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler		Güncel tarifenin %30 'u	Resmi kurum araştırmaları yapılmadan inşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla 3 ay içinde yapılan değerlemeler		Güncel tarifenin %50'si
			Resmi kurum araştırmaları yapılarak inşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla 3 ay içinde yapılan değerlemeler		Güncel tarifenin %75'i
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifenin %50'si	Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 3 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifenin %75'i

	10. GRUP DİĞER KATSAYI UYGULAMASI İLE BEDELİ HESAPLANACAK DEĞERLEME RAPORLARI		
	İmar Planı değişikliğine dair Değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 4 Ç maddesindeki değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerlendirme raporları		Girdiği gruptaki ücretin minimum 4 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları		Girdiği gruptaki ücretin minimum 4 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	TC Vatandaşlık Edinimi Yabancı uyruklu vatandaşların alım satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları		Girdiği gruptaki ücretin minimum 2 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın

**Bu grup kapsamına giren işlerde , değerlemeye konu gayrimenkulün bütünleyici parça ve eklentisi niteliğindeki varlıklar varsa bunların değerlendirme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerlendirme ücreti ise işbu tarifede yer alan asgari ücret değerlendirme ücretlerinden aşağı olmamak üzere belirlenir.*

**Bu grup kapsamına giren işlerde , değerlemeye konu gayrimenkulün bütünleyici parça ve eklentisi niteliğindeki varlıklar varsa bunların değerlendirme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerlendirme ücreti ise işbu tarifede yer alan asgari ücret değerlendirme ücretlerinden aşağı olmamak üzere belirlenir.*

Tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde fiili olarak kullanılan alanlar dikkate alınacaktır. Bağımsız bölümlerde ve binalarda, müstakil veya kat irtifaklı olması fark etmeksizin fiili olarak kullanılan alanlar (otoparklar ve ortak alanlar, diğer teknik vb alanlar dâhil) üzerinden tarife

Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili gayrimenkul işbu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınmalıdır.

Ulaşım ücreti olarak her bir değerlendirme raporu başına mesafe sınırı olmaksızın 20TL olarak değerlendirme kuruluşuna ödenecektir.

İşin niteliği veya başka gerekçelerle müşteri tarafından talep edilmesi ve/veya değerlendirme firması tarafından gerekli görülmesi halinde uzmanın ikametgâhından farklı bir ilde görevlendirme gerçekleşirse ulaşım ücreti taraflar arasında ayrıca belirlenir.