

EK-1

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslar hakkında Birliğimiz Görüşü:

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ 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/İlçe merkezi ile değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu mevki arasındaki mesafe baz alınarak km başına 0,4 TL ulaşım bedeli hesaplanır. ~~Bunun dışındaki her türlü masraf ve bunların ödenmesine ilişkin hususlar taraflarca yapılacak yazılı bir sözleşme ile belirlenir.~~

(GEREKÇE: Bir yıldır uygulanan tarife ve uygulama esasları ile ilgili olarak sektörün karşılaştığı ve büyük şikâyet alan konu harçlar ve yol ücretleridir. Fiili gerçekleşen masrafa oranla Bankalar tarafından çok cüzi masraf ödemeleri nedeni ile sahada emeği ile hizmet veren bireysel Birlik Üyelerimiz ciddi anlamda mağdur olmaktadır. Bu nedenle belge karşılığı ispatlanan fiili harçların ve yol ücretlerinin ödenmesinin sektör için olumlu olacağı kanaatindeyiz. Diğer yandan yukarıda üzeri çizili cümle uygulamada sıkıntı yaratmakta olup bu cümleden hareketle tarafların masrafların ödenmesine ilişkin uygulama esaslarına aykırı hususlar sözleşmeye eklenmek istenebilmektedir)

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.

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 ve raporda mevcut/yasal değer verilen yapıların tamamı esas alınır.

(GEREKÇE: Parsel üzerinde kısmen yasal kısmen yasal belgesi alınmayan yapıların olduğu taşınmaz değerlendirilirken genelde yasal alan üzerinden değerlendirilme ücreti ödeniyor. Hâlbuki değerlendirme mevcut duruma göre de analiz ediliyor ve raporlanıyor. Bu nedenle rapora konu edilen yapıların değer tanımına bakılmaksızın rapora konu alan üzerinden ücret hesaplanmalı.)

İLAVE 6) Değerleme konusu taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında fark var ise; söz konusu raporla ilgili ücret; tapuda kayıtlı niteliği ile raporda mevcut durum/yasal değerlemeye dâhil edilen niteliği arasında dâhil oldukları gruba göre en yüksek ücret esas alınır.

(GEREKÇE: Senaryo 1: Tapuda arsa/tarla gözükken 50.000m2 taşınmaz üzerinde 100m2 konut olması halinde ücretlendirme 100m2 konut üzerinden ödenmektedir. Hâlbuki söz konusu arsa/tarla için kadastro yer tespiti, imar durumu, etkin ve verimli kullanım analizi, yerine göre proje geliştirme analizi yapılmakta ancak ödeme 100m2 lik konut üzerinden yapılmaktadır.

Senaryo 2: 1000m2 arsa üzerine cins tahsisi veya kat mülkiyeti kurulmadan 5000m2 yapı bulunmakta ve değerlemede hem arsa hem de bina değerlendirilmektedir. Yapı tüm özellikleri ile raporlanmakta, mimari ve Betonarme incelemeleri ve proje uyumu irdelenmektedir. Ancak ödemede 1000m2 lik arsa üzerinden yapılmaktadır.)

6) Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan **hizmet alım yolu ile gerçekleştirebilmeleri devretmeleri** 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 ~~hizmeti devralan~~ dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

7) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57. maddesinde 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 Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.

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

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

10) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi, 01.01.2014 tarihinden itibaren ~~Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte olan/geçerli olan tüm değerlendirme hizmeti sözleşmelerine uygulanır. Bu tarihten önce akdedilmiş olup da yürürlükte olan değerlendirme hizmeti sözleşmelerinin, işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'ne aykırı hükümler ihtiva etmesi halinde, işbu esaslardaki ve ekli tarifedeki hükümler uygulanır.~~