



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-99-E.13722

14.12.2015

Konu : Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi hk.

DAĞITIM YERLERİNE

30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 76’ncı maddesinin altıncı fıkrasında; “*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin görüşü alınarak her yıl Kurul tarafından belirlenir. Kurul tarafından belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmî Gazete’de yayımlanır.*” denilmektedir.

Anılan madde hükmü kapsamında, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin olarak 2015 yılında uygulanacak “Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları” Kurulumuzca belirlenmiş ve 01.01.2015 tarihli ve 29223 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2016 yılında uygulanmak üzere gözden geçirilen ekli “Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları” taslağı hakkındaki Kurumunuz görüşünün, 18.12.2015 tarihine kadar Kurulumuza iletilmesi hususunda gereğini arz ve rica ederim.

e-imzalıdır

Uğur YAYLAÖNÜ

Daire Başkanı

Ek:

- 1- Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Taslağı
- 2- 2016 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Taslağı

DAĞITIM:

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ
TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ
TÜRKİYE KATILIM BANKALARI BİRLİĞİ

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.

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.

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 dışardan 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

değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

8) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından verilen tüm değerleme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde 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, Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

20156 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET TARİFESİ

1. GRUP	ARSALAR (imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, sera, özel orman vb.		1 – 20.000	432.466
		20.001 - 100.000	504.544
		100.001 ve üzeri	576.622
		1-1.000	504.544
		1.001-10.000	612.660
Arsa (imar planı kapsamındaki üzerinde yapı olmayan parseller)		10.001-25.000	792.855
		25.001 ve üzeri	900.972
			900.972
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis, büro veya konut amaçlı müstakil binalar		1 - 250	360.388
		251 - 500	450.486
		501- 1.000	540.584
		1.001 -5.000	810.874
		5.001 ve üzeri	1.260.1.360
		1-100	396.428
		101 -500	468.505
		501-2.000	576.622
		2.001 – 5.000	900.972
		5.001 – 20.000	1.260.1.360
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi vb.		20.001 ve üzeri	1.440.1.555
		Tamamı	1.620.1.750
			1.620.1.750
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	1.080.1.166
		Tamamı	1.800.1.944
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri			
4. GRUP	ÜRETİM AMAÇLI VE SINAİ NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-500	396.428
		501-2.000	504.544
		2.001-10.000	684.738
		10.001-25.000	1.260.1.360
		25.001 ve üzeri	1.800.1.944

5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi,, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)	1-2.000 2.001-5.000 5.001-10.000 10.001 ve üzeri	720.778 972.1.050 4.224.1.322 1.440.1.555
6. GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde 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 ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlendirilmesi.	2-100 101 ve üzeri	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 5'i 3-000-3.240
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirilmesi.	Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Karma yapılar (bütününcü 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	Belirlenmemiştir.
9. GRUP	DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler.		Güncel tarifedeki ücretin % 30' u.
	Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifedeki ücretin % 50'si.