

16.03.2022

**Konu : İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümleri Kapsamında Hazırlanan Değerleme Raporlarının Ücretleri Hakkında**

**GENELGE**

**No: 6**

**SAYIN ÜYEMİZ,**

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik (Yönetmelik), 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik’in “Değerleme raporları” başlıklı 8’inci maddesi birinci fıkrası hükmü çerçevesinde, imar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna yaptırılmaktadır.

Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4’üncü madde birinci fıkrası (ç) bendi değerlendirme raporu bedelini düzenlemekte olup Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesine (Tarife) referans vermektedir.

Yönetmelik kapsamında üye kuruluşlarımız tarafından gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin daha fazla zaman, emek ve bilgi birikimi gerektirmesi, hizmet ücretlerinin tahsil süresi, raporun Yönetmelik kapsamındaki usul ve esaslara göre özellik arz etmesi, aynı raporda hem plan değişikliği öncesi hem de plan değişikliği sonrası değerleri içermesi ve her iki durum için analiz yapılması nedeni ile verilen hizmet ile Asgari Ücret ile tanımlanan bedelin düşük kaldığı Yönetim Kurulumuzda müzakere edilmiş ve Değer Artış Payı kapsamında yapılacak değerlendirme çalışmalarının hakkaniyetli bir noktaya getirilmesi için T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü (Genel Müdürlük) ile görüşmeler ve yazışmalar yapılmıştır.

Sonuç olarak Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerlendirme raporu ücretinin, taşınmazın Tarifede dâhil olduğu “Arsa” grubu altında belirlenen ücretin 5 misli olarak belirlenmesi hususundaki Birliğimiz önerisi T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından uygun bulunmuştur.

Mezkûr Yönetmelik kapsamında hazırlanacak değerlendirme raporu ücreti, taşınmazın Tarifede dâhil olduğu “Arsa” grubu altında belirlenen ücretin 5 misli olarak belirlenecektir. Tarifenin “Uygulama Esasları” bölümü 2’nci maddesi gereği, 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, Tarife ile belirlenen gayrimenkul bilgi merkezi payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek ücrete dâhil edilmeyecek olup ayrıca tahsil edilecektir.

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’inin (III-62.3) 12’nci madde yedinci fıkrası, 21’nci madde ikinci fıkrası ve Türkiye Değerleme Uzmanları

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliđi, TDUB  
Küçükbakkalköy Mahallesi Merdivenköy Yolu Caddesi  
CZD Plaza No:12 Kat:3 Ataşehir/İstanbul  
Tel: (212) 276 20 21 Faks: (212) 276 13 10  
[www.tdub.org.tr](http://www.tdub.org.tr)



Birliđi Statüsünün 8'inci madde onikinci fıkrası gereği Birlik Üyeleri, Sermaye Piyasası Kurulu ve Birlik tarafından alınan kararlara ve yapılan düzenlemelere uymakla yükümlüdür.

Düzenlemeye uyum sağlandığına dair Birlik tarafından denetim ve kontroller yapılacak olup uymayanlar hakkında Türkiye Değerleme Uzmanları Birliđi Statüsü kapsamında gerekli disiplin süreçleri uygulanacaktır.

Geređini rica ederim.

**Yaşar Bahçeci**  
**Birlik Başkanı**