

KURUL KARARI

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı: 68/2443Karar Tarihi: 30.12.2025

Kurul Karar Organı'nın 30.12.2025 tarihli ve 68/2443 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak, 2026 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

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 ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar

1) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) üyelerinin müşterilerine vereceği değerleme 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 değerleme 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 ve Birlik 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 edilir. TKGM sorgulamasının Birlik vasıtası ile yapılması halinde Birlik tarafından ilave bir ücret talep edilirse, bu ücret gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerleme raporu başına 176 (yüz yetmiş altı) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı ve 125 (yüz yirmi beş) Türk Lirası Birlik payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ve Birliğe ayrıca ödenir.

4) Birlik üyelerinin verecekleri değerleme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, verilecek hizmet sonucunda takdir edilecek olan değerler veya değerleme raporunun

teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretlerinin, değerleme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.

5) Birlik üyelerince verilecek değerleme hizmetleri için işbu esaslarla belirlenen ücretlerin ödenmesi; değerleme 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.

6) Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde Belediye İmar Yönetmelikleri dikkate alınır.

7) 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 alınır.

8) Birlik üyelerinin, değerleme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerleme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleri 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.

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

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

12) İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinin 1.1.2026 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

2026 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	17.568
		20.001 - 100.000	20.232
		100.001 ve üzeri	24.051
Arsa		1-1.000	22.479
		1.001-5.000	26.925
		5.001-25.000	35.772
		25.001 ve üzeri	42.120
2. GRUP	KONUT, OFİS ve BÜROLAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1-149	16.500
		150 – 250	17.622
		251 – 500	20.217
		501- 1.000	23.946
		1.001 -5.000	35.187
		5.001 ve üzeri	55.569
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar (köy ve kırsal mahalle hariç)			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırılarak uygulanır
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	97.821
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Tamamı	Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
		1-250	16.197

İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		251-500	19.878
		501-2.000	23.598
		2.001-10.000	31.437
		10.001-25.000	58.965
		25.001-100.000	96.492
		100.001 ve üzeri	135.393
5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-100	17.949
		101-500	20.985
		501-2000	33.039
		2.001-5.000	45.207
		5.001-10.000	58.485
		10.001-20.000	98.667
		20.001-50.000	201.195
		50.001-100.000	245.568
		100.001 ve üzeri	267.759
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 alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 20 'si
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 değerlemesi		2-200	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 15 'i

		201 ve üzeri	511.500
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ	DEĞERLEME ÜCRETİ	
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlemesi		Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP*	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlemesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ
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 karma tesisler		Tamamı	Belirlenmemiştir.
9. GRUP	DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler			İlk rapor için güncel tarifiedeki tam ücret, bir kereye mahsus olmak üzere sonraki bir yıl içinde hazırlanacak raporlar için tarifiedeki ücretin % 30'u
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 6 ay içerisinde bir kereye mahsus olmak üzere talep edilecek revize raporlar			Güncel tarifiedeki ücretin % 50'si
10.GRUP	BOĞAZİÇİ KANUNU KAPSAMINDAKİ ve KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZLAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ
Yenilenmiş olsa dahi 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller (Tescilli)		Tamamı	85.113
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler		Tamamı	68.094
11.GRUP	DEĞER ARTIŞ PAYINA KONU TAŞINMAZLAR (DAP Raporu)	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ
Değer artış payı değerlendirme raporuna konu olan tüm taşınmazlar		Tamamı	Alanı dikkate alınarak Tarifede girdiği gruptaki ücretin 5 katı

*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 tarifiede yer alan asgari değerlendirme ücretinden aşağı olmamak üzere belirlenir.