

KURUL KARARI

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı:81/1817

Karar Tarihi: 28.12.2023

Kurul Karar Organı'nın 28.12.2023 tarihli ve 81/1817 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin olarak, 2024 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 değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin 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, 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 değerlendirme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına 70 (yetmiş) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı ve 50 (elli) 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 1.1.2024 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

2024 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET TARİFESİ

1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	5.856
		20.001 - 100.000	6.744
		100.001 ve üzeri	8.017
Arsa		1-1.000	7.493
		1.001-5.000	8.975
		5.001-25.000	11.924
		25.001 ve üzeri	14.040
2. GRUP	KONUT, OFİS ve BÜROLAR	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1-149	5.500
		150 – 250	5.874
		251 – 500	6.739
		501- 1.000	7.982
		1.001 -5.000	11.729
		5.001 ve üzeri	18.523
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 (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	32.607
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Tamamı	Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	5.399
		251-500	6.626
		501-2.000	7.866
		2.001-10.000	10.479
		10.001-25.000	19.655
		25.001-100.000	32.164
		100.001 ve üzeri	45.131

5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
		1-100	5.983
		101-500	6.995
		501-2000	11.013
		2.001-5.000	15.069
		5.001-10.000	19.495
		10.001-20.000	32.889
		20.001-50.000	67.065
		50.001-100.000	81.856
		100.001 ve üzeri	89.253
	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)		
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	170.500
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 tarifedeki tam ücret, bir kereye mahsus olmak üzere sonraki bir yıl içinde hazırlanacak raporlar için tarifedeki 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 tarifedeki ücretin % 50'si
10. GRUP	BOĞAZIÇI KANUNU KAPSAMINDAKİ ve KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZLAR	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ
	Yenilenmiş olsa dahi 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yapılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı	28.371
	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı	22.698
11. GRUP	DEĞER ARTIŞ PAYINA KONU TAŞINMAZLAR (DAP Raporu)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ
	Değer artış payı değerlendirme raporuna konu olan tüm taşınmazlar	Tamamı	Alanı dikkate alınarak Tarifede girdiği gruptaki ücretin 7 katı

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