

KURUL KARARI

Sermaye Piyasası Kurulundan:

SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı: 66/1886

Karar Tarihi: 23.12.2021

Kurul Karar Organı'nın 23.12.2021 tarihli ve 66/1886 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin olarak, 2022 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 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 12 (on iki) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye ödenir.

4) 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.

5) 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.

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

9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen tüm değerlendirme 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 Tarifesi Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

2022 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (İmarlı veya İmarsız)	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	1.163
		20.001 - 100.000	1.339
		100.001 ve üzeri	1.592
Arsa		1-1.000	1.488
		1.001-10.000	1.782
		10.001-25.000	2.368
		25.001 ve üzeri	2.788
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1 – 250	1.092
		251 – 500	1.338
		501- 1.000	1.585
		1.001 -5.000	2.329
		5.001 ve üzeri	3.678
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırılarak uygulanır
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı		5.634
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı		5.634
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu	Tamamı		6.475
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri ve diğer enerji tesisleri	Tamamı		Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	1.072
		251-500	1.316
		501-2.000	1.562
		2.001-10.000	2.081
		10.001-25.000	3.903
		25.001-100.000	6.387
		100.001 ve üzeri	8.962
5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ-İŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)

Dükân, 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	1.188	
	101-500	1.389	
	501-2.000	2.187	
	2.001-5.000	2.992	
	5.001-10.000	3.871	
	10.001-20.000	6.008	
	20.001-50.000	12.252	
	50.001-100.000	14.954	
	100.001 ve üzeri	16.305	
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	2-200	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 7,5'i	
	201 ve üzeri		17.472
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 (bütünlüyci 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			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

*Bu grup kapsamına giren işlerde, değerlemeye konu gayrimenkulün bütünlüyci 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.