

2016 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları Belirlendi

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme 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 Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenir ve yıllık asgari ücret tarifesi Resmî Gazete'de yayımlanır.

Anılan hüküm çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28/12/2015 tarihli ve 36/1712 sayılı toplantısında, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin olarak, 2016 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları belirlenmiş ve 30.12.2015 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları

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 ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir.

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerleme raporu başına 1 (bir) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar Birliğin belirlediği esas ve yöntemlere göre Birlik üyelerince Gayrimenkul Bilgi Merkezine aktarılır.

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 tarifiede 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 dışardan 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 dışardan 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 Tarifesi Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

2016 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

1. GRUP	ARSALAR (imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, sera, özel orman vb.	1 - 20.000	498
		20.001 - 100.000	581
		100.001 ve üzeri	700
	Arsa (imar planı kapsamında üzerinde yapı olmayan parseller)	1-1.000	581
		1.001-10.000	705
		10.001-25.000	950
		25.001 ve üzeri	1.125
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis, büro veya konut amaçlı müstakil binalar	1 - 250	415
		251 - 500	519
		501- 1.000	622
		1.001 -5.000	934
		5.001 ve üzeri	1.500
	Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi vb.	1-100	456
		101 -500	539
		501-2.000	664
		2.001 – 5.000	1.035
		5.001 – 20.000	1.500
		20.001 ve üzeri	1.800
	Boğaziçi kanunu kapsamındaki yalı veya eski eser niteliğinde gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı	2.200
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Akaryakıt istasyonu	Tamamı	1.300
	Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri	Tamamı	2.500
4. GRUP	ÜRETİM AMAÇLI VE SİNAİ NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.	1-500	456
		501-2.000	581
		2.001-10.000	788
		10.001-25.000	1.512
		25.001 ve üzeri	2.500

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	830
		2.001-5.000	1.150
		5.001-10.000	1.500
		10.001 ve üzeri	2.000
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 değerlemesi	2-100	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 7,5'i
		101 ve üzeri	3.600
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlemesi	Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP	DİĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
	Karma yapılar (bütünüleyici 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 tarifiedeki ücretin % 30'u
	Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifiedeki ücretin % 50'si

*İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde içinde bütünüleyici parça ve eklenti niteliğindeki varlıkların yer aldığı gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün dahil olduğu grupta belirtilen skala ile gayrimenkul dışındaki varlıkların değerlendirilmesi ise taraflarca belirlenir.