

## KURUL KARARI

### Sermaye Piyasası Kurulundan:

#### SERMAYE PİYASASI KURULU KARARI

Karar Sayısı: 66/2056

Karar Tarihi: 26.12.2024

Kurul Karar Organı'nın 26.12.2024 tarihli ve 66/2056 sayılı toplantısında, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 76'ncı maddesi hükmü uyarınca, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin olarak, 2025 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarının aşağıdaki şekilde belirlenmesine karar verilmiştir.

#### **Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları**

**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 140 (yüz kırk) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı ve 100 (yüz) Türk Lirası Birlik payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ve Birliğe ayrıca 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 Tarifesinin 1.1.2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

**2025 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ**

<b>1. GRUP</b>	<b>ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarlı veya imarsız)</b>	<b>BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)</b>
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	11.712
		20.001 - 100.000	13.488
		100.001 ve üzeri	16.034
Arsa		1-1.000	14.986
		1.001-5.000	17.950
		5.001-25.000	23.848
		25.001 ve üzeri	28.080
<b>2. GRUP</b>	<b>KONUT, OFİS ve BÜROLAR</b>	<b>BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)</b>
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1-149	11.000
		150 – 250	11.748
		251 – 500	13.478
		501- 1.000	15.964
		1.001 -5.000	23.458
		5.001 ve üzeri	37.046
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar (köy ve kırsal mahalle hariç)			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırılarak uygulanır
<b>3. GRUP</b>	<b>ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ</b>	<b>BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)</b>
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	65.214
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Tamamı	Belirlenmemiştir.
<b>4. GRUP</b>	<b>ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR</b>	<b>BRÜT ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)</b>
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	10.798
		251-500	13.252
		501-2.000	15.732
		2.001-10.000	20.958
		10.001-25.000	39.310
		25.001-100.000	64.328
		100.001 ve üzeri	90.262

5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
		1-100	11.966
		101-500	13.990
		501-2000	22.026
		2.001-5.000	30.138
		5.001-10.000	38.990
		10.001-20.000	65.778
		20.001-50.000	134.130
		50.001-100.000	163.712
		100.001 ve üzeri	178.506
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 değerlendirilmesi	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	341.000
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
	Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirilmesi	Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP*	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		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 <sup>2</sup> )	DEĞERLEME ÜCRETİ
	Yenilenmiş olsa dahi 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı	56.742
	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı	45.396
11. GRUP	DEĞER ARTIŞ PAYINA KONU TAŞINMAZLAR (DAP Raporu)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	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 bütünleyici 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.