

Sayı : 940

27.11.2020

Konu : 2021 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları, Sektördeki Gelişmeler

**SERMAYE PİYASASI KURULU
MUSTAFA KEMAL MAH. DUMLUPINAR BULV.
(ESKİŞEHİR YOLU) NO:156 06530 ÇANKAYA / ANKARA**

İlgi : E-36231672-415.99-11735 sayılı yazınız

İlgi’de kayıtlı yazınızda; Kurulunuz tarafından hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları” taslağı (Asgari Ücret Tarifesi) Birliğimize iletilmiş olup 27.12.2020 tarihine kadar Birliğimiz görüşlerinin Kurulunza iletilmesi hususu yer almaktadır.

2021 yılı Asgari Ücret tarifesi; değerlendirme sektöründe yaşanan değişimlerle birlikte Yönetim Kurulumuz tarafından incelenmiş olup, aşağıdaki hususların bilgilerinize arz edilmesi Yönetim Kurulumuzun 27.11.2020 tarihli toplantısında karar altına alınmıştır.

Kurulunuzun yaptığı düzenlemeler ile 2002 yılından itibaren faaliyete başlayan değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları 2019 yılı sonunda; yıllık 1.035.626 rapor sayısına ulaşarak, uzman ve destek personeli de olmak üzere yaklaşık 10 bin kişiye istihdam yaratmıştır.

Fakat son yıllarda yaşanan ekonomik durgunluk nedeni ile değerlendirme sektöründe önemli ölçüde iş kayıpları yaşanmıştır.

Bilindiği üzere 2020 yılında **Dünya Sağlık Örgütü tarafından Pandemi** ilan edilen **Covid-19 salgını** yaşanmıştır ve salgın hala devam etmektedir. Bilim insanlarının yaygın görüşlerine göre salgının ikinci ve üçüncü dalgaları da beklenmektedir.

Pandemi nedeni ile ülkemizde ve dünyada birçok sektör **olumsuz** etkilenmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Sağlık Bakanlığı, Türkiye Cumhuriyeti İç İşleri Bakanlığı ve Bilim Kurulu’nun aldığı önlemler kapsamında sokağa çıkma yasakları, birçok sektörün çalışma saatleri ve koşulları düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeler halk sağlığını koruma amaçlı olduğu için sektörümüzde de bu hususlara dikkat edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Katılım Bankaları Birliği’nin **destekleriyle** değerlendirme faaliyetinin sahada icrasında **halk sağlığını koruyan** önlemler alınmıştır.

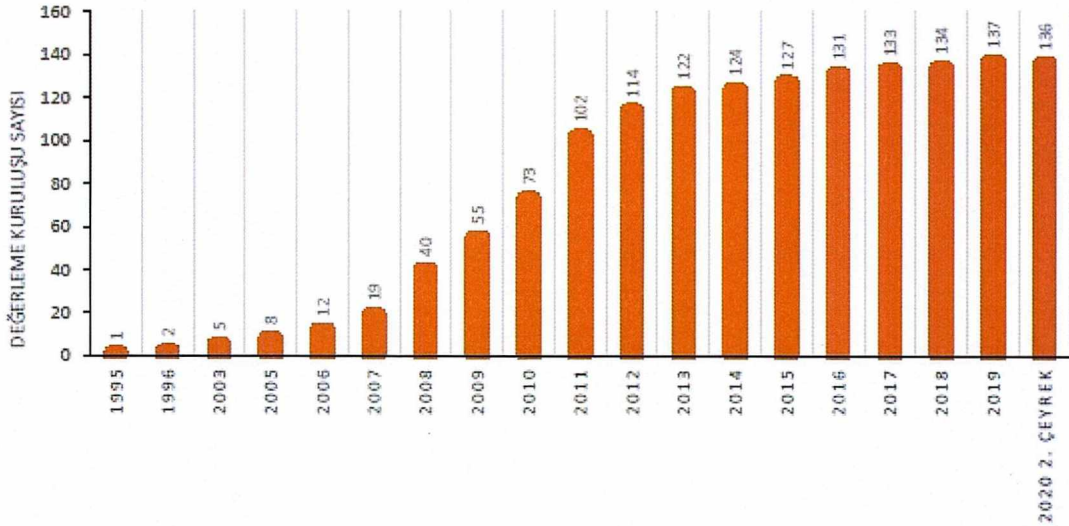
Değerleme kuruluşlarının neredeyse tamamında ofiste çalışma çok aza indirilerek **evden çalışma düzeni** alınmıştır. Tüm personelin evden de çalışabileceği şekilde görev tanımına göre bilgisayar, **yazıcı, tarayıcı vb. ofis araç ve gereçleri** kendilerine tahsis edilmiştir.

Pandemi nedeniyle birçok alanda olduğu gibi değerlendirme faaliyetlerinde kullanılan **araç ve gereçlerin fiyatlarında büyük artışlar** yaşanmıştır. Özellikle otomobil üretiminin azalması nedeniyle **otomobil fiyatlarında çok büyük oranda artışlar** yaşanmıştır. Araç kiralama ve satın alma **maliyetleri** çok yükselmiştir. Değerleme faaliyetinin icrasında araç kullanımı mutlaka gerektiği için değerlendirme kuruluşlarının maliyet olarak 2020 yılında yaşadıkları en önemli sorunlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Pandemi nedeniyle bilgisayar ve yan ekipmanları da **yüksek oranda pahalalmıştır**. Ayrıca bulunması da zorlaşmıştır.

Salgının etkileri birçok sektörde olduğu gibi değerlendirme sektöründe de işlem adetlerinin azalması ve işlemlerin yapılmasında zorluklara yol açmışlardır.

YILLARA GÖRE DEĞERLEME KURULUŞU SAYILARI



Yıllara Göre Değerleme Kuruluşu Sayıları

Yıllara göre değerlendirme kuruluşlarımızın sayısının **artış hızı** incelendiğinde son yıllarda artış hızının **çok azaldığı** görülmektedir. Bunun sebebinin de **iş hacmi ve karlılıklarla** doğru orantılı olduğu bilinmektedir. Sektörel daralma değerlendirme kuruluşu sayısındaki artışı etkilemiş ve artış hızı çok azalmıştır. Yeni kurulan değerlendirme kuruluşlarının da sektörde çok az pay alabildiği de bilinmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti verilebilmesi konusunda yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu sayısı 137'ye ulaşmıştır. 2020 2. Çeyrek döneminde 2 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu listeye alınmış, 3 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu ise listeden çıkarılmıştır. Mevcut listede yer alan 3 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu da hiç rapor hazırlamamıştır. Sonuç olarak 2020 2. Çeyrek döneminde 133 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu TGBM'ye aktif olarak rapor bilgilerini iletmiştir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti verilebilmesi konusunda yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının toplam sayısı 136 olmuştur.

DEĞERLEME UZMANLARININ AKTİF ÇALIŞMA DURUMU

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	DEĞERLEME UZMANI ORTAK (*)	TOPLAM
Sektördeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler dahil)	5.130	523	5.653
Kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	1.653	523	5.003
Sözleşmeli Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	2.827		
Toplam Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler hariç)	4.480	523	5.003

Sektör Çalışan Sayıları

(*) Ortak: 2020 yılı ilk bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak görev almış çalışanlardır.

2020 Yılı'nın ilk 3 çeyreğinde aktif Birlik üyesi olan **9.616 adet** değerlendirme uzmanı bulunmaktadır. Bu sayı onay bekleyen, askıda olan ve vefatlarla birlikte 10.998 dir. Denetmenler dahil **aktif olarak çalışan** lisanslı uzman sayısı 2019 yılının ilk 6 ayında **5.056 adet iken bu sayı 2020 yılının ilk 6 ayında 5.003 olarak gerçekleşmiştir.** Sektörden ayrılmaların önceki yıllarda olduğu gibi 2020 yılında da devam ettiği görülmektedir.

Birlik üyesi uzmanların yaklaşık **%48'i** aktif olarak 2020 yılında rapor **hazırlamamıştır.**

SÜREÇLER - DEĞERLEME RAPORLARI ÜRETİM SÜRESİ

Değerleme raporlarının içerikleri zaman içerisinde **değişmektedir.** Özellikle son yıllarda **yasal düzenlemeler** gereği ve **müşteri talepleri** ile rapor içeriklerinde önemli **değişiklikler** olmuştur. Bu değişikliklere ise her yıl yeni ilaveler gelmektedir.

Oluşan bu içerik değişiklikleri **ilave bilgiler** şeklinde olmuştur. Örneğin **BDDK** düzenlemeleri sonucu «**Enerji Kimlik Belgesi**» bilgisi önem kazanırken, «İmar Barışı Kanunu kapsamında alınan «**Yapı Kayıt Belgesi**» en temel incelenen belgeler arasına girmiştir. Bazı müşteriler «**Emlak Rayiç Değeri**» nin rapora eklenmesini talep etmiştir.

İlave eklenen her bilgi sadece rapor yazımının **uzaması** gibi düşünülmemelidir. Önemli olan bu **bilgilere ulaşmak** için harcanan çaba ve efordur. Ülkemizde halen bir çok bilgiye dijital ortamda sağlıklı bir şekilde **ulaşılammaktadır.** Ulaşılabilenlerin de bir çoğu **kurum teyidi** gerektirmektedir.

Kurum araştırmalarında sağlıklı veriye ulaşmak zor ve zahmetlidir. Taşınmaz dosyalarının arşiv dosyalarının ayrıntılı incelenmesi gerekmektedir. Arşivler dijital olsa dahi birçok belge ve fotoğraflanan içerikleri ayrıntılı olarak incelenmektedir.

Değerleme uzmanları sadece veri toplayıcısı olmayıp toplanan bu verileri **işlemekte, anlamlı hale getirip rapora dönüştürmektedir.** Bir başka deyişle veriyi toplamak tek başına yeterli **değildir.** Toplanan bu yeni verilerin de **yorumlanması, işlenmesi ve anlamlı hale getirilerek raporlanması** gerekmektedir.

Ayrıca raporlara eklenen tüm veriler rapor kontrol birimlerinin yükünü artırmaktadır. Eklenen veriler raporu yazan değerlendirme uzmanlarına ilave yük getirdiği gibi raporu kontrol eden değerlendirme uzmanlarına da benzer şekilde iş yükü yaratmaktadır.

Tüm bu sebeplerle son yıllarda raporların **üretim süreleri artış göstermiştir.**

DEĞERLEME RAPORLARININ İÇERİĞİ GELİŞTİ

2016-2020 Döneminde Rapor İçeriklerinde Gelen İlave Üretim Süreleri	Süre dk
*Son yıllarda banka sistemlerine eklenen info kalemleri (uavt kodu, taşınmaz ID, posta kodu, enlem-boylam vs.)	5
*Enerji kimlik belgesinin sorgulanması, belediye dosyasında taranmamışsa, yer görme esnasında binada ve/veya bina yöneticisinden sorgulanması	10
*Kentsel dönüşüm bölgesinde kalan taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gidilerek dosya sorgulaması yapılmaktadır.	60
*TCMB Ticari Bilgi endeksleri banka sistemlerine göre ortalama 15 dk. arası zaman kaybına neden olmaktadır. Finans kurumlarının çoğu ticari endeks bilgilerinin karmaşıklığı nedeni ile bu bilgileri otomatik çekmemektedir. (5 -25 dk)	15
*Finans kurumlarının bir kısmının çoklu değerlendirme talepleri için tek tek giriş istemesi her birinin ayrı ayrı işlem yükü getirmesi, beher işlem için yük 5 dk	5
*Finans kurumları sistemlerinin çoğunda artık her bir bağımsız bölüm için arsa değeri, kira değeri vs. gibi değer kalemlerinin ayrı ayrı hesaplanıp sisteme girilmesinin istenmesi (son yıllarda raporlara dahil edilmiş olup her bağımsız için)	4
*Bankalardan bazılarının eklenti (tahsisli, yönetim planı ile belirlenmiş) alanlar gibi taşınmaza dahil edilen alanlar için ayrı ayrı değer kalemlerini talep ediyor olması, (her bağımsız için ortalama)	5
Daha önce çıktı alınarak teslim edilmiş raporların dijital ortamda tekrar mobil imza ile imzalanarak sisteme eklenmesi. (4-5 dk)	5
*Takbis sisteminde projelere ulaşılabilir olursa da büyük sıkıntı vardır. Ekranın açılması, görüntülenmesi, doğru ve kontrol edilebilir sağlıklı şekilde görüntü almak çok zordur. Projeler indirilememektedir, ekranı büyütme küçültme, tekrar büyütme..vs süreçler projenin büyüklüğü ve karışıklığına göre	30
*Bazı finans kurumlarının natamam ve çoklu taşınmazlar için sistemleri müsait olmayıp girişlerde tam bir kaos yaşanmaktadır, sistemleri yetersiz kalmaktadır.	4
*Bazı finans kurumlarının hala rapor yazılım sistemi kullanmaması; raporlarının excel ve word formatında yazılıp tamamlanmasından sonra banka sistemlerine rapor içerisindeki bir çok bilginin yeniden banka sistemi içerisine eklenmesi ve raporun excel word olarak buraya yüklenmesi	15
*Bazı finans kurumlarının raporda yer almasını istedikleri risk kodu uygulamaları	5
* Belediyelerde emlak rayici sorgulaması	10
Takbis Performansına ve Tapu Adedine Göre Değişkenlik	124-173 dk

ÖZET SÜREÇ	
2016 Rapor Hazırlanma Süresi	420 Dakika Ortalama
2018 Rapor Hazırlanma Süresi	520-573 Dakika Ortalama
2020 Rapor Hazırlanma Süresi	578- 597 dakika ortalama
2016-2020 Süreç Uzma % Kayıp	%37-42 İlave performans gerekliliği

EKSTRA TALEPLERE ÖRNEKLER

Başta **finans kuruluşları** olmak üzere değerlendirme raporu talep eden kurumların değere ulaşmada gereken bilgi ve belgelerin **dışında da başka talepleri** olmaktadır:

OSB sınırları içindeki çalışmalarda 18. madde şerhinin bulunması durumunda şubeden (firmanın OSB'ye borcunun olup olmadığına dair) yazı talep edilmesi, yazı alınmadan raporun önce satışı güç olarak kapatılması, yazı geldikten sonra da yazı teyit edilip sonra **raporun tekrar revize edilmesi,**

Nitelikli taşınmazlarda sistem evrak boyut kısıtlaması sebebiyle zaman kaybedilmesi,

Taşınmaz içerisinde çekilen fotoğraflarda (kişisel verilerin korunması kanunu kapsamında) konut sakinlerinin olmamasına dikkat edilmesi, fotoğraf karesine girmişse **görüntünün silinmesi için photoshop uygulanmasının** istenmesi,

Bazı bankalar için müşteri nüshalarının **ayrıca hazırlanması,**

Hacizlerin sisteme tek tek girilmesini talep edilmesi. PDF formatında olan TAKBİS belgesindeki verilerin manuel olarak **tek tek sisteme** girişinin yapılması,

Bankaya ait risk kodlarının girilmesinin **değerleme şirketinden** isteniyor olması.

Yapılı taşınmaz değerlemelerinde **kolonlara bakılması,** mimari projenin ve mahallinin statik proje uygun olup olması, eksik kolon veya kolonlar arası açıklığın kontrolü, bazen video çektilmesi ve duvarlar gömülü diye vurularak kontrol ettirilmesi, (**değerleme uzmanlarının statik uzman yerine konulması**)

Raporlara **ücretsiz** şekilde **ilave taşınmaz** eklenecek şekilde revize yaptırılması,

Şeklinde örnekler artırılabilir...

YAPI KAYIT BELGESİNİN RAPOR ÜRETİM SÜRESİNE ETKİSİ

2019 senesinde İmar Barışı Kanunu kapsamında alınan **Yapı Kayıt Belgelerinin** hayatımıza girmesi ile; Yapı kayıt belgesi almış mülkler tapuya tescil olmamışsa kontrolünün mülkün cinsi ve karmaşıklığına göre **rapor üretim sürelerini 60-100 dk arası uzattığını** görmekteyiz.

Kanun ve yönetmelikte her ne kadar Yapı Kayıt Belgesi alındığında, alınan belgenin belediye arşivine mal sahibi tarafından eklenmesi belirtilmiş olsa da bu işlemin **yapılmadığı** görülmektedir. Dolayısıyla değerlendirme uzmanlarımız proje uyumsuzluğu olan her taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesinin varlığını **ayrıca araştırma zorunda kalmaktadır.**

Ayrı araştırmalar sonucu elde edilen Yapı Kayıt Belgesi örneği tek başına yeterli olmamaktadır. Eğer Tapu Müdürlüğünde tescile konu edilmemişse belgenin yapı ile uyumluluğu **karmaşık tespitlerle** mümkün olabilmektedir.

Yukarıda özetlenen nedenlerle Yapı Kayıt Belgesi tek başına değerlendirme süreçlerini **uzatan ve zorlaştıran** bir araştırma konusu olmuştur.

Standart Konut Değerleme Raporu Maliyet Çalışması

NİTELİK		SENARYO		
2. GRUP 1. DERECE (Mevcut Tarifede 1-250 M2 KONUT)		3 YIL TECRÜBE BELGELİ DEĞERLEME UZMANI TARAFINDAN HAZIRLANABİLECEK NİTELİKTE İŞLEMLER		
TEMEL MALİYETLER				
Operasyon Elemanı		Süre (Dakika)	TL/dak maliyeti	TL maliyeti
İşin atanması		30	0,6865	20,6
İşin takibi		15	0,6865	10,3
Arşivleme		10	0,6865	6,9
Takbis Alımı		5	0,6865	3,4
TOPLAM OPERASYON SÜRESİ		60		41,2
Eksper Hizmet Süresi			TL/dak maliyeti	TL maliyeti
Ön çalışma		15	1,5807	23,7
Yer görme		40	1,5807	63,2
Belediye imar durumu ve dosya incelemesi		45	1,5807	71,1
Yer görme ve belediye ziyareti için yolda geçen ve müşteri ile buluşma süresi		90	1,5807	142,3
Enerji kimlik belgesinin sorgulanması		10	1,5807	15,8
Takbis ekrandan inceleme süresi		35	1,5807	55,3
Sahada çevre araştırma		45	1,5807	71,1
Info kalemleri (uavt kodu, taşınmaz ID, posta kodu, enlem-boylam vs.)		5	1,5807	7,9
Değer harici kira değeri vs. Gibi değer kalemlerinin de ayrı ayrı hesaplanıp sisteme girilmesi		8	1,5807	12,6
Yapı Kayıt belgesi ve kayıt belgesi uygunluğu kontrolü (%25)		20	1,5807	31,6

Masa başı çalışması/rapor yazımı	90	1,5807	142,3
Raporu kapama	5	1,5807	7,9
Mobil imza	5	1,5807	7,9
İade için geri çalışma %7 (Koyu başlıkların toplamı)**	11	1,5807	18,0
TOPLAM EKSPERTİZ SÜRESİ	424		670,9
Kontrol&Denetim Süresi		TL/dak maliyeti	TL maliyeti
Denetmen kontrolü	50	1,6380	81,9
Yapı Kayıt belgesi ve kayıt belgesi uygunluğu kontrolü (%25)	5	1,6380	8,2
İtirazları tekrar değerlendirilmesi (%10)	5	1,6380	8,2
*TCMB Ticari Bilgi endeksleri banka sistemlerine girilmesi -manuel	2	1,6380	3,3
Değer harici kira değeri vs. Gibi değer kalemlerinin de ayrı ayrı hesaplanıp sisteme girilmesinin denetimi	4	1,6380	6,6
Mobil imza	5	1,6380	8,2
TOPLAM DENETİM SÜRESİ	71		108,1
Sorumlu Değerleme Uzmanı (SDU)		TL/dak maliyeti	TL maliyeti
SDU 2. denetim (%20)	10	2,9706	29,7
İadenin denetimi (%10)	1	2,9706	3,0
Mobil imza	5	2,9706	14,9
TOPLAM ONAY SÜRESİ	16		47,5
Muhasebe Operasyonu		TL/dak maliyeti	TL maliyeti
Mutabakat yapılması	4	0,6865	2,7
Fatura Kesilmesi & Takip & İade	3	0,6865	2,1
TOPLAM ONAY SÜRESİ	7		4,8
TOPLAM DEĞERLEME RAPORU ÜRETİM SÜRESİ	578 dk/adet		872 TL/adet
GAYİRMENKUL ADEDİNE VE NİTELİĞİNE BAĞLI DEĞİŞKENLER			
		Ağırlık Oranı (%)	Süre (Dakika)
Kentsel dönüşüm bölgesinde kalan taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gidilerek dosya sorgulaması yapılmaktadır.		2,5%	60

Çoklu değerlendirme talepleri için tek tek sisteme girilmesi, (beher işlem için yük 5 dk)	13%	70	
Tahsisli, yönetim planı ile belirlenmiş alanlar gibi taşınmaza dahil edilen alanlar için ayrı ayrı değer kalemleri tespiti	13,0%	5	
Rapor Sistemi Kullanmayan Bankaların yarattığı vakit kaybı	13,8%	15	
Başka Resmi Kurum İncelemeleri	5,0%	90	
Tüketici Hakem Heyetine fatura çıkartılması	1,0%	2	
SPK BDDK UVAP KVKK Bildirimleri	15,0%	7	
DİĞER EK DEĞİŞKELNLERİN SÜREYE ORTALAMA ETKİSİ 2021	dk	TL/dak maliyeti	TL maliyeti
	18,89	1,5807	29,9
TOPLAM MALİYET	597 dk/adet		902 TL/adet
Sektörel ve ülkesel bazlı minimum karlılık beklentisi	15%	135,35	
2021 Yılı Asgari Ücret Tarifesi 1-149 m² Konut için olması gereken minimum hizmet bedeli		1038 TL/adet	
2020 yılı 1 adet konut fiyatına göre oransal artış beklentisi	%57		

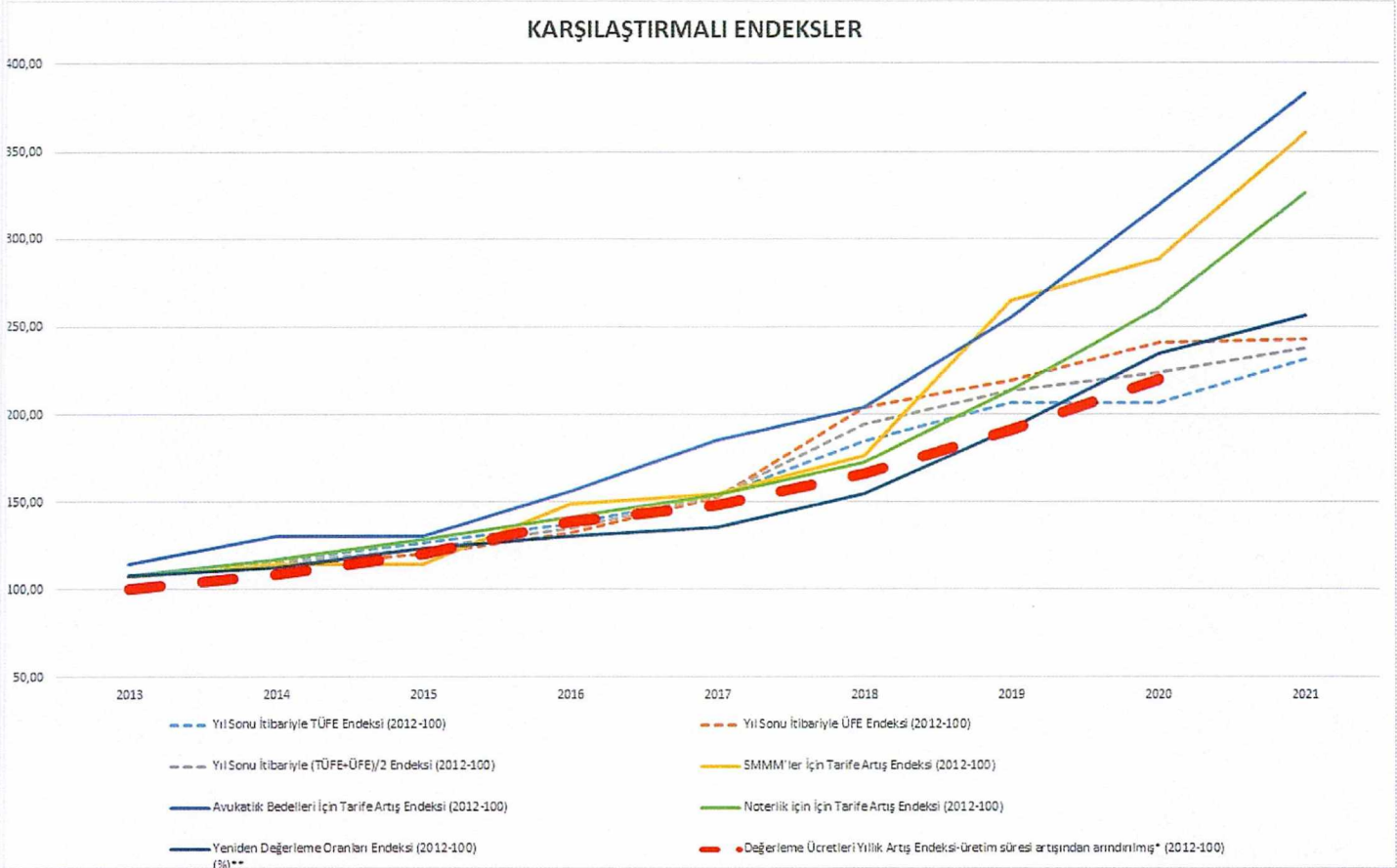
**İade Sebepleri: Değere itiraz, ölçüm ve resmi daire tekrar incelemesi

01.01.2021 tarihinden itibaren değerlendirme firmaları tarafından istihdam zorunluluğu getirilen uzman yardımcılarının maliyeti tabloya eklenmemiştir.

YILLARA GÖRE KARŞILAŞTIRMALI ENDEKSLER

Yıl	Yıl Sonu İtibarıyla TÜFE (%)	Yıl Sonu İtibarıyla ÜFE (%)	Yıl Sonu İtibarıyla (TÜFE+ÜFE)/2 (%)	SMMM'ler için Tarife Artış Oranları (%)	Avukatlık Bedelleri için Tarife Artış Oranları (%)	Noterlik için Tarife Artış Oranları (%)	Yeniden Değerleme Oranları (%)**	Yıl	Değerleme Ücretleri Yıllık Artış Oranları (%)	Yıl	Yıl Sonu İtibarıyla TÜFE Endeksi (2012-100)	Yıl Sonu İtibarıyla ÜFE Endeksi (2012-100)	Yıl Sonu İtibarıyla (TÜFE+ÜFE)/2 Endeksi (2012-100)	SMM'ler için Tarife Artış Endeksi (2012-100)	Avukatlık Bedelleri için Tarife Artış Endeksi (2012-100)	Noterlik için Tarife Artış Endeksi (2012-100)	Yeniden Değerleme Oranları Endeksi (2012-100) (%)**	Finansal endeksler ortalaması (2012-100)	Meslek Grupları Endeksleri ortalaması (2012-100)	Tüm Endekslerin Ortalaması (2012-100)	Değerleme Ücretleri Yıllık Artış Endeksi- üretim süresi artışı* (2012-100)
2013	7,40	6,97	7,19	7,00	14,00	8,00	7,80	2013	0,00	2013	107,40	106,97	107,19	107,00	114,00	108,00	107,80	107,19	109,67	108,36	100,00
2014	8,17	6,36	7,27	7,00	14,00	8,00	3,93	2014	8,33	2014	116,17	113,77	114,97	114,49	129,96	116,64	112,04	114,97	120,36	116,86	108,33
2015	8,81	5,71	7,26	0,00	0,00	10,00	10,11	2015	10,77	2015	126,41	120,27	123,32	114,49	129,96	128,30	123,36	123,33	124,25	123,73	120,00
2016	8,53	9,94	9,24	30,00	20,00	10,00	5,58	2016	15,28	2016	137,19	132,22	134,71	148,84	155,95	141,13	130,25	134,71	148,64	140,04	138,33
2017	11,92	13,47	13,70	4,00	19,00	9,00	3,83	2017	7,23	2017	153,55	152,68	153,16	154,79	185,58	153,84	135,24	153,13	164,74	155,55	148,33
2018	20,30	33,64	26,97	14,00	10,00	12,00	14,47	2018	11,91	2018	184,72	204,04	194,46	176,46	204,14	172,30	154,80	194,41	184,30	184,42	166,00
2019	11,84	7,36	9,60	50,00	25,00	24,00	23,73	2019	15,06	2019	206,59	219,06	213,13	264,69	255,18	213,65	191,54	212,92	244,51	223,40	191,00
2020	11,89	18,20	15,05	9,00	25,00	22,00	22,58	2020	15,01	2020	231,15	258,93	245,20	288,51	318,97	260,65	234,79	245,09	289,38	262,60	219,67
2021	12,00	11,00	11,50	9,00	20,00	22,00	9,11	2021	57,00	2021	258,89	287,41	273,39	314,48	382,76	317,99	256,18	273,23	338,41	298,73	344,88

YILLARA GÖRE KARŞILAŞTIRMALI ENDEKSLER



Tüm endekslerin bileşik haline göre %36

Sadece finansal endeksler (TEFE, ÜFE Endeksleri) dikkate alındığında %24

Benzer meslek grupları endeksleri (SMM, Avukatlar, Noterler) dikkate alındığında %54

Sektör maliyetleri dikkate alındığında yaklaşık %57 oranında bir artış gerektiği görülmektedir.

Ayrıca, halihazırda yürürlükte olan ve uygulanmasına ilk başladığı tarihteki çok az veriye dayanan Asgari Ücret Tarifemizin kırılım cetveli ise, günümüzde ihtiyacı karşılayamaz duruma gelmiştir. Daha önce de Asgari Ücret Tarifemizin aksayan bölümleri ve kırılımları ile ilgi taleplerimiz olmuş, ancak kalıcı bir düzenleme maalesef bugüne dek sağlanamamıştır. Bugün GMB –Gayrimenkul Bilgi Merkezi sayesinde elinde yeterli veri olan sektör için tarifedeki kırılımların düzenlenmesi emeğe uygun işgücü de38ngesinin korunabilmesi için son derece önemli bir konuma gelmiştir.

Tüm bu veriler göz önüne alındığında sektörümüzün nitelikli bir şekilde ayakta durabilmesi için gerekli zam oranının minimum %57 olduğu görülmektedir. Bununla birlikte pandemiden

kaynaklı ekonomik daralma ve tüm sektördeki zorluklar göz önünde bulundurularak, bazı kalemlerin diğer kalemleri sübvans etmesi ile bazılarında ise sektör olarak fedakarlık yaparak aşağıdaki artışlarla ekli tarife gösterildiği şekliyle düzenlenmiştir; Sektördeki rapor yapım zamanı, personel donanımı ve hangi raporu ne tip personel yaptırılacağı istatistikleri çalışılmış ve kırılımlarla ilgili ihtiyaç duyulan değişikliklerde aşağıda gerekçeleri ile izah edilmiştir.

Mevcut tarifede tarafımızca talep edilen değişiklikler ve artış oranları nedenleri ile birlikte aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

1. Grup Arsa ve Araziler:

a. Tarla, Bağ, Bahçe, Sera, Özel, Orman, Arazi (üzerinde bina olmayan yapılar)

Bu gruba giren gayrimenkullerin özellikle ulaşım maliyetleri ve zaman zaman pazar araştırması süresi standart değerlendirme raporlarından daha fazla olabilmektedir. Bununla birlikte bu grupta yer alan taşınmazların raporlanması ihtiyacı çiftçinin kredi kullanımına yöneliktir. Bu noktada Değerleme sektörü olarak ülke ekonomisine destek olabilmek amacıyla bu grupta yer alan gayrimenkuller için %10,80 (Ekim Ayı Enflasyon Oranı) oranında artış talep etmekteyiz.

b. Arsa (İmar planı kapsamında üzerinde bina olmayan parseller)

Mevcut tarifede yer alan kırılım gerek yatırımcı gerek ise verilen emek göz önünde bulundurulduğunda Değerleme sektörü açısından adil bir noktada değildir.

1. Grup Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
1. GRUP ARSA (İMAR PLANI KAPSAMINDA ÜZERİNDE BİNA OLMAYAN PARSELLER)		1. GRUP ARSA (İMAR PLANI KAPSAMINDA ÜZERİNDE BİNA OLMAYAN PARSELLER)	
1-1000	922	1-500	1.254
1001-10000	1118	501-1000	1.520
10.001-25.000	1507	1001-5000	2.366
25.001-ÜZERİ	1786	5.001-25.000	2.805
		25.001 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 25 bin m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	

Yukarıdaki önerimizde de görüleceği üzere genelde küçük yatırımcılar tarafından iktisap edilen 1-500 m² ile 501-1000 m² arası alana sahip arsalar için %36 oranında daha büyük alana sahip, arsalar için %57 oranında bir artış önerilmiştir. m²

2. Grup Konutlar ve İşyerleri

Mevcut Tarifede **2. Grup Konut ve İşyeri** başlığı altında yer alan bölümde mevcut açıklamada 1. Kısım Gayrimenkuller “Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina, Ofis/İşyeri veya konut amaçlı müstakil binalar”, 2. Kısım Gayrimenkuller ise “Dükkan, Plaza ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)” olarak ifade edilmiştir.

Görüldüğü üzere ticari nitelikli olan Ofis ve İş yerleri Konutlar ile birlikte değerlendirilmektedir. Ancak Ofis ve İş yeri nitelikli taşınmazların değerlendirme çalışması özellikle pazar araştırması ve değer takdirinde konutlarda ayrılmakta ve ek iş yükü getirmektedir.

2. Grup Konutlar ve İş Yeri İçin Mevcut ve Öneri Açıklama

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum	2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama
2.GRUP KONUTLAR ve İŞYERİ	2.GRUP KONUTLAR ve İŞYERİ
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina, Ofis/İşyeri veya konut amaçlı müstakil binalar	Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina veya konut amaçlı müstakil binalar
Dükkan, Plaza ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez),	Dükkan, Plaza ve Ofis/Homeofis/İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez),

a. Bağımsız Bölüm Niteliği Kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina veya Konut Amaçlı Müstakil Binalar

Ülkemizde iktisap edilen gayrimenkullerin büyük bölümü 150 m² brüt kullanımının altındadır. Alan büyüdükçe proje incelemesi, yer görünümü ve pazar araştırması iş yükü de artmaktadır. Buna bağlı olarak kırımların değiştirilmesi önerilmiştir. Bu nedenle bu ilk iki kırımda %36, diğer kırımlarda ise %57 artış önerilmiştir. Bu gruba ilişkin örnek açıklama aşağıdadır.

2. Grup Bağımsız Bölüm Niteliği Kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina Veya Konut Amaçlı Müstakil Binalar Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
2. GRUP KONUT (Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina veya konut amaçlı müstakil binalar)		2. GRUP KONUT (Bağımsız bölüm niteliği kazanmış Konut/ Mesken, Dupleks Mesken, Villa, Bina veya konut amaçlı müstakil binalar)	
1-250	659	1-149	896
251-500	822	150-250	1.035
501-1000	987	251-500	1.550
1001-5000	1481	501-1000	2.325
5001 ve üzeri	2378	1.001-2501	3.733
		2.500 m2 üzeri, en üst kırıma ödenen ücrete ilave her bir 2.500 m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	

b. Dükkan, Plaza ve Ofis/Homeofis/İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)

Özellikler ofis ve işyerlerinin bu bölüm altına taşınması önerimizin kabulü ile ofis ve iş yeri yatırımı yapan küçük yatırımcının zarar görmemesi için ilk kırım aralığı küçük yatırımcının alım gücüne hitap eden 1 ile 50 m² arası olarak düzenlenmiştir. Bu başlık altında birinci ve ikinci kırımlara %36 diğer kırımlara ise %57 artış önerilmektedir. Dükkan, Plaza ve Ofis/İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez).

2.Grup Dükkan, Plaza ve Ofis/Homeofis/İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez) Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
2. GRUP Dükkan, Plaza ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez),		2. GRUP Dükkan, Plaza ve Ofis/Homeofis/İşyeri ve İş Merkezleri (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez),	
1-100	723	1-50	983
101-500	856	51-250	1.164
501-2.000	1.055	251-500	1.656
2001-5000	1.641	501-1000	2.576
5001-20.000	2.378	1001-2500	3.733
20.001 ve üzeri	2.855	2501-5000	4.482
		2.500 m2 üzeri, en üst kırıma ödenen ücrete ilave her bir 12.500 m2 ye kadar alan için 200 TL eklenerek hesaplanır.	

Özel Tescilli Mülkler

Mevcut Tarifede Özel Tescilli Mülkler başlığı altında yer alan gayrimenkuller mevcut tarifede tam olarak tanımlanmamış olup, vatandaşlarca anlaşılması zor bir durumdur. Değerleme sektörü açısından bakılacak olursa da bu gruba giren gayrimenkullerin değerlendirilmesi know-how gerektirmekte ve daha fazla zaman almaktadır.

Mevcut tarifede bu başlık altında sadece “2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (tescilli)” yer almaktadır. Ancak tarihi yüzyıllar öncesine dayanan ve derin kültürel mirasa sahip Ülkemizde tarihi eser statüsüne haiz çok sayıda yapı bulunmaktadır. Bu yapıların değerlendirilmesinde farklı resmi kurumlarda araştırma yapılması gerektiği gibi değer belirlenmesi aşamasında da özellikle gayrimenkuller olmasından dolayı çok daha detaylı ve derin pazar araştırması yapılması gerekmektedir. Bu görüşler ışığında bu başlık altındaki gayrimenkul türlerinin tanımının yeniden düzenlenmesi önerilmektedir.

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar için **artış oranı önerimiz %57’dir.**

Özel Tescilli Mülkler İçin Mevcut ve Öneri Açıklama

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
ÖZEL TESCİLLİ MÜLKLER		ÖZEL TESCİLLİ MÜLKLER	
2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğinde gayrimenkuller (tescilli)	3490	2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar	5479
		Tarihi eser statüsünde olan ve bu statüsü tapu ve/veya belediye kayıtlarında tescillenmiş tüm mülklerde	Gayrimenkulün girdiği ücret skalasının %50’si skaladaki esas ücretine ilaveten eklenir

3. Grup Enerji ve Akaryakıt Tesisleri

Bu grupta yer alan Akaryakıt istasyonları için geçtiğimiz dönemde önemli bir ücret iyileştirmesi yapılmıştır. Değerleme sektörü olarak bu tür gayrimenkuller için yapılan iyileştirmenin hakkaniyetli olduğunu düşünmekteyiz. Buna bağlı olarak makul bir ücret seviyesine gelen her gayrimenkul türü için olacağı gibi bu grup için artış oranı önerimiz %10,80 (Ekim Ayı Enflasyon Oranı) oranındadır.

4. Grup İmalathane, Atölye, Depo, Hangar Yapıları, Fabrika, Küçük ve Büyükbaş Hayvan ve Tavuk Çiftlikleri

Bu grupta yer alan gayrimenkullerin ilk iki kırılımındaki gayrimenkuller için artış oranı önerimiz %36'dır. Ancak bu tarz gayrimenkullerde kullanım alanı büyüdükçe değerlendirme çalışması için harcanan süre, emek, dikkat artmaktadır. Bu nedenle kullanım alanı arttıkça edinilen ücretin iyileştirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

4.Grup Üretim, Depolama ve Sınai Nitelikli Yapılar Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
4. GRUP ÜRETİM, DEPOLAMA ve SINAİ NİTELİKLİ YAPILAR		4. GRUP ÜRETİM, DEPOLAMA ve SINAİ NİTELİKLİ YAPILAR	
1-500	723	1-500	983
501-2000	922	501-2000	1.253
2001-10.000	1.249	2001-10.000	2.507
10.001-25.000	2.389	10.001-25.000	3.760
25.001-50.000	3.965	25.001-50.000	5.452
50.001-100.000	4.524	50.001-100.000	6.270
100.001 ve üzeri	5.589	100.000 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 100.000 m2 ye kadar alan için 350 TL eklenerek hesaplanır.	

5. GRUP HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER

Mevcut Tarifede **5. Grup Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller** başlığı altında yer alan mülklerin kendi aralarında sınıflandırılmadığı görülmüştür. Bu grup altında açıklama "Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri, Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler" şeklindedir.

Mevcut açıklama ile aynı kullanım alanına sahip bir düğün salonu ile bir otel için aynı ücret temin edilmektedir. Bu gerek işletme sahibi vatandaş gerek ise değerlendirme sektörü için adaletsiz bir durum yaratmaktadır. Aynı kullanım alanına sahip bir düğün salonu ile bir otelden elde edilen gelirler benzer olmayacaktır. Bu nedenle "Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri" için daha detaylı araştırma yapılması gerekmekte ve daha derin bir know-how ortaya koyulmaktadır. Bu grupta yer alan taşınmazlar için Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık

Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri ile Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler ayrılması ve farklı ücret skalası uygulanması gerektiği düşünülmektedir. Bu skalaya sosyal tesisler tanımı da eklenmiştir.

5. Grup Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller İçin Mevcut ve Öneri Açıklama

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum	2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama
5.GRUP HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	5.GRUP HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER
Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri, Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler	<p>Kültür Tesisleri, Sinema, Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini Tesisler, Askeri Tesisler, Sosyal Tesisler</p> <p>Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri (otopark dahil brüt alan) (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)</p>

Bu ayrımın yapılması akabinde küçük yatırımcıyı gözetmek adına kırımlarda da farklılaşma yapılması önerilmektedir. Kültür Tesisleri, Sinema , Tiyatro vs, Düğün Salonları , Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler, sosyal tesisler nitelikli gayrimenkullerde en küçük kırım alanındakiler için %10,80 (Ekim Ayı Enflasyon Oranı) oranında diğerleri için %36 oranında artış önerilmiştir.

Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri (otopark dahil brüt alan) (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez) başlığı altına giren gayrimenkuller için ise güncel maliyetler dikkate alınarak yeni bir ücretlendirme önerilmiştir.

5. Grup Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum			2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama		
5. GRUP	HİZMET	AMAÇLI	5. GRUP	HİZMET	AMAÇLI
KULLANILAN GAYRİMENKULLER			KULLANILAN GAYRİMENKULLER		
Kültür Tesisleri, Sinema, Tiyatro vs, Düğün Salonları, Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler	1-2000	1.316	Kültür Tesisleri, Sinema, Tiyatro vs, Düğün Salonları, Nikah Daireleri, Spor Tesis ve Kompleksi, (otopark dahil brüt alan), Dini tesisler, askeri tesisler, sosyal tesisler	1-500	1.458
	2001-5000	1.824		501-1000	2.481
	5001-10000	2.378		1001-2500	3.234
	10001-25.000	3.726		2501-5000	5.067
	25.001-50.000	4.790		5001-50.000	6.514
	50.001- 100.000	5.855		50.001-100.000	7.962
100.001 ve üzeri	6.387	100.001 ve üzeri	8.686		
			Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Otel, Tüm Konaklama tesisleri (otopark dahil brüt alan) (Kat irtifakı kurulmuş veya kurulmamış olması fark etmez)	1-1000	2.635
				1001-2500	4.129
				2501-10.000	6.192
				10.001-25.000	7.740
				25.001-50.000	9.675
				50.001 m2 üzeri, en üst kırılıma ödenen ücrete ilave her bir 25.000 m2 ye kadar alan için 500 TL eklenerek hesaplanır.	

6. Grup Toplu Değerleme

Bu gruba giren 1. Gruptaki taşınmazlara ilişkin oranlar aynen korunmuştur.

2. gruba giren taşınmazlara ilişkin ise yeni bir öneri oluşturulmuştur. Toplu değerlemelerde, harcanan zaman ve emek önemli bir maliyet unsurudur. Bu tür çalışmalarda çoğu zaman 1'den fazla uzman görevlendirilir. Buna karşılık mevcut ücret tarifesinde bu alan için ayrılan pay oldukça düşüktür. Ayrıca 101 adet ile 500 adet bağımsız bölümün değerlemesi aynı ücrete tabidir, bu durum hem değerlendirme uzmanı hem de müşteri açısından adaletsizlik yaratmaktadır. Bu başlık için artan kırılımlı bir öneri getirilmiştir.

6. Grup Toplu Değerleme Öneri Tablo

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
6. GRUP TOPLU DEĞERLEME		6. GRUP TOPLU DEĞERLEME	
2.Gruptaki yer alan taşınmazlardan aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %7,5'i	2-20 adet arası	Değerleme konusu taşınmazlardan, en yüksek ücret grubuna giren taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret; diğerlerinin her biri için girdiği gruptaki ücretin %15'i
	5710	21-100 adet arası	100 adet gayrimenkule kadar ilk 20 gayrimenkul yukarıdaki şekilde hesaplanmak kaydı ile kalan gayrimenkullerin her biri için girdiği gruptaki ücretin %7,5'i
		101-500 adet arası	100 adet BB için alınan ücrete ilaveten her taşınmaz için 15 TL
		501 ve üzeri	500 adet BB için alınan ücrete ilaveten 1.000 TL

7.Grup ve 8.Grup gayrimenkuller teklif alınarak çalışması yapılacak mülkler olup bu gruplarla ilgili herhangi bir farklı öneride bulunulmamıştır.

9. Grup Daha Önce Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Yeniden Değerlemesi

Bu grupta tanım ve kısımlar farklılaştırılmıştır. Revize çalışmalarının kısa aralıklarla istenmesi, bu kısa aralıklarda çalışmanın bir kısmının tekrarlanması hem süre hem emek yükü getirmektedir. Buna göre;

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum		2021 Ücret Tarifesi Mevcut Durum	
9.GRUP - DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		9.GRUP - DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ	
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler	Güncel tarifenin %30'u	Resmi kurum araştırmaları yapılmadan inşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla 3 ay içinde yapılan değerlemeler	Güncel tarifenin %50'si
		Resmi kurum araştırmaları yapılarak inşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla 3 ay içinde yapılan değerlemeler	Güncel tarifenin %75'i
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar	Güncel tarifenin %50'si	Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 3 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar	Güncel tarifenin %75'i

10. Grup Diğer Katsayı Uygulaması ile Bedeli Hesaplanacak Değerleme Raporları

Mevcut tarifede bulunmayan “İmar planı değişikliğine dair değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 4 ç maddesindeki değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerlendirme raporları”, “SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları” ve “TC Vatandaşlık edinimi ve yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları” için ayrı bir bölüm açılarak bu gayrimenkul türlerinin ücretleri farklılaştırılmalıdır.

- **İmar planı değişikliğine dair değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 4 Ç maddesindeki değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerlendirme raporları:** Bu mülkler için halihazırda mevcut ücret tarifesinden rapor hazırlanmaktadır. Ancak rapor içerisinde arsaların hem mevcut imar durumu ile değeri hem de imar değişikliği ile oluşacak değeri

belirtilmekte, bunun için iki ayrı çalışma yapılmaktadır. Bu hem süreyi etkileyen hem de daha nitelikli uzmanın görev almasını gerektiren bir çalışmadır. Tüm bunların ötesinde vergi amaçlı yapılan değerlemeler önemli riskler içermektedir. Verginin hesaplanmasında kullanılacak olan değerlendirme faaliyetlerinde yapılacak hatalar vergi ziyası, hatalı vergi tahsili vb. sonuçlar doğurabileceğinden deneyimi yüksek değerlendirme uzmanlarınca çift kontrollü şekilde yapılması gerekmektedir. Tüm bunlar düşünüldüğünde bu kapsamda yapılan değerlendirme işlemlerinin ücretlerinin farklılaşması gerektiği düşünülmektedir.

- **SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları:** SPK mevzuatı kapsamında yapılan değerlendirme çalışmaları daha fazla özen, deneyim ve know-how gerektiren bir husustur. Bu gruba giren raporlar direkt olarak sektörümüzün düzenleyicisi konumundaki SPK tarafından incelenmektedir. Ayrıca bu mevzuat kapsamındaki raporlar özellikle TCMB’de yatırımlarını değerlendiren vatandaşların da baş vurduğu önemli bir kaynak konumundadırlar. Bu raporların hazırlanmasında sektörün genel teamülü teklif alınması yönündedir. Maalesef ülke ekonomisi için son derece yüksek öneme sahip olan bu raporlamalar iş sahipleri tarafından zaman zaman sadece bir formalite olarak görülmekte ve hak edilen ücretler temin edilememektedir. Burada sektörümüzün dönemin ekonomik koşulları itibari ile iş sağlayabilmek için düşük teklifler vermesinin de rolü bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen kritik önemi göz önünde bulundurulduğunda hem iş sahiplerini hem de değerlendirme kuruluşlarını SPK mevzuatı çerçevesindeki değerlendirme raporlarının ücretlendirmesinde SPK’nın belirlemesi önem arz etmektedir.

- **TC Vatandaşlık edinimi ve yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları:** Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşlığı edinimi yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları Devletin vergi kazancı açısından son derece önem arz etmektedir. Mevcut piyasa koşullarında yabancı uyruklu vatandaşlar değerlendirme hizmeti alımında 3. parti işletmelerden danışmanlık almakta ve değerlendirme firmalarına ödenen ücretten çok daha fazlasını bu işletmelere ödemektedirler. Bu bilgiler ışığında bu raporların hazırlanmasında değerlendirme sektörü ile yabancı uyruklu vatandaş arasındaki aracılardan ortadan kaldırılabilmesi ve Devletin vergi kaybına uğramaması adına daha detaylı ve derin incelemeler yapılmasından ortaya çıkan ek iş yükünün rapor ücretlerine yansıtılması gerektiği düşünülmektedir. Cumhurbaşkanımızın da yakından takip ettiği tüm gayrimenkul alım satımlarında değerlendirme raporu hazırlanması hususunun **bu başlık altında değerlendirilmemesi** gerektiği önemli bir konu olarak öne çıkmaktadır.

10. Grup Diğer Katsayı Uygulaması ile Bedeli Hesaplanacak Değerleme Raporları

2020 Ücret Tarifesi Mevcut Durum	2021 Ücret Tarifesi Öneri Açıklama	
10. GRUP DİĞER KATSAYI UYGULAMASI İLE BEDELİ HESAPLANACAK DEĞERLEME RAPORLARI	10. GRUP DİĞER KATSAYI UYGULAMASI İLE BEDELİ HESAPLANACAK DEĞERLEME RAPORLARI	
Mevcut tarifede bu başlık yer almamaktadır.	İmar Planı değişikliğine dair Değer artış payı hakkındaki yönetmeliğin 4 Ç maddesindeki değer artış payının belirlenmesi için hazırlanacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin minimum 4 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	SPK mevzuatı çerçevesince yapılacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin minimum 4 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın
	TC Vatandaşlık Edinimi ve Yabancı uyruklu vatandaşların gayrimenkul alım satımı kapsamında yapılacak değerlendirme raporları	Girdiği gruptaki ücretin minimum 2 misli, üst limit sınırlaması olmaksızın

Bunların dışında tarifede yer alması önerilen açıklama ve hususlar ise aşağıdadır.

Ulaşım ücreti olarak her bir değerlendirme raporu başına mesafe sınırı olmaksızın 20TL olarak değerlendirme kuruluşuna ödenecektir.

İşin niteliği veya başka gerekçelerle müşteri tarafından talep edilmesi ve/veya değerlendirme firması tarafından gerekli görülmesi halinde uzmanın ikametgâhından farklı bir ilde görevlendirme gerçekleşirse ulaşım ücreti taraflar arasında ayrıca belirlenir.

Ayrıca, hali hazırda yürürlükte olan ve uygulanmasına ilk başlandığı tarihteki çok az veriye dayanan Asgari Ücret Tarifemizin kırım cetveli ise, günümüzde ihtiyacı karşılayamaz duruma gelmiştir. Daha önce de Asgari Ücret Tarifemizin aksayan bölümleri ve kırımları ile ilgili taleplerimiz olmuş, ancak kalıcı bir düzenleme maalesef bugüne dek sağlanamamıştır. Bugün GBM–Gayrimenkul Bilgi Merkezi sayesinde elinde yeterli veri olan sektör için tarifedeki kırımların düzenlenmesi emeğe uygun işgücü dengesinin korunabilmesi için son derece önemli bir konuma gelmiştir.

Asgari Tarifede Yer Alması Önemli Diğer Hususlar / Dip not önerilerimiz

- Değerleme ücretlerinin, değerlendirme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir. Birlik üyelerince verilecek değerlendirme hizmetleri için iş bu 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 bağlanamamalı, herhangi bir sebeple ücretin ödenmemesi bağımsızlığı etkilememelidir.
- Tarifede belirtilen brüt metrekare büyüklüklerinin belirlenmesinde fiili olarak kullanılan alanların dikkate alınması önemlidir. Bağımsız bölümlerde ve binalarda, müstakil veya kat irtifaklı olması fark etmeksizin fiili olarak kullanılan alanlar (otoparklar ve ortak alanlar, diğer teknik vb alanlar dâhil) üzerinden tarife uygulanması gereklidir.
- Finans Kuruluşları kat irtifakı kurulmamış gayrimenkullerde, üzerinde kat irtifakı kurulmuş gibi çalışma bekleyebilmekte ve ücretlendirmeyi arsa rapor ücreti üzerinden yapmak isteyebilmektedir. Oysa söz konusu çalışmaların üretim süresi birbirinden oldukça farklıdır. Bunun da önüne geçilmelidir.
- Konu hakkında Kurulunuz tarafından verilmiş görüş bulunmakta ise de; özellikle büyük alanlı arsa ve tarlalarda 5m² kulübe bile olsa tarifeyi o kalemden ödeme yaklaşımı mevcuttur. Bu nedenle değerlendirme konusu gayrimenkulün tapuda kayıtlı niteliği ile fiili kullanım niteliği arasında bir fark var ise ve bu fark nedeniyle ilgili gayrimenkul iş bu asgari ücret uygulama esaslarının ekli tarifesindeki grupların birden fazlasının kapsamına giriyor ise ücretin belirlenmesinde yüksek olan ücret grubu dikkate alınmalıdır.
- Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir birlik üyesinden dışardan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşteriyle 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 dışardan hizmet sağlayan birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.
- Birlik üyelerinin değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirmeleri durumunda hizmet bedeli olarak belirlenen ücret asgari ücret tarifesinde belirlenmiş ücretlerin %50'sinden az olmamak kaydıyla masrafların ise tamamı dahil edilerek ödenir.

SONUÇ

Değerleme faaliyetlerinin başarısına bu faaliyetlerden elde edilen gelirlerin **yüksek** olması **olumlu** etki yaratacaktır.

Değerleme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları verdikleri değerlendirme hizmetinden iyi bir gelir elde etmelidirler. Böylelikle **mesleki yatırımları da artacaktır.**

Değerleme raporlarına ödenecek olan **ücretlerin artması**, sadece değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanlarının gelirlerinin artması anlamına gelmeyecektir. Şirketlerin ve uzmanların **mesleki yatırımlarının da artmasını** sağlayacaktır. Ortalama **eğitim seviyesini** daha yukarı taşıyacak, **ara kademe yöneticiler de istihdam** edebileceklerdir.

Meslek olmaya giden ilk yol iyi bir eğitimden, sonrasında da iyi bir gelirden geçmektedir.

TKGM sorgulamasının birlik tarafından yapılması durumunda ilave maliyetin değerlendirme firmaları tarafından sağlanacak olması ise yine değerlendirme firmalarının hâlihazırdaki yükünü ağırlaştıracaktır. Bu maliyetin değerlendirme firmalarına yüklenmesi sektörel gelişimi sağlaması gerek meslek örgütümüz TDUB'un üyelerinin zayıflamasına yol açacaktır.

Sonuç olarak sunumda anlatılan sebeplerle **2021 yılı için** değerlendirme raporu ücretlerinde **Ekli tarifede belirlenen ücret artışı + Ulaşım Ücreti** istenilmektedir. Buna ilişkin asgari ücret tarifesi önerisi ekte bulunmaktadır.

Değerlendirmelerinize arz ederim.

Saygılarımla,

Doruk Karşı

Genel Sekreter

Ek 1: 2021 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi önerisi

Ek 2: Birlik Payı Gerekçeleri