

2014 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

ÖNERİLERİMİZİN GEREKÇELERİ

1.GRUP	ARSALAR (İmarlı veya İmarsız)	BRÜT ALAN	DEĞERLEME ÜCRETİ	
Arsa, Bağ, Bahçe, Tarla, Tarım Alanı vb		1-10.000	500	Tarım arazilerin ayrı guruba alınmasının hem değerlendirme hem de bankacılık sektöründen de gelen yoğun itirazlar dikkate alındığında aynı grupta olmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.
		10.001-25.000	625	
		25.001-50.000	735	
		50.001 Ve üzeri	850 den az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	
Bu grupta yer alan taşınmazlardan birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde değerlemeye konu en büyük taşınmaz için tarifede yer alan ücret, diğerleri için bu ücretin %20 si kadar ek ücret belirlenebilir.				Arsa , Bağ, Bahçe, Tarka ve tarım alanların çoklu değerlemesinin 7.GRUP altında birleştirilmesinin daha uygun olacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle bu kısım 7.Grup altında irdelenmiştir.
2. GRUP	KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN	DEĞERLEME ÜCRETİ	
Dükkan, Büro, ve Ofis olarak kullanılan müstakil binalar, Plaza, İş Merkezi, AVM ve Benzeri yapılar.		1-150	425	Özellikle dükkan ve iş yerlerinin değerlendirilmesi için hem emsal bulunması zor, hem de konut değerlendirme raporuna göre daha emek yoğun bir çalışma gerektirmektedir. Bu nedenle konut raporu ücretinden farklı bir değerlendirmeye tabi tutulmalı kanaatindeyim. Uygulamada ve sektörden gelen görüşler irdelendiğinde bağımsız bölüm bazındaki tüm konutların 500m2 nin altında olması nedeni ile skalanın gayrimenkul KDV uygulamasındaki gibi ilk grubun 1- 150 m2 ve diğerlerinin de buna göre belirlenmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.
		151-500	475	
		501-2.000	550	
		2.001-5.000	850	
		5.001-20.000	1.245	
		20.001-30.000	1.415	
(Kat irtifakı/ Mülkiyetine tabi) Konut ve konut amaçlı müstakil binalar vb		1-150	350	AYRICA bağımsız bölümlü taşınmazlar ile müstakil taşınmazların ayrı guruplarda irdelenmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz. Bu kapsamda Bu madde ile ilgili önerimiz yandaki gibidir.
		151-250 (151-500)	425	
		251-400 (501-750)	550	
		401-1000 (751-1000)	650	
		1.001 ve üzeri	850	
Yalı veya Eski Eser Niteliğindeki Köşkler		Tamamı	1.500	Yalı ve eski eser yapıların değerlendirme analizi farklı olması nedeni ile ücret artışı öneriyoruz.

2014 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

ÖNERİLERİMİZİN GEREKÇELERİ

3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN	DEĞERLEME ÜCRETİ	
	Benzin İstasyonları	Tamamı	1.020	
	Rafineri, Akaryakıt Dolum Tesisleri Diğer Enerji Tesisleri	Tamamı	1.500 den az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	Özel Nitelikli taşınmazlar olup makinacı ve inşaat grubundan en az iki uzmanla yapılacak bu tür çalışmada asgari fiyat belirlenmez ise uygulamada sorun olacağını düşünmekteyiz Bu nedenle yandaki gibi asgari ücret önerilmiştir.
4. GRUP	TARIMSAL VE SINAİ NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN	DEĞERLEME ÜCRETİ	
	İmalathane, Atölye, Depo, Her türlü büyük ve küçük hayvan çiftlikleri, seralar, Hangar Yapıları, Fabrika v.b	1-10.000	850	seraların da tarifede yer alması geçen bir yıllık süredeki yaşanan sorun olduğu görülmüş ve bu çerçevede bu maddede yandaki öneri yapılmıştır. AYRICA bu guruba Atölye depo hangar yapıların da dahil edilmiş olması nedeni ile Brüt alan sıklasının daraltılması gerektiği kanaatindeyiz.
		10.001-25.000	1.185	
		25.001-50.000	1.695	
		50.001 Ve üzeri	1.695 den az olmamak üzere taraflarca	
5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN	DEĞERLEME ÜCRETİ	
	Hastane, Okul, Spor Kompleksleri (Otoparklar Dahil Brüt Alan)	1-5.000	1.000	değerlemede tecrübeli eleman ile birlikte ayrıntılı araştırma ve gelir, maliyet ve emsal yöntemlerinin ve proje geliştirme yöntemi ile birlikte kullanıldığı b,r değerlendirme grubudur. Bu nedenle ücretlendirmede 5.6. Grubun birlikte değerlendirilmesi gerektiğini kanaatindeyiz.
		5.001-20.000	1.500	
		20.001-30.000	2.000	
		30.001 Ve üzeri	2000 den az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	

2014 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

ÖNERİLERİMİZİN GEREKÇELERİ

6. GRUP	TURİZM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	ODA SAYISI	DEĞERLEME ÜCRETİ	
Otel Motel Pansiyon Konaklama Tesisleri		1- 50 oda	1.000	Otel ve Konaklama tesisleri- değerlemesinde tecrübeli eleman ile birlikte ayrıntılı araştırma ve gelir, maliyet ve emsal yöntemlerinin ve proje geliştirme yöntemi ile birlikte kullanıldığı bir değerlendirme grubudur. Ayrıca en çok itiraz gelen ve farklı değerlendirme sonuçları ile karşılaşılan alanlardan biridir. Bu nedenle ücretlendirmede 5. ve 6. Grubun birlikte değerlendirilmesi gerektiğini kanaatindeyiz.
		51-100 oda	1.500	
		101-200 oda	2.000	
		201-400 oda	2.500	
		401 ve üzeri	2.500 den az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	
7. GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLU DEĞERLEMESİ Aynı değerlendirme raporuna konu olmak ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki benzer niteliklere sahip birden fazla bağımsız bölümün değerlemesi		2-100	İlk Bağımsız Bölüm için, ait olduğu gruba karşılık gelen ücret; sonraki her bağımsız bölüm için ilk rapor ücretinin %10 u	Bu maddenin sadece konutların toplu değerlendirilmesi olmaması nedeni ile "TOPLU DEĞERLEMELER" başlığı olarak ilk grupta da önerilen toplu değerlemeler ile sektörden gelen yoğun ortak görüşler doğrultusunda iki alt maddede düzenlenmesi önerilmiştir.
		101-200	İlk 100 Bağımsız bölüm için hesaplanan ücrete sonraki her bağımsız bölüm için ilk rapor ücretinin %5 i	Uygulamada bağımsız bölüm bazında çoklu değerlemede dar adet bazında kalması ve sonrasında taraflarca belirlenmesi şeklinde belirlenen uygulamada Bankalar tarafından istisnasız belirlenen alt sınırın üzerinde ödeme yapmamaları ve tek taraflı belirlemeleri nedeni ile bu grupta karşı tarafın da haklarını korumak adına iki alt başlığa ayrılmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.
		201 ve üzeri	200 adet bağımsız bölüm için hesaplanan ücrete sonraki her bağımsız bölüm için ilk rapor ücretinin %3'ü	
	Aynı değerlendirme raporuna konu olmak ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı pafta/mevkide yer alan birden fazla arsa, tarla, ve arazi, ayrı parsellerde binaların değerlendirilmesi	Tamamı	Değerlemeye konu en büyük taşınmaz için tarifedeki ücret, diğer her bir taşınmaz için % 10 u kadar ilave edilir	Uygulamada en zor değerlendirme alanı kırsalda yapılan değerlemelerdir. Hem mesafe ve zaman kaybı hem de tarımsal arazilerin değerlendirilmesinde yetişmiş eleman olmaması hem de yer tespitinde ve değer takdirinde yaşanan güçlükler nedeni ile çoklu değerlendirme uygulamayı yandaki gibi öneriyoruz.

2014 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ

ÖNERİLERİMİZİN GEREKÇELERİ

8. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ	
	Gayrimenkul Projesi, Gayrimenkule Bağlı Hak ve Fayda Değerlemesi	Tamamı	Taraflarca Belirlenir	
9. GRUP	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ	
	Karma Yapılar, Bütünleyici ve Eklenti niteliğindeki Makine Ekipmanların, Liman, Tersane gibi özellikli varlıklar, Tek Veya Birden fazla parsel üzerinde inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan kompleks tesisler	Tamamı	Taraflarca Belirlenir	Karma yapılar için Benzin İstasyonu, lokanta ve dinlenme tesisi gibi, Liman ve liman geri hizmet alanlarında olan iş yerleri gibi nitelikli, projelerine göre büyük değişiklik gösteren ve buna göre görevlendirilecek personel sayısı, zaman ve harcanacak emek ve araştırma kapsamı değişikliği nedeniyle değerlendirme talep bilgilerine göre teklif alınması suretiyle bedel belirlenmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz
10. GRUP	DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ	
	Aynı değerlendirme kuruluşu tarafından, İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacı ile yapılan değerlendirmeler		İlk Rapor ücreti asgari ücret tarifesine göre inşa edilen yapının niteliği esas alınarak hesaplanır ve sonraki her rapor için ilk raporun % 50 sinden az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	Değerleme kapsamının 4 ana bileşenden oluştuğu kabulü ile talep gelerek 1, Tapu, Belediye ve Kamu Kurum araştırması yapılması, 2, değerlendirme konusu taşınmazın mahallinde incelenmesi, 3- Mahal emsal araştırması yapılması 4- rapor düzenlenmesi kapsamlarından oluşmaktadır. Yapılan seviye tespit taleplerinde 2 adet işlem tekrar yeni baştan yapıldığından minimum %50 olmasının uygun olabileceği kanaatindeyiz.
	Daha önce hazırlanmış olan raporların herhangi bir sebeple rapor tarihini takip eden 12 ay içerisinde raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan revize ve güncelleme raporları		İlk Rapor ücreti ilk rapor ücretinin % 75 inden az olmamak üzere taraflarca belirlenir.	Değerleme kapsamının 4 ana bileşenden oluştuğu kabulü ile talep gelerek 1, Tapu, Belediye ve Kamu Kurum araştırması yapılması, 2, değerlendirme konusu taşınmazın mahallinde incelenmesi, 3- Mahal emsal araştırması yapılması 4- rapor düzenlenmesi kapsamlarından oluşmaktadır. Yapılan seviye tespit taleplerinde 3 adet işlem tekrar yeni baştan yapıldığından minimum %75 olmasının uygun olabileceği kanaatindeyiz.