

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret
Tarifesi Görüş Sunumu

2023



25 KASIM

Hakan UFUK
GENEL SEKRETER



GİRİŞ

Ülkemiz sermaye piyasalarının ihtiyaçları çerçevesince 2001 yılı itibariyle Kurulunuzun vizyonu ve öngörülleri çerçevesince oluşturulan değerlendirme sektörü ile değerlendirme mesleği; disiplinli, standartları olan bir noktaya ulaşmıştır. Değerleme sektörü yıllık ortalama 1,2 milyon değerlendirme raporu üretmekte, Değerleme Uzmanları ve destek personelleri ile birlikte takribi 10 bin kişilik istihdam sağlamaktadır. Ancak sektör bir süredir yoğun değişim altındadır. Mevzuat değişiklikleri, yeni eleman istihdamı ve bu elemanların sektörde kalması gibi değişen koşullar nedeni ile mevcut tarifenin aynı şekilde devam etmesi durumunda sektörün kaliteli bir şekilde iş sürdürebilmesi hususunda ciddi sıkıntılar oluşacağı görülmektedir.

Değerleme ücretleri çeşitli endekslerle karşılaştırıldığında yıllar içinde çok geri kalmıştır.

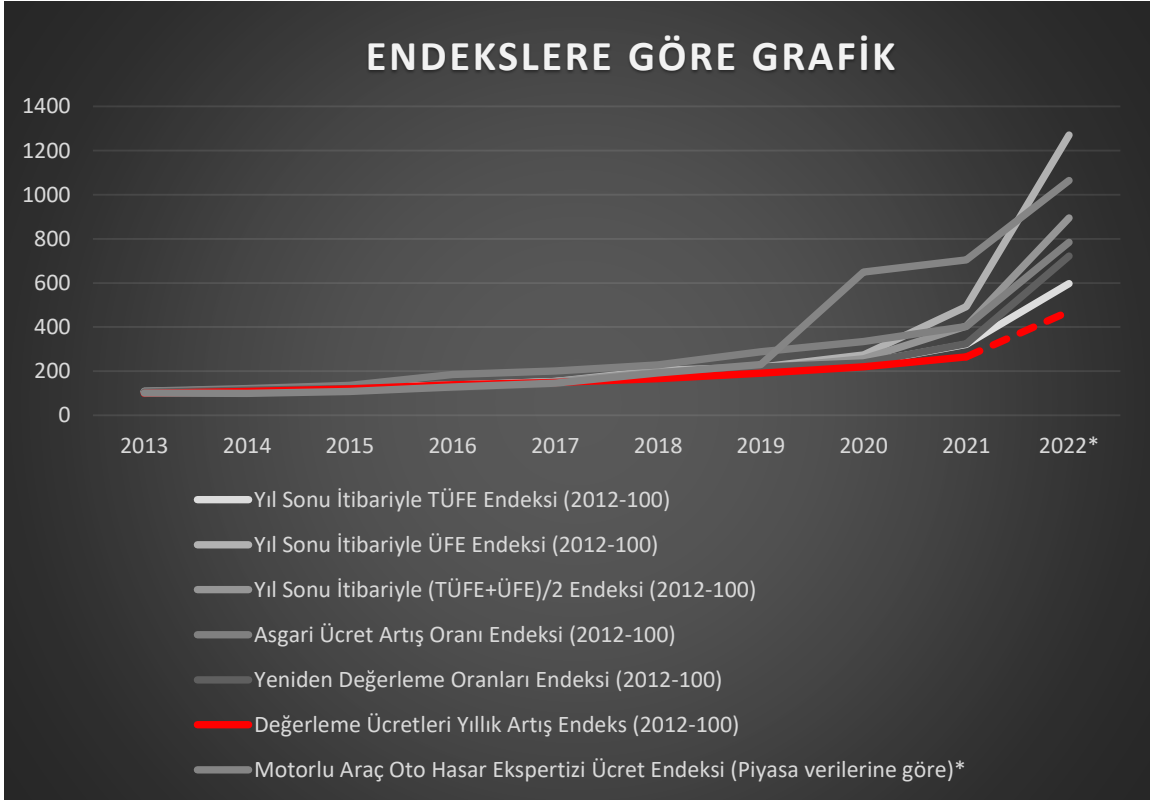
TÜFE Endeksine göre	27%
ÜFE Endeksine göre	170%
ÜFE-TÜFE ortalamasına göre	90%
Asgari Ücret Endeksine göre	67%
Yeniden Değerleme Endeksine göre	53%

Asgari Ücret Endeksini %75, ÜFE Endeksini %25 ağırlıkları alarak yapılan hesaba göre 2022 yılı için olması gereken değerlendirme ücreti 2.718 TL hesaplanmıştır. Bu hesaba göre 2022 yılında ki kayıp yaklaşık %92 lik bir orana ulaşmıştır 2023 yılındaki ilk 6 aylık ÜFE'nin yüksek olacağı da düşünüldüğünde, Asgari Ücret Tarifesi artış oranının 2023 yılında kullanılacak olan Yeniden Değerleme Oranı **%122,93'den az olmaması gerektiği düşünülmektedir.**

2022 yaşanan değişim, ciddi maliyet artışlarını beraberinde getirmiştir. Sektörümüzdeki en büyük maliyet kalemi insan gücüdür. Verilen hizmete karşı sarf edilen emek ve iş gücü dengesi, artan maliyetler nedeni ile üyemiz şirketlerde istihdamın sürdürülebilirliği neredeyse sağlanamaz duruma gelmiştir. Mevzuatın getirdiği değişiklikler yukarıdaki gerçeklere eklenince, mevcut tarife ile devam edilmesi durumunda artan maliyetler altında sektör firmalarının ezileceği, durumun sektör firmalarının taşınamaz hale geleceği ve kurumsallaşmanın zedeleneceği riskleri mevcuttur

Bazı maliyet kalemlerindeki artışlar aşağıda verilmiştir;

Maliyet Kalemleri	1.1.2022-18.11.2022
Elektrik İşyeri Düşük Kademe	174%
Elektrik İşyeri Yüksek Kademe	266%
Akaryakıt Benzin	70%
Akaryakıt Dizel	94%
Araç Kiralama Ücretleri	110-120%
Bilgisayar Lisans Ücretleri	160%
Bilgisayar vb. Donanım	127%
Ofis vb. Yazılımlar	160%
Döviz Kurları	Artışlar
Döviz Kurları Euro	21%
Döviz Kurları USD	39%



FARKLI SEKTÖRLERLE KARŞILAŞTIRMA

Sektörümüz vergi veren, tamamıyla kayıt içinde olup ülkemizin ciddi üretim yapan kuruluşları ile aynı statüde denetime tabi olan, izin verildiğinde istihdam yaratabilen ve katma değer üreten bir sektördür. Günümüzde 2.el motorlu araç alım satımı yapılırken hiçbir risk almadan 1 saat süre harcanarak düzenlenen uzman incelemesi raporları en düşük paket ücreti 1.500-TL den başlayıp kapsamın artmasına istinaden 4.000-TL tutara kadar çıkmaktadır.

Ayrıca bir emlak danışmanın sattığı ya da kiraladığı bir gayrimenkul üzerinden yine hiçbir risk almadan %3 tutarında bir ücret aldığı ve günümüz gayrimenkul piyasası göz önüne alındığında bu tutarın yine astronomik tutarlara ulaştığı bilinmektedir. Yine sigorta hizmetlerine bakıldığında 1 yıl içerisinde poliçe fiyatlarının %500 e kadar arttığı gözükmektedir. Bu sektörlerde istinaden emek ve aldığı risk bakımından kıyaslanması mümkün dahi olmayan Gayrimenkul Değerleme sektörünün ücret tarifesi maalesef diğer sektörlerin çok gerisinde kalmaktadır.

MOTORLU ARAÇLAR EKSPERTİZ ÜCRET TARİFESİ

(2022 Yılı tarifesinden) örnek ücretlendirme

- | | |
|--------------------------------------|--|
| • Binek, Hafif Ticari ve Motosiklet | : 373,54 TL'den az ve 1.829,57 TL'den fazla olmamak üzere tespit edilen hasar tutarının %1,5'i |
| • Ağır Vasıta | : 556,50 TL'den az ve 2.744,35 TL'den fazla olmamak üzere tespit edilen hasar tutarının %1,5'i |
| • İş Makinesi | : 830,93 TL'den az ve 3.811,60 TL'den fazla olmamak üzere tespit edilen hasar tutarının %1,5'i |
| • Değer Kaybı | : 228,70 TL |
| • Kaza Tespit Tutanağı Tanzim Ücreti | : 411,66 TL |
| • Uzaktan Ekspertiz | : 304,93 TL'den az ve 3.049,28 TL'den fazla olmamak üzere tespit edilen hasar tutarının %1'i |
| • Değer Tespiti | : 381,16 TL'den az ve 3.811,60 TL'den fazla olmamak üzere tespit edilen hasar tutarının %1'i |

* Motorlu Araç Oto Hasar Ekspertizi Ücreti hesaplanırken sabit bir ücret ve bu ücrete ek olarak aracın hasarı ile orantılı bir ek ücret eklenmektedir. Araçlardaki hasar tutarlarının yıllara göre artışı araçların fiyatlarıyla doğru orantılı artmaktadır. Dolayısıyla her ne kadar baz sabit ücretlerdeki artış az olsa da gerçekleşen oto ekspertiz sigorta eksperliği ücretleri hasar artışlarından dolayı değerlendirme ücretlerine göre daha yüksek artış göstermiştir. Endeks oluşturulurken sabit ücretlerdeki artış gerçek zammı gösteren bir analiz olmadığından kullanılmamıştır. Çünkü değerlendirme ücretleriyle doğru bir karşılaştırma yapabilmek için toplam gelirdeki artışın endeksi incelenmelidir. Toplam gelir artışı sigorta şirketlerinden alınan şifahi verilere göre piyasa araştırması olarak yansıtılmıştır.

LİHKAB ÜCRET TARİFESİNDEN

(2022 Yılı tarifесinden) örnek ücretlendirme

2500 m2 Arsa Plankote çalışması 21.946TL+kdv

2500m2 arsa içinde 1000 m2 bina oturumu yapı aplikasyon bedeli:16.830TL+kdv bedeldir

Plankote ve yapı aplikasyonu işlemleri gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinden daha uzun zaman alan işlemler değildir. (2500m2 arsa içinde 1000 m2 bina oturumu için)

Üniversitelerde Akademisyen Olmayan Mühendis Maaşları:

Akademisyen olmayan mühendis kadrosunda çalışan şef pozisyonundaki mühendislerin 2022-2.Dönem aylık net ücreti 31.000 TL + 3 maaş ikramiye ile ortalama net 37.850 TL olduğu görülmektedir.

Sektörümüzle mukayese edildiğinde değerlendirme kuruluşlarında rapor kontrolünden sorumlu denetmen pozisyonuna denk geldiği düşünülmektedir. Değerleme sektöründe maalesef denetmenler bu seviyede gelir elde edememekteler.

Şantiye Şefi Maaşları:

İnşaat sektöründe üst yapı şantiye şefleri (birkaç bloklu site inşaatı boyutundaki projelerde görev yapanlar) ortalama aylık net 27.000 TL net maaş + araç ve bazı sosyal haklar şeklinde bir gelir elde etmektedirler.

Deneyim ve kariyer olarak değerlendirme sektöründe denetmen seviyesinde bir pozisyona denk gelmektedir. Denetmen maaşları ve olanaklarıyla kıyaslandığında oldukça fark bulunmaktadır. Değerleme sektöründe denetmen maaşları ortalama 14.000 TL – 16.000 TL aralığında değişmektedir.

SONUC:

Birliğimiz, tüzel ve gerçek kişi üyelimizin de görüşüne başvurarak yaptığı çalışmalar neticesinde, Yönetim Kurulumuz ile yapılan müzakereler sonucu, günümüzün ekonomik koşulları da dikkate alınarak yeni yılda uygulanmak üzere '2023 Yılı Asgari Ücret tarifesine ki artışın Yeniden Değerleme Oranı olan **%122,93'den az olmaması gerektiği konusunda önerilerimizi iletir görüşlerinize sunarız.**

Diğer Önerilerimiz

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.İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına Asgari Ücret Tarifesinde belirtilen değerlendirme hizmet bedeline ek 30-TL Birlik Payı TDUB 'ne ödenir.

3.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.

4.Birlik üyelerinin verecekleri değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücret ve masraflar, raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez. Değerleme ücretleri asgari ücret tarifesinin altında belirlenemez.

5.Revize amaçlı yapılan değerlemeler için mevcut tarifede belirtilen 12 aylık süre, günümüzdeki hızlı değer değişimleri sebebiyle oldukça uzun bir süre haline gelmiştir. Son yıllarda gözlemlenen hızlı değer değişimleri nedeniyle tüm araştırmalar tekrar yapılmaktadır. Bu nedenle değerlerin çok değişken olduğu bu dönemde sürenin 3 aya düşürülmesi daha sağlıklı olacaktır.

6.Rapor ücreti belirlenirken taşınmazın değeri göz önünde bulundurulur ve rapor içerisinde yer alan en yüksek ücretli taşınmaza göre rapor ücreti belirlenir. Natamam taşınmazlar da tamamlanmış durum değeri; değer takdir edilmeden sonuçlandırılması gereken raporlarda ise bilgi amaçlı değer/el değiştirme

ederi yazılır ve rapor ücreti buna göre belirlenir. Çok tapulu işlemlerde de rapor ücreti hesaplanırken her taşınmaz için en yüksek değer göz önünde alınarak toplam değere ulaşılmalıdır.

7.Birden fazla taşınmazın aynı raporlamaya konu olabilmesi ancak talep sahibin aynı kişi olması ve kullanım birlikteliği olması durumunda olabilir, bu durumda ücret bakımından en yüksek grup ve rapordaki toplam değer esas alınarak ücretlendirilir.

8.Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 3 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar için sadece bir kereye mahsus olmak üzere revize rapor yapılabilir ve bu durumda tarifedeki ücretin %75'si esas alınarak ücret hesaplanır. 3 aydan fazla süre geçtiyse tam ücret alınır.

9.İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla 3 ay içerisinde yapılan değerlemeler için değer içerse de içermese de sadece bir kereye mahsus olmak üzere revize rapor yapılabilir ve bu durumda tarifedeki ücretin %75'i esas alınarak ücret hesaplanır. 3 aydan fazla süre geçtiyse tam ücret alınır.

10.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 Tarifesinde belirlenen ücretler üzerinden indirim uygulanamaz.

10.Değerleme hizmetlerine dayanak olan yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.

11.İşbu esasların uygulamasında ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye Sermaye Piyasası Kurulu yetkilidir.

İşbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ve eki Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Resmi Gazete 'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Saygılarımızla