

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ HAKKINDA GÖRÜŞ VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'nin üyelik yapısı; Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişi Değerleme Uzmanları ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen tüzel kişi Değerleme Kuruluşlarından oluşmaktadır. TDUB'un, hali hazırda **9.536 gerçek kişi** Üye Değerleme Uzmanı ve **154 tüzel kişi** Üye Değerleme Kuruluşu olmak üzere **toplam 9.690 üyesi** bulunmaktadır. Halen SPL A.Ş. tarafından yapılan lisanslama sınavlarında başarılı olan gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı sayısı, TDUB'a üye olan uzman sayısının iki katına yakın olup, **mevcut lisanslı uzmanların en az yarısının değerlendirme sektöründe fiilen çalışmaması** nedeniyle Birlik üyeliğini de -mevzuatın amir hükümlerine rağmen" gerçekleştirmedikleri ve genç uzmanların sektörde kariyer geliştirme planlarının olmadığı görülmektedir.

Değerleme sektörü; teminata dayalı krediler, kamulaştırma, özelleştirme, uyuşmazlık ve mülkiyet davaları, kentsel dönüşüm, sigorta, vergi, gayrimenkule dayalı finansal varlık ve hakların değerlendirilmesi, yabancı ülke vatandaşlarının taşınmaz edinimine konu gayrimenkullerinin değerlendirilmesi, imar planı değişikliği ile meydana gelecek değer artışının belirlenmesi gibi birçok amaçla faaliyet göstermektedir. Son iki yılda makro ekonomik gelişmelere dayalı olarak daralan değerlendirme sektöründe; **halen değerlendirme uzmanları ve destek personelleri ile birlikte yaklaşık doğrudan 10 bin kişiye istihdam sağlanmakta, sektörden nitelikli ve deneyimli uzmanların ayrışması hız kazanmakta ve yeni personel girişi de çok düşük seviyelere inmiş** bulunmaktadır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan bütün ülkelerde değerlendirme çalışmaları yoğun değişim ile karşı karşıyadır. **Mevzuat değişiklikleri, nitelikli uzman istihdamı, artan teknoloji kullanımı ve işletme giderleri ile azalan rapor sayıları** gibi değişen koşullar, sektör dinamiklerini ve rasyolarını olumsuz etkilemektedir. Gayrimenkul ve varlık değerlendirme çalışmaları; ekonomik değişimlerden ve piyasa dinamiklerinden doğrudan etkilenen kritik sektörlerin başında gelmektedir. Son yıllarda uzman ücretleri ve genel maliyetlerde yaşanan artışlar, **değerleme hizmetleri için uygulanan asgari ücret tarifesinde 2025 yılında en az yüzde 155 oranında bir artış yapılmasını, sektörün mali ve insan kaynakları yönlerinden sürdürülebilirliği açısından zorunlu kılmaktadır.**

Gayrimenkul değerleme asgari ücret tarifesinde **2024 yılında uygulanan artış oranı yüzde 46,7 olmuş** ve önceki yıllardan farklı olarak yıl içinde asgari hizmet bedellerinde herhangi bir güncelleme de yapılmamıştır. Aynı dönem içinde değerleme kuruluşlarında istihdam edilen değerleme uzmanlarının ücretlerinde meydana gelen artış yaklaşık yüzde 40 seviyesindedir. **Değerleme kadrosu ve diğer çalışanlara net maaş uygulamasının** hâkim olduğu sektörde; vergi, sigorta ve işletme maliyetleri de düşünüldüğünde, gerçekleşen tarife artışının değerleme kuruluşlarına ve doğal olarak değerleme uzmanlarına olumlu yansımadağı açıkça görülmektedir.

2024 yılı için değerleme sektörü çalışanlarına uygulanan yaklaşık %40 zam oranı **karşılaştırılabilir sektörler göre çok düşük kaldığı** ayrı bir gerçektir. Bu durum değerleme sektörü açısından nitelikli insan kaynağını elde tutmayı zorlaştırmış ve hatta kaybedilmesine yol açmıştır.

Gayrimenkul değerleme alanında hazırlanan raporların niteliği ve içeriği zaman içinde hızla genişlemiş ve raporlama süreci daha karmaşık bir nitelik kazanmıştır. Özellikle yüksek değerli gayrimenkullerin veya özel uzmanlık gerektiren durumların değerlendirilmesi hem ciddi bir bilgi birikimi, hem de daha fazla işgücü ve zaman gerektirmektedir. Bununla birlikte, Türkiye’de değerleme için gerekli verilere erişim daha zor olmakta, piyasa ve kamu kurumlarında araştırma süreçlerinin uzamasına neden olmaktadır. Bu tür raporların hazırlanması için gereken uzmanlık düzeyi ve ayrıntılı çalışma, hak ettiği ücretlendirme ile desteklenmelidir. Bu nedenle, **nitelikli raporlar için uygulanacak ücretlerin standart raporların üzerinde bir seviyede belirlenmesi, sektör çalışanlarının emeklerinin karşılığını alabilmesi ve nitelikli insan kaynağının sektörde tutulması açısından büyük önem taşımaktadır**¹.

Değerleme sektörü ile karşılaştırılabilir sektörlerde çalışanların 2024 yılında gerçekleşen ücret artışlarına yönelik bazı profesyonel kuruluşlar tarafından hazırlanan araştırma raporlarının sonuçlarına göre; **bankacılık çalışanlarının maaşları % 83 ile % 87 arasında, finansal hizmetlerde çalışanların maaşları % 72 ile % 82 arasında, sigortacılık sektöründe çalışanların maaşları ise % 85 ile % 87 arasında artış göstermiştir. Değerleme sektörü çalışanları için gerçekleşen ücret artışının yüzde 40**

¹ TDUB, Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Görüş Sunumu, Websitesi: https://tdub.org.tr/uploads/documents/1669971157_ae401e97fcd957913b49.pdf, Erişim Tarihi: 09.12.2024.

seviyesinde olduğu düşünüldüğünde, karşılaştırılabilir sektörlerde çalışanların maaş artışlarının yarısından bile daha düşük düzeyde kaldığı ve asgari hizmet tarifesinin yetersizliği nedeniyle çalışanların refah kayıplarının oldukça yüksek düzeye çıktığı görülmektedir:

Araştırmacı Kuruluş ²	Karşılaştırılabilir Sektörler		
	Bankacılık (%)	Finansal Hizmetler (%)	Sigortacılık (%)
Korn Ferry Türkiye	84,9	80,0	86,6
Mercer Türkiye	83,0	82,0	85,0
WTW Türkiye	87,0	72,0	85,0

Değerleme sektörü ile karşılaştırılabilir sektörlerde çalışanlar için **2025 yılı Ocak ayı için** tahmin edilen ücret artışlarına ilişkin aynı profesyonel kuruluşlar tarafından hazırlanan araştırma raporlarında yapılan öngörülere göre **çalışanlara % 37 ile % 55 arasında değişen oranlarda ücret artışı** yapılabilecektir:

Araştırmacı Kuruluş	Karşılaştırılabilir Sektörler		
	Bankacılık (%)	Finansal Hizmetler (%)	Sigortacılık (%)
Korn Ferry Türkiye	40	46	50
Mercer Türkiye	40	40	48
WTW Türkiye	37	45	55

Gayrimenkul değerleme sektöründe faaliyet gösteren, aylık 1.000 adet ve daha fazla rapor üreten kuruluşlardan elde edilen veriler incelendiğinde; değerleme kuruluşlarının toplam giderleri içindeki en önemli gider kaleminin yaklaşık **%75'lik pay ile personel giderleri** olduğu görülmektedir. **Değerleme sektörünün emek yoğun bir iş alanı olduğu** ve kaliteli raporların üretimi için nitelikli personelin sektörde istihdam edilmesinin zorunlu olduğu dikkati çekmektedir.

Değerleme kuruluşlarında **2024 yılında konut nitelikli 1 adet rapor üretiminde katlanılan personel giderine ilişkin detaylar aşağıda verilmiştir. Bir adet değerleme raporu için harcanan farklı niteliklerdeki işgücünün maliyeti 2024 yılı fiyatlarına göre 6.484 TL olup**, bu tutarın bir adet rapor üretim maliyetinin yüzde 75'ini oluşturan işgücü maliyetlerini kapsadığı ve diğer maliyetler de eklendiğinde **konut nitelikli 1 adet rapor**

² Bakınız: Korn Ferry Türkiye - Ücret Artış Tahminleri ve Yan Haklar Raporu, Mercer Türkiye - Ücret Artış Trendleri Ara Anket Raporu, WTW Türkiye - Ücret Artışı Araştırma Raporu.

üretiminin toplam maliyetinin 2024 yılı fiyatları ile yaklaşık 8.644 TL olduğu tespit edilmiştir.

ORTALAMA BRÜT PERSONEL MALİYETLERİ (DAKİKA BAŞINA BİRİMLERE GÖRE BRÜT PERSONEL MALİYETLERİ)						
OPERASYON	UZMAN	DENETİM	2. DENETİM	MUHASEBE	YÖNETİM	TOPLAM
₺325,64	₺2.888,93	₺849,15	₺234,37	₺320,78	₺1.864,86	₺6.483,72

(*) 2024 yılına ilişkin bu maliyetler içerisinde sadece personel giderleri yer almakta olup, ofis ve araç kirası, elektrik, su, telefon, mobil imza, bilgisayar, lazer metre, kâğıt, yazılım, internet, aydınlatma, ısıtma, soğutma gibi giderlerin dahil olmadığına dikkat edilmelidir.

Değerleme asgari hizmet tarifesine göre 2024 yılında 1 adet konut nitelikli değerlendirme raporu ücretinin 5.500 TL olduğu düşünüldüğünde, üretilen rapor başına değerlendirme kuruluşlarının zararının 3.144 TL olduğu, yol ücretleri ve yüksek maaş ile çalışan deneyimli değerlendirme uzmanlarının işten ayrılması ve bankalara borçlanma gibi yollarla şirketlerin zarar azaltma eğilimine girdikleri gözlenmektedir.

Değerleme çalışmaları ile karşılaştırılabilir sektörlerdeki 2025 yılı için tahmin edilen ücret artışları dikkate alındığında, bir adet konut nitelikli değerlendirme raporu üretiminin toplam işgücü giderleri ve diğer maliyetlerinde 2025 yılında yüzde 45 oranında artışın yapılması halinde değerlendirme kuruluşlarının mali yapılarının olumsuz etkileneceği açıktır. 2025 yılı için toplam faaliyet giderleri ve rapor üretim maliyetinde yaklaşık yüzde 45 oranında artışın olması halinde birim rapor maliyetinin 12.317 TL olacağı tahmin edilmektedir. Hedeflenen kar miktarı da (%15) düşünülerek değerlendirme asgari hizmet tarifesinde artış oranının en az yüzde 155 oranında belirlenmesi ve konut nitelikli 1 adet rapor üretiminin 14.000 TL'den başlaması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Son yıllarda mevzuat gereği sözleşmeli uzmanlar ile çalışma oranı azaltılmış, kadrolu personeller ile çalışılma oranı artırılmıştır. Bu durum değerlendirme kuruluşlarının hem çalışma sermayesi ihtiyacını, hem de net maaş ile çalışan sektörün SGK maliyetlerini artırmıştır.

Son dönemlerde karşılaşılan bir diğer maliyet BDDK Yönetmeliği ile hüküm altına alınan 10 milyon TL üzeri değere sahip gayrimenkul değerlemelerinde sadece 5 yıllık mesleki tecrübe belgesi olan uzmanların hizmet vermesi zorunluluğudur. **Sektörde 5 yıl tecrübe şartını sağlayan uzman sayısındaki kısıtlılık nedeniyle değerlendirme kuruluşlarının personel maliyetlerinde yaklaşık %27 oranında artış olmuştur.**

10.07.2023 tarihi itibari ile değerlendirme hizmetinde kullanılan **KDV oranı %18'den %20'ye** çıkmıştır. Kesilen hizmet faturaları KDV tevkifatına tabi olduğu için değerlendirme kuruluşları KDV alacaklısı konumunda bulunmaktadır. Ancak vergi dairesi ile mahsuplaşmanın 1-2 yıl geriden gelmesi paranın zaman değeri açısından önemli bir kayıp doğurmaktadır. Sonuç olarak **KDV oranındaki artış zaten bu yükü taşıyan değerlendirme sektörünü daha da olumsuz etkilemiş ve ilave finansman maliyetinin oluşmasına neden olmuştur.**

Değerleme kuruluşlarının sermaye piyasası kuruluşu olmaları nedeniyle ödemeleri gereken kurumlar vergisi oranı %30 olmuştur. **Son yıllarda %20'den %30'a çıkan vergi oranı sektörün vergi yükünü oldukça artırmış ve bütün iş ve işlemleri tamamen kayıtlı bir sektörün mali sonuçlarını olumsuz etkilemiştir.**

Değerleme hizmetleri asgari ücret tarifesinin yeniden değerlendirilmesi talebinin altında ölçülebilir birçok gerekçe veya sebep de bulunmaktadır. Esasen talep edilen sadece zam değil gelişime de adapte olabilmektir. Değerleme raporlarından içerik bakımından beklenti her geçen yıl artmaktadır. Hizmeti satın alan banka ve finans kurumlarının kurumlarına özgü ihtiyaçları nedeniyle olduğu gibi yasal düzenlemeler nedeniyle de içerik ihtiyacı artmaktadır. Son yıllarda değerlendirme raporlarına eklenen ilave bilgilerin bazıları aşağıda sıralanmıştır.

- TC Merkez Bankası Veri Yönetişimi ve İstatistik Genel Müdürlüğü veri seti (yıllar içinde artan bir veri setinin değerlendirme kuruluşlarından talep edilmesi),
- İmar barışı kapsamında eklenen bilgiler (Yapı kayıt belgesi, ispat edici geçmiş yıllara ait uydu görüntülerinin alınması, işlenmesi ve değerlendirilmesi gibi),
- Ulusal adres veri tabanına dayalı adres numarası (UAVT),
- Enerji kimlik belgesine ilişkin bilgiler,
- İlk el (yeni) konut veya ikinci el konut bilgileri,
- Bakanlık tarafından yapılan deprem hasar tespit bilgileri,
- Bankaların kredi tahsis kararlarında kullanılmak için oluşturdukları risk kodları,
- Bazı bankalar tarafından istenilen taşıyıcı yapı elemanları uygulaması ve kontrolü.

Yukarıda kısaca bahsedilen bilgi taleplerine bağlı olarak değerlendirme raporlarının içeriği veya kapsamı zaman içinde hızla artmıştır. İlave eklenen bilgiler için zaman maliyeti hesaplandığında %35-40 civarında ilave iş yükü geldiği görülmektedir. Bu iş yükünün karşılığının ayrıca ödenmediği, rapor hazırlanma sürelerinin maliyetlere etkisinin her yıl gelen değişiklik taleplerine göre farklılaşmakta olduğu ve bunun

da işgücü talebinde ve maliyetlerinde artışa neden olduğu vurgulanmalıdır. Bu koşullarda değerlendirme rapor maliyetlerindeki artışın enflasyona paralel artış göstermediği ve maliyet artışının en azından enflasyon oranının iki katına çıktığı, ancak son yıllarda asgari hizmet tarifesindeki artışın enflasyon oranı düzeyinde olduğu ve bu gerekçe ile 2025 yılında refah payı yaklaşımı ile tarifede ciddi iyileşmenin yapılması gerektiği açıktır.

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca 2023 yılı içinde 1.004.760 adet rapor hazırlanmıştır. 2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 805.095 adet rapor hazırlanmış iken, 2024 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 581.308 adet rapor hazırlanmıştır. 2024 yılı 3. çeyrek döneminde 2023 yılının aynı dönemine göre hazırlanan gayrimenkul **değerleme raporu sayısında %27,79 oranında düşüş yaşanmıştır.**

Değerleme sektöründe risk - getiri dengesi risk yönlü bozulmuştur. Artan riskler karşısında elde edilen getiri düzeyinin düşüklüğü maalesef sektörümüzde nicelik ve nitelik sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Değerleme sektörü, özellikle kamu yararına yürüttüğü görevler nedeniyle bu tür sorunlardan uzak olması gereken kritik bir sektördür. **Bu sorunun çözümü için atılacak adımlar mesleğin kamu nezdindeki güven ve itibar algısını perçinleyecektir.**

Birçok ülkede gayrimenkul değerlendirme sektöründe halen uygulanan rapor ücretleri, Türkiye'deki mevcut seviyelerle karşılaştırıldığında, Avrupa Birliği ülkeleri ve diğer gelişmiş ülkeler arasında büyük ölçüde farklılığın olduğu görülmektedir. Örneğin, Almanya, Fransa, Hollanda, Polonya, İtalya, Yunanistan, Slovenya ve İngiltere gibi ülkelerde bir adet konut değerlendirme raporu için alınan hizmet bedeli ortalama 800 - 1.200 Euro arasında değişmektedir³. ABD'de ise bu bedel ortalama 400-700 USD seviyesinde bulunmaktadır⁴. Belirtilen rapor ücretlerine yol ve diğer ulaşım ve seyahat giderleri, vergi ve raporlama giderleri dahil değildir. Türkiye'de ise 2024 yılı için konut nitelikli bir rapor üretiminde belirlenen tarife ücreti yalnızca 5.500 TL olup, bu rakam güncel döviz kurlarıyla yaklaşık olarak 200 USD veya 190 Euro'ya karşılık gelmektedir. **Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme raporu ücretlerinin başka ülkelere oranla oldukça düşük düzeyde kaldığı ve sektörde sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için tarife artışının kaçınılmaz olduğu dikkati çekmektedir. Üstelik örnek verilen ülkelerde bir adet**

³ Websitesi: <https://www.schiffer.immo/wissen/real-estate-valuation-germany?ep=wissen%2Freal-estate-valuation-germany>, Erişim Tarihi: 09.12.2024.

⁴ Websitesi: <https://www.zillow.com/learn/home-appraisal-cost/>, Erişim Tarihi: 09.12.2024.

değerleme raporunun hazırlanmasında kullanılacak verilerin büyük çoğunluğuna online olarak erişilebilmesi ve bir adet rapor için gerekli işgücü maliyetinin daha düşük olduğunun da vurgulanması gerekir. Sonuç olarak değerlendirme ve danışmanlık kuruluşlarının yakın gelecekte artacak hizmet taleplerini karşılayabilmeleri ve sektörün rekabet gücünün artırılabilmesi için değerlendirme raporu ücretlerinin küresel standartlara uygun olarak her bir alt kırılım düzeyinde en azından iki kat artırılmasının zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme sektörü, artan maliyetler, nitelikli iş gücü kaybı ve uluslararası piyasalarda artan rekabet koşullarına bağlı olarak zorluklarla karşı karşıyadır. Özellikle nitelikli raporların hazırlanmasındaki iş yükü ve uzmanlık gereksinimi, bu hizmetlerin daha yüksek ücretlerle desteklenmesi gerektiğini göstermektedir. Uluslararası karşılaştırmalar, Türkiye'deki değerlendirme hizmet ücretlerinin Avrupa Birliği ülkeleri ve ABD'ye kıyasla oldukça düşük olduğunu ve bu farkın sektördeki sürdürülebilirliği olumsuz etkilediğini ortaya koymaktadır. Sonuç olarak **2025 yılı için önerilen en az %155 oranındaki tarife artışı, sektördeki mali dengesizlikleri gidermek, nitelikli uzmanları sektörde tutabilmek ve sektörel kaliteyi artırabilmek açısından kritik bir adım olacaktır.** Bu artış, sektörün kamu yararına yürüttüğü görevlerdeki güvenilirliğini ve uluslararası rekabet gücünü güçlendirmeye imkân vermesi bakımından önemli ve hayati olarak değerlendirilmektedir.

Değerleme asgari hizmet tarifesinde 2025 yılından geçerli olmak üzere asgari % 155 oranında artış yapılması, yurtiçi banka ve finans kurumlarından kredi kullanan müşterilerin maliyetlerinde önemli ölçüde artışa neden olmayacak ve kredi kullanma taleplerini de olumsuz etkilemeyecektir. **Bankalar tarafından konut kredilerinde ekspertiz hariç alınan dosya masrafı; kredi tutarı 5 milyon TL olduğunda 25 bin TL ve kredi tutarı 10 milyon TL olduğunda ise 50 bin TL düzeyine çıkmaktadır.** Buna göre 1 adet konut değerlendirme raporu ücretinin asgari 15.000 TL ile 17.000 TL arasında olması, ortalama 5-10 milyon TL arasında değere sahip olan konut ediniminde bankanın toplam dosya masrafında ciddi bir artışın yaşanmasına neden olmayacaktır.

Yukarıda arz ve izah edilen hususlarla ilgili olarak artan işgücü masrafları, sektörün kariyer yapmak için azalan çekiciliği ve ağırlaşan çalışma koşulları, şirketlerin bozulan mali dengeleri gibi hususlar dikkate alınarak asgari hizmet

tarifesinde her bir alt kırılım düzeyinde en az % 155 artışın yapılması ve en düşük konut değerlendirme raporu ücretinin de 16.000 TL veya 17.000 TL düzeyine çıkarılması hususunu saygılarımızla arz ederiz.

Bankaların Teminat Kapsamlı Kullandırılan Kredilerde Aldıkları Dosya Masrafı Tutarı

KONUT FİNANSMANI KREDİLERİ		
<i>Bankanın ekspertiz harici alabileceği dosya masrafı hesabıdır</i>		
KREDİ TUTARI	Alınabilecek en üst masraf yüzdesi	EKSPERTİZ HARİÇ ALINABİLECEK DOSYA MASRAFI
₺1.000.000	0,5%	₺5.000
₺2.000.000	0,5%	₺10.000
₺5.000.000	0,5%	₺25.000
₺10.000.000	0,5%	₺50.000

TİCARİ KREDİLER					
<i>Bankanın ekspertiz harici alabileceği dosya masrafı hesabıdır</i>					
KREDİ TUTARI (K)	MAKS DOSYA MASRAF ORANI		TL KARŞILIĞI		
	KREDİ TAHSİS ÜCRETİ ORANI (A)	KREDİ KULLANDIRIMA ÜCRETİ ORANI (B)	TAHSİS ÜCRETİ (TL) (K x A)	KREDİ KULLANDIRIM ÜCRETİ (TL) (K x B)	EKSPERTİZ HARİÇ ALINABİLECEK TOPLAM MASRAF (TL)
₺1.000.000	0,025%	1%	250	10.000	10.250
₺2.000.000	0,025%	1%	500	20.000	20.500
₺5.000.000	0,025%	1%	1.250	50.000	51.250
₺10.000.000	0,025%	1%	2.500	100.000	102.500
₺20.000.000	0,025%	1%	5.000	200.000	205.000
₺30.000.000	0,025%	1%	7.500	300.000	307.500
₺50.000.000	0,025%	1%	12.500	500.000	512.500

2025 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ ÖNERİSİ

1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarlı ve imarsız)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	GEREKÇE
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.	1-20.000 1-10.000		14.906	Mevcut tarifedeki 1-20 bin m2 aralığı çok geniş bir aralık olup bu aralığın bölünmesinin daha doğru olacağı görüşündeyiz. Böylece daha düşük alanlı taşınmazların daha düşük ücret, yüksek alanlı taşınmazların daha yüksek ücret ödenecek şekilde hesaplanmasının daha adil ve rapordaki risklere paralel ücretlendirme sağlayacağı düşünülmektedir.
	1-20.000 10.001-20.000		17.167	
	100.001- ve üzeri 20.001-50.000		20.407	
	50.001-100.000		24.259	
	100.001 m2 ve üzerinde her 10.000 m2 alan için 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücrete ilave olarak bu ücretin %10'u ek olarak ödenir. Fakat teklif usulü belirlenen işlemler hariç 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücretin 3 katından fazla olamaz.			
Arsa	1-1000 1-500		19.073	Mevcut tarifedeki alan kısımlarının aralığının çok geniştir. Alan büyüdükçe proje geliştirme hesaplamalarında analizler çeşitlenmekte ve zorlaşmaktadır. Kısımların yan bölümde önerildiği şekilde düzenlenmesi durumunda, yüksek alanlı parsellerde daha adil ücretlendirme olacaktır. Aynı zamanda düşük alanlı parsellere yatırım yapma olasılığı fazla olan küçük yatırımcı da korunmuş olacaktır.
	501-1.000		22.845	
	1.001-5.000 1001-2500		30.352	
	2501- 5000		35.738	
	5.001-25.000 5.001-10.000		42.080	
	25.001- Üzeri 10.001-25.000		49.548	
	25.001 ve üzerinde her 5.000 m2 alan için 10.001-25.000 m2 aralığında ödenen ücrete ilave olarak bu ücretin %10'u ek olarak ödenir. Fakat teklif usulü belirlenen işlemler hariç 10.001-25.000 m2 aralığında			

3. GRUP ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	
Akaryakıt istasyonu	Tamamı	83.000	
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri , diğer enerji tesisleri	Tamamı	Belirlenmemiştir.	
Yapı kayıt belgesi olan taşınmaz değerlemelerinde toplam ücretin %20 fazlası ana ücrete ilave olarak ödenir.		Tüm hesaplar yapıldıktan sonra belirlenen ücretler %20 artırarak uygulanır.	
4. GRUP ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	
İmatlathane, atölye, depo , hangar yapıları, fabrika , sera , küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.	1-250 1-100	13.743	Mevcut tarifede ilk kapalı alan aralığına giren taşınmazın ücretlendirmesi, konut değerlemesi ücreti altında kalmaktadır. İlk kapalı alan aralığının en az konut ücretinden başlaması gerektiği düşünülmektedir. Buna göre kapalı alan aralıkları bu şekilde önerilmektedir. İlgili grupta yer alan taşınmazlar nitelikleri itibariyle ek araştırma ve inceleme gerektirmektedir. Bu durum raporun hazırlanma sürecinin uzamasına ve daha nitelikli değerlendirme uzmanları görevlendirilmesine sebep olmaktadır. Belirtilen hususlardan dolayı söz konusu grup içerisinde yer alan taşınmazların kırımları ve ücretleri yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca yine kırımlar çeşitlendirilerek düşük alanlı imalathaneler için yatırım yapabilecek küçük yatırımcı da korunmaya çalışılmıştır.
	251-500 101-250	16.866	
	501-2.000 251-500	20.023	
	2.001-10.000 501-2.000	26.674	
	10.001-25.000 2.001-10.000	50.031	
	25.001-100.000 10.001-25.000	81.872	
	100.001 ve üzeri 25.001-50.000	114.879	
	50.001-100.000	161.193	

	100.001 ve üzerinde her 10.000 m2 alan için 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücrete ilave olarak bu ücretin %10'u ek olarak ödenir.Fakat teklif usulü belirlenen işlemler hariç 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücretin 3 katından fazla olamaz.		
Yapı kayıt belgesi olan taşınmaz değerlemelerinde toplam ücretin %20 fazlası ana ücrete ilave olarak ödenir.		Tüm hesaplar yapıldıktan sonra belirlenen ücretler %20 artırılarak uygulanır.	
5. GRUP HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	
Dükkan, Mağaza, Plaza, İş Merkezi, Alışveriş Merkezleri, Hastane, Sağlık Tesisi, Okul, Tüm Eğitim Tesisleri, Otel, Motel, Pansiyon, Konaklama tesisi, Kültür Tesisi, Kütüphane, Sinema Salonu, Tiyatro Salonu, Sergi Salonu, Gösteri Merkezleri, Düğün Salonları, Nikah Daireleri, Dini ve Askeri Tesisler, Spor	1-100 1-50 101-500 51-100 501-2.000 101-250 2001-5.000 251-500 5001-10.000 501-1000 10.001-20.000 1001-5000 20.001-50.000 5.001-10.000 50.001-100.000 10.001-20.000 20.001-50.000 50.001-100.000	15.229 17.805 28.033 38.357 49.624 83.717 170.711 208.361 227.189 247.720	5.Gruba giren taşınmaz türleri incelendiğinde dükkan, mağaza niteliğindeki gayrimenkuller bu grupta yer alan diğer gayrimenkul türlerinden alan ve fonksiyon olarak önemli ölçüde ayrılmaktadır. Özellikle düşük alanlı taşınmazlarda bu ayırım aynı hizmet grubunda bulunan taşınmazlardan farklıdır. Ancak daha fazla çeşitlendirme yapmak yerine aynı grup içerisinde alan kısıtlımlarının dükkan ve mağazalara adapte edilmesi uygun görülmüştür. Bu nedenle kısıtlım aralıkları 1-50 m2 den başlayarak dükkan ve mağazalar için daha fazla kullanılacağı düşünülmüştür. 500 m2 üzerinde ise hizmet amaçlı ticari mülklerin de aynı grupta ücretlendirilmesine imkan sağlanmıştır.

Tesis ve Kompleksi gibi (otopark dahil brüt alan),	100.001 ve üzeri 100.001 ve üzerinde her 10.000 m2 alan için 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücrete ilave olarak bu ücretin %10'u ek olarak ödenir. Fakat teklif usulü belirlenen işlemler hariç 50.001-100.000 m2 aralığında ödenen ücretin 3 katından fazla olamaz.		
Yapı kayıt belgesi olan taşınmaz değerlemelerinde toplam ücretin %20 fazlası ana ücrete ilave olarak ödenir.		Tüm hesaplar yapıldıktan sonra belirlenen ücretler %20 artırılarak uygulanır.	
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 içinde yer alması halinde yapılacak değerlemeler	Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %20 si	<p>Tarifenin toplu değerlemeler başlığı altında 3,4 ve 5. grupların belirtilmemiş olması uygulamada bu gruptaki taşınmazların toplu değerlendirilmesi halinde ne yapılacağına bilinmemesine yol açmaktadır.</p> <p>Belirsizlik bankalar arasında farklı ücretlendirmelere sebebiyet vermektedir. Ayrıca bu belirsizlik finans kuruluşlarının iç denetimleri sırasında sorunlara neden olmaktadır.</p> <p>3,4 ve 5. grupların toplu değerlemelerinin bir kurala bağlanarak uygulama bütünlüğü sağlanmasının çok yararlı olacağı görüşündeyiz.</p> <p>Ayrıca bu bölümde en büyük şeklindeki ifadenin en büyük alanlı şeklinde değiştirilmesinin de uygulama bütünlüğü açısından önemli olduğu düşünülmektedir.</p>

2., 4., 5. Grupta yer alan bağımsız bölüm niteliği kazanmış taşınmazlardan aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlemesi (Taşınmazların bir arada kullanılması durumunda her bir bağımsız tapu için hesaplama yapılacaktır.) veya 2., 4., 5. grupta yer alan fakat kat irtifakı olmamasına rağmen bir bütün halde kullanılan komşu parsellerin değerlendirilmesi halinde yapılacak değerlemeler	Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan en büyük alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %15'i	
	201 ve üzeri		
7. GRUP GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ	
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirme	Tamamı	Belirlenmemiştir.	
8. GRUP DİĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ	
Karma yapılar (bütünleyici ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman,	Tamamı	Belirlenmemiştir.	

tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler			
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 %50'si	Tüm çalışmalar tekrar yapılacağı için güncel tarifeye göre verilen oranın da daha yüksek olması gerektiğini düşünmekteyiz.
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak, aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 6 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar		Güncel tarifenin %50'si %75'i	Tüm çalışmalar tekrar yapılacağı için güncel tarifeye göre verilen oranın da daha yüksek olması gerektiğini düşünmekteyiz.
10. GRUP BOĞAZIÇI KANUNU KAPSAMINDAKİ VE KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ TAŞINMAZLARIN	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ	
Yenilenmiş olsa dahi 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yapılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller (Tescilli)	Tamamı	72.217	

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ile eski eserler	Tamamı	57.777	
11.GRUP DEĞER ARTIŞ PAYINA KONU TAŞINMAZLAR (DAP Raporu)	BRÜT ALAN (m²)	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 bütünüyle parça ve eklentisi niteliğindeki varlıklar varsa, bunların değerlendirme ücreti taraflarca belirlenir. Ana gayrimenkulün değerlendirme ücreti ise, iş bu tarifede yer alan asgari değerlendirme ücretinden aşağı olmamak üzere belirlenir.

Not-1: Teklif usulü yapılan özel çalışmalar; asgari ücret tarifesinin, gayrimenkul bilgi merkezi ve TDUB payı, diğer harç ve vergiler, kdv ve tapu kadastro harcı için ödenecek bedel ve yol ücreti bedelinin toplamının altında kalmamak koşulu ile daha yüksek belirlenebilir.

Not-2: Yapı kayıt belgesi olan tüm taşınmazların değerlemelerinde ilgili gruptaki hesaplanan toplam ücretin %20 fazlası ana ücrete ilave olarak ödenir.