

2021 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARI ÜCRET TABLOSU ve EXCEL İLE FİYAT BELİRLEME

2021 yılı "Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24.12.2020 tarih ve 78/1603 sayılı kararı ile belirlenerek 04 Ocak 2021 tarih 31354 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği üzere, "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" yapmış oldukları değerlendirme faaliyetlerinde, değerlendirme ücretini SPK tarafından her yıl yayınlanan "Asgari Ücret" in altında uygulayamazlar. Bu tabii ki değerlendirme firmalarını korumaya yönelik bir uygulamadır. **Yapılacak işin önem ve boyutuna göre müşterileri ile yapacakları sözleşmelerde asgari ücretin üzerinde bir değer belirlenmesi konusunda bir kısıtlama yoktur.**

Diğer yandan SPK, ekonomik ve bağımsızlığı koruyucu tedbirler olarak;

- Ekli tarife ile belirlenen asgari ücret ve masraf tutarları **sadece verilecek değerlendirme hizmetine ilişkin olup**, hizmetin verilmesi için gereken **ulaşım masrafları** ile bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan **bilgi ve belgelerin temininde resmî kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler**, işbu esaslarda belirtilen **gayrimenkul bilgi merkezi payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez, ayrıca ödenir.**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) ödenecek ücretler **müşteriden talep edilir**. TKGM sorgulamasının Birlik vasıtası ile yapılması halinde Birlik tarafından ilave bir ücret talep edilirse, bu ücret gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından ödenecek olup, müşteriye yansıtılmayacaktır.

- İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerlendirme **hizmetlerine ilişkin ücretlere değerlendirme raporu başına 4 (dört) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir.** Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ. 'ye ödenir.
- Birlik üyelerinin verecekleri değerlendirme hizmetleri karşılığında **tahsil edilecek ücret ve masraflar**, verilecek hizmet sonucunda **takdir edilecek olan değerler veya değerlendirme raporunun teslim süresiyle ilişkilendirilemez.** Değerleme ücretlerinin, değerlendirme işi başlamadan önce belirlenmesi gerekmektedir.
- Birlik üyelerince verilecek değerlendirme hizmetleri için işbu esaslarla **belirlenen ücretlerin ödenmesi**; değerlendirme hizmetine konu varlığın alım satımının gerçekleşmesi, bu varlıkla ilgili bir kredi alım işleminin tamamlanması da dâhil olmak üzere **hizmetin verilmesi dışında herhangi bir şarta bağlanamaz.**
- Ekli tarifede belirtilen brüt metre kare büyüklüklerinin belirlenmesinde **Belediye İmar Yönetmelikleri** dikkate alınır.
- 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.**
- **Birlik üyelerinin, değerlendirme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerlendirme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür.** Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerlendirme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak **yazılı sözleşmede önceden belirlenir.**
- Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen tüm değerlendirme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle **işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz,**
- Değerleme hizmetlerine dayanak olan **yazılı sözleşmeler işbu esaslara aykırı olamaz.**

Bu tedbirler sayesinde Gayrimenkul Değerleme Firmaları saygınlığını elde etmiş ve her geçen gün daha güvenilir hale gelmektedir.

Tabii ki sektörün topyekün ayakta kalması için de tedbirlerin alınacağını düşünüyorum.

2021 yılı GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRETLERİNİN EXCEL İLE BELİRLENMESİ

Tabii ki firmalarımızın bir kısmı kullandıkları programlar ile gayrimenkul değerlendirme ücretlerinin belirleyebilmektedir. Bir kısmı ise tablodan çalışma yaparak asgari ücreti belirlemektedir.

Biz de bu konuda bir Excel çalışması yaptık. Ancak, LinkedIn'de Excel yüklenemediği için **arzu eden arkadaşlara maillerini iletmeleri halinde test amaçlı** Excel dosyası iletilecektir. Hata ve yanılma müstesna olmakla birlikte ilk hesaplamalarda tablo ile kontrol edilmesinde fayda var. Excel dosyasında tablo da yer alıyor.

Çalışma 2 bölümden oluşuyor. İlki tek gayrimenkul değerlendirme asgari ücretinin bulunması. İkincisi toplu değerlendirme asgari ücretinin bulunması şeklinde.

Aşağıdaki görsel tek gayrimenkul değerlendirme asgari ücreti belirlenmesine yönelik olup, gayrimenkul cinsini ve m2 aralığını seçerek fiyata ulaşabiliyorsunuz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET BELİRLEME TABLOSU (TEK GAYRİMENKUL) (SPK 2021 ÜCRET TARİFESİ)

1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (İmarlı veya İmarsız)
GAYRİMENKUL CİNSİ SEÇİNİZ	Bağ
FİYATA ESAS M2 ARALIĞI SEÇİNİZ	1 - 20.000
TEK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÜCRETİ (2021)	791,00 ₺
GAYRİMENKULÜNÜZÜN BRÜT ALANI GİRİNİZ (BİLGİ İÇİN)	10.000,00 m2

Bağ
Bahçe
Tarla
Tarım Alanı
Sera
Özel Orman
Arsa
Konut (Bağımsız Bölüm)
Ofis (Bağımsız Bölüm)
Büro (Bağımsız Bölüm)
Dükkan
Plaza
İş Merkezi
2960 Boğaziçi Yalı
2960 Tescilli Eski Eser

ÖNEMLİ NOT

8. GRUP - DİĞER * (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlemesi)

* 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, işbu tarifede yer alan asgari değerlendirme ücretinden aşağı olmamak üzere belirlenir.**

Toplu değerlendirme için ise aşağıdaki tabloyu kullanıyoruz. Açıklamaların okunmasında fayda görüyorum.

TOPLU DEĞERLEME (1. ve 2. grupta yer alan gayrimenkuller)

1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme.

Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin %10'u

2. Grupta yer alan taşınmazlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel ve üzerindeki 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

1. Grupta aynı mahalle/köy sınırları içinde yer almayan, 2. grupta aynı parsel üzerinde yer almayanların veya ayrı değerlendirme raporuna konu olanların ücretleri ayrı olarak değerlendirilmelidir.

SPK MEVZUATI GEREĞİ DEĞERLEME ASGARİ ÜCRETLERDİR.

İLAVE ÜCRETLER VE PRENSİPLER İÇİN "GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET UYGULAMA ESASLARI" NA BAKINIZ.

Toplu değerlemede, 1. ve 2. Grupta yer almayan gayrimenkullerin değerlendirme ücretleri ayrıca ilave edilmelidir.

Önce en büyük m2'li gayrimenkulü (1 Adet) cinsi ve m2 aralığını seçerek ilk satıra giriniz. (Bilgi için m2'sini de giriniz)

Takip eden satırlara cinsi ve m2 aralığı aynı olan gayrimenkullerin toplam m2'si ile m2 aralığı (seçiniz) ve adet giriniz.

GENEL TOPLAM	TOPLAM M2	TOPLAM ADET	TOPLAM ÜCRET			
	53.400,00	32	5.171,68 ₺			
1. GRUP TOPLAM	47.250,00	11	2.210,10 ₺			
CİNSİ	TOPLAM M2	M2 ARALIĞI	BİRİM ÜCRET	ADET	ORAN	ÜCRET
Arsa	9.000,00	1.001 - 10.000	1.252,00	1	100,00%	1252,00
Arsa	750,00	1 - 1.000	1.033,00	5	10,00%	516,50
Arsa	7.500,00	1.001 - 10.000	1.252,00	1	10,00%	125,20
Sera	9.000,00	1 - 20.000	791,00	1	10,00%	79,10
Tarla	20.000,00	1 - 20.000	791,00	2	10,00%	158,20
Bağ	1.000,00	1 - 20.000	791,00	1	10,00%	79,10
2. GRUP TOPLAM	6.150,00	21	2.961,58 ₺			
CİNSİ	M2	M2 ARALIĞI	BİRİM ÜCRET	ADET	ORAN	ÜCRET
Plaza	3.000,00	2.001 - 5.000	1.838,00	1	100,00%	1.838,00
Ofis (Bağımsız Bölüm)	500,00	1 - 250	738,00	5	7,50%	276,75
Büro (Bağımsız Bölüm)	200,00	1 - 250	738,00	4	7,50%	221,40
Konut (Bağımsız Bölüm)	2.000,00	1 - 250	738,00	10	7,50%	553,50
Dükkan	450,00	101 - 500	959,00	1	7,50%	71,93

EN BÜYÜK TAŞINMAZ

EN BÜYÜK TAŞINMAZ

Saygılarımla,

Remzi Atay, Mimar (YTÜ), MS (iÜ)

Değerleme Uzmanı / Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.