

25.02.2022

## **Konu : Üyelerimiz Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Hk.**

### **GENELGE**

#### **No:5**

Değerleme faaliyeti, değerlemesi talep edilen taşınmaz mahallinin yanı sıra tapu müdürlüğü, belediye, kadastro birimi ve taşınmazın niteliğine göre koruma kurulları, il/ilçe tarım müdürlükleri gibi resmi kurum incelemelerini gerektirmektedir. Resmi kurum incelemelerinin yanı sıra değerlendirilmesi yapılan taşınmazın mahallinde incelenmesi de yapılmaktadır. Yapılan işin mahiyeti bazı durumlarda aynı kuruma ya da aynı ilçeye birden çok gitmeyi de gerektirebilmektedir.

Ulaşım masrafları olarak tanımlanan gider kalemi; değerlendirme faaliyetini gerçekleştirebilmek için her an hazır bulunacak araç, bu aracın her türlü yol ve hava şartlarına uygun donanımı, akaryakıt, zorlu arazi koşullarında ulaşımı sağlayabilmek için harcanan zaman, aynı koşullar çerçevesinde aracın hasarı/kurtarma masrafları vb. nedenler ile otopark ve ücretli geçiş masraflarından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan ve Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları (Asgari Ücret Tarifesi); *“asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerlendirme ücretine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ve bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi 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.”* hükmünü içermektedir.

Asgari Ücret Tarifesinin uygulama esasları bölümünde ulaşım masraflarının, Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen değerlendirme ücretlerinin yanı sıra ayrıca ödenmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Ancak ulaşım masraflarının nasıl belirleneceği hususi olarak düzenlenmemiştir. Uygulamada değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan ulaşım masraflarının hesaplanmasına yönelik belirgin bir düzenleme bulunmaması nedeni ile Üyelerimiz tarafından ulaşım masrafları eksik ya da fazla hesaplanabilmektedir.

Bununla birlikte hizmet alıcıların, ulaşım masraflarını eksik ödenme ya da ödememe yönünde eğilim gösterdikleri de görülmektedir. Değerleme faaliyetleri çerçevesinde oluşan ulaşım masraflarının ödenmemesi, söz konusu masraf kaleminin Üyelerimiz tarafından değerlendirme hizmeti ücreti içerisinde karşılanması sonucunu doğurmakta, bu durum haksız rekabet unsuru olarak değerlendirilmekle birlikte Tarife'ye aykırılık teşkil etmektedir.

Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'inin (III-62.3) 12'nci madde yedinci fıkrası, 21'nci madde ikinci fıkrası ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünün 8'inci madde onikinci fıkrası gereği, Birlik Üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu ve Birlik tarafından alınan kararlara ve yapılan düzenlemelere uymakla yükümlüdür. Uymayanlar hakkında Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü kapsamında gerekli disiplin süreçleri uygulanır.

Birlik Yönetim Kurulu 24.02.2022 tarihli toplantısında Birliğin görevleri arasında yer alan; üyelerinin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi ve Asgari Ücret Tarifesine aykırılıkların giderilmesi hususunda aşağıdaki kararlar alınmıştır:

1. Uygulama birliğinin sağlanabilmesi bakımından ulaşım masraflarının, her bir değerlendirme raporu için asgari maktuen 120 TL +KDV olarak belirlenmesine,
2. Ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,
3. Ulaşım masraflarının, bir gider kalemi olduğu ve bu nedenle gelir olarak gösterilmemesi gerektiği hususu gözetilerek fatura içerisinde ulaşım gideri olarak ayrı bir kaleme yer verilmesine,
4. Asgari Ücret Tarifesi'ne uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
5. 01.03.2022 tarihi ile itibari ile Genelge hükümlerine uyum sağlamasına,

gereğini rica ederim

**Yaşar Bahçeci**  
*Birlik Başkanı*