

26.12.2022

Konu : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyeleri Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Hk.

GENELGE

No:7

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.

Birlik Yönetim Kurulu 04.10.2022 tarihli toplantısında; Birliğin görevleri arasında yer alan; üyelerinin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları’na uyum sağlanması ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’e aykırı uygulamaların yapılmamasını sağlamak hususunda aşağıdaki kararlar alınmıştır:

- 1) Bankalar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen asgari ücret tarifesiyle az olmamak üzere belirlenen değerlendirme ücretinin dışında, değerlendirme kuruluşunun değerlendirme işiyle ilgili olarak her bir değerlendirme raporu için asgari miktarda **335 TL+KDV** değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlüdür.

- 2) Değerleme raporu hazırlanması aşamasında kat edilen mesafenin 50 kilometreden fazla olması halinde; alınan maktu ücret matrahına ilave olarak kat edilen ilave mesafe için **"0,20 x Km x Yakıt Lt Fiyatı" formülü ile hesaplanarak** değerlendirilmesine ayrıca ödenir.

Formülde yer alan;

"Km gayrimenkul değerlendirme uzmanının ikametinden değerlendirilen taşınmazın yer aldığı ilçe merkezine kadar olan mesafenin gidiş dönüş 50 km 'yi geçmesi durumunda, 50 km 'yi aşan mesafeyi ifade etmektedir,

"Yakıt Litre Fiyatı " için; değerlendirme rapor tarihinde, EPDK tarafından yayınlanan bir önceki ayın "Aylık Ortalama Bayi Satış Fiyatı Bültenindeki Birim Litre Motorin fiyatı kdv hariç şekilde" kullanılacaktır.

Formül uygulamasında, maktu ücret her bir rapor için sabit olarak alınır. Ancak 50 km üzerinde yol masrafının olduğu durumlarda, aynı gün aynı müşteri ile ilgili aynı ilçedeki gayrimenkuller için hazırlanacak gayrimenkul değerlendirme raporlarında 50 km üzerinde oluşacak masraf sadece bir rapor için alınacak olup, diğer raporlar için ek masraf talep edilemez,

- 3) Ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,
- 4) Bankalara ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemelerine tabi diğer kuruluşlara, Birlik üyeleri tarafından kesilecek faturalarda ulaşım masraflarının ayrı bir kalem olarak gösterilmesine,
- 5) Ulaşım masraflarının Birlik üyesi tarafından dışarıdan sözleşme karşılığı hizmet sunan bir başka Birlik üyesine ödenmesi konusunda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları 8'nci madde hükümlerinin uygulanmasına,
- 6) Söz konusu Genelge ile ilgili uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
- 7) 01.01.2023 tarihi itibari ile Genelge hükümlerine uyum sağlanmasına,
- 8) Bu Genelgenin yayınlandığı tarihten itibaren 25.02.2022 tarihinde yayınlanan 5 numaralı Genelgenin yürürlükten kaldırılmasına,

karar verilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği