

04.10.2022

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 tarifesi az olmamak üzere belirlenen değerlendirme ücretinin dışında, değerlendirme kuruluşunun değerlendirme işiyle ilgili olarak **her bir değerlendirme raporu için asgari maktu 335 TL+KDV** değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlüdür.

EPDK tarafından yayınlanan aylık bültenle belirlenen fiyatlarda artış olması durumunda (*İş bu hesaplamada EBDK ücreti Birim Motorin Litre fiyatı 25,92 TL alınmıştır*), söz konusu maktu ücrette artış oranı kadar aylık güncelleme yapılır.

- 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" kullanılacaktır.

- 3) Ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,
- 4) Ulaşım masraflarının fatura içerisinde ayrı bir kalemde yer verilmesine,
- 5) Söz konusu Genelge ile ilgili uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
- 6) 17.10.2022 tarihi itibari ile Genelge hükümlerine uyum sağlanmasına,
- 7) Bu Genelgenin yayımlandığı tarihten itibaren 25.02.2022 tarihinde yayınlanan 5 numaralı Genelgenin yürürlükten kaldırılmasına,

karar verilmiştir. Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği