

22.02.2024

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

### **GENELGE No: 8**

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan ve Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2024 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları (Asgari Ücret Tarifesi); *“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 resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler, işbu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı ve Birlik 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 açıklanmamıştır. Uygulamada değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan ulaşım masraflarının hesaplanmasına yönelik belirgin bir düzenleme bulunmaması nedeni ile Üyelerimiz tarafından ulaşım masrafları eksik ya da fazla hesaplanabilmekte ve farklı değerlendirme kuruluşları ve müşteriler arasında uygulama farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Ayrıca hizmet alıcılarının da, ulaşım masraflarını eksik ödeme ya da ödememe yönünde eğilim gösterdikleri de dikkati çekmektedir. Değerleme faaliyetleri çerçevesinde oluşan ulaşım masraflarının ödenmemesi, söz konusu masraf kaleminin Üyelerimiz tarafından değerlendirme hizmeti ücreti içerisinde karşılanması sonucunu doğurmakta ve bu durum haksız rekabet unsuru olarak değerlendirilmekle birlikte Tarife'ye de aykırılık teşkil etmektedir.

Birlik Yönetim Kurulu 10.01.2024 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 kararları almıştır:

1) Bankalar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen asgari ücret tarifesinden az olmamak üzere belirlenen değerlendirme ücretinin dışında, değerlendirme kuruluşunun değerlendirme işiyle ilgili olarak her bir değerlendirme raporu için asgari maktu 1.500 TL+KDV değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlü olduğu, aynı gün aynı müşteri ile ilgili aynı ilçedeki gayrimenkuller için hazırlanacak gayrimenkul değerlendirme raporlarında maktu ücret sadece bir rapor için alınacak olup, diğer raporlar için ek masraf talep edilmemesine,

2) Ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,

- 3) Sermaye Piyasası Kuruluşlarına, Bankalara ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemelerine tabi diğer kuruluşlara, Birlik üyeleri tarafından kesilecek faturalarda ulaşım masraflarının ayrı bir kalem olarak gösterilmesine,
- 4) 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'inci madde hükümlerinin uygulanmasına,
- 5) Genelge'nin 1'inci maddesinde yer alan, her bir değerlendirme raporu için asgari maktuen ödenecek tutarın; Haziran ve Aralık ayı TÜİK enflasyon verilerinin açıklandığı gün, ilgili yarım dönemi oluşturan aylara ait Yİ-ÜFE değişim oranlarının ortalaması ile güncellenmesine ve söz konusu hesaplamanın Birlik internet sitesinde duyurulmasına,
- 6) Söz konusu Genelge ile ilgili uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
- 7) 01.03.2024 tarihi itibari ile Genelge hükümlerine uyum sağlanmasına,
- 8) Bu Genelgenin yayınlandığı tarihten itibaren 23.08.2023 tarihinde yayınlanan 7 numaralı Genelgenin yürürlükten kaldırılmasına,

karar verilmiştir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği