

18.09.2026

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

GENELGE No: 9

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan ve Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2026 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 03/06/2026 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) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi sermaye piyasası kurumları ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemelerine tabi bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, tasarruf finansman şirketleri ve mezkûr düzenlemeler kapsamında değerlendirme hizmeti alan diğer kuruluşlar tarafından, Birlik üyelerinden alınacak değerlendirme hizmetlerinde; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi’nde yer alan değerlendirme ücretinden az olmamak üzere belirlenen değerlendirme hizmet bedeline ek olarak, her bir değerlendirme raporu için ulaşım masrafı karşılığı asgari maktuen 2.645,06 TL + KDV tutarın değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödenmesine,

- 2) Aynı gün içinde, aynı müşteri ile ilgili olarak, aynı ilçede yer alan birden fazla gayrimenkul için aynı Birlik üyesi tarafından değerlendirme raporu hazırlanması hâlinde, maktu ulaşım masrafının yalnızca bir rapor için tahsil edilmesine; bu şartların birlikte gerçekleşmediği hâllerde her bir değerlendirme raporu için ayrı maktu ulaşım masrafı tahsil edilmesine,
 - 3) Genelgenin 1'inci maddesinde belirtilen kurum ve kuruluşlara verilecek değerlendirme hizmetlerinin karşılığında Birlik üyeleri tarafından kesilecek faturalarda ulaşım masraflarının ayrı bir kalem olarak gösterilmesine ve ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,
 - 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, asgari tutarın; her yıl Temmuz ayında, TÜİK tarafından açıklanan tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama değişim oranı esas alınarak güncellenmesine, güncellenen tutarın Birlik internet sitesinde duyurulmasına ve duyuru tarihinde ve sonrasında alınan değerlendirme taleplerinde güncellenen maktu tutarın uygulanmasına,
 - 6) Söz konusu Genelge ile ilgili uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
 - 7) 18/09/2026 tarihi itibari ile Genelge hükümlerine uyum sağlanmasına,
 - 8) Bu Genelgenin yayımlandığı tarihten itibaren 22.02.2024 tarihinde yayınlanan 8 numaralı Genelgenin yürürlükten kaldırılmasına,
- karar verilmiştir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği