



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

2015 YILI
FAALİYET RAPORU

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) 6263 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Organları, komiteleri, görev ve yetkileri, gelirleri, giderleri, Üyeleri, Üyelik esasları, disiplin cezaları ile çalışma ilke ve esasları Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü (Statü) ile düzenlenir.

TDUB; gayrimenkul piyasası ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesi, Üyelerinin; dayanışma ve değerlendirme faaliyetlerinin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarını ve mesleki menfaatlerinin korunması amacı ile değerlendirme standartları ve meslek kurallarının oluşturulması, haksız rekabetin önlenmesi, Üyelerinin mesleki konularda aydınlatılması ve mesleki gelişim eğitimlerinin verilmesi amaç, görev ve yetkilerine sahiptir.

Yönetim Kurulumuz

Yönetim Kurulu, Birliğin Statüsünde düzenlendiği üzere Genel Kurul tarafından,

- Değerleme kuruluşlarındaki sorumlu değerlendirme uzmanları arasından bir asil ve bir yedek üye,
- Değerleme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan ve sorumlu değerlendirme sıfatını haiz olmayan değerlendirme uzmanları arasından bir asil ve bir yedek üye,
- Tüzel kişi olarak değerlendirme kuruluşları arasından, İki asil ve iki yedek üye,
- Değerleme kuruluşları ile tam zamanlı istihdam ilişkisi içinde olmayan değerlendirme uzmanları arasından, bir asil ve bir yedek üye,
- Aday Öneri Komitesi tarafından belirlenerek Sermaye Piyasası Kurulu'nca önerilen adaylar arasından, İki asil ve iki yedek bağımsız üye olmak üzere seçilerek 7 asil ve 7 yedek üyeden oluşur.

Yönetim Kurulumuz, 26.09.2014 tarihli 5.Olağan Genel Kurulda seçilerek göreve başlamıştır.

Yönetim Kurulu	
Bekir Yener Yıldırım Yönetim Kurulu Başkanı	Değerleme Kuruluşları ile Tam Zamanlı İstihdam İlişkisi İçinde Olmayan Değerleme Uzmanları
Deniz Arslan Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Değerleme Kuruluşlarındaki Sorumlu Değerleme Uzmanları
Doç. Dr. Ali Hepşen Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Aday Öneri Komitesi Tarafından Belirlenerek Kurulca Önerilenler
Deniz Şahinkaya Yönetim Kurulu Üyesi	Değerleme Kuruluşlarında Tam Zamanlı Çalışan ve Sorumlu Sıfatına Haiz Olmayan Değerleme Uzmanları
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (*) Yönetim Kurulu Üyesi	Tüzel Kişi Değerleme Kuruluşları
Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Aday Öneri Komitesi Tarafından Belirlenerek Kurulca Önerilenler
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. (**) Yönetim Kurulu Üyesi	Tüzel Kişi Değerleme Kuruluşları

(*) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tüzel kişiliğini **Sn. Makbule Yönel Maya** temsil etmektedir.

(**) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tüzel kişiliğini **Sn. Mehmet Kasab** temsil etmektedir.

Denetleme Kurulumuz

Denetleme Kurulu, Birliğin bütün hesapları ve işlemlerini inceleyerek Birliğin çalışmaları hakkındaki görüşlerini bir raporla genel kurulun olağan toplantılarına sunmakla görevlidir.

Denetleme Kurulu, Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu Üyesi olmayan değerlendirme uzmanı adaylar arasından seçilen üç asıl ve üç yedek üyeden oluşur. Aynı değerlendirme kuruluşundan birden fazla kişi aynı anda denetleme kurulunda yer alamaz. Denetleme Kurulu Üyelerinin görev süresi iki yıldır.

Denetim Kurulumuz, 26.09.2014 tarihli 5.Olağan Genel Kurulda seçilerek göreve başlamıştır.

Denetim Kurulu	
Şinasi Bayraktar	Denetleme Kurulu Üyesi
Aykut Dilibal	Denetleme Kurulu Üyesi
Nihat Yerci	Denetleme Kurulu Üyesi

Disiplin Komitemiz

Disiplin komitesi, Birlik üyelerine ilişkin şikâyetleri değerlendirmek ve Statünün el verdiği çerçevede disiplin kovuşturmalarını yürütmek üzere yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyesi olmayan üyeler arasından Genel Kurulca gizli oyla seçilen üç asıl üç yedek üyeden oluşur. Disiplin komitesi üyelerinin görev süresi iki yıldır.

Disiplin Komitemiz, 26.09.2014 tarihli 5.Olağan Genel Kurulda seçilerek göreve başlamıştır.

Disiplin Komitesi	
Bilgin Koluçak	Disiplin Komitesi Başkanı
Aysel Aktan	Disiplin Komitesi Üyesi
Kemal Cem Onursal	Disiplin Komitesi Üyesi i

- Bir asıl ve bir yedek üye, değerlendirme kuruluşlarında tam zamanlı çalışan ve sorumlu değerlendirme uzmanı sıfatına haiz olmayan değerlendirme uzmanları arasından,
- Bir asıl bir yedek üye, değerlendirme kuruluşlarındaki sorumlu değerlendirme uzmanları arasından,
- Bir asıl ve bir yedek üye, değerlendirme kuruluşları ile tam zamanlı istihdam ilişkisi içinde olmayan değerlendirme uzmanları arasından seçilir.

2015 yılı içerisinde Birliğimiz nezdinde yapılan başvurular ve iletilen şikâyetler kapsamında Birlik Yönetim Kurulu tarafından 4 adet dosya Disiplin Komitesine havale edilmiştir.

Disiplin Komitesi tarafından yürütülen soruşturma ve incelemeler çerçevesince 4 adet tüzel kişi Üye Değerleme Kuruluşu, 8 adet gerçek kişi Üye Değerleme Uzmanı hakkında inceleme/soruşturma süreçleri tamamlanmış ve 1 adet İdari Para Cezası, 1 adet Uyarı Cezası, 10 adet Kınama cezası uygulanmasına karar verilmiştir. Disiplin Komitesi kararları Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve cezalar ilgililere tebliğ edilmiştir.

Organizasyon

Birlik Genel Sekreterliğine 06.01.2015 tarihi itibarıyla Sn.Doruk Karşı atanmış olup Birliğin personel sayısı 8'e yükselmiştir. Birliğimizin muhasebe işleri ve muhasebe uzmanı istihdamı mali müşavirlik şirketi ile yapılan hizmet alımı sözleşmesi kapsamında sağlanmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Birliğimiz personeline ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Personel Kadrosu	
Doruk Karşı	Genel Sekreter Genel Sekreterlik
Seher Alaybeyoğlu	Komite Başkanı Değerlendirme Komitesi
Semih Ardahan	Komite Üyesi Değerlendirme Komitesi
Taşkın Yükler	Komite Üyesi Değerlendirme Komitesi
Berrin Vural Çelik	Uzman Yardımcısı İdari ve Mali İşler Birimi
Muradiye Üremez(*)	Asistan İdari ve Mali İşler Birimi
Özgür Karadayı	Hizmet Elemanı İdari ve Mali İşler Birimi
Senem Küçük (**)	Muhasebe Uzmanı İdari ve Mali İşler Birimi
Saime Sümer (***)	Eğitim Birimi

(*) Muradiye Üremez, 30.06.2015 tarihi itibarıyla görevinden ayrılmıştır.

(**) Muhasebe uzmanı istihdamı mali müşavirlik şirketi ile yapılan hizmet alımı sözleşmesi kapsamında sağlanmakta olup kadrolu personel statüsünde değildir.

(***) Saime Sümer 01.12.2015 tarihinde Eğitim Biriminde eğitim yöneticisi olarak göreve başlamıştır.

Komiteler

Komiteler, Statü ve Yönetmelik ile kendi görev ve sorumluluklarını ilgilendiren alanlarda, Yönetim Kurulunca belirlenen konularda, gerekiyorsa diğer komitelerle ortaklaşa çalışarak görüş ve önerilerde bulunmak üzere oluşturulmaktadır.

2015 yılı içerisinde Değerlendirme Komitesi, Standartlar Komitesi, Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi ve İletişim Komitesi oluşturulmuş ve göreve başlamıştır.

Komiteler, görev alanları haricinde, ortak paydada değerlendirme mesleği ve sektörünün daha üst seviyeye taşınması, mesleğin farkındalık ve saygınlığının artırılması misyonunu üstlenmektedir.

Değerlendirme Komitesi

Birlik Üyeleri arasında veya Birlik Üyeleri ile müşterileri arasında değerlendirme hizmetleri konusunda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne yardımcı olmak, itiraza konu değerlendirme raporları ile disiplin komitesinin görev alanına girmeyen ve mesleğin icrasına ilişkin konularda Birlik üyelerine ilişkin şikâyetleri değerlendirmek, Sermaye Piyasası Kurulu ya da Yönetim Kurulu tarafından tevdi edilen kalite kontrol ve denetim görevini gerçekleştirerek sonucu hakkında ilgilileri bilgilendirmekle görevlidir.

2015 yılı içerisinde Birliğimize Değerlendirme Komitesinin görev alanına giren 13 adet başvuru yapılmıştır.

Standartlar Komitesi

Standartlar Komitesi, Değerleme mesleğinde belli kalitede faaliyet gösterilmesini temin etmek üzere mesleğe ilişkin genel kabul görmüş standartlar oluşturmak, Birlik Üyeleri tarafından yürütülen faaliyetlerin adil ve dürüst olması, iş ahlakının ve Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması amacıyla değerlendirme standartları ve meslek kuralları oluşturmak ve güncellemek ile görevlidir.

Atama Tarihi: 17.04.2015

Görev Süresi Sonu: 17.04.2017

-Değerleme Standartları

Komite değerlendirme standartlarının oluşturulması çalışmalarında ilk olarak uluslararası değerlendirme standartlarının belirlenmesine yoğunlaşmıştır.

Kamu yararına dünya çapında varlık değerlemesi için evrensel genel kabul görmüş standartlar üreten ve uygulayan, bağımsız, kar amacı gütmeyen bir kuruluş olan International Valuation Standards Council (IVSC) ile iletişime geçilmiş olup 27 Mayıs 2015 tarihinde Üyelik başvurusu gerçekleştirilmiştir. Üyelik statüsü 01 Mart 2016 tarihi itibarıyla gerçekleşmiştir.

IVSC, International Valuation Standards (IVS) ile değerlemeye ilişkin uluslararası seviyede genel ilke ve kuralları tanımlamaktadır. Ulusal düzeyde ise her ülke kendi sosyal ekonomik yapısına göre, uluslararası standartları da göz önünde bulundurarak, IVSC işbirliği içerisinde kendi taşınmaz değerlendirme standartlarını oluşturmalıdır.

Komite ilk olarak (IVS)'in çevirisini tamamlamış ve ülkemiz değerlendirme mevzuatının uluslararası değerlendirme mevzuatına uyumlulaştırılması çalışmalarına başlamıştır.

-Meslek Kuralları

Birliğimiz Üyelerinin, değerlendirme faaliyetlerini, Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme mevzuatı ile Uluslararası Değerleme Standartlarına ve TDUB Meslek Kurallarında yer alan mesleki ve etik kurallara uygun olarak yerine getirmesi, Üyelerinin; birbirleri ve müşterileri ile olan iş ve diğer ilişkilerinde uyacakları meslek kuralları ve etik ilkelerin belirlenmesi amacı ile TDUB Meslek Kuralları oluşturulmuş ve dördüncü olağanüstü genel kurul toplantısında Üyelere bilgi verilmiştir.

-İyi Uygulama Kılavuzları

Ülkemizde değerlemeye ilişkin mevzuat; değerlemenin disiplinler arası niteliğinden ötürü, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskan Amaçlı Kullanılan Taşınmazların değerlendirme çalışmalarında, ilgili mevzuata kısmen veya tümü ile aykırı, yasal kısıtlılığı bulunan uygulamalarla karşılaşmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu durumlarla karşılaştığında izleyeceği yolu gösterecek, tüm uzmanları ortak paydada buluşturacak bir uygulama kılavuzuna ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda ilk olarak Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu oluşturulmuş ve 25.06.2015 tarihi itibarıyla yayımlanmaya başlanmıştır.

2015 yılı içerisinde, Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nun yanı sıra Otel Değerleme, Akaryakıt İstasyonu Değerleme, Gelir Getirici Mülklerin Değerlemesine ilişkin İyi Uygulama Kılavuzlarının oluşturulması çalışmalarına başlanmıştır.

Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi

Komite, Üyelerin meslekte ilerlemesi için gereken mesleki ve kişisel gelişim eğitim ihtiyaçlarının belirlenmesi ve eğitimlerin verilmesi amacıyla kurallar ve yöntemler belirlenmesi, değerlendirme mesleğinin ilgi alanına giren konularda araştırmalar yapılması, araştırma sonuçlarının duyurulması, sektörün ihtiyaç duyacağı konularda yazılı ve görsel yayınlar hazırlanması ile görevlidir.

Atama Tarihi: 17.04.2015

Görev Süresi Sonu: 17.04.2017

Komite; sektörel akademik çalışmalara destek verilmesi, destek verilecek akademik çalışmaların belirlenmesi hususunda akademik kurul oluşturulması, elektronik kütüphane oluşturulması, süreli mesleki yayın çıkarılması, değerlendirme mesleği ve güncel mesleki gelişmeler konularında Üyelerimize özel ücretsiz sohbet ve bilgilendirme toplantıları, çalıştaylar, panel, seminer ve kongre düzenlenmesi konularında çalışmalara başlamıştır. Komite ayrıca Eğitim Akademisi eğitimlerinin dizayn edilmesi ve eğitim kataloglarının hazırlanması aşamalarında rol almıştır.

-TDUB Eğitim Akademisi

TDUB Eğitim Akademisi, başta değerlendirme mesleği olmak üzere geniş anlamda gayrimenkul sektörü paydaşları insan kaynağının; bilgi, beceri ve yeterlilik seviyesini artıracak, mesleki yenilik ve gelişmelerden haber alma ve uyum süreçlerini kısaltacak, sektöre dâhil olacak kişileri mesleki anlamda hazırlayacak ve kişisel gelişim süreçlerine yön verebilecek seviyede eğitimler düzenleyecek bir organizasyonun oluşturulması gerekliliği tespiti ile kurulmuştur.

Mesleki ve kişisel gelişim eğitimlerinin yanı sıra, kurumsal eğitimlerin de düzenleneceği bir platform niteliğinde olan Eğitim Akademisi, 25 Mayıs 2015 tarihinde Birliğimiz Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Bekir Yener Yıldırım tarafından verilen Gayrimenkul Yatırım Fonları Eğitimi ile faaliyete geçmiştir.

Eğitim Akademisinin, eğitimler ile ilgili vizyon ve stratejileri, gayrimenkul sektörü eğitim algı ve ihtiyacının tespitine yönelik anket çalışması ile belirlenmiştir. Gayrimenkul sektörü paydaşları içerisinde 9.079 katılımcı arasından 1.534 katılımcının görüşlerini bildirdiği anket çalışması sonuçlarından hareketle, sektördeki eğitim talep ve ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak çok çeşitli alanlarda eğitimlerin yapılması planlanmıştır.

Komite, üçer aylık dönemlerde eğitim katalogları yayımlamakta, talep gelen eğitimler açılmaktadır.

Eğitim Akademisi, eğitimlerin yanı sıra gayrimenkul sektörüne yönelik araştırma ve analizler yapılması, raporlar hazırlanması ve yayımlanması, bilginin biriktirilmesi ve aktarılması, süreli yayınların hazırlanması faaliyetlerinde bulunacak olup bu kapsamda çalışmalar devam etmektedir.

Eğitimlerimiz

2015 yılı itibariyle açılan eğitim sayısı 15 ve katılımcı sayısı da 166 kişiye yükselmiştir.

Eğitmen Adı	Eğitim Adı	Eğitimin Düzenlendiği İl	Eğitim Başlangıç Tarihi	Eğitim Bitiş Tarihi	Gün	Katılımcı Sayısı
Bekir Yener Yıldırım	Gayrimenkul Yatırım Fonları	İstanbul	15.05.2015	15.05.2015	1 Gün	50
Av. Yunus Delgen	Kentsel Dönüşüm	İstanbul	04.10.2015	04.10.2015	1 Gün	6
Doç. Dr. Ali Hepşen	Gayrimenkul Proje Değerleme Süreci Ve Raporlama-Uygulamalı Eğitim	İstanbul	11.10.2015	11.10.2015	1 Gün	6
Dr. Burak Pirgaip	İnşaat Ve Gayrimenkul Muhasebesi	Ankara	17.10.2015	17.10.2015	1 Gün	6
Musa Kızıltepe	Gayrimenkul Değerlemesi	Ankara	24.10.2015	25.10.2015	2 Gün	4
Hakan Yıldızcı	Gelir Getirici Mülklerin Analizi	İstanbul	25.10.2015	25.10.2015	1 Gün	9
Buğra Kağan Esen	Kentsel Dönüşüm	Ankara	07.11.2015	08.11.2015	2 Gün	9
Prof. Dr. Erol Köktürk	Gayrimenkul Değerleme Esasları	İstanbul	14.11.2015	15.11.2015	2 Gün	16
Şule Korkmaz	Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı Ve Meslek Kuralları	İstanbul	21.11.2015	21.11.2015	1 Gün	11
Ersan Yıldırım	Proje Geliştirme Ve Arsa Değerleme	İstanbul	21.11.2015	21.11.2015	1 Gün	14
Doç. Dr. Işıl Erol	Gayrimenkul Ekonomisi Ve Finansmanı	İstanbul	21.11.2015	21.11.2015	1 Gün	7

Eğitmen Adı	Eğitim Adı	Eğitimin Düzenlendiği İl	Eğitim Başlangıç Tarihi	Eğitim Bitiş Tarihi	Gün	Katılımcı Sayısı
Hakan Yıldızcı	Proje Geliştirme	İstanbul	28.11.2015	28.11.2015	1 Gün	6
Dr. Emir Otluoğlu	Finansçı Olmayanlar İçin Finans Yönetimi	İstanbul	28.11.2015	29.11.2015	2 Gün	8
Ramazan Pehlivan	Proje Geliştirme	İstanbul	05.12.2015	06.12.2015	2 Gün	7
Feride Yahşi	İnşaat Ve Gayrimenkul Muhasebesi	İstanbul	05.12.2015	06.12.2015	2 Gün	7

İletişim Komitesi

Komite, Birlik ile bölgelerde bulunan Üyeler arasındaki iletişimin artırılarak sağlanması, genel ve bölgesel sorunların tespiti ve Birliğe iletilmesi, bölgelerde bulunan Üyelerin mesleğin icrasında yaşadıkları sıkıntılar ile çözüm önerilerinin Birliğe iletilmesi, Birliğin bölgesel etkinliğinin artırılması, Birliğin bölgelerde gerçekleştireceği faaliyetlerin organizasyonu, mesleki dayanışma ve meslektaşlık bilincinin artırılması alanlarında faaliyet göstermesi amacıyla İletişim Komitesi kurulmuştur.

Üye Bilgileri

TDUB'un üyelik yapısı, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenmiştir. Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip gerçek kişi Değerleme Uzmanları ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş Değerleme Kuruluşu tüzel kişilerinden oluşmaktadır.

Yetkilendirilen Değerleme Kuruluşu sayısındaki artış ya da azalış ile Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafından gerçekleştirilen Lisanslama sınavları düzenlendikçe, başarılı olarak Gayrimenkul Değerleme Lisansını alanların sayısındaki artış oranında Birliğimiz Üye sayısı her yıl farklılık göstermektedir. 31.12.2014 tarihi itibarıyla 2.291 gerçek kişi ve 129 tüzel kişi olan üye sayımız 31.12.2015 tarihinde 3.455 gerçek kişi üye ve 130 tüzel kişi üye olmak üzere toplamda 3.585 üye sayısına ulaşmıştır.

Gayrimenkul Bilgi Merkezi

Birliğimiz, Sermaye Piyasası Kanunu ve Birlik Statüsü verdiği görev ve yetki ile Üyelerinin faaliyetlerini kolaylaştırmak ve değerlemenin kalitesini artırmak üzere bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda veri analiz raporları oluşturmak ve yayımlamak amacıyla Gayrimenkul Bilgi Merkezinin kuruluş çalışmalarına başlamıştır. 2016 yılı başında kuruluş işlemleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Bilgi Merkezi'nin organizasyonel ve teknolojik alt yapısının oluşturulması konusunda yapılacak yatırımlar 2016 yılı için uygulanacak Asgari Ücret Tarifesi ile düzenlendiği üzere Asgari Ücret Tarifesinde yer verilen her bir kalem için belirlenen değerlendirme ücretine, her bir değerlendirme raporu için KDV hariç 1 (bir) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenmesi ile sağlanacaktır.

Asgari Ücret Tarifesi

Asgari Ücret Tarifesi (Tarife) 30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmektedir.

2013 yılı itibariyle uygulama alanı bulan Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları; meslek açısından değerlendirme ücretlerine standartlar getirmekle birlikte, haksız rekabetin önlenmesi ve bağımsızlık ilkelerine çok büyük katkı vermektedir.

Birliğimizin, Asgari Ücret Tarifesi hakkında hazırladığı görüş yazısı, Birliğimiz Üyelerinin görüşleri çerçevesinde oluşturulmuştur. Bu amaçla 18.09.2015 tarihli duyurumuz ile Üyelerimizin görüşleri talep edilmiş, Birliğe ulaşan görüşler konsolide edilmiştir. Konuya dair yurtiçi ve yurtdışı örnekler analiz edilerek Birliğimizin görüşü oluşturulmuş ve 18.12.2015 tarih 639 sayılı numaralı yazımız ile Sermaye Piyasası Kuruluna iletilmiştir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin 2016 yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları (Asgari Ücret Tarifesi), Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenmiştir. Asgari Ücret Tarifesi, 30.12.2015 Tarih ve 29578 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

2015 yılı Aralık sonunda kabul edilen Asgari Ücret Tarifesi ile birlikte gayrimenkul nitelik dağılımı ağırlıklandırılmış artış oranı % 16,83 olarak gerçekleşmiş ve bu sayede sektör iş hacminde önemli tutarlarda artış sağlanmıştır.

2015		2016		
1. GRUP-ARSALAR (İmarlı veya İmarsız)	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
	1-20.000	432	498	15,30%
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, sera özel orman vb.	20.001-100.000	504	581	15,30%
	100.001 ve üzeri	576	700	21,50%
Arsa (imar planı kapsamında üzerinde yapı olmayan parseller)	1-1.000	504	581	15,30%
	1.001-10.000	612	705	15,20%
	10.001-25.000	792	950	19,90%
	25.001 ve üzeri	900	1.125	25,00%
2. GRUP- KONUTLAR VE İŞ YERLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis, büro veya knut amaçlı müstakil binalar	1-250	360	415	15,30%
	251-500	450	519	15,30%
	501-1.000	540	622	15,20%
	1.001-5.000	810	934	15,30%
	5.001 ve üzeri	1.260	1.500	19,00%
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi vb.	1-100	396	456	15,20%
	101-500	468	539	15,20%
	501-2.000	576	664	15,30%
	2.001-5.000	900	1.035	15,00%
	5.000-20.000	1.260	1.500	19,00%
	20.001 ve üzeri	1.440	1.800	25,00%
Boğaziçi kanunu kapsamındaki yalı veya eski eser niteliğinde gayrimenkuller (tescilli)	Tamamı	1.620	2.200	35,80%
3. GRUP- ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
Akaryakıt İstasyonu	Tamamı	1.080	1.300	20,40%
Rafineri, Akaryakıt Depolama Tesisleri, Diğer Enerji Tesisleri	Tamamı	1.800	2.500	38,90%
4. GRUP- ÜRETİM AMAÇLI VE SİNAİ NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
İmalathane, Atölye, Depo, Hangar Yapılan, Fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan çiftlikleri vb.	1-500	306	356	15,20%
	501-2.000	504	581	15,30%
	2.001-10.000	684	788	15,20%
	10.001-25.000	1.260	1.512	20,00%
	25.001 ve üzeri	1.800	2.500	38,90%
5. GRUP- HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER	BRÜT ALAN (m ²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
Hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikahdaireleri, spor tesis ve kompleksi gibi. (otoparklar dahil brüt alan)	1-2.000	720	830	15,30%
	2.001-5.000	972	1.150	18,30%
	5.001-10.000	1.224	1.500	22,50%
	10.001 ve üzeri	1.440	2.000	38,90%
6. GRUP - TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme	Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 10'u	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 10'u	
2. Grupta yer alan taşınmazlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlendirilmesi	2-100 101 ve üzeri	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 5'i 3.000	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 7,5'i 3.600	50,00% 20,00%
7. GRUP- GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ	TAMAMI	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirilmesi	Tamamı	İş başı teklif ile taraflarca belirlenir.	İş başı teklif ile taraflarca belirlenir.	
8. GRUP- DİĞER* (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)	TAMAMI	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
Karma yapılar (bütünlüğü ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan kompleks tesisler	Tamamı	İş başı teklif ile taraflarca belirlenir.	İş başı teklif ile taraflarca belirlenir.	
9. GRUP- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN YENİDEN DEĞERLEMESİ	TAMAMI	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)	ARTIŞ ORANI (%)
İnşa halindeki gayrimenkulün tamamlanma seviyesinin tespiti amacıyla yapılan değerlemeler	Tamamı	Güncel tarifedeki ücretinin % 30'u.	Güncel tarifedeki ücretinin % 30'u.	
Daha önce hazırlanmış bir rapora ilişkin olarak , aynı değerlendirme kuruluşundan rapor tarihini takiben 12 ay içerisinde talep edilecek revize raporlar.	Tamamı	Güncel tarifedeki ücretinin % 50'si	Güncel tarifedeki ücretinin % 50'si	

Birliğin Yer Aldığı Organizasyonlar

- 13 Ocak 2015 tarihinde gerçekleşen 3. İnşaat ve Konut Konferansına destekleyen kuruluş olarak iştirak edildi. Türkiye inşaat sektöründeki son gelişmelerin, konunun uzmanları tarafından farklı perspektiflerden bakılarak değerlendirildiği toplantıya Birlik Başkanı Sayın Bekir Yener Yıldırım konuşmacı olarak katılmıştır.
- 25 Şubat 2015 tarihinde gerçekleşen 2. Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresine T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İnşaat Mühendisleri Odası (İMKON) ULI, Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Derneği, İNDER, İMB gibi kuruluşların yanı sıra Birliğimiz destekleyici kuruluş olarak iştirak etmiştir. Kentsel Dönüşüm Verilerinin Ekonomik ve Finansal Boyutu başlıklı oturuma Birlik Başkanı Sayın Bekir Yener Yıldırım konuşmacı olarak katılmıştır.
- 30 Nisan 2015 tarihinde gerçekleşen 4. Gayrimenkulde Liderler Zirvesini destekleyen kuruluş olarak iştirak edildi. 2015 Yılında Gayrimenkul Sektörünün Hedefleri; Gayrimenkul Sektörünün Bileşenleri ve 2015 Projeksiyonları; 2015 Yılında Ekonomik ve Siyasal Gelişmelerin Gayrimenkul Sektörüne Etkileri konularının tartışıldığı

zirvede, Birlik Başkanı Sayın Bekir Yener Yıldırım Gayrimenkul Sektörünün Finansmanı Nasıl Sağlanır? başlığıyla konuşmacı olarak katılmıştır.

- GYODER ve Balıkesir büyükşehir Belediyesi işbirliği ile gerçekleşen 6-7 Mayıs 2015 tarihindeki 7. Gelişen Kentler Zirvesine Birlik Yönetim Kurulu Üyemiz Doç. Dr. Ali Hepşen konuşmacı olarak katılmıştır.
- 24-27 Haziran 2015 tarihlerinde gerçekleşen 41 ülkeden 424 araştırmacının 281 bildiriyle yer aldığı Avrupa Gayrimenkul Topluluğu'nun 22. Yıllık Konferansı'na Birliğimiz Yönetim Kurulu Üyesi Doç. Dr. Ali Hepşen (ERES 2015 Yerel Bilim Komitesi Üyesi) ile Birliğimiz Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi Üyelerinden Dr. Ahmet Büyükduman ve Dr. Yener Coşkun (ERES 2015 Endüstri Bilim Komitesi Üyesi) katılım sağlamıştır. Konferansta Doç. Dr. Ali Hepşen İstanbul ve Dubai konut piyasalarını karşılaştırdığı "Housing Market Annual Gross Yield Modelling: A Comparison between two Dynamic Markets(Istanbul and Dubai)" başlıklı bildirisi ile, Dr. Ahmet Büyükduman, İstanbul'daki konut fiyatı ile kira gelişmelerini değerlendirdiği "House Price and Rent Developments in Istanbul: 1988-2012" başlıklı bildirisi ile, Dr. Yener Coşkun, Türkiye'de GYO getirilerine ilişkin "A Comparative Study on REIT Returns in Istanbul Stock Exchange by Using Single Index and Fama-French Methods" ve Türkiye'de konut balonuna ilişkin "Testing for Bubbles in Turkish Housing Markets: A Comparison of Alternative Methods" başlıklı bildiri ile konferansa katılmışlardır.

Mesleki Sorumluluk Sigortası

Mesleki Sorumluluk Sigortası konusunda Üyelerimizin sıklıkla dile getirdiği gerek sigorta şirketlerinin isteksizliği ve teklif veren sigorta şirketlerinin sayıca az olması gerekse teminat tutarları, tazminat ve diğer uygulamalar konusunda sektörümüzün yaşadığı sorun ve sıkıntıların giderilmesine yönelik olarak Birliğimizce çalışmalar yürütülmüştür. Poliçelerin rapor bazında düzenlenmesine yönelik olarak T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Sermaye Piyasası Kurulu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sigorta Şirketleri nezdinde girişimlerde bulunulmuştur. Tüm bu çalışmaların yanı sıra Sigorta Şirketleri nezdinde kısa vadede mevcut poliçelere alternatif üretme konusunda da girişimlerimiz sürmüş bu kapsamda Mapfre Genel Sigorta A.Ş. nezdinde gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda Gayrimenkul Değerleme Mesleki Sorumluluk Sigortası ürünü oluşturulmuş ve piyasaya sürülmüştür.

Üye Toplantıları

Sektör ve mesleğimizin gelişimine katkı vermek, Birliğimiz ve Üyeler arasındaki iletişimin artması, genel ve bölgesel katılım ile sorunların ve sıkıntıların karşılıklı dile getirilerek çözüm aranması amacı ile Bölge Değerlendirme Toplantıları düzenlenmiştir.

Bölge Değerlendirme Toplantılarının ilki 09.05.2015 tarihinde İzmir’de, ikincisi ise 08.08.2016 tarihinde Bursa’da düzenlenmiştir.

İzmir’de düzenlenen Bölge Değerlendirme Toplantısında, Birliğimiz ile bölgelerde yer alan Üyeler arasındaki iletişimin artması, genel ve bölgesel sorunlar, Üyelerimizin mesleğin icrasında yaşadığı sıkıntılar ile çözüm önerilerinin Birliğe iletilmesi, Birliğin bölgesel etkinliğinin, mesleki dayanışma ve meslektaşlık bilincinin artırılması alanlarında faaliyet göstermek üzere İletişim Komitesi kurulması yönünde karar alınmıştır. Bu kapsamda 13 Haziran 2015 tarihinde Ege Bölgesi İletişim Komitesi Üyesinin ataması ve çalışma şekli ve yöntemleri hususunda Ege Bölgesi Üyelerimiz ve Birlik Genel Sekreteri Sn.Doruk KARŞI'nın katılım sağladığı istişare toplantısı düzenlenmiştir.

İlgili Kurumlarla İlişkiler ve Yapılan Çalışmalar

Birliğimiz ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile Birliğimizi ilgilendiren çeşitli konularda temaslarda bulunarak görüş ve önerilerini iletmıştır. Bu dönemde ilgili kurumlarla ilişkiler ve yapılan çalışmalar aşağıda özetlenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu nezdinde gerçekleştirilen toplantı ve ziyaretler ile mesleğin genel sorunları, çözüm önerilerimiz, hizmet alıcılara değerlendirme raporu teslim sürelerinin asgari ücret tarifesinde belirtilmesi, değerlendirme rapor formatlarının sınıf bazında standartlaştırılması, Değerleme Uzmanı tanımının, değerlendirme mesleğinin tabi olduğu mevzuatlar çerçevesince farklılık göstermemesi konusu ve Birlik Standartlar Komitesi tarafından üretilen İyi Uygulama Kılavuzlarına uyum sağlanması konuları dile getirilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde gerçekleştirdiğimiz ziyaret ve toplantılarda ise protokol ile tarafımıza erişim yetkisi verilen TAKPAS’ın işleyişi, iyileştirilmesi ve meslektaşlarımızın mesleğin icrasında kolaylaştırıcı rol alabilecek diğer uygulamalar ile ilgili görüş alışverişinde bulunulmuştur.

Türkiye Bankalar Birliği (TBB) nezdinde gerçekleştirilen görüşmelerde, TBB çalışma grupları ile birlikte üretilen İyi Uygulama Kılavuzlarına uyum, Birliğimiz Üyeleri tarafından bankalara verilen hizmetler ve bu hizmetler için alınacak ücretler başta olmak üzere, değerlendirme hizmetleri, standartlar, meslek kuralları, Birliğimizin yaklaşımları gibi konularda gerek Türkiye Bankalar Birliği yetkilileri, gerekse banka temsilcileri ile çeşitli görüşme ve toplantılar yapılmıştır.

Değerleme sektörümüzün kurumsal temsilcilerinden olan Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR) ile Bilirkişilik Kanun Tasarısı, Mesleki Sorumluluk Sigortası, Asgari Ücret Tarifesi vb. sektörü ve mesleği ilgilendiren konularda toplantılar yapılmış ve görüş alışverişinde bulunulmuştur.

2015 Yılı Mali Tabloları

Birliğimizin 2015 yılı faaliyet raporu,2015 yılı gelir gider tablosu, 2015 yılı bilançosu ve 2015 yılı kesin hesabı ;

01.01.2015 - 31.12.2015 Dönemi Gelir Tablosu (TL)

GELİRLER		1.483.945,00
Giriş Ücretleri(şahıs)	660.595,00	
Yıllık Aidatlar(şahıs)	414.185,00	
Giriş Ücretleri (şirket)	20.000,00	
Yıllık Aidatlar (şirket)	359.000,00	
Eğitim Gelirleri	30.165,00	
GİDERLER		1.361.705,67
Personel Giderleri	824.252,51	
Eğitim Giderleri	8.458,87	
Toplantı ve Organizasyon	66.219,45	
Genel Kurul Giderleri	6.930,01	
Hukuki ve Mali Danışmanlık Giderleri	190.729,55	
Reklam ve İletişim Giderleri	7.979,42	
Kira Giderleri	93.141,85	
Diğer Giderler	163.994,01	
DiĞER GELİRLER VE GİDERLER		136.232,49
Faiz Geliri	142.978,23	
-	-	
Diğer Gelirler -Giderler	6.745,74	
GELİR – GİDER FARKI		258.471,82

1. 31.12.2015 Tarihli Bilanço (TL)

VARLIKLAR		KAYNAKLAR	
DÖNEN VARLIKLAR	1.918.336,68	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	668.019,08
Bankalar	1.212.470,20	Ticari Borçlar	17.619,92
Menkul Kıymetler	60.626,47	Personele Borçlar	5.264,97
Verilen Depozito ve Teminatlar	11.176,64	Alınan Avanslar	40,00
Üyelerden Alacaklar	609.830,00	Ödenecek Vergi ve SGK	35.264,19
Diğer Alacaklar	15.036,37	Gelecek Aylara Ait Gelirler	609.830,00
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.687,50		
Verilen Avansları	5.509,50		
DURAN VARLIKLAR	514.690,88	ÖZKAYNAKLAR	1.765.008,48
Mali Duran Varlıklar	374.995,00	Birikmiş Olumlu Farklar	1.506.536,66
İştirakler*		Cari Dönem Gelir-Gider Farkı	258.471,82
Maddi Duran Varlıklar	60.007,88		
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	79.688,00		
TOPLAM VARLIKLAR	2.433.027,56	TOPLAM KAYNAKLAR	2.433.027,56

* Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye iştiraki göstermektedir.

* Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği İktisadi İşletmesi iştiraki göstermektedir.

2. 31.12.2015 Tarihli Bütçe Kesin Hesap Tablosu (TL)

BÜTÇE 2015

GELİRLER	BÜTÇE	FİİLİ	FARK *
Giriş Ücretleri	125.000,000	660.595,000	535.595,00
Yıllık Aidatlar	450.000,000	414.185,000	-35.815,00
Kurumsal Üye (Yıllık Aidat-Giriş Ücreti)	536.000,000	379.000,00	-157.000,00
Eğitim Gelirleri	185.000,000	30.165,00	-154.835,00
Değerlendirme Gelirleri	30.000,000	0.000,000	-30.000,00
Takbis Veri Paylaşım Gelirleri	1.500.000,000	0.000,000	-1.500.000,00
Diğer Gelirler	60.000,000	136.232,49	76.232,49
Önceki Yıllar (2014 ve Öncesi) Gelir Gider Farkları	814.787,000	0.000,000	-814.787,000
Toplam	3.700.787,000	1.620.177,49	-2.080.609,51
GİDERLER			
Personel Giderleri	1.100.787,000	504.885,26	(595.901,74)
Yönetim ve Denetim Kurulu Huzur Hakkı Giderleri	280.000,000	273.167,25	(6.832,75)
Eğitim Giderleri	175.000,000	8.458,87	(166.541,13)
Toplantı ve Organizasyon Giderleri	250.000,000	66.219,45	(183.780,55)
Genel Kurul Giderleri	50.000,000	6.930,01	(43.069,99)
Hukuki Danışmanlık Giderleri	115.000,000	70.800,00	(44.200,00)
Mali Danışmanlık Giderleri	75.000,000	119.929,55	44.929,55
Reklam ve İletişim Giderleri	135.000,000	7.979,42	(127.020,58)
Bilgi İşlem ve Teknoloji Giderleri	245.000,000	8.173,51	(236.826,49)
Mesleki Çalışma Komiteleri Ücret ve Diğer Giderleri	165.000,000	46.200,00	(118.800,00)
Genel Giderler	360.000,000	155.820,50	(204.179,50)
Kira Giderleri	000.000,000	93.141,85	93.141,85
Taşınmaz Alımı Peşinatı	750.000,000	000.000,00	(750.000,00)
Toplam	3.700.787,000	1.361.705,67	(2.339.081,33)
GELİR – GİDER FARKI	000.000	258.471,82	258.471,82

*Fark = Fiili 2015 – Bütçe 2015

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, TDUB

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi Sümer Sokak No:3 Ayazağa Ticaret Merkezi

Kat:14/B Sarıyer/ İstanbul Tel: +90 212 276 20 21Faks: +90 212 276 13 10

www.tdub.org.tr