

TDUB BÜLTEN

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ'NİN AYLIK DERGİSİ

SAYI 2 | MART 2020



TDUB KOMİTELER
TOPLANTISI
GERÇEKLEŞTİRİLDİ

TDUB'DAN ELAZIĞ
VE MALATYA
ZİYARETİ

TDUB'DAN
İŞBİRLİĞİ
PROTOKOLÜ

İçindekiler

3

**TDUB KOMİTELER
TOPLANTISI
GERÇEKLEŞTİRİLDİ**

7

**TDUB'DAN ELAZIĞ
ZİYARETİ**

9

**MALATYA
ZİYARETİ**

11

**ANKARA
SEKTÖRÜ AĞIRLADI**

15

**İSTASYON
DEĞERLEMESİNDE
YENİ
YAKLAŞIMLAR**

19

**TDUB BULGARİSTAN
DEĞERLEME
UZMANLARI BİRLİĞİ
İLE İŞBİRLİĞİ
PROTOKOLÜ İMZALADI**

TDUB Bülten Künye

TDUB Adına İmtiyaz Sahibi

Doruk Karşı
Genel Sekreter

Genel Yayın Yönetmeni

Doruk Karşı
Genel Sekreter

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü

Caner Coşkun
Genel Sekreter Yardımcısı

Editör

Berrak Güngör Uluslararası
İlişkiler / Kurumsal İletişim

Mizanpaj

Nihal Erman
Eğitim Müdürü

Yayın Türü

Sürelî

Bu bültene www.tdub.org.tr adresinden ulaşabilirsiniz.

Yayımlanan yazılardaki düşünceler yazarlarına ait olup, TDUB BÜLTEN dergisini bağlamaz. Kaynak gösterilerek yazılardan alıntı yapılabilir. Reklamlar, reklam verenin sorumluluğundadır. TDUB BÜLTEN reklamlarda verilen bilgilerden dolayı sorumlu tutulamaz. Yayımlanan projelerdeki bilgiler, künyedeki isimlerin sorumluluğundadır.

SEKTÖRÜMÜZ BÜYÜYOR

Değerli meslektaşlarım, çok önem verdiğimiz ve büyük bir titizlikle hazırladığımız sektörel yayınıımız TDUB Bülten'in ikinci sayısını bu ay itibarıyla sizlerle buluşturmuş olmanın sevinci içerisindeyiz. 1 Şubat'ta ilk sayısı yayınlanan bültenimize dair olumlu geri dönüşler bizleri çok sevindirdi ve bu uğurda attığımız adımlar adına bizlere güç verdi. Sizlerden gelen bu olumlu yorumlara layık olmak adına aynı titizlikle yayınıımız için çalışmaya devam edeceğiz.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinde geçirdiğim zaman içerisinde, mesleki anlamda ciddi adımlar attığımızı söylemekte hiç tereddüt etmiyorum. Bizler, sektörümüzü oluşturan siz değerli meslektaşlarımızın yarınlarını aydınlatmak için çok iş yaptık ve yapmaya da devam ediyoruz. Bu uğurda gecemizi gündüzümüze kattık, yaşanan her bir olumsuzluğu yenerek sektörümüz için olumlu bir geleceğin parçası haline getirmeyi başardık. Bazen

çok yalnız kaldık ama asla yılmadık.

Geçtiğimiz ay TDUB bünyesinde aktif olarak çalışan 7 Mesleki Çalışma Komitemizle bir araya gelerek ilkinin gerçekleştirdiğimiz bir Komiteler Toplantısı düzenledik. Yıl içerisinde belirli periyotlarla gerçekleştireceğimiz bu toplantıları yapmamızdaki amaç; Komitelerimizin kendi içlerinde bir bağlantı kurması, tanışması, işbirliği yapmaları ve yıllık görevlendirilmelerinin kendilerine tebliğ edilmesi idi. Çok verimli geçen bu toplantımızda Yönetim Kurulu Üyelerimiz, teker teker komitelerden beklentilerini dile getirdiler, öte yandan Komite başkanlarımız da aynı şekilde sektöre katkı sağlamak amacıyla görevlendirmelerin ardından konuştukları proje ve görüşlerini bizlerle paylaştı. Yönetim Kurulu olarak attığımız her adımda bizlere destek verecek çalışmalarıyla komitelerimizden ciddi destekler alacağımıza inancımız sonsuz.



Encan Aydoğdu
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli meslektaşlarım, gün geçtikçe Değerleme sektörümüz daha da iyi bir yere geliyor. İnancımız bitmedikçe çabamız da zedelenemez. Biz inancımızı bir an bile kaybetmeden çalışmaya devam edeceğiz.

Yeni sayımız vesilesiyle, öncelikle sektörümüze yön veren kadınlarımız olmak üzere tüm kadınların 8 Mart Dünya Kadınlar Günü'nü en samimi duygularıyla kutlarım.

Saygılarımla,

**Tüm kadınların
8 Mart Dünya Kadınlar
Günü'nü kutlarız...**

TDUB KOMİTELER TOPLANTISI GERÇEKLEŞTİRİLDİ

TDUB Mesleki Çalışma Komitelerinin bir araya geldiği toplantı, Point Hotel Taksim'de yoğun bir katılımıla gerçekleşti.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Çalışma Komitelerinin bir araya geldiği Birinci Komiteler toplantısı, yoğun bir katılımıla gerçekleştirildi. 15 Şubat tarihinde Point Hotel Taksim'de düzenlenen toplantıya, TDUB Yönetim Kurulu, Denetleme Kurulu, Disiplin Komitesi, Değerlendirme Komitesi dışında Mesleki Çalışma Komitelerinden; Değerleme Uzmanları Komitesi, İletişim Komitesi, İş Geliştirme Komitesi, Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi, Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi, Standartlar Komitesi ve Uluslararası İliş-

kiler Komitesi üyeleri katıldı.

TDUB Komiteler Toplantısı'nın ilkinin açılış konuşmasını yapan Genel Sekreter Doruk Karşı, Birliğin yeni Komitelerini takdim ederek, "Yeni komitelerimize hayırlı olsun diyorum. Tüm Komite üyelerimizin bir arada olduğu bu toplantıları yıl içinde belirli aralıklarla gerçekleştirmeye devam edeceğiz. TDUB olarak bu toplantıları çok önemsiyoruz" dedi. Karşı, konuşmasının ardından Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu'yu kürsüye davet ederek, sözü Birlik Başkanına bıraktı.

"SEKTÖRÜ SİZLERLE İLERLETECEĞİZ"

İlki gerçekleştirilen Komiteler Toplantısında konuşan TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, söze toplantıyı organize etme amaçlarını anlatarak başladı. Aydoğdu, "Öncelikle toplantıyı neden organize ettiğimizi anlatmak istiyorum sizlere. Bu dönemde yapacağımız çalışmalarda komitelerimizin ciddi katkılarını bekliyoruz. Bu sebeple Komitelerin aktif olarak çalışması için bizler Yönetim Kurulu olarak elimizden geleni yapacak sizlerden de elinizden geleni yapmanızı bekleyeceğiz" dedi.

İKİ YENİ KOMİTE

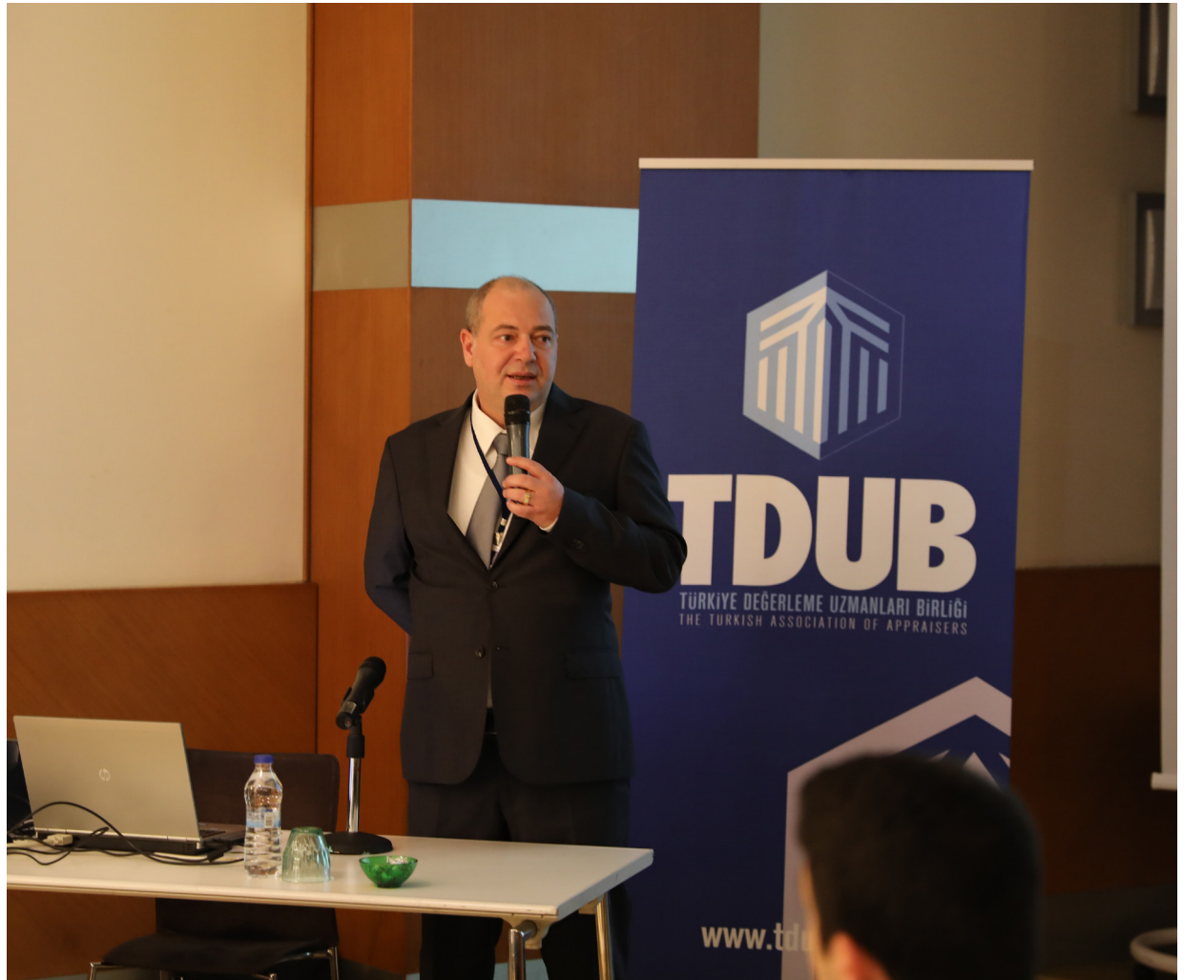
Toplantı amaçlarından bahsettikten sonra iki yeni Komiteden bahseden Başkan Aydoğdu, “Bildiğiniz üzere Mesleki Çalışma Komitelerine bu dönemde iki yeni komite eklendi. Bir tanesi, daha önce hiç var olmamış Uluslararası İlişkiler Komitesi diğeri ise eskiden kurulmuş ancak yapılandırılmamış olan Değerleme Uzmanları Komitesi. Bu iki yeni Komiteyle de aslında şunu söylemek istiyoruz. Sektörümüze katkı sağlayacak her alanda çalışacak bir Komitemiz mevcut. Ve bizler hep beraber çok çalışacağız” diye konuştu.

“KOMİTE ÜYELERİNİ YOĞUN GÜNLER BEKLİYOR”

Belirli periyotlarla düzenlenecek Komiteler toplantısının önemine dikkat çeken Aydoğdu, “Bu toplantıların

Komitelerimizin birbirlerinin çalışmalarından haberdar olduğu, birbirlerinin çalışmalarından beslenerek sektöre ivme kazandıracak adımların atılması için bir alan olmasını istiyoruz. Bu dönemde Komitelerin çok yoğun bir şekilde çalışacağını söylemeden geçemeyeceğim. Yönetim Kurulu

olarak sizlerden birçok konuda destek isteyeceğiz. Bu sektörü hep birlikte kaldıracacağız” ifadelerini kullandı. Konuşmasının ardından Başkan Aydoğdu, Yönetim Kurulu tarafından Komiteler için yapılan görevlendirmelerden bahsederek, gün içerisinde yapacakları toplantı gündeminde söz konusu



görevlere de yer vermelerini istedi.

GÖREVLER ÜZERİNE KONUŞULDU

TDUB tarafından Mesleki Çalışma Komitelerine tebliğ edilen görevler üzerine kendi içlerinde tartışan ve gündem belirleyen Komiteler, uzun süren toplantılarının ardından gündem maddelerini açıklamak için hazır bulundular. Verilen görevler üzerine yapılan toplantı sonrasında söz alan Komite Başkanları, Komitelerinin, bu zamana kadar yürüttükleri ve bundan sonra gerçekleştirecekleri faaliyetlerden bahsettiler. Her ay yapılan Komite toplantılarının ve ilki düzenlenen Komiteler Toplantısı'nın çıktıları doğrultusunda hedef belirleyen Komite üyeleri,

Komitelerin işbirliği için hazır olduklarını da belirttiler.

YENİ KOMİTELER BAŞKANLARINI SEÇTİLER

Türkiye Değerleme Uzmanları Mesleki Çalışma Komitelerinden yeni dönemi başlayan İş Geliştirme Komitesi, Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi ve Değerleme Uzmanları Komitesi o gün aynı zamanda ilk toplantılarını gerçekleştirmiş oldular. Komitelerin toplandığı gün ilk kez bir araya gelen yeni Komite üyeleri, toplantı esnasında yeni başkanlarını seçtiler. İş Geliştirme Komitesi'nin Başkanı Batuhan Baş, Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi Başkanı Nurettin Kulak ve Değerleme Uzmanları Komitesi Başkanı da, Fisun

Kumbaracı oldu.

KOMİTELERİN GÜNDEMLERİ BELİRLENDİ

TDUB tarafından düzenlenen toplantıda, Mesleki Çalışma Komitelerine bir yıllık çalışma maddeleri ve çalışma takvimi verilerek, görevlendirmeler gerçekleştirildi. Söz konusu takvim doğrultusunda çalışacak olan Komiteler, belirli konularda işbirliği yapacak olup, yılın belirli dönemlerinde bir araya gelecekler. Neredeyse tüm gün boyunca süren toplantılar ardından sona eren ve yoğun katılım gözlenen ilki gerçekleştirilen Komiteler Toplantısı'nın bir sonraki tarihi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından duyurulacaktır.





Komiteler
toplantısından
kareler...



TDUB'DAN ELAZIĞ ZİYARETİ

Elazığ merkezli yaşanan büyük depremin ardından TDUB Yönetim Kurulu'ndan bir heyet, Elazığ ve Malatya illerini ziyaret ederek, deprem bölgelerinde incelemelerde bulundu.



24 Ocak 2020 tarihinde 6,7 şiddetinde Elazığ merkezli meydana gelen ve tüm Türkiye'yi yasa boğan depremin ardından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, Yönetim Kurulu Başkanvekili Tuyan Ulugturhan, Denge Gayrimenkul Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Baki Budakoğlu deprem bölgelerini ziyaret ederek, afet bölgesinde incelemelerde bulundu.

Deprem bölgelerinin incelenmesinin ardından Elazığ bölgesinde ikamet eden ve söz konusu depremde ofisleri yıkılan üyelerimiz Murat Özdemir ve Özlem Özdemir ile kendileri Elazığ dışında oldukları için telefonda görüşüldü. Kendilerine geçmiş olsun dilekleri iletilerek, Birlik olarak her zaman destek olunmaya hazır olunduğu söylendi. Geçmiş olsun dileklerini kabul eden Özdemir çifti;

ilgilerinden dolayı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne teşekkürlerini ilettiler.

ELAZIĞ'DA ÜYELERLE BİR ARAYA GELİNDİ

Elazığ'da afet bölgesinin ziyaretleri ve vatandaşlarla görüşmeler ardından TMMOB Mimarlar Odası Elazığ Şubesi'nde bir üye toplantısı gerçekleştirildi. Yapılan toplantıya Elazığ Mimarlar Odası Başkanı Kazım Sanaç, Elazığ ve çevre illerde ikamet eden TDUB üyeleri katıldı. Toplantıda, depremin dışında mesleki konulara da yer verilerek, TDUB'un son dönemde attığı adımlardan söz edildi.

Toplantının ardından TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu bir açıklama yaparak, "Deprem bölgesinde yaşayan meslektaşlarımızın yaralarını sarmaya yönelik atılacak adımlar ve sektörümüze yönelik

son gelişmelerden bahsettik. Toplantıya gelerek bizleri yalnız bırakmayan tüm meslektaşlarımıza teşekkürü borç bilirim” ifadelerini kullandı.

TDUB Yönetim Kurulu Başkanı ve Başkanvekili, Denge Gayrimenkul Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı ve Elazığ Mimarlar Odası Başkanı dışında toplantıya, bölgede aktif 14 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Elazığ Fırat Üniversitesi’nde görevli bir Öğretim Üyesi katıldı.



MALATYA ZİYARETİ

TDUB Heyeti Elazığ ziyareti sonrasında Malatya'ya geçerek bir dizi temaslarda bulunup afet bölgelerinde inceleme yaptı, vatandaşlarla bir araya geldi.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, Başkanvekili Tuyan Uluguturhan ve Denge Gayrimenkul Değerleme Yönetim Kurulu Başkanı Baki Budakoğlu, Elazığ ziyaretinin hemen ardından Malatya'ya geçerek, bölgede bir dizi temaslarda bulundu, vatandaşlarla bir araya geldi. Malatya ziyaretlerinin tamamlanmasının ardından TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Malatya Şubesi'nde üye toplantısı gerçekleştirildi.

Deprem bölgesinde yapılan incelemelerin ardından afet bölgesinde yapılacak çalışmalar için Malatya Valisi Sayın Aydın Baruş ve Malatya Büyükşehir Belediye Başkanı Sayın Selahattin Gürkan ile istişarelerde bulunulmasının ardından açıklamalarda bulunan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu

Başkanı Encan Aydoğdu, “Bölgeye yönelik son durumları ve Birlik olarak yapabileceklerimiz üzerine konuştuk. Bir meslektaşımız zor durumda olsa, kulaklarımızı kapatmak bize göre değildir” dedi.

ÜYELERLE BULUŞULDU

Deprem bölgesinin incelenmesi ve bir dizi temaslardan sonra TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Malatya Şubesi'nde TDUB üyeleriyle bir araya gelindi. Deprem ardından yaşananları dinleyen heyet, mesleğe yönelik merak edilen son gelişmeleri açıkladı ve üyelerin sorularını yanıtladı. Toplantının ardından beraberlik mesajı veren TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, “Bizler, birlik ve beraberlik vurgusunu her zaman tüm samimiyetimizle dile getirdik. Bundan sonra da her zaman olduğu gibi sizlerle temas halinde daya-

nışmaya ve çalışmaya devam edeceğiz” ifadelerini kullandı.

Malatya ve çevre illerden Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının katılım sağladığı toplantı büyük bir verimle son buldu. Yapılan toplantının ardından katılımcılar, sosyal medya üzerinden yaptıkları yorumlarla, böylesine zor bir zamanda kendilerini yalnız bırakmayan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’ne teşekkür ettiklerini ifade ettiler.



ANKARA SEKTÖRÜ AĞIRLADI

Ankara’da düzenlenen İkinci Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı” sektörün bütün paydaşları, yerli ve yabancı akademisyen ve uygulamacılara ev sahipliği yaptı. Konferansa, TDUB Başkanı Encan Aydoğdu onur konuğu olarak katıldı.



Ankara Üniversitesi tarafından ikincisi düzenlenen ve gayrimenkul, inşaat, imar ve finans alanlarında yerli ve yabancı deneyimleri buluşturan II. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı 30 Ocak – 2 Şubat tarihleri arasında Ankara Wyndham Otel’de gerçekleştirildi.

Türkiye’den ve dünyadan sektörün önde gelen isimleri ve ünlü akademisyenlerin konuşmacı olarak katıldığı konferansa, yoğun katılım dikkat çekti. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’nden de bir heyetin katıldığı konferansta Birlik Başkanı Encan Aydoğdu etkinliğin ikinci günü gerçekleştirilen “Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi ve Toplu Değerleme” konulu oturumda onur konuğu olarak konuşma yaptı. Birlik Başkanvekili Tu-yan Ulugturhan ise, konferansın ikinci günü

gerçekleştirilen “Gayrimenkul Piyasaları ve Aktörleri” isimli oturumda, “Gayrimenkul Sektöründe Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği’nin Yeri ve Önemi” konulu bir konuşma gerçekleştirdi.

“TDUB SEKTÖRDE ULUSAL ÇAPTAKİ TEK PROFESYONEL ÖRGÜT”

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, Ankara Üniversitesi’nin ikincisini düzenlemiş olduğu Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı’nın uzun yıllarca devam edeceğini düşündüğünü ve temenni ettiğini belirtti ve Konferansı düzenledikleri için Ankara Üniversitesi’ne teşekkür ederek konuşmasına başladı. TDUB olarak bu organizasyonda bulunmaktan ötürü mutluluğunu dile getiren Aydoğdu, konuşmasına geçtiğimiz yıl ya-



pılan seçimden sonra değişen TDUB yapısı hakkında bilgi vererek devam etti. Aydoğdu, “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mayıs 2019’da yapılan seçimlerden sonra, Haziran ayı itibariyle yeni bir yönetimle göreve devam ediyor. Yapılan tüm çalışmalar, Türkiye genelinde başta gayrimenkul ve finans sektörlerinin kalitesini ve gücünü artırmaya

yöneliktir” diye konuştu.

Aydoğdu, “Gayrimenkul geliştiricilerinin veya gayrimenkul danışmanlarının dernek veya odaları bulunuyor ancak Sermaye Piyasası Kanunu ile kurulmuş olması sebebiyle TDUB, gayrimenkul sektöründe ulusal çaptaki tek profesyo-



nel örgüttür bunun altını çizmek isterim. Çatı örgüt olarak gayrimenkul sektöründe TDUB'un yeri önemlidir" dedi. Ankara Üniversitesi'nin de gayrimenkulün her alanında lisans, yüksek lisans ve doktora programları olduğunu ve bu konuda öncü ve çok değerli bir kurum olduğunu be-

lirten Aydoğdu, "Ankara Üniversitesi ve TDUB olarak yapılan akreditasyon çalışmalarımız var. Bu kapsamda gayrimenkul sektörünün her alanına bilgi, teknik veri, ekipman sağlanacaktır" ifadelerini kullanmıştır.



TDUB KONFERANS DUYURUSU

TDUB olarak bu konferansa ekip olarak özellikle önem verdiklerini belirten Aydoğdu konuşmasında, Ekim 2020'de TDUB olarak ilki düzenlenecek olan uluslararası kongrenin de duyurusunu yaptı. Aydoğdu, organizasyonu düzenleyen Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'e, Doç. Dr. Yeşim Tanrıvermiş'e ve organizasyonun hazırlanmasında emeği geçen tüm ekibe teşekkür ederek konuşmasını tamamladı.

Konferansın ikinci günü gerçekleştirilen "Gayrimenkul Piyasaları ve Aktörleri" isimli oturumda Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin gayrimenkul sektöründeki yeri ve öneminden bahseden TDUB Başkanvekili Tuyan Ulugturhan, "9 bin üzeri kişi

gerçek kişi üyemiz ve 135 adet tüzel kişi üyemiz bulunmaktadır. Değerleme Uzmanları Birliği ne yapar diye sorarsanız; üyeler ve müşteriler arasındaki hizmetlerde ortaya çıkabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde aktif olarak rol oynar. İtiraza konu değerlendirme raporlarıyla ilgili disiplin komitesini göreve çağırır. Mesleğin icrasına ilişkin konularda üyelere ilişkin şikayetleri değerlendirmekte öz denetim ve öz disiplin süreçlerini meslek örgütü olma gereğiyle eksiksiz bir şekilde yerine getirir" dedi.

Ulugturhan ayrıca, "Bilirkişilikte de değerlendirme uzmanlarının yeri çok önemli. Bununla ilgili olarak biz bilirkişi listelerinin hazırlanmasında Bilirkişilik Daire Başkanlığı'na

her konuda destek olmak istiyoruz. Bununla ilgili biz zaten gerekli çalışmaları yapıyoruz. Kanunun bize verdiği şu anda 1 yıllık, 3 yıllık ve 5 yıllık tecrübe ile ilgili belge sunmaktayız. Hatta bilirkişiliğe özel bir belge de sunma aşamasında bir gelişme yapıp listelerin çok daha sağlıklı hazırlanmasına da destek olmak istiyoruz” diye konuştu.

KONFERANSA YOĞUN KATILIM

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Üyesi Doç. Dr. Yeşim Tanrıvermiş’in görev yaptığı Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü tarafından gerçekleştirilen konferansa; önemli kamu kurum ve kuruluşlarının üst düzey yöneticilerinin, bakanlar, belediye başkanları ve Ankara Üniversitesi ile işbir-

liği içinde olunan kamu kurum ve kuruluşlarının yönetici ve çalışanları ile yerli ve yabancı birçok akademisyen, uzman ve gayrimenkul sektörü ile ilişkisi bulunan, kamu ve özel sektörden birçok katılımcının katılım sağladı. Konferansta, kentsel mekanı yeniden yapılandırma, imar uygulama yöntemleri, imar uygulama sorunlarının azaltılması, değer esaslı ve karma imar uygulama yöntemleri, tekil ve toplu değerlendirme, konut, ticari ve özellikle gayrimenkul pazarlarının düzenlenmesi, gayrimenkul yatırımları, finansmanı, menkul kıymetleştirme ve gayrimenkul sektöründe İslami Finans uygulamaları ve teorisi konuları ele alındı. Toplamda üç gün süren konferansa, yoğun bir ilgi vardı.



İSTASYON DEĞERLEMESİNDE YENİ YAKLAŞIMLAR

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği çatısı altında bir kaç senedir “Akaryakıt İstasyonu Değerlemesi ve Uygulamaları” başlıklı bir eğitim programı düzenliyoruz. Önceleri online ortamda başlayan eğitim programımız değerlendirme uzmanlarımızın yoğun ilgisiyle beraber 2019 yılı sonunda sınıf eğitimi formatına taşındı. Eğitimlerimizde sürekli bahsettiğim üzere Türkiye Akaryakıt Piyasası yüzlerce paydaşa dokunan, ülkemizin ciro anlamında baktığınızda en büyük hacimlerinden birini yaratan ve çok farklı pazar dinamikleri olan dev bir sektör. Her geçen gün yasal mevzuatı değişen ve gelişen böyle bir sektörde faaliyet gösteren akaryakıt istasyonlarını her daim aynı prensip ve metodlara göre değerlendirmek tabii ki mümkün değil. Değişen ticari ve yasal koşullara uygun olarak yeni değerlendirme yaklaşımlarında bulunmak biz değerlendirme uzmanları için olmazsa olmaz bir iş yapış tarzı olmalıdır. Bugünkü yazımda yine akaryakıt istasyonu değerlemesinden bahsedeceğim ancak değişen piyasa koşullarına uygun yeni bir

yaklaşım ile. TDUB Bülten Sayı 2 için kaleme aldığım bu yazımı keyifle okumanız temennisiyle...

Türkiye akaryakıt piyasasında uzun bir geçmişe dayanan ve bir nevi ticari teamül haline gelen uygulama doğrultusunda, dağıtım şirketleri kendilerinden bayilik talep eden bayi adaylarına ait istasyonlar üzerinde öncelikle kendileri lehine intifa hakkı talep etmekte; bayilik sözleşmeleri ise genellikle bu prosedürün tamamlanmasını müteakiben düzenlenmektedir. Bu çerçevede taraflar arasında mal veya hizmet alımına, satımına veya yeniden satımına ilişkin faaliyetlerin tabi olacağı esaslar genel olarak münhasır nitelikte düzenlenen bayilik sözleşmeleri ile belirlenirken, anlaşmanın bir bütün olarak geçerli olacağı süre ise bahse konu intifa sözleşmelerinin süresine bağlı olmaktadır. Dolayısıyla, doğrudan doğruya istasyon sahibi olan bayiler, istasyon üzerinde dağıtım şirketleri lehine tesis edilen intifa hakkı süresince, münhasıran aynı dağıtım şirketi ile çalışma; bir diğer deyişle intifa süresince anlaşma-

nın diğer tarafı olan dağıtım şirketince sunulan mal veya hizmetlerle rekabet etmeme yükümlülüğüne tabi olmaktadır.

Rekabet Kurumu’nun akaryakıt sektöründe dikey anlaşmalar kapsamında yapılan intifa anlaşmalarına ilişkin görüşü şu şekildedir; “18.09.2005 tarihinden önce yapılmış anılan tarih itibarıyla bakiye süresi 5 yılı aşan anlaşmaların 18.09.2010 tarihinde; 18.09.2005 tarihinden sonra yapılan anlaşmaların ise yapıldıkları tarihten itibaren 5. yılın sonunda uygulanmalarına son verilmesi gerekmektedir.”

Rekabet Kurumu’nun kararı neticesinde bayilik tesis etmek suretiyle Akaryakıt Dağıtım Şirketleri tarafından yapılan anlaşmaların süresi 5 yıl ile sınırlandırılmıştır. Bu kararın önemli bir istisnası bulunmaktadır; mülk sahibi ile işleticilerin birbirinden tamamen farklı olduğu durumlarda sözleşme sürelerinde kısıtlama bulunmamaktadır. 2010 yılında devreye giren bu uygulama ile son 10 yılda akaryakıt sektöründe köklü değişiklikler yaşanmıştır. Muafiyete konu olan

mülk sahibi ile işleticinin birbirinden nasıl ayrı olduğu durumlar şu şekildedir;

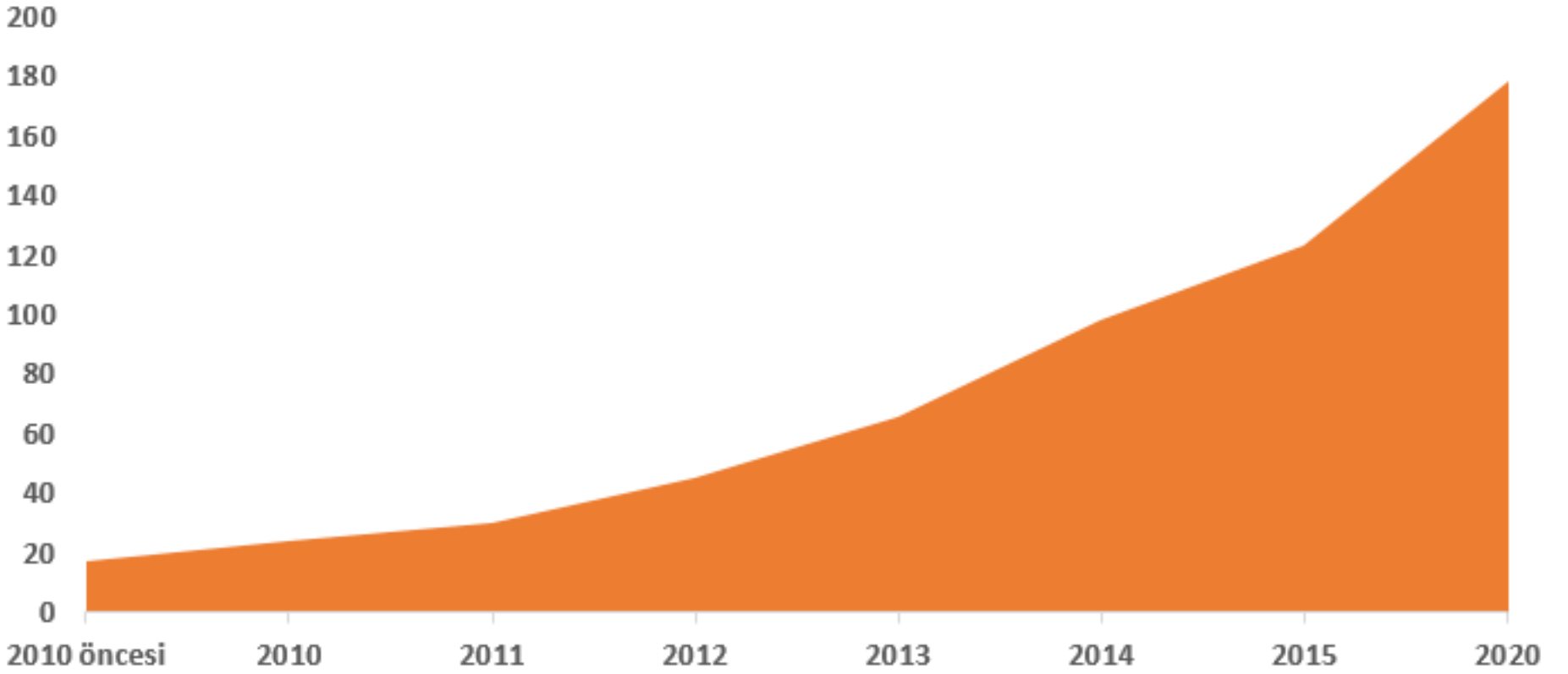
1. Mülk sahibi arsasını dağıtım şirketine kiraya verir, dağıtım şirketi kendisi işletir,
2. Mülk sahibi arsasını dağıtım şirketine kiraya verir, dağıtım şirketi de bir bayisine alt kiraya verir,
3. Dağıtım şirketi istasyonu satın alır, kendisi işletir,
4. Dağıtım şirketi istasyonu satın alır, bir bayisine alt kiraya vererek bayisine işletir.

Bu dört yöntemin ortak özelliği 5 yıldan uzun süreli olarak sözleşme yapılmasını mümkün kılmalarıdır. Akaryakıt sektörüne yön veren ve sektörün 5 büyüğü olarak adlandırılan Petrol Ofisi, Opet, Shell, BP ve Total firmaları Rekabet Kurumu'nun kararını takiben bazı istasyonlarını kendileri işletmeye karar vermişlerdir. Bu stratejik kararlar beraber son 10 yılda şirket operasyonları ile işletilen istasyon sayısında çok hızlı bir artış yaşanmıştır.



Burak Işık
ICA – YSS Köprüsü ve Kuzey Çevre Otoyolu İşletmesi

Yıl Bazında Şirket Operasyonu ile İşletilen İstasyon Sayıları*



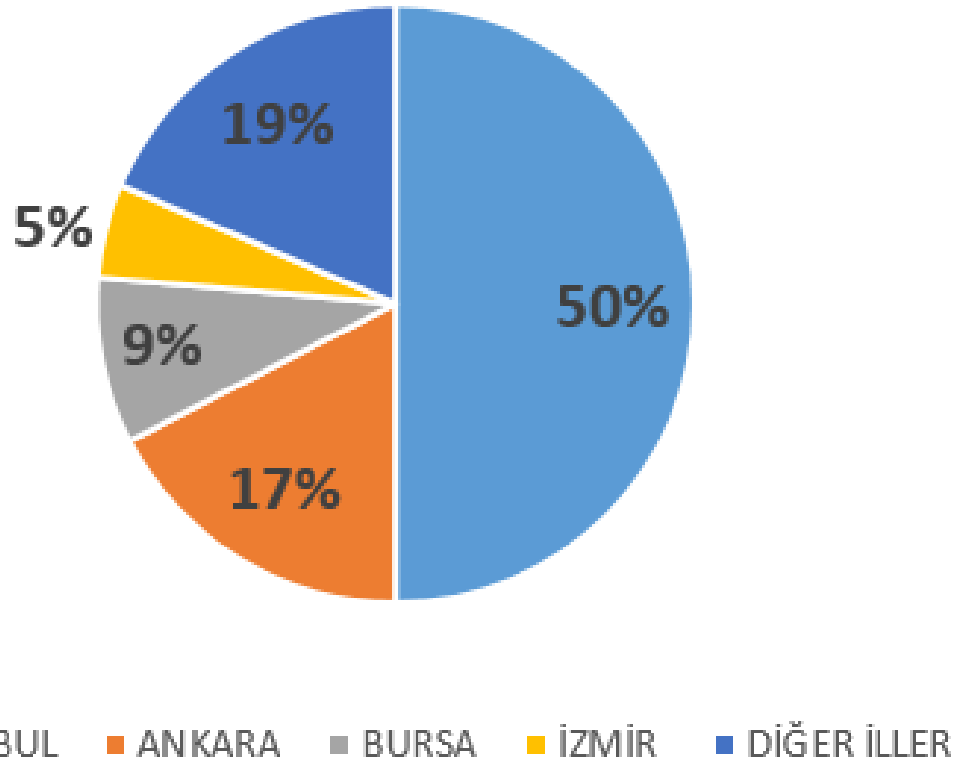
*Kaynak: EPDK – Enerji Piyasası Veritabanı Yönetim Sistemi / Petrol Piyasası Bayilik Lisansları

Şirket operasyonlarının en kritik noktası risklerin yönetilmesi kısmıdır. Burada bahsedilen riskler, can ve mal güvenliği, istasyonda gerçekleşen nakit akışının

güvenliği, yer altı kirliliği ve daha bir çok riski kapsamaktadır. Bu riskleri yönetebilmek adına şirketler mümkün olduğunca yakın ve kontrolü kolay lokasyon-

larda şirket operasyonuna geçmeyi uygun bulmuşlar ve İstanbul, İzmir ve Ankara başta olmak üzere büyükşehirlerle odaklanmışlardır.

Şirket Operasyonlarının İl Bazında Dağılımı*



*Kaynak: EPDK – Enerji Piyasası Veritabanı Yönetim Sistemi / Petrol Piyasası Bayilik Lisansları

Dağıtım şirketleri istasyonları işletirken iki model üzerine yoğunlaşmışlardır; doğrudan şirket işletmesi veya acenta (taşeron) vasıtasıyla istasyon işletmesi. İşletme modelleri ayrı bir konu olduğu için yazımda bu konuya maalesef değinemiyorum. Sektörün büyük oyuncularının stratejileri şirket operasyonu departmanlarını büyütme yönündedir. Sektörden mutsuz, kurumsal kiracı arayan bayilerin sayısının da artmasıyla bu trendin önümüzdeki süreçte de devam edeceği düşünülmektedir. Akaryakıt Dağıtım Şirketleri tarafından işletilen istasyonların satış hacimlerinin günlük 15-20 bin litre civarında olduğunu da ayrıca özellikle belirtmek isterim. Bu noktaya kadar Akaryakıt

Sektöründe yaşanan gelişmelerden ve trendlerden bahsettik. Peki bu değişiklikler değerlendirme uzmanları olarak bizleri neden ve nasıl ilgilendiriyor? Akaryakıt İstasyonları malumunuz gelir getirici gayrimenkuller ve bu tip mülklerin değerlemesinde en sık kullandığımız yöntem “Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı”. Bildiğiniz üzere bu karşılaştırmalı yaklaşım ile değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alırız ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yaparız. Gelir Kapitalizasyonu olarak da adlandırdığımız yaklaşım Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansi-

yel net gelirlerinin hesaplanmasıdır. Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir. Yıllardan beri uyguladığımız bu yöntem ile istasyonların mali defterlerini inceledik, satış rakamlarını aldık, kar marjlarını belli bir yüzdeyle hesapladık, üzerine market ve yıkama gibi diğer gelir kalemlerini koyduk sonrasında gider kalemlerini düştüğten sonra net nakit akışını belli bir kapitalizasyon oranı ile indirgeyerek nihai değere ulaştık. Yukarıda detaylı olarak izah ettiğimiz şekilde İstanbul,

Ankara, İzmir, Bursa gibi Büyükşehirlerde Akaryakıt Dağıtım Şirketlerine kiraya verilmeye uygun lokasyonlarda ve satış hacimlerinde olan istasyonlarda artık bu gelir ve gider kalemleri ile doğrudan değerlendirilmekten ziyade dağıtım şirketlerinden elde edilebilecek aylık sabit kira geliri ile hesaplama yapma imkanımız da doğmuştur. Bu kapsamda Gelir getirici gayrimenkul değerlemesine yönelik yaklaşıma bakıldığında özellikle büyükşehir merkezlerinde Akaryakıt Dağıtım Şirketleri'nin her ay sabit bedeller ile kiralama yapabileceklerinden bahisle gelir indirgeme yaklaşımı

ile gayrimenkul değeri hesaplama kira gelirlerine dayandırılarak yapılabilir. Geline aşamada aslen önemli olan husus ve uzmanlık alanı istasyonun akaryakıt satışı ile akaryakıt dağıtım şirketinden alınabilecek sabit kira bedellerinin takdir edilebilmesi olarak ön plana çıkmaktadır. TDUB Bülten'in bir önceki sayısında değerli hocamız Sn.Doç.Dr.Yeşim Tanrıvermiş "Gayrimenkul Değerlemede Uzmanlaşma" başlığı altında bizlere çok kıymetli mesajlar vermişti. Değerleme mesleğinde uzmanlaşmanın önemine değinen Yeşim Hanım'a ilaveten

sürecin bir sonraki adımı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkul özelinde de uzmanlaşmanın, hepimizin hedefi olan doğru değer takdir edilmesinde kritik bir öneme sahip olduğunu belirtmek isterim. Sektörel bilgi ile değerlendirme bilgisi birleştiğinde alıcı ile satıcı arasında oluşabilecek reel değere en yakın sonucun bulunabilmesi mümkündür ki bir örnek vermek gerekirse yukarıda bahsettiğim yaklaşım ile değerlendirme 16 milyon TL olarak hesaplanan bir akaryakıt istasyonunun geçtiğimiz hafta 15.8 milyon TL'ye alıcı bulunduğunu mutlulukla belirtmek isterim.



TDUB

BULGARİSTAN DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ İLE İŞBİRLİĞİ PROTOKOLÜ İMZALADI

TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi Bulgaristan Profeyonel Değerleme Uzmanları Birliği'nin ev sahipliği yaptığı Sofya'da gerçekleştirilen Uluslararası Değerleme Konferansı'nda işbirliği protokolü imzalandı.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Uluslararası İlişkiler Komitesi ikili ilişkileri geliştirme kapsamında yaptığı çalışmalar kapsamında 13 Şubat 2020 tarihinde Bulgaristan'ın başkenti Sofya'da Bulgaristan Profesyonel De-

ğerleme Uzmanları Birliği (Chamber of Professional Valuers – CPV) ev sahipliğinde gerçekleştirilen konferansa katılım sağladı. Uluslararası İlişkiler Komitesi'nden Komite Başkanı Alican Koçali ve Komite Üyesi

Cansel Turgut Yazıcı'nın TDUB'u temsil ettiği konferans sonrasında iki ülke arasında işbirliği protokolü imzalandı.

KARŞILIKLI KURS VE EĞİTİMLER

İmzalanan protokol, temel olarak, her iki ülkenin değerlendirme profesyonellerinin; eğitim ve iyi uygulamalara ilişkin standartlar ve kılavuzlar, etik kurallar, bilimsel araştırma ve diğer değerlendirme faaliyetleri alanlarında işbirliği yapmasını amaçlıyor. Protokol her iki Birliğin üyelerinin mesleki yetkinliğini artırmak amacı ile birlikte düzenlenecek konferans, eğitim ve kursları karşılıklı tanınmasını da içeriyor.

BÖLGESEL İŞBİRLİĞİ

Tarafların IVSC, TEGoVA gibi uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yapması ve görev paylaşımında bulunması konusunda fikir birliğine de varılan anlaşmada öte yandan yakın coğrafyada bulunan gelişmekte olan pazarlarda işbirliği teşvik edilecek ve geliştirilecek. İşbirliği, belirli bir bölge için uygun olan en iyi uygulamayı geliştirmek ve teşvik etmek amacıyla istinaden; eğitim materyalleri, konferanslar ve çalıştaylar oluşturulmasını içeriyor.

“ÖNEMLİ BİR BAŞLANGIÇ”

İmzalanan İşbirliği Protokolüne ilişkin Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Başkanı Encan Aydoğdu; “TDUB; 10 bine yaklaşan üye sayısı ile Avrupa’daki en büyük Değerleme Birliği olma özelliğine sahip



bir meslek örgütüdür. Mesleki tecrübe ve gelişimi konusunda gösterdiğimiz çabaları, bu tip protokoller sayesinde uluslararası arenaya taşıma imkanı bulabileceğiz” dedi. Aydoğdu, “Bu protokol önemli bir başlangıç noktasıdır. Zaten TEGOVA üyesi olan TDUB bu işbirliği ile önemli bir uluslararası adım atmış bulunmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları’nın gelişmesi, uygulanması ve kabul görmesi çalışmalarında bu tür üyelik ve işbirliklerinin ne kadar önemli olduğu düşünülürse TDUB’un bu adımını büyük bir başarı olarak değerlendirmek mümkündür. Önümüzdeki dönemde özellikle yakın

coğrafyadaki ülke birlikleri ile benzer protokol ve işbirliği anlaşmaları yapmaya devam edeceğiz” diye konuştu.

“DAHA YAPACAK ÇOK İŞİMİZ VAR”

Bulgaristan Profeyonel Değerleme Uzmanları Birliği (CPV) Başkanı Tzenka Bojilova imzalanan protokol sonrasında yaptığı açıklamada, “Komşu bir ülke ile bu tür bir protokol yapmaktan çok ama çok memnunuz, sizlerin düzenlendiği organizasyonlara katılmak için hevesle bekliyoruz. Birlikte yapacak daha çok işimiz var” ifadelerini kullandı.

EĞİTİM AKADEMİSİ FARK YARATMAYA DEVAM EDİYOR

TDUB Bülten'in bu sayısında Birliğin Eğitim Müdürü Nihal Erman ile Eğitim Akademisi'ni konuştuk. TDUB tarafından düzenlenen eğitimlere dair bilmek istediğiniz her şey bu yazımızda.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Eğitim Müdürü Nihal Erman, TDUB Bülten'in ikinci sayısı için Eğitim Akademisi'ni anlattı. Erman, "Sahada aktif olarak çalışan, sektöre yeni başlayan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ihtiyaç duydukları konular dikkate alınarak planlanan mesleki gelişim eğitimlerimize katılımlar devam ediyor" dedi.

YETİŞKİNLER GENELDE KENDİ KENDİLERİNE ÖĞRENMEK İSTİYORLAR...

Yetişkinlerin genelde kendi kendilerine öğrenme yönelimlerinin olduğunu ve bunun bir dizi sakıncaları olduğundan bahseden Erman, "Yetişkinlerin öğrenmeleriyle ilgili olarak yapılan son araştırmalar, yetişkinlerin büyük çoğunluğunun kendi kendilerine öğrenmeyi tercih ettiklerini gösteriyor. Mesleki

gelişim için kendi kendine öğrenmeyi tercih etmenin sakıncaları da oldukça fazla. Bu sakıncaları şöyle bir örnekle özetleyelim; kulaktan kulağa oyununu hemen hemen herkes bilir. Kafamızda canlandıralım; 10 kişi yan yana duruyor, birinci sıradaki kişiye küçük bir paragraf yazı veriliyor, metni ilk okuyan kişi aklında ne kaldıysa yanındakine sessizce aktarıyor, o da yanındakine aktarıyor. Bu şekilde on kişi tarafından sırayla metnin aktarımı tamamlandıktan sonra onuncu kişinin sesli olarak söylediği metnin, yazılan ve ilk kişiye verilen metin ile hiç alakası yoktur. Hataya düşmemek, yanlış öğrenmemek için, çalışma hayatımızda bilmediğimiz, öğrenmeye çalıştığımız, biraz bildiğimiz ve takıldığımız, belki de bildiğimizi san-

dığımız hususlar varsa sahada uzun yıllar aktif olarak uygulayan eğitimlerimiz vasıtasıyla ve en önemlisi ilk ağızdan bilgiye ulaşmamız mümkün” ifadelerini kullandı.

ÜYELERE ÖZEL FIRSATLAR

Bilgiyi direkt eğitimciden almanın doğru bilgiyi edinme konusunda büyük bir öneme sahip olduğunu vurgulayan Erman, aynı zamanda TDUB üyelerine özel fırsatlardan bahsederek, doğru bilgiye erişmenin çok rahat bir seçenek olduğunu da anlattı. Erman, “Akademimiz tarafından gerçekleştirilen eğitimler, yüzde 50 TDUB üye indirimi ile benzeri olmayan fiyat politikası ile gerçekleştirildiği için kendi kendine öğrenmenin dezavantajlarını yaşamamak, karşılıklı fikir alışverişinde bulunmak adına bir fırsat sunuyor” diye konuştu.

AKADEMİDE İLKLER

Eğitim Akademisi’ndeki yeniliklerden bahseden Erman, “Teknik bilgilerden sonra, yapının geniş açılı fotoğrafının çekilmesi, ilgili taşınmazın yerini en iyi gösteren fotoğrafın çekilmesi (bulunduğu sokak, bina giriş kapısı röper alınarak), taşınmazın bulunduğu binanın ana giriş kapısı ve bina içi özelliklerinin fotoğrafta yer alması (yer döşemeleri,

duvar kaplamaları, asansör olup olmadığı vb.), değerlemeye konu olan taşınmazın iç mekan fotoğraflarının çekilmesi (mimari projedeki mekan sırasına göre) (kapı, tavan, yer ve duvar görülecek açıdan fotoğraf çekilmesi) konularının anlatılacağı “Cep Telefonu Fotoğrafçılığı Atölyesi” eğitimi Akademimiz bünyesinde ilk defa gerçekleştirilmek üzere 14 Mart 2020 tarihinde İstanbul’da sınıf eğitimi olarak planlandı” diye konuştu.

YAKLAŞAN EĞİTİMLER...

Erman ayrıca yaklaşan eğitimlerle ilgili de şu bilgileri verdi: “28 Mart -02 Nisan 2020 (6 gün) tarihlerinde, Ankara, İstanbul ve İzmir illerimizde sınıf eğitimi olarak “Temel Gayrimenkul Değerleme Oryantasyon Programı ve Saha Uygulaması” eğitimi, değerlendirme ile ilgili

tüm teorik bilgilerin verilmesi ve sahada uygulanarak rapor yazılması amaçlanarak planlandı. Okul, Hastane ve Tarihi Eser Değerleme İşlemleri ve Uygulamaları” eğitimi 31 Mart-02 Nisan 2020 tarihlerinde 20:00 – 22:00 saatlerinde gerçekleştirilmek üzere uzaktan canlı eğitim olarak planlandı.”

Eğitime başvuran kişilerin başvurdukları eğitimlere katılım sağlamaları, başvurmayanların da akademi eğitimlerine ilgi göstermeleri sektörümüz ve Birliğimiz için çok önemli. Çünkü gerçekten çok büyük emek sarf ediyoruz ve sarf ettiğimiz emeğimizin mesleki gelişime ve sektörümüze katkı sağlamasını gönülden arzu ediyoruz. Bu röportaj vesilesi ile de bu dileğimi eklemek isterim.



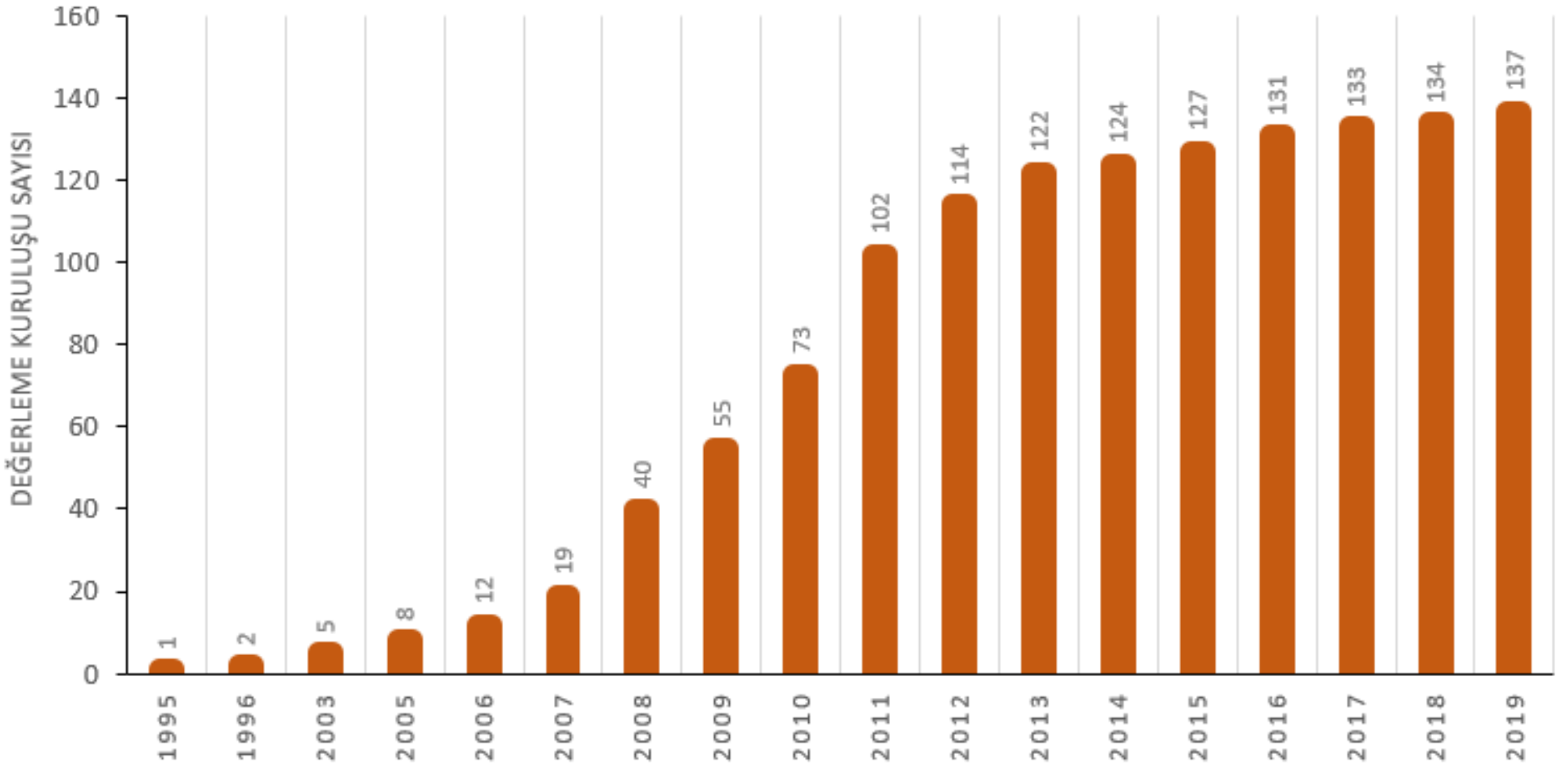


GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARININ ANALİZİ

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerleme kuruluşu sayısı 134 olmuştur. 2019 yılında 5 gayrimenkul değerleme kuruluşu listeye alınmış ve 2 gayrimenkul değerleme kuruluşu da listeden çıkarılmıştır. Listeye alınan yeni gayrimenkul değerleme kuruluşlarından yalnızca biri 2019 yılında rapor bildiriminde bulunmamıştır. Ayrıca mevcut listede yer alan 2 gayrimenkul değerleme kuruluşu da hiç rapor hazırlamamıştır. Sonuç olarak

2019 yılında listeden çıkan 2 gayrimenkul değerleme kuruluşu dahil 136 gayrimenkul değerleme kuruluşu TGBM'ye rapor bilgilerini iletmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetkilendirdiği gayrimenkul değerleme kuruluşlarının toplam sayısı 137 olmuştur. Yıllara göre gayrimenkul değerleme kuruluşu sayıları tabloda gösterilmiştir.

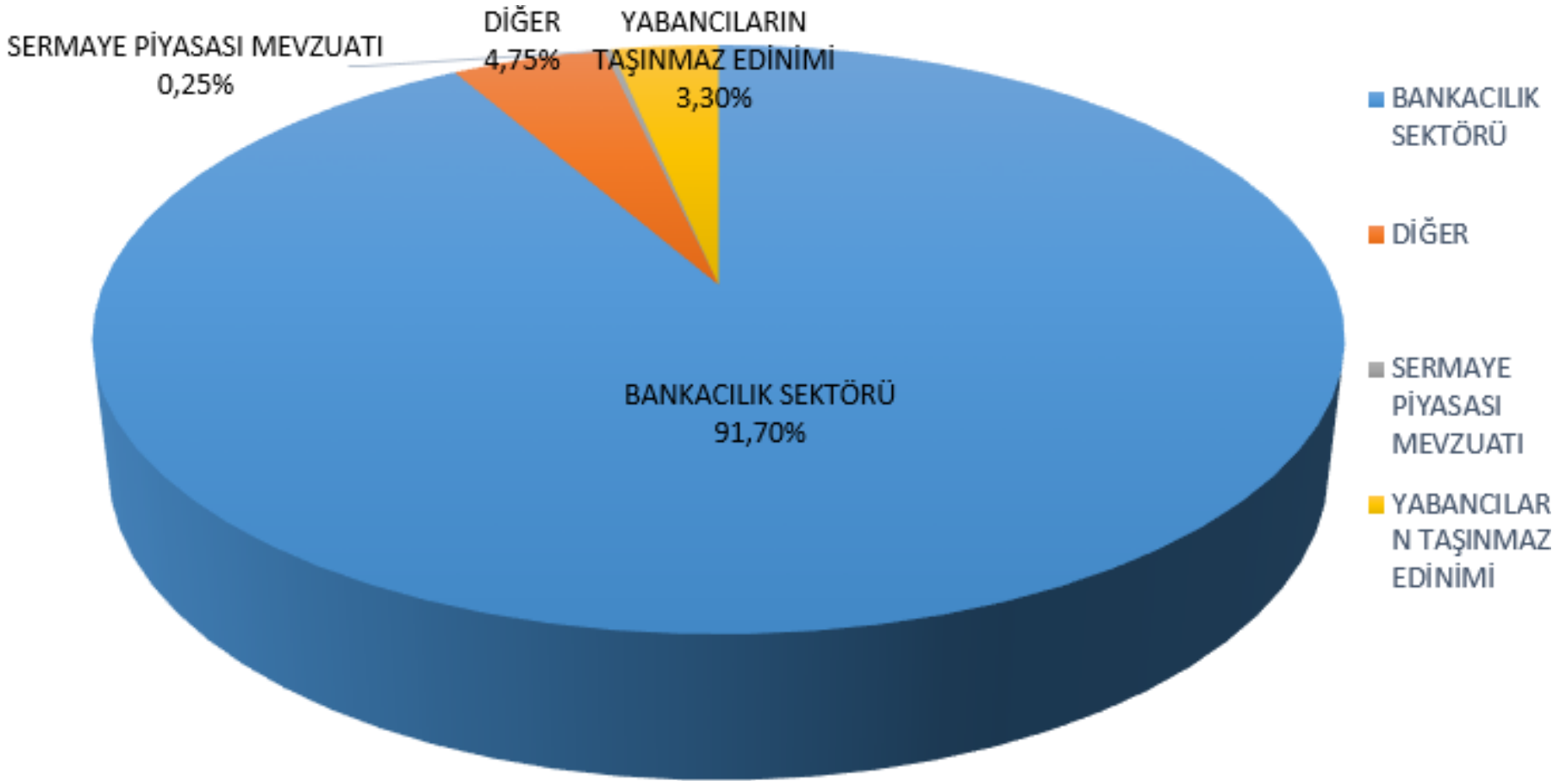


Yıllara Göre Değerleme Kuruluşu Sayıları

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN SEKTÖRLERİN ORANSAL DAĞILIMI

2019 yılında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından hazırlanan değerleme raporlarının adet olarak % 91,70'lik payını Bankacılık Sektörü, % 3,30'luk payını Yabancıların Taşınmaz Edinimi, % 0,25'lik payını Sermaye Piyasası Mevzuatı, % 4,75'lik payını Diğer raporlar almaktadır.

Gayrimenkul değerleme raporlarının hazırlandığı alanların genel dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



EN FAZLA RAPOR HAZIRLANAN 10 İLÇE

İL	İLÇE	RAPOR SAYISI	GÜNLÜK ORTALAMA İŞ HACMİ
İSTANBUL	ESENYURT	23.766	96
ANKARA	ÇANKAYA	17.315	70
ANKARA	KEÇİÖREN	12.401	50
ANKARA	YENİMAHALLE	12.219	49
BURSA	NİLÜFER	11.159	45
ANKARA	MAMAK	10.193	41
ANKARA	ETİMESGUT	9.990	40
İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	9.869	40
ANTALYA	KEPEZ	9.756	39
ANTALYA	ALANYA	9.467	38



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
MASLAK MAHALLESİ ESKİ BÜYÜKDERE CADDESİ
SÜMER SOKAK NO:3 AYAZAĞA TİCARET MERKEZİ
KAT: 14/B 34485 SARIYER/İSTANBUL

TEL : 0 212 276 20 21
FAX : 0 212 276 13 10

info@tdub.org.tr
www.tdub.org.tr

TDUB GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ

TEL : 0 212 285 49 60
FAX : 0 212 276 13 10

info@tgbm.com.tr
www.tgbm.com.tr

TDUB İKTİSADİ İŞLETMESİ - EĞİTİM AKADEMİSİ

TEL : 0 212 276 20 21
FAX : 0 212 276 13 10

egitim@tdub.org.tr
www.tdub.org.tr