

**TDUB**

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

# TEBLİĞ GÖRÜŞMELERİ SONUCUNDA ELDE EDİLEN KAZANIMLAR

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-1

### Taslak Madde:

Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam eder.

### Önerilen:

Gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı; Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip, gayrimenkul değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

### Sonuç:

**4 yıllık üniversite mezunu olma şartı ile lisans almış olma şartı eklendi. Ayrıca sadece değerlendirme kuruluşunda çalışabileceğini ifade eden ibare kaldırıldı.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-2

### Taslak Madde:

Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere, gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam eder. **Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az 1/5'i kadar gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.**

### Önerilen:

Kuruluş, gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için ~~gereken şartları henüz taşımayan uzman adaylarını, değerlendirme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanları refakatinde değerlendirme faaliyetlerinde bulunmak üzere,~~ gayrimenkul ve konut değerlendirme uzmanı lisanslarını almış ancak tecrübe şartlarını yerine getirmemiş uzman adaylarını gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı olarak istihdam edebilir. ~~Kuruluş nezdinde, Değerleme Kadrosunun en az 1/5'i kadar gayrimenkul değerlendirme uzman yardımcısı istihdam edilmesi zorunludur.~~

### Sonuç:

**Değerleme şirketlerine değerlendirme kadrosunun %20'si kadar uzman yardımcısı çalıştırma zorunluluğu %10' düşürülmüş oldu.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-3

### Taslak Madde:

d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari **%75**'inin, en az **4** sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

### Önerilen:

d) Ödenmiş sermayesini temsil eden payların ve oy haklarının asgari **%51**'inin, en az **2** sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,

### Sonuç:

**Öneri kabul edildi. Daha önceki tebliğdeki şekliyle kaldı. Böylelikle değerlendirme kuruluşları şirket ortaklık yapılarında değişikliğe gitmek zorunda kalmayacaklar. Yeni ortak zorunluluğu ile şirketlerinin hisselerini değerinden düşük fiyatlara satma sorunu yaşamayacaklar.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-4

### Taslak Madde:

e) Değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari **20 adet tam zamanlı** olarak **istihdam** edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,

### Önerilen:

e) Değerleme kadrosunun en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari **10** adet tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşması,

### Sonuç:

**Öneri kabul edildi. İşlerin azaldığı bu dönemde değerlendirme kuruluşlarına önemli bir maliyet getirecek olan bu zorunluluk yarıya indirilmiş oldu.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-5

### Taslak Madde:

d) Sorumlu değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

1) (ç) bendinde belirtilen belgeler

2) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul **değerleme kuruluşlarında asgari 2 yıl tam zamanlı** gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak **istihdam** edildiklerini kanıtlayıcı belgeler

### Önerilen:

~~2) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarında asgari 2~~ **Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edildiklerini çalışmak suretiyle değerlendirme faaliyetinde bulunduğunu** kanıtlayıcı belgeler

### Sonuç:

**Sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmek için değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı çalışma şartı kaldırıldı. Böylece sözleşmeli uzmanların da Sorumlu Değerleme Uzmanı olabilmelerinin önü açıldı.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-6

**Sorumlu değerlendirme uzmanı**

**Madde 9, Fıkra 2:**

2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, **sorumlu değerlendirme uzmanı** olabilmeleri için, Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazandıktan sonra **asgari 2 yıl** Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul **değerleme kuruluşunda tam zamanlı** gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edilmeleri gerekmektedir.

**Önerilen:**

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmeleri için, ~~Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazandıktan sonra asgari 2 5 yıl Kurulca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunda veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlayan değerlendirme uzmanı olarak/yanında veya sermaye piyasası kurumları ile kamu kurum ve kuruluşlarında değerlendirme faaliyeti alanında tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak istihdam edilmeleri gerekmektedir.~~ gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl çalışmak suretiyle tecrübesi olması gerekmektedir.

**Sonuç:**

**Sorumlu değerlendirme uzmanı olabilmek için değerlendirme kuruluşunda tam zamanlı çalışma şartı kaldırıldı. Böylece sözleşmeli uzmanların da Sorumlu Değerleme Uzmanı olabilmelerinin önü açıldı.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-7

**Eklenen Madde:**

**Önerilen:**

Değerleme kuruluşlarında; gayrimenkul ve konut değerlendirme uzmanlarının yazdığı raporları kontrol etme ve imza atma yetkisine sahip olan kişilerin; bu tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının bulundurulması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekmektedir.

**Sonuç:**

Öneri kabul edilerek denetmenler için de bir kural seti getirilmiş oldu. Değerleme kuruluşlarında denetmenlik yapacak olan değerlendirme uzmanlarımız Sorumlu Değerleme Uzmanı kriterlerinden sadece pay sahipliği dışındaki tüm kriterleri sağlayacaklar.



## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-8

**Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınması**

**Madde 11, Fıkra 1:**

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde **en az bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının** tam zamanlı olarak istihdam edilmesi şartıyla şube açabilirler.

**Önerilen:**

Gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması ve bünyesinde **gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl çalışmak suretiyle tecrübesi olan** en az bir gayrimenkul değerlendirme uzmanının tam zamanlı olarak istihdam edilmesi şartıyla şube açabilirler.

**Sonuç:**

**Öneri kabul edildi. Değerleme kuruluşlarının şubelerinde çalıştıracakları değerlendirme uzmanlarının en az bir tanesi Sorumlu Değerleme Uzmanı kriterlerinden sadece pay sahipliği dışındaki tüm kriterleri sağlayacaklar.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-9

### Taslak Madde:

ğ) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan **kararlara uyulmaması ve belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi,**

### Önerilen:

ğ) Kanunun 76 ncı maddesi kapsamında Birlik tarafından alınan kararlara uyulmaması, belirlenen üyelik aidatlarının ödenmemesi, [verilen zorunlu eğitimlere katılmaması](#)

### Sonuç:

**Öneri kabul edildi. Birliğin aldığı ilke kararları, aidat ödenmemesi ve Birliğin vereceği zorunlu eğitim kararları artık bağlayıcı olacaktır. Özellikle Birliğin alacağı ilke kararları ve zorunlu eğitimler SPK tarafından çok önemsenmektedir. İlke kararları oluşturarak bunların denetlenmesi talep edilmekte.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-10

### Taslak Madde:

### Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar

### Madde 17, Fıkra 4 (ç) Bendi:

ç) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun **son bir takvim yılı** içerisinde tüm değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan **hasılatlarının %30'undan** fazlasının **tek bir gerçek veya tüzel kişi** ile bağlı ortaklarından elde edilmesi,

Not: Sözleşmeli değerlendirme uzmanı ile Değerleme kuruluşu arasındaki hasıllara da aynı şart eklenmiş.

### Önerilen:

Bendin taslak düzenlemeden çıkarılması uygun olacaktır.

~~ç) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun son bir takvim yılı içerisinde tüm değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatlarının %30'undan fazlasının tek bir gerçek veya tüzel kişi ile bağlı ortaklarından elde edilmesi,~~

### Sonuç:

**5 takvim yılı ve %40 olarak değiştirildi. Böylece bir değerlendirme kuruluşu 5 yıl boyunca elde ettiği gelirlerin %40'ını tek bir müşteriden elde edemeyecek. Aynı şartın sözleşmeli uzman ve değerlendirme kuruluşu için geçerli olmaktan çıkarılmıştır.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-11

### Taslak Madde:

**Bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlar**

### Madde 17, Fıkra 4 (d) Bendi:

d) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından **üç yıl üst üste aynı gerçek veya tüzel kişiye hizmet verilmesi** ve üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet sunumuna **ara verilmesinden** sonra tekrar hizmet verilebilmesi için iki yıl beklenmemesi.

### Önerilen:

Bendin taslak düzenlemeden çıkarılması uygun olacaktır.

~~d) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından üç yıl üst üste aynı gerçek veya tüzel kişiye hizmet verilmesi ve üç yıllık sürenin dolmasından veya herhangi bir nedenle hizmet sunumuna ara verilmesinden sonra tekrar hizmet verilebilmesi için iki yıl beklenmemesi.~~

### Sonuç:

**Öneri kabul edildi. Böylece değerlendirme kuruluşları her 3 yılda bir müşterilerini kaybederek personel çıkarmak zorunda kalmayacak. Sürdürülebilir istihdam politikası sağlanabilecektir. Tecrübeli personel korunabilecektir.**

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-12

### Taslak Madde:

### Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınması

### Madde 11, Fıkra 3:

(3) Kuruluş, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması ancak Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Lisansı veya Konut Değerleme Lisansına sahip **gerçek kişiler ya da Kurulca yetkilendirilmiş kuruluşlarla** sözleşme imzalanması suretiyle mümkündür. Gayrimenkul Değerleme Lisansı veya Konut Değerleme Lisansına sahip olmayan kişiler ve/veya Kurulca yetkilendirilmemiş kuruluşlar aracılığıyla dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması yasaktır. Kuruluşun, **bir takvim yılı** içerisinde, **dışarıdan hizmet** alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, **toplam hasılatlarının %25'ini geçemez.**

### Önerilen:

Fıkranın aşağıdaki şekilde değiştirilmesi uygun olacaktır.

(3) Kuruluş, sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan hizmet olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayabilir. Dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması ancak Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme **Lisansı Uzmanı** veya Konut Değerleme **Uzmanı Lisansına sahip** gerçek kişiler ya da **Kurulca yetkilendirilmiş Gayrimenkul Değerleme Uzmanı veya Konut Değerleme Uzmanı gerçek kişileri bünyesinde barındıran tüzel kişiliklerle** sözleşme imzalanması suretiyle mümkündür. ~~Gayrimenkul Değerleme Lisansı veya Konut Değerleme Lisansına sahip olmayan kişiler ve/veya Kurulca yetkilendirilmemiş kuruluşlar aracılığıyla dışarıdan değerlendirme hizmeti sağlanması yasaktır. Kuruluşun, bir takvim yılı içerisinde, dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirdiği değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan hasılatları, toplam hasılatlarının %25'ini geçemez.~~

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-12

### Sonuç:

İlgili madde Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gerçekleştirilen, raporlarda sözleşmeli değerlendirme uzmanı kullanılmayacak şekilde değiştirildi.

SPK formatında hazırlanan raporlar dışındaki diğer raporlarda böyle bir sınırlama getirilmedi. Gayrimenkul Bilgi Merkezimizin 2018 yılı verilerine göre Sermaye Piyasası için hazırlanan raporlar toplam raporlara oranı 0,52'dir. Dolayısı ile bu madde ile getirilen sınırlama oransal olarak sözleşmeli uzmanlarımızın işlem hacmini çok düşük etkileyecektir.

Ayrıca sözleşmeli uzmanlık için gerçek kişi sınırlaması da kalkmış oldu.

# KAZANIM ELDE EDİLEN ÖNEMLİ MADDELER

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-13

### Taslak Madde:

**Şube açılması ve dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti alınması**

### Madde 11, Fıkra 4:

(4) Kuruluşun **merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde**, değerlendirme hizmetleri değerlendirme **kadrosundaki** gayrimenkul **değerleme uzmanları** tarafından yerine getirilir. Kuruluş, bu yerlerde **dışarıdan hizmet** olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti **sağlayamaz**. Kurul, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.

### Önerilen:

Fıkranın aşağıdaki şekilde değiştirilmesi uygun olacaktır.

~~(4) Kuruluşun merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, değerlendirme hizmetleri değerlendirme kadrosundaki gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirilir. Kuruluş, bu yerlerde dışarıdan hizmet olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti sağlayamaz. Kurul, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun iş hacminin önemli bir bölümünü oluşturan illerde gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna şube açma zorunluluğu getirebilir.~~

(4) Sözleşme imzalamak suretiyle dışarıdan gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek tüzel kişiliklerdeki ortakların tamamının ve tüzel kişilik olmadan tek başına sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren gerçek kişilerin; gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl çalışmak suretiyle tecrübesi olması gerekmektedir.

Ancak yetkili kuruluşlara sözleşme ile değerlendirme hizmeti veren tüzel kişilik bünyesinde tam zamanlı istihdam edilen kişilerin; değerlendirme veya konut değerlendirme uzmanı olması yeterlidir.

Tecrübe koşulunun yerine getirilmesi ile ilgili düzenlemeler Kurulun düzenlemelerine tabi olup, takibi ve belgelenmesi Birlik tarafından yapılacaktır.

## ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİK-14

### Sonuç:

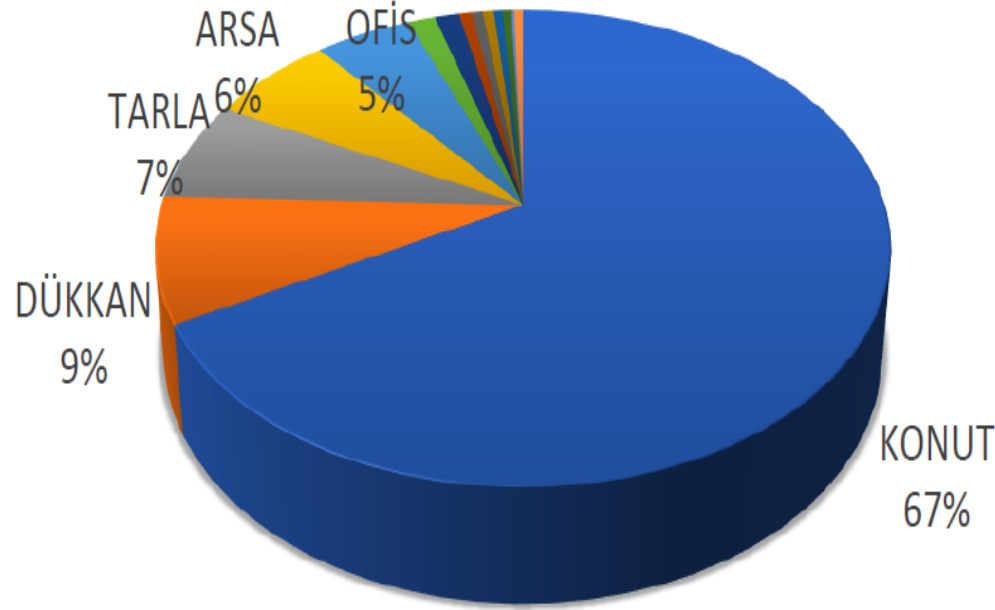
Değerleme şirketlerinin merkezinin veya şubesinin bulunduğu illerde, konut değerlemesi haricinde, dışarıdan hizmet olarak, gayrimenkul değerlendirme hizmeti yapmaması kuralı getirilmiştir.

Böylece değerlendirme kuruluşları merkezlerinin veya şubelerinin bulunduğu illerde konut değerlemelerinde sözleşmeli değerlendirme uzmanı ile çalışabilecekler.

Gayrimenkul Bilgi Merkezimizin 2018 yılı verilerine göre konut raporları toplam raporlar içinde %67 lik bir orana sahiptir. Sadece Değerleme Kuruluşlarının Merkez ve Şubelerinin bulunduğu illerde böyle bir sınırlama getirilmiştir. Diğer illerde tüm rapor türleri sözleşmeli uzmanlar tarafından yapılabilecektir.



# TAŞINMAZ TÜRLERİNE GÖRE DAĞILIM (2018)



■ KONUT

■ DÜKKAN

■ TARLA

■ ARSA

■ OFİS

■ FABRİKA

■ İMALATHANE

■ İŞ MERKEZİ

■ DEPO

■ ÇİFTLİK

■ AKARYAKIT TESİSİ

■ OTEL

■ OKUL

■ DİĞER

2018 yılında Türkiye genelinde **sözleşmeli uzmanların** yapmış olduğu rapor adedinin tüm rapor adedine oranı **%65,34** olmuştur.

# FİRMALARIN MERKEZLERİNİN BULUNDUĞU İLLER

ŞİRKET MERKEZİNİN BULUNDUĞU İL	ADET
ADANA	3
ANKARA	41
ANTALYA	1
AYDIN	1
BALIKESİR	1
BURSA	2
GAZİANTEP	1
İSTANBUL	69
İZMİR	8
KAYSERİ	1
KONYA	3
SAKARYA	2
SAMSUN	1
ŞANLIURFA	1
TRABZON	1
Genel Toplam	136

# FİRMALARIN ŞUBELERİNİN BULUNDUĞU İLLER

ŞUBE BULUNAN İL	ŞUBE ADEDİ
İSTANBUL	16
ANKARA	25
İZMİR	33
ADANA	24
BURSA	20
KOCAELİ	4
KONYA	12
KAYSERİ	6
ANTALYA	24
MERSİN	4
GAZİANTEP	5
ADİYAMAN	2
SAMSUN	11
MALATYA	3
ORDU	1
BİYARBAKIR	6
ISPARTA	2
ŞANLIURFA	4
HATAY	2
MUĞLA	1
ESKİŞEHİR	4
ERZURUM	2
MANİSA	1

# BÜYÜK İLLERDEKİ YÜZDESEL DAĞILIM

İL	TOPLAM RAPOR SAYISI	İSTİHDAM DURUMU		LİSANS DURUMU	
		KADROLU ÇALIŞANLARIN HAZIRLADIĞI RAPOR YÜZDESİ	SÖZLEŞMELİ ÇALIŞANLARIN HAZIRLADIĞI RAPOR YÜZDESİ	DEĞERLEME UZMANLARININ HAZIRLADIĞI RAPOR YÜZDESİ	LİSANSIZ ÇALIŞANLARIN HAZIRLADIĞI RAPOR YÜZDESİ
İSTANBUL	159.555	63,64%	36,36%	91,14%	8,86%
ANKARA	79.213	68,92%	31,08%	95,48%	4,52%
İZMİR	52.489	54,13%	45,87%	93,83%	6,17%
ANTALYA	36.996	42,83%	57,17%	94,95%	5,05%
BURSA	31.519	52,68%	47,32%	94,05%	5,95%
<b>TÜRKİYE ORTALAMASI</b>		<b>34,67%</b>	<b>65,33%</b>	<b>88,30%</b>	<b>11,70%</b>

# SONUÇ

**Değerleme Kuruluşlarının Merkez ve Şubelerinde konut dışındaki taşınmaz değerlemelerinde sözleşmeli uzmanlardan hizmet alamaması durumunda en çok İstanbul, Ankara ve İzmir illerinde çalışan sözleşmeli uzmanlarımız etkilenecektir.**

**Fakat büyük illerdeki dağılım zaten bu maddeden bağımsız olarak kadrolu değerlendirme uzmanlarının ağırlıkta olduğunu göstermektedir.**

**Dolayısı ile bu maddenin etkileri çok trajik boyutlarda olmayacaktır. Ancak intibak süresi dahilinde Birliğin alacağı ilke kararları ile sözleşmeli uzman akreditasyon projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu program ile sözleşmeli uzmanlığın daha denetlenebilir olduğu gösterilerek ilgili maddenin en kısa sürede kaldırılması hedeflenmektedir.**