



Bekir Yener YILDIRIM
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
Başkan

- **Birliğimiz ve Değerleme Mesleği**
- **Değerleme ve TKGM**
- **Özet ve Sonuç**

Yasal Statü

- **Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik, TDUB);**
 - **2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/D maddesi**
 - **Tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu**
 - **Bakanlar Kurulu'nun Statüsü (17.12.2009 tarihli Resmi Gazete)**
 - **Üyeleri "değerleme uzmanlığı lisansı"na sahip olan değerlendirme uzmanlarından oluşmaktadır.**

TDUB Yönetim Kurulu

- **Birliğimiz Yönetim Kurulu'nun;**
 - **1 üyesi SPK tarafından gösterilen adaylar arasından,**
 - **3 üyesi değerlendirme şirketlerinin sorumlu değerlendirme uzmanları arasından,**
 - **3 üyesi sorumlu değerlendirme uzmanı sıfatını haiz olmayan değerlendirme uzmanları arasından**
seçilmektedir.

AD SOYAD	Yönetim Kurulu Unvanı
Bekir Yener YILDIRIM	Başkan
Şinasi BAYRAKTAR	Başkan Vekili
Cansel Şirin Turgut YAZICI	Üye
Ebru ÖZ	Üye
Işıl DİNÇER	Üye
Mehmet Şahin AKAR	Üye
Nihat YERCİ	Üye

TDUB - Temel Görev ve Yetkiler - 1

- **Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak,**
- **Eğitim ve sertifika vermek,**
- **Meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak,**
- **Haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak,**
- **Kendisine mevzuatla verilen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek,**

TDUB - Temel Görev ve Yetkiler - 2

- **Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek,**
- **İlgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak,**
- **Mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmak,**
- **Bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturmak ve yayınlamak.**

Değerleme Mesleğinin Gelişimi

- **10 Yıl Öncesi**
 - **Ekspertiz olarak anılan değerlendirme hizmeti, mevcut iki şirket ve bazı kurumların bünyelerinde personel ve bilirkişilik müessesesi tarafından gerçekleştirilmekteydi.**
- **2001 Ağustos**
 - **SPK'nın tebliğleri ile değerlendirme uzmanı ve gayrimenkul değerlendirme şirketi tanımı yapıldı. Değerleme hizmeti verecek şirketlerin listeye alınmasına ilişkin esaslar düzenlendi.**
- **2006 Kasım**
 - **BDDK'nın "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliği" ile bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların düzenlenmesi**
- **2007 Mart**
 - **5582 sayılı Mortgage Yasası ile 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 40/D maddesinde Birliğimizin kurulması**
- **2010 Mayıs**
 - **Birliğimiz faaliyete geçmiştir.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı - 1

- Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapmak üzere “Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı” almış olan kişidir.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansının alınabilmesi için;
 - 1) Dört yıllık üniversite mezunu olmak,
 - 2) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavında başarılı olmak,
 - 3) Gayrimenkul değerlemesi alanında en az üç sene tecrübe sahibi olmakgerekmektedir.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı;
 - Bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından tam zamanlı istihdam edilerek veya
 - Bir değerlendirme şirketi ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyledeğerleme hizmeti verebilir.

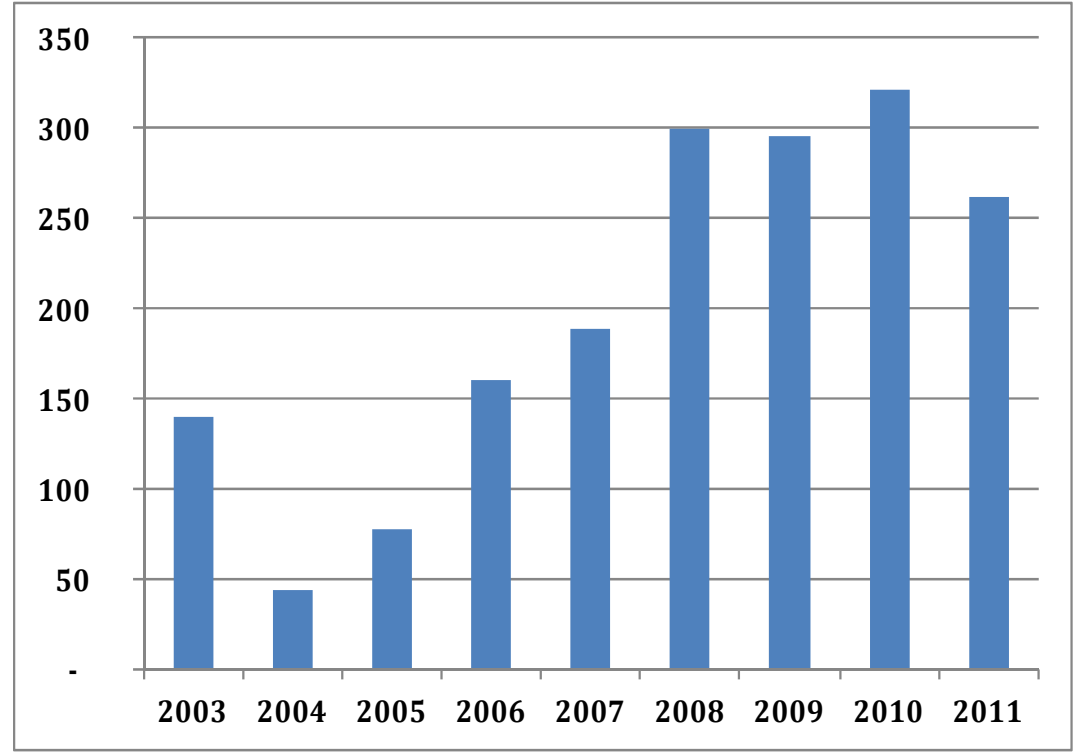
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı - 2

- **Birliğimiz Statüsü'ne göre gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının Birliğimize üyelik için başvuru yapmaları zorunludur.**
- **Toplam aktif gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan kişi sayısı 1.787'dir. (12 Aralık 2011 tarihi itibarıyla)**
- **Hali hazırda, aktif gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip 1.551 kişi Birliğimiz üyesidir.**

	Hak Kazanan Kişi Sayısı	Fiilen Alan (Aktif) Kişi Sayısı	Birlik Üyesi Olan Kişi Sayısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı	2.399	1.787	1.551

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı - 3

Yıl	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sayısı (Aktif)
2003	140
2004	44
2005	78
2006	160
2007	188
2008	299
2009	296
2010	321
2011	261
Toplam	1.787



Konut Değerleme Uzmanı - 1

- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın gerektirdiği hallerde konut değerlemesi yapan kişidir.
- Konut değerleme uzmanlığı lisansının alınabilmesi için;
 - 1) Dört yıllık üniversite mezunu olmak,
 - 2) Konut değerleme uzmanlığı lisanslama sınavında başarılı olmak,
 - 3) Konut değerlemesi alanında en az bir sene tecrübe sahibi olmak gerekmektedir.
- Konut değerleme uzmanı;
 - Bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından tam zamanlı istihdam edilerek veya
 - Bir değerleme şirketi ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti verebilir.

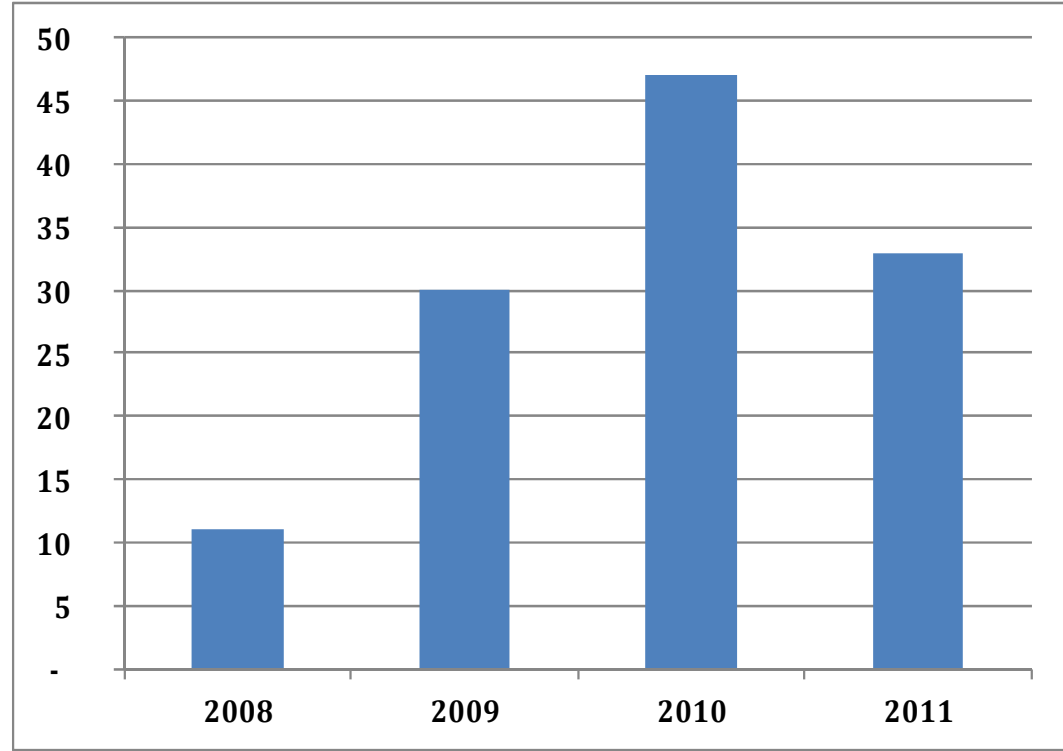
Konut Değerleme Uzmanı - 2

- **Birliğimiz Statüsü'ne göre konut değerlendirme uzmanlarının Birliğimize üyelik için başvuru yapmaları zorunlu değildir, ancak başvuru yapabilirler.**
- **Toplam aktif konut değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan kişi sayısı 121'dir. (12 Aralık 2011 tarihi itibarıyla)**
- **Hali hazırda, aktif konut değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip 27 kişi Birliğimiz üyesidir.**

	Hak Kazanan Kişi Sayısı	Fiilen Alan (Aktif) Kişi Sayısı	Birlik Üyesi Olan Kişi Sayısı
Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı	308	121	27

Konut Değerleme Uzmanı - 3

Yıl	Konut Değerleme Uzmanı Sayısı (Aktif)
2008	11
2009	30
2010	47
2011	33
Toplam	121



Gayrimenkul Değerleme Şirketi - 1

- Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların muhtemel değerinin **bağımsız ve tarafsız olarak** takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren hizmet şirketidir.
- Gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşulları analiz edilmektedir.
- Uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlama
- SPK tarafından listeye alınacak değerlendirme şirketlerinin;
 - 1) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki "Sorumlu Değerleme Uzmanı"na ait olması,
 - 2) En az 2'si "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesigerekmektedir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi - 2

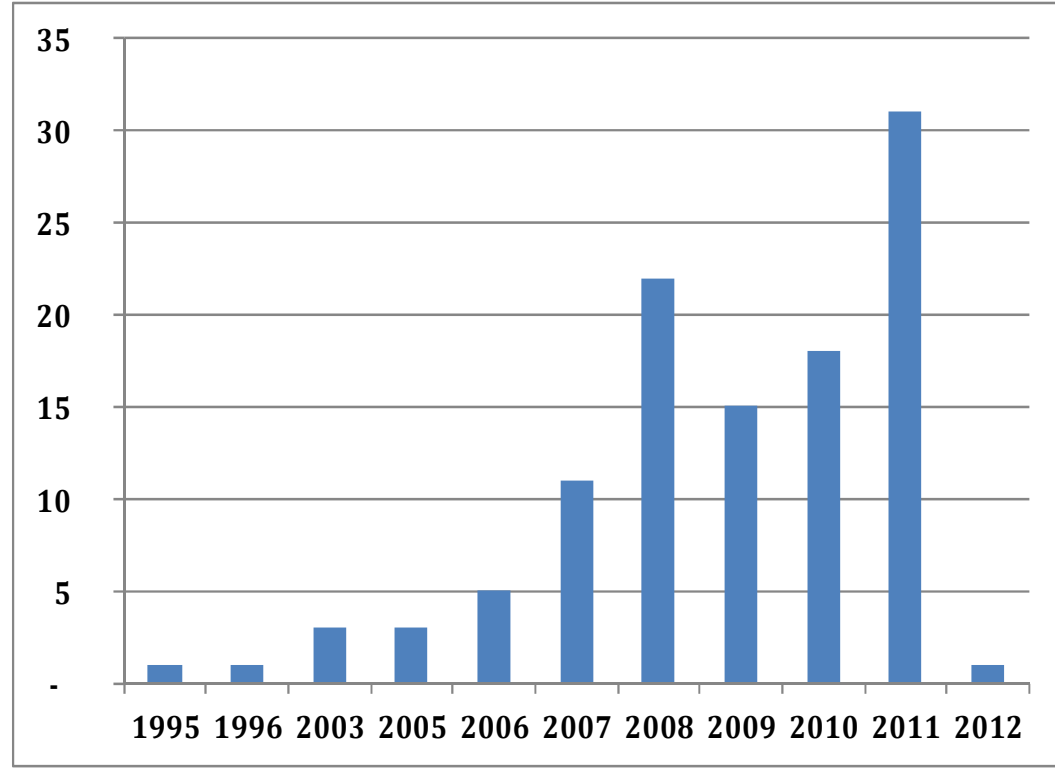
- **Sorumlu Değerleme Uzmanı;**
 - Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan,
 - Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan,
 - Değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan,
 - Şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten,
 - Şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan
- değerleme uzmanıdır.**

Gayrimenkul Değerleme Şirketi - 3

- **Birliğimiz Statüsü'ne göre gayrimenkul değerlendirme şirketleri Birliğimiz üyesi değildir, ancak Birliğimize yıllık katkı payı vermekle yükümlüdürler.**
- **Hali hazırda, lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından kurulmuş 111 adet gayrimenkul değerlendirme şirketi SPK listesinde yer almaktadır.**
- **Hali hazırda, SPK listesinde yer alan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden 57 tanesi BDDK listesinde yer almaktadır.**

Gayrimenkul Değerleme Şirketi - 4

Yıl	Gayrimenkul Değerleme Şirketi Sayısı
1995	1
1996	1
2003	3
2005	3
2006	5
2007	11
2008	22
2009	15
2010	18
2011	31
2012	1
Toplam	111



Değerleme Neden Önemlidir?

- Gayrimenkule bağlı finansal araçlar ve piyasalar açısından
- Kredi sisteminin etkin bir şekilde çalışması
- Finansal tabloların; işletmelerin finansal durumu, performansı ve nakit akışlarının muhasebe standartları doğrultusunda gerçeğe uygun olarak sunulması
- Hukuk sistemine yardımcı olması
- Mülkiyet değişimlerinde taraflara iyi niyetli ve itimatlı bir şekilde hareket etmelerinin sağlanması

Sermaye Piyasasında Değerleme

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca 3 farklı konuda gayrimenkul değerlemesi yapılması gerekmektedir:

1) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının "Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı", "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi", "Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi", "Ortaklığa aynı sermaye konulması" vs. işlemlerinde,

2) Hisse senetleri borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları halinde,

3) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminatı olan gayrimenkullerin belli bir tarihteki muhtemel değerinin takdirinde.

Kimler Değerleme Hizmetinden Yararlanmaktadır?

- **Sermaye Piyasası Kurumları**
- **Bankalar**
 - Bankalara sunulan değerlendirme hizmetlerinin cirosu toplam değerlendirme sektörünün cirosunun en az %90'ını oluşturmaktadır.
 - Bankalara sunulan değerlendirme hizmetlerinin çoğunluğunu krediler için teminat alınan gayrimenkullerin değerlemesi oluşturmaktadır.
- **Kamu Kurum ve Kuruluşları**
- **Özel Kişi ve Kurumlar**
- **Bireysel ve Kurumsal Yatırımcılar**
- **Avukatlar, Hukuk Büroları ve Danışmanları**
- **Mahkemeler**

TDUB – Mevcut Bazı Önemli Çalışmalar

- **Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği**
- **Türkiye Değerleme Standartları ve Etik Kurallar**
- **Yürürlüğe girmesi beklenen yeni düzenlemelerde değerlendirme sektörünün görev almasına yönelik çalışmalar**
- **Üyelerimize, gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ve değerlendirme raporlarına ilişkin verilerin takibine ve söz konusu verilerden istatistikler oluşturulmasına yönelik çalışmalar**

Değerleme ve TKGM – Ortak Çalışmalar – 1

- **Değerleme mesleği disiplinler arası bir meslektir.**
- **Bu nedenle Birliğimiz üyesi birçok TKGM mensubu bulunmaktadır. Bu durumun hem TKGM mensupları hem de değerlendirme sektörü için çok değerli bir kazanç olduğuna inanılmaktadır.**
- **Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TAKBİS)**
- **Türkiye Değerleme Standartları**

Değerleme ve TKGM – Ortak Çalışmalar - 2

- **TAKBİS'in Kullanımına Yönelik TDUB ve TKGM arasında Düzenlenen Protokol son aşamasında.**

Toplam Müdürlük Sayısı	TAKBİS'e Geçen Müdürlük Sayısı	TAKBİS'e Geçiş Oranı
957	765	80%

- TAKBİS'den yararlanabilme fırsatı için çalışma ortamı TKGM tarafından ilk kez değerlendirilmiştir.

Birliğimiz bunun öneminin farkındadır ve böyle bir imkanın sunulmasında katkıda bulunan tüm TKGM yetkililerine müteşekkirdir.

Değerleme ve TKGM - Ortak Çalışmalar - 3

- **TAKBİS'in Kullanımına Yönelik TDUB ve TKGM arasında Düzenlenen Protokol**
 - **Protokolün uygulamaya konulması ile:**
 - i. Üyelerimiz TAKBİS sistemi üzerinden tapu ve kadastro bilgilerine ulaşabilecek,**
 - ii. Şifreleme sistemi kullanılacak,**
 - iii. Ücretler elektronik ortamda tahsil edilecek,**
 - iv. Sisteme giriş-çıkış ve alınan bilgiler elektronik kayıt altında olacak (Mevcut sistemden daha güvenli),**
 - v. İlk sektörel uygulama olacağı için diğer meslek grupları ve kişiler için de iyi bir örnek olacak.**

Değerleme ve TKGM - Ortak Çalışmalar - 4

- **TAKBİS'in Kullanımına Yönelik TDUB ve TKGM arasında Düzenlenen Protokol**
 - **Tapu ve kadastro teşkilatının iş yükünün azalacağına ve değerlendirme sektörü tarafından sunulan hizmetin kalitesinin artacağına inanılmaktadır.**
 - **Sadece Bankacılık sektörü için yılda yaklaşık 700.000 adet değerlendirme raporu hazırlanıyor.**
 - **TAKBİS'in değerlendirme sektörü tarafından kullanılmaya başlanmasını takiben tapu ve kadastro müdürlüklerinde söz konusu değerlendirme raporlarından kaynaklanan iş yükünün azalması ve kontrol altına alınması beklenmektedir.**

Değerleme ve TKGM – Bilgi ve Belge Temini - 1

- Hali hazırda değerleme uzmanları ve gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri fiilen TKGM müdürlüklerine başvurmak suretiyle alınmaktadır.
- 14.09.2009 tarih ve 074/252-4134 sayılı genelgede:

“Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek lisanslı şirketler veya bu şirketlerin Kurulca listeye alınmak ve sözleşme imzalanmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca Değerleme Uzmanları ile çalışmalar yapabileceği veya Değerleme Uzmanları uzmanlık alanları ile ilgili gerçek ve tüzel kişiler ile yapacağı sözleşmelere göre rapor verebileceğinden açıklanan sebeplerden dolayı aşağıda yazılı şartlar dahilinde Lisanslı şirketler veya Uzmanlar tarafından tapu ve kadastro kayıtları ve dayanak kayıtlarının incelenmesine izin verilmesi veya bilgi ve belge verilmesi gerekmektedir.”

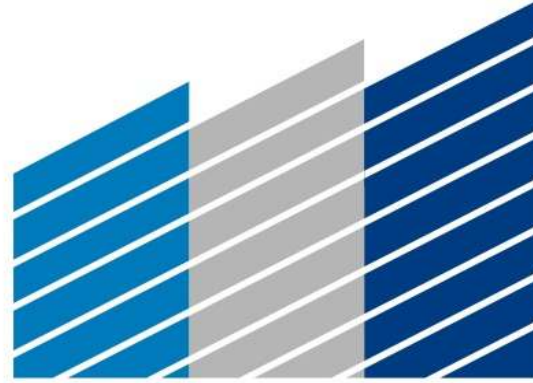
hükmü yer almakta olup, genelgede gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme uzmanlarının bilgi ve belge istemlerinde veya incelemelerinde aranacak bilgi ve belgeler açıklanmıştır.

Özet ve Sonuç - 1

- **Gayrimenkul değerlemesinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçüt ve verilere dayanılarak, etkin ve verimli bir şekilde yapılması ülkemiz açısından büyük önem taşımaktadır.**
- **Ülkemiz gayrimenkul sektörünün son yıllardaki atılımı, istikrar ve ülkemiz ekonomisine dair beklentiler ve benzeri diğer faktörlerin de etkisiyle, değerlendirme sektörü her geçen gün daha da gelişmekte ve büyümektedir.**
- **Gelişen ve büyüyen değerlendirme sektörüne yönelik çeşitli amaç, görev ve yetkileri bulunan TDUB, 2010 yılı Mayıs ayı itibarıyla faaliyetlerine başlamış olup, amaç ve görevleri doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir.**
- **Ülkemizin en köklü teşkilatlarından biri olan TKGM'nin sektöre verdiği desteğe değerlendirme sektörü müteşekkir.**

Özet ve Sonuç - 2

- **TKGM'nin bu çalıştayında olduğu gibi çeşitli fırsat ve vesilelerle sürekli bir araya gelinmesi ve ortak etkinlikler yapılmasının TDUB, değerlendirme sektörü ve TKGM arasındaki bağı daha da güçlendireceğine ve olumlu katkılar sağlayacağına inanıyoruz.**
- **TKGM ve ilgili birimleri ile işbirliği yapmak ve gereken her türlü destek ve katkıyı sağlamak arzusundayız.**
- **Gelecekte de "Bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması ve yayımlanması (Ör: Taşınmaz Endeksi)" gibi diğer çeşitli önemli konularda da TKGM ile ortak çalışmalar gerçekleştirmek istiyoruz.**



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

**İLGİNİZ VE
SABRINIZ İÇİN
TEŞEKKÜR EDERİZ**

İletişim Bilgileri

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

**Adres: Barbaros Mh. Çiğdem Sk. No:1 Ağaoğlu My Office Kat:11
No:48 34746 Ataşehir / İSTANBUL**

Tel: +90 (216) 688 45 45

Faks: +90 (216) 688 44 46

E-posta: info@tdub.org.tr

Web: www.tdub.org.tr

Twitter: twitter.com/tduborgtr

YouTube: www.youtube.com/tduborgtr