

**TDUB**

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

## **2012 YILI FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

A.	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Hakkında.....	3
1.	Yönetim Kurulumuz.....	3
2.	Denetleme Kurulumuz.....	5
	2012 Yılı Faaliyetlerimiz.....	6
1.	Personel ve Teşkilatlanma Çalışmaları .....	6
2.	Üye ve Değerleme Uzmanları Bilgileri .....	7
3.	İlgili Kurumlarla İlişkiler ve Yapılan Çalışmalar .....	7
3.1.	Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) .....	7
3.2.	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) .....	8
3.3.	T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı- Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Md ...	8
3.5.	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK).....	9
3.6.	Türkiye Bankalar Birliği (TBB) .....	9
3.7.	Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR) .....	9
3.8.	Değerleme Uzmanları Derneği (DUD) .....	9
3.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) .....	9
4.	Gelir Artırıcı Faaliyetler ve İlgili Girişimlerimiz .....	9
4.1.	Gayrimenkul Devir ve İktisapları ile İlgili Tapuda Yapılan İşlemler.....	10
4.2.	Kentsel Dönüşüm .....	10
4.3.	Orman Vasfını Yitirmiş Araziler (2B Arazileri).....	11
4.4.	Gayrimenkul Bilgi Merkezi ve Rapor Takip Projesi.....	11
4.5.	Takbis Sistemi (TKGM).....	11
5.	Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği .....	11
6.	Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) İştirak Edilmesi.....	12
7.	Birliğimizin Sosyal Medyadaki Yeri .....	12
8.	İletişim Çalışmalarımız.....	12
9.	Eğitimlerimiz .....	13
10.	Değerleme Standartları Çalışmalarımız .....	13
11.	Birliğimizin Hukuki Sorunları .....	13
12.	Kısa Kısa Faaliyetlerimiz.....	14
B.	2012 Yılı Mali Tabloları .....	14
1.	01.01.2012 - 31.12.2012 Dönemi Gelir Tablosu (TL).....	15
2.	31.12.2012 Tarihli Bilanço (TL) .....	16
3.	31.12.2012 Tarihli Bütçe Kesin Hesap Tablosu (TL).....	17

## A. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Hakkında

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) kanunla kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 40/D maddesine dayanılarak, Bakanlar Kurulu'nun 30.10.2009 tarihli kararı ile kabul edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü 17.12.2009 tarih ve 27435 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Birliğimizin 26.05.2010 tarihinde gerçekleşen Kuruluş Genel Kurulu toplantısında yedi kişiden oluşan Yönetim Kurulu ve üç kişiden oluşan Denetim Kurulu seçimleri gerçekleştirilmiş ve böylece Birliğimiz faaliyete geçmiştir.

Birliğimizin üyeleri sermaye piyasası mevzuatına göre gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olan değerlendirme uzmanlarından oluşmaktadır. Birliğimizin kuruluş amaçları arasında, gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesi, üyelerimizin dayanışma, özen ve disiplin içerisinde çalışmalarının sağlanması, üyelerimizin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, mesleki konularda üyelerimizin aydınlatılması ve eğitilmesi, gayrimenkul bilgi merkezi kurularak bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturulması yer almaktadır.

Birliğimiz üyesi değerlendirme uzmanları Türkiye çapında, çeşitli konularda (teminat değerlemesi, bilirkişilik vs.) ve çeşitli kurumlara (gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bankalar, mahkemeler, halka açık şirketler vs.) yaygın ve örgütlü bir şekilde, mesleğin ilke ve kurallarına uygun olarak gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir.

### 1. Yönetim Kurulumuz

#### Bekir Yener Yıldırım, Yönetim Kurulu Başkanı

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Başkanı Bekir Yener YILDIRIM, 1999 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. Aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulunda (SPK) göreve başlayan Bekir Yener YILDIRIM, SPK'nın aracılık faaliyetleri ile piyasa gözetimi ve düzenleme birimlerinde uzman ve uzman yardımcısı olarak görev yaptıktan sonra 2006 yılının başında SPK'dan ayrılmıştır.

Yıldırım, 2006-2011 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinde (TSPAKB) eğitim, tanıtım ve lisanslama işlemlerinden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bekir Yener YILDIRIM halen, Sermaye Piyasası Kurulu öncülüğünde, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası, TSPAKB, Takasbank, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği ve Birliğimiz ortaklığında 2011 yılında kurulan "Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de (SPL) Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Bekir Yener YILDIRIM sermaye piyasası, finansal piyasalarımızın uluslararası ve ulusal düzeyde tanıtılması, finansal okur yazarlık, eğitim, insan kaynakları ve gayrimenkul, çeşitli yasal düzenlemelerin oluşturulması gibi alanlarda bir çok proje ve çalışmada yer almıştır. İstanbul Finans Merkezi Projesi Stratejisi ve Eylem Planının oluşturulması çalışmaları kapsamındaki "İnsan Kaynakları Çalışma Komitesi" Raportörlüğü ve Eşbaşkanlığı, Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası A.Ş. ve Gelişen İşletmeler Piyasası A.Ş.'de Yedek Yönetim Kurulu Üyeliği, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu Başkanlığı, Sermaye Piyasası Meslek Personel Derneği yönetim kurulu üyeliği, Güney Kore - Türkiye Finansal Yatırım Destek Komitesi Temsilciliği, Gayrimenkul İçin

Strateji Platformu bünyesindeki "Gayrimenkul Yatırımları İçin Yabancı Fonların Türkiye'ye Çekilmesi" Komitesi Eşbaşkanlığı bunlardan bazılarıdır.

1977 Kırşehir Mucur doğumlu olan Bekir Yener YILDIRIM evli olup yüksek lisans eğitimini halen İstanbul Bilgi Üniversitesi Uluslararası Finans programında tez aşamasında sürdürmektedir.

#### **Şinasi Bayraktar, Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Şinasi Bayraktar, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi ve Tapu Kadastro Yüksek Okulu mezunudur. 1975 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde teknik eleman olarak göreve başlamış, aynı kurumda Şube Müdürü, Tapu Dairesi Başkanı, Genel Müdür Yardımcılığı ile Bayındırlık İskân Bakanlığı Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Bu görevlerinin yanı sıra dört dönem Tapu ve Kadastro Vakfı'nın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı yapmıştır. Aynı zamanda Milli Güvenlik Akademisi'nde yönetici eğitimi almış olup uzun yıllar Tapu ve Kadastro Anadolu Meslek Lisesi ile Gazi Üniversitesi Tapu Kadastro Yüksek Okulu'nda gayrimenkul mevzuatına yönelik dersler vermiştir. 2006 yılından bu yana SPK gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olup, Birliğimizin Yönetim Kurulu'nda Başkan Vekili olarak görevini sürdürmektedir.

#### **Cem Gürpınar, Yönetim Kurulu Üyesi**

1969 yılında Ankara doğumlu Cem Gürpınar; Hacettepe Üniversitesi Harita Kadastro Bölümü ve Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olmuştur, halen Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalında yüksek lisans yapmaktadır. 1990-1994 yılları arasında Tapu ve Kadastro teşkilatında teknik personel, 1994-2003 yılları arasında Şekerbank ve Toprakbank'ta değerlendirme uzmanı görevinde bulunmuştur. 2003-2005 yılları arasında Şekerbank T.A.Ş.'nin iştiraki Tarpam A.Ş.'de Değerleme Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. 2005 yılı ve sonrasında Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurucu ortağı ve Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Yönetim Kurulu Üyesi, Başkan Yardımcılığı ve Başkanlık görevinde bulunmuştur.

#### **Mehmet Kasab, Yönetim Kurulu Üyesi**

Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Kadastro Mühendisliği bölümünü 1996 yılında bitirdi. Aynı üniversitede 2002 yılında lisans üstü eğitimini " İmar Affi Kanunları Uygulama Sorunları ve Çözüm Önerileri" konusunda ki tezi ile tamamlayarak Harita-Kadastro Yüksek Mühendisi oldu. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Kadastro Teknisyeniği; Tapu Sicil Memuru, YTÜ lisans eğitimini bitirdiğinde Kadastro Kontrol Mühendisi olarak 1988 ile 2004 yılı aralığında çalışmıştır. Sermaye Piyasası Kurulunca yaptırılan sınavı kazanması sonucu 03.07.2004 tarihinden beri de Gayrimenkul Değerlere Uzmanı olarak hizmet vermektedir. 2004 ile 2006 yılları arasında özel bir değerlendirme şirketinde İstanbul Bölge Müdürü ve değerlendirme uzmanı olarak çalışmıştır. İstanbul Bilgi Üniversitesinin Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, Değerleme Uzmanları Derneğinin Makine Ekipman Ekspertizi, Appraisal Institute General Applications adlı kurslarına katıldı. Kentsel Dönüşüm Çalışmaları, İmar Kanunu Uygulama Yönetmeliği Hazırlanması ekibinde bulundu, Mahkeme, Kamulaştırma Birlikçilikleri ve muhtelif imar ve imar affi uygulamaları, gayrimenkul davaları ve sorunları konusunda danışmanlık hizmetleri ve TMMOB Harita-Kadastro Mühendisleri Odası "Taşınmaz Değerleme Sürekli Bilimsel Teknik Komitesi" nde 4 yıl üyelik yaptı.

#### **Deniz Arslan, Yönetim Kurulu Üyesi**

1976 Sivas / Koyulhisar doğumludur. İlk ve ortaokulu Koyulhisar'da tamamladıktan sonra İstanbul Ortaköy Z.K. Anadolu Denizcilik M. Lisesi'nde 4 yıllık Gemi Makineleri eğitimini tamamladı. Lefke Üniversitesi'nde 1 yıllık yabancı dil eğitimi tamamladıktan sonra Erciyes Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. Askerlik görevinden sonra çalışma hayatına 2001 yılı Ocak ayında uzman

yardımcısı olarak bir bankada göreve başlamıştır. 2002 yılında uzman olmuştur. Özellikle banka mülkiyetindeki gayrimenkullerin satış değerinin belirlenmesi ve satışının gerçekleştirilmesi konularında çalışmalarda bulunmuştur. Ayrıca, çalıştığı bankanın hizmet aldığı ekspertiz firmalarınca yapılan raporların kontrolünü gerçekleştirmiştir. Bankanın hangi ekspertiz firmalarıyla ne şartlarda çalışacağı konusunda da karar verici konumda çalışan Arslan, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi'ne sahip Sorumlu Değerleme Uzmanı'dır.. İyi derecede İngilizce bilen Arslan; 2004 yılında kurucu ortağı olduğu Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevine devam etmektedir

### **Nihat Yerci, Yönetim Kurulu Üyesi**

Nihat Yerci, İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1993 yılında mezun olmuş, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı Yapı Mühendisliği programını tamamlayarak İnşaat Yüksek Mühendisi unvanını almıştır. 1995 yılında İstanbul Metrosu inşaatında şantiye mühendisi olarak göreve başlamış, yaklaşık bir yıl bu görevi sürdürmüştür. 1996 yılında değerlendirme sektörüne adım atmış, sırasıyla Albaraka Türk ÖFK A.Ş.'de uzman yardımcısı ve daha sonra da uzman olarak, Eskidji Gayrimenkul A.Ş., Koçbank A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde uzman olarak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinde bulunmuştur. 2003 yılından bu yana SPK gayrimenkul değerlendirme uzmanı lisansına sahip olan Nihat Yerci, 2004 yılında Akbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde Ekspertiz Değerlendirme Grubu'nu kurmuş olup, Ekspertiz Değerlendirme Grup Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

### **Bilgin Koluvaçık, Yönetim Kurulu Üyesi**

1969 Malatya doğumlu Bilgin KOLUAÇIK; Fırat Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. 1991-1996 yılları arasında Bayındır Mühendislik firmasının Erdemir şantiyesinde şantiye şefi olarak görev yapmış ve askerlik sonrası Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmasında değerlendirme personeli olarak göreve başlamıştır. Bu firmada Teknik Müdür, Ege Bölge Müdürlüğü görevlerinden sonra 2011 yılında aynı firmanın Ankara Bölge Müdürlüğü görevine gelmiştir. Halen aynı firmada Bölge Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

## **2. Denetleme Kurulumuz**

### **Aykut Dilibal, Denetleme Kurulu Üyesi**

14.07.1973 Tokat doğumludur. Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü mezunudur. Çorlu- Velimeşe Belediyesi'nde Harita Mühendisi, özel bir şirkette Harita Mühendisi ve Değerleme Uzmanı olarak görev yaptıktan sonra, 2004 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Gayrimenkuller Dairesi bünyesinde göreve başlamıştır. 2005 yılında TMSF'deki görevinden ayrılarak Finansbank Ekspertiz Hizmetleri biriminde çalışmıştır. 2006 yılında TE Gayrimenkul Değerleme firmasına katılmıştır. Halen Avrupa Değerleme Danışmanlık A.Ş. kurucu ortağıdır.

### **Baki Budakoğlu, Denetleme Kurulu Üyesi**

1965 yılı Malatya doğumlu Baki Budakoğlu; 1986 Yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. Halen Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm Bölümünde yüksek lisans yapmaktadır. 1990-2003 yılları arasında OYPA Oyak Büyük Mağazacılık Tic.A.Ş. de çeşitli kademelerde görev almış olup, son olarak yaptığı görev yatırımlardan sorumlu Proje Geliştirme Müdürlüğüdür. Sermaye Piyasası Kurulunca yaptırılan sınavı kazanması sonucu 2003 yılından itibaren de Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak hizmet vermektedir. 2004-2005 Yılları arasında bir değerlendirme şirketinde lisanslı değerlendirme uzmanlığı-yöneticilik yapmıştır. 2005 Yılında hizmet vermeye başlayan DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin kurucu ortakları arasında yer almış olup, kuruluşundan itibaren Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. LİDEBİR Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği

Derneği Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. Halihazırda TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetleme Kurulunda görev yapmaktadır. İyi derecede İngilizce bilmekte olup, bir çocuk babasıdır.

### **Ayşe Yıldırım (Başkazancı), Denetleme Kurulu Üyesi**

1978 yılında Niederlausitz Grundschule'ı bitiren Ayşe Yıldırım, 1980 de Borsig Real Schule' den 1983 yılında Şile 50.Yıl Lisesinden 1995 yılında İTÜ İnşaat Fakültesinden mezun oldu. Mesleğinin ilk yıllarında şantiye, statik ve altyapı mühendisliği konularında çalıştıktan sonra İnşaat Malzemeleri satışı ve Çelik konstrüksiyon imalatı ile ticari hayata girdi. Sigorta experliği ile halen devam etmekte olduğu gayrimenkul değerlendirme işinin temellerini attı. İnşaat Mühendisleri Odası ve Mahkeme Birlikliği de yapan Ayşe Yıldırım, Maliye Takdir Komisyonu üyeliği ve Lider Gayri Menkul Değerleme'nin Genel Müdür yardımcılığı görevinden sonra 2007'de ABC Gayri Menkul Değerleme AŞ'yi kuran Ayşe Yıldırım halen şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütürken OKAN Üniversitesinde Kentsel Dönüşüm konusunda Yüksek Lisans da yapmaktadır. Değerleme ve Birliklik konularında eğitim veren ve makaleleri bulunan Ayşe Yıldırım Almanca ve İngilizce bilmektedir.

## **2012 Yılı Faaliyetlerimiz**

### **1. Personel ve Teşkilatlanma Çalışmaları**

Birliğimizin idari personel ihtiyacını karşılamak üzere bu dönem de teşkilatlanma çalışmalarına devam edilmiştir. Bu kapsamda bir kişi hizmet elemanı, bir kişi geçici asistan olarak istihdam edilmiştir. 21 Mart 2012 tarih ve 28240 sayılı resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği Madde 5 uyarınca, Değerlendirme ve Disiplin Komitesi oluşturmak için müracaatlar alınmış, yapılan değerlendirmeler sonucu; Hürrem Dolay (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı), Seher Alaybeyoğlu (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) ve Gilda Demirci (Avukat) Komite Üyesi olarak ilgili Yönetim Kurulu Kararları ile göreve başlatılmışlardır. Yönetim Kurulu, mevcut üyelerden Hürrem Dolay'ı Komite Başkanı olarak seçmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın görevlendirme Oluru ile Genel Sekreterlik görevini yürüten İlker Mahmut Kalın'ın görev süresinin dolması ve mensubu olduğu SPK' daki görevine dönmesi nedeniyle, 16.10.2012 tarihli Yönetim Kurulunda alınan karar ile Yaşar Kaya TDUB Genel Sekreteri olarak atanmış ve 17.10.2012 tarihi itibarıyla görevine başlamıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Birliğimiz personeline ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

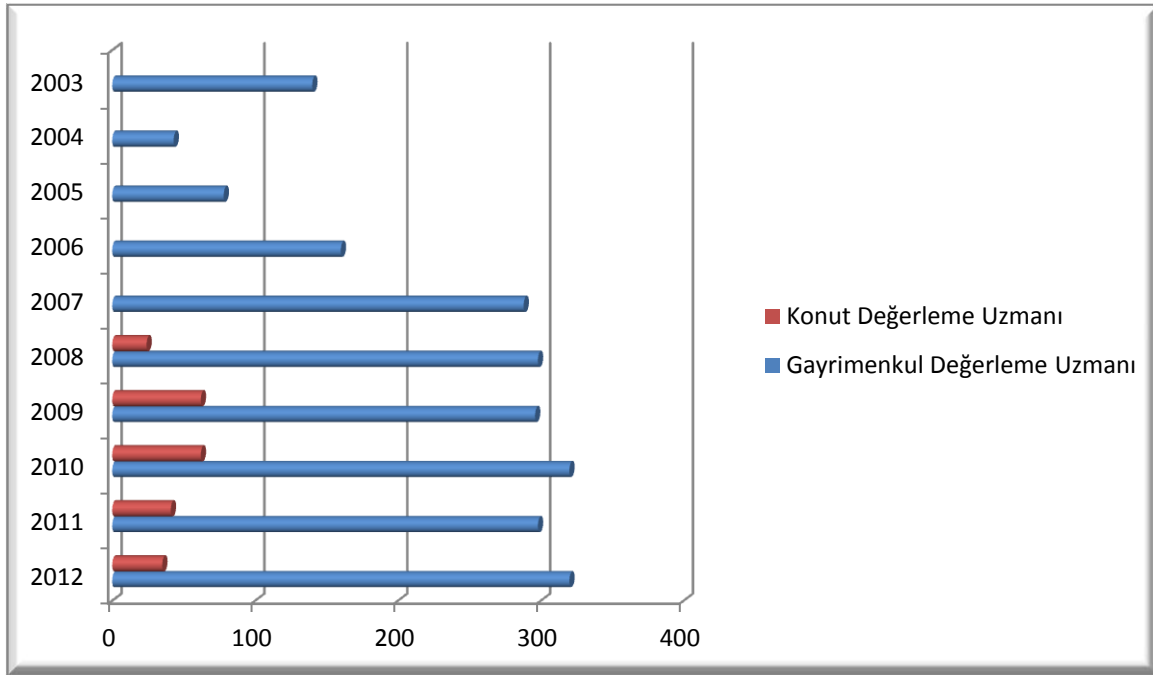
<b>Adı Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>	<b>Açıklama</b>
Yaşar Kaya	Genel Sekreter	Kadrolu Personel
Hürrem Dolay	Değerlendirme ve Disiplin Komitesi Bşk.	Kadrolu Personel
Seher Alaybeyoğlu	Değerlendirme ve Disiplin Komitesi Üyesi	Kadrolu Personel
Gilda Çalışkan	Değerlendirme ve Disiplin Komitesi Üyesi	Kadrolu Personel
Gülçin Demirci	Muhasebe Uzmanı	Kadrolu Personel
Berrin Vural Çelik	Uzman Yardımcısı	Kadrolu Personel
Muradiye Üremez	Geçici Asistan	Kadrolu Personel
Özgür Karadayı	Hizmet Elemanı	Kadrolu Personel

## 2. Üye ve Değerleme Uzmanları Bilgileri

Birliğimizin Statüsü gereği bu yıl da üye kayıtları yapılmaya devam edilmiş, 31.12.2012 tarihi itibarıyla üye sayımız 1.831 kişiye ulaşmıştır.

Birliğimiz üyelerinin Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde bilirkişilik yapabilmeleri için çalışmalar başlatılmış olup, 10.01.2013 tarihinde bölgesel üye listeleri SPK'ya gönderilmiş ve ilgili kanun uyarınca SPK'nın da Valiliklere bildirmesi sağlanmıştır.

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği verilerine göre 31.12.2012 tarihi itibarıyla lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanı sayısı 2.141 ve lisanslı konut değerleme uzmanı sayısı 224 kişidir. Yıllar itibarıyla alınan lisans sayıları ise aşağıdaki gibidir:



## 3. İlgili Kurumlarla İlişkiler ve Yapılan Çalışmalar

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

### 3.1. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)

Sermaye Piyasası Kanunu hazırlıkları çerçevesinde SPK yetkilileri ile, Birliğimizin yeni kanundaki konumu ve işlevi hususlarında çeşitli temaslarda bulunulmuştur. Yeni kanun taslağına ilişkin Birliğimiz görüşü SPK'ya iletilmiştir.

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı Malatya Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü'nün Kurul'a göndermiş olduğu 14.03.2012 tarihli yazıya istinaden Birliğimiz tarafından gerekli incelemenin yapılması istenmiştir. Kurulun söz konusu talebi üzerine Birliğimizce yapılan incelemeler ile Birliğimiz Değerlendirme ve Disiplin Komitesi tarafından hazırlanan rapor hakkında Kurula bilgi verilmiştir.

Diğer taraftan, SPK yetkileri ile çeşitli toplantılar gerçekleştirilmiş ve üyelerimizi ilgilendiren konular hakkında görüşlerimiz dile getirilmiştir.

### **3.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)**

TKGM müdürlüklerinden sağlanan tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri ülkemiz değerlendirme sektörü tarafından yapılan değerlemelerin doğruluğunu ve güvenilirliğini sağlayan en önemli yapı taşlarından biridir. Sektörümüz açısından taşıdığı bu önem doğrultusunda Birliğimizce TKGM yetkilileriyle çeşitli görüşme ve çalışmalar yapılmıştır. Birliğimiz üyeleri arasında birçok TKGM mensubu bulunmaktadır. Bu durumun hem TKGM mensupları hem de değerlendirme sektörü için çok değerli bir kazanç olduğuna inanılmaktadır. Ayrıca TKGM yetkililerinin Birliğimize göstermiş olduğu yakın ilgi doğrultusunda 2012 yılında verimli bir çalışma alanı doğmuştur. Bu doğrultuda da üyelerimizin tapu dairelerine dair önerileri, değerlendirme standartları, tapu kayıtlarına üyelerimizce erişim gibi çeşitli alanlarda görüşme ve çalışmalar yapılmıştır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile görüşmeleri yürütülen konuların en önemlilerinden biri de Birliğimiz üyelerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'ne erişim imkânının sağlanmasıdır. TAKBİS sisteminde mevcut durumda e-devlet şifresi ile giriş yapan herhangi bir vatandaş kendi adına kayıtlı gayrimenkullerin bilgilerine ulaşabilmektedir. TAKBİS sisteminde Birliğimiz üyelerinin tanımlanması, kendilerine verilecek şifrelerle bağlandıklarında değerledikleri gayrimenkullerin kayıtlarına erişmelerini sağlayacak bir modülün sisteme eklenmesi ve bu konuda Birliğimiz ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arasında bir protokol düzenlenmesi için çalışmalar 2012 yılı boyunca sürdürülmüş ve 2013 yılının ilk aylarında tamamlanmıştır.

2008 yılında Dünya Bankası finansmanı ile başlanan Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi (TKMP)'nin bileşenlerinden biri olan "Gayrimenkul Değerlemesi" bileşeni (Bileşen) kapsamında TKGM nezdinde yürütülen çalışma Birliğimiz adına Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz Şinasi Bayraktar'ın katılarak Birliğimiz tarafından sağlanabilecek her türlü destek ve katkının verileceği hususları bildirilmiştir.

Birliğimiz girişimleri sonucunda; Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'ndan konuya ilişkin olarak alınan görüş doğrultusunda "SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanlarınca fotoğraflama yöntemiyle alınan bilgi ve belgelerden harç tahsil ettirilmeyeceği" TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 3 Eylül 2012 tarih ve 7356 sayılı talimatı ile duyurulmuş ve önceki talimat yürürlükten kaldırılmıştır.

Birliğimiz Yönetim ve Denetleme Kurulu, TKGM Müdürü Sayın Davut Güney ve TKGM Genel Müdür Yardımcılarını ziyaret ederek işbirliği imkanlarını ve değerlendirme sektörünün sorunlarını ve çözüm yollarını ele almışlardır. TKGM yetkililerinin Birlik temsilcilerimize ve sektörel sorunlara son derece pozitif yaklaşım göstermişlerdir.

Yönetim Kurulu Başkan Vekilimiz Şinasi Bayraktar başta olmak üzere Birliğimiz yetkilileri, üyelerimizin tapu sorunlarına ilişkin farklı illerdeki Tapu Müdürlüklerini gerek yerinde ziyaret, gerekse telefon görüşmeleriyle sorunların çözülmesi için çaba sarf etmişlerdir.

### **3.3. T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı- Altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü**

Birliğimiz Yönetim ve Denetleme Kurulu Üyeleri, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı Hizmetleri Genel Müdürü Sn. Vedat Gürgen'i ziyaret etmişlerdir. Bu ziyaret sırasında dile gelen hususları ayrıntılı olarak görüşmek üzere oluşturulan özel bir heyet ile 11 Ocak 2013 tarihinde Sn. Genel Müdür ile yeni bir görüşme daha gerçekleştirilmiştir.



Gerek ilk görüşmede, gerek ikinci görüşmede, Genel Müdür Sn. Vedad Gürgen'e Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından listeye alınmış değerleme kuruluşlarının ve Birliğimiz üyesi değerleme uzmanlarının tabi olduğu tüm mevzuat bilgileri aktarılmıştır. Ayrıca Birliğimizin üyeleri ve değerleme şirketlerinin iletişim bilgilerini ve Birliğimizin Disiplin ve Değerlendirme süreçlerini içeren bir dosya Altyapı Hizmetleri Genel Müdürlüğüne takdim edilmiş ve uygulamaya yönelik hususlar ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

### **3.4. Türk Mühendis Ve Mimar Odaları Birliği- Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**

Nisan-Mayıs 2012 tarihlerinde kamu kurum ve kuruluşlarının katkı ve destekleriyle Ankara'da "Arazi Yönetimi, Taşınmaz Değerleme ve Kadastro" konulu bir sempozyum (Sempozyum) düzenlenmiştir. Birliğimiz temsilcileri sempozyuma katılarak destek vermişlerdir.

### **3.5. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)**

Bankalara verilen değerleme hizmetleri değerleme sektörünün toplam iş hacminin önemli bir bölümünü kapsamakta olup, bu konuda düzenleyici kurum olan BDDK yetkileri ile çeşitli toplantılar gerçekleştirilmiş ve üyelerimizi ilgilendiren konular hakkında görüşlerimiz dile getirilmiştir.

### **3.6. Türkiye Bankalar Birliği (TBB)**

Birliğimiz üyeleri ve lisanslı değerleme şirketleri tarafından bankalarımıza verilen hizmetler ve bu hizmetler için alınacak ücretler başta olmak üzere, değerleme hizmetleri, standartlar, mesleki kurallar, Birliğimizin yaklaşımları gibi konularda gerek Türkiye Bankalar Birliği yetkilileri, gerekse banka temsilcileri ile çeşitli görüşme ve toplantılar yapılmıştır.

### **3.7. Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR)**

Değerleme sektörümüzün kurumsal temsilcilerinden olan LİDEBİR değerleme sektörümüze büyük katkılar sağlayan bir dernektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde olan, lisanslı değerleme şirketlerinin üye olduğu LİDEBİR ile Birliğimizin birçok faaliyeti paylaşılmış ve sektörümüzü ilgilendiren birçok konuya dair LİDEBİR ile birlikte toplantı ve görüşmeler yapılmıştır. Önümüzdeki dönemde bu olumlu ve verimli ilişkinin daha da artmasına yönelik çalışmalar sürmektedir.

### **3.8. Değerleme Uzmanları Derneği (DUD)**

Değerleme uzmanlığı mesleğini geliştirmek amacıyla kurulmuş olan sektörümüzün diğer kurumsal temsilcisi DUD ile ilişkilere 2012 yılında da önem verilmiş olup, DUD yetkilileri ile yapılan görüşmelerde Birliğimiz ve DUD ilişkileri ile sektörümüze dair konularda fikir alışverişi yapılmıştır.

### **3.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)**

Ülkemiz gayrimenkul ve sermaye piyasasının kesişim noktasında uzun bir süredir çok olumlu çalışmalar yürütüp birçok etkinlik düzenleyen GYODER ile 2012 yılı içinde değerleme standartlarına, disiplin ve değerlendirme düzenleme çalışmalarımıza, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının değerlemeye ilişkin öneri ve sorunlarına dair geniş bir yelpazede ve birçok konuda işbirliği yapılmıştır. Birliğimiz bünyesindeki birçok çalışma komitesine GYODER tarafından katılım sağlanmıştır.

## **4. Gelir Artırıcı Faaliyetler ve İlgili Girişimlerimiz**

Değerleme sektörümüz açısından en önemli hususlardan biri de değerleme hizmetlerinden elde edilen gelir türlerindeki yoğunlaşmanın daha dengeli bir yapıya kavuşturulmasıdır. Bu nedenle de konut değerlendirme faaliyetlerinin yanı sıra ülkemiz ekonomisinin son dönemdeki itici gücü olan gayrimenkul sektörümüzdeki büyük gelişime paralel olarak yeni faaliyet alanlarının yaratılması büyük

önem taşımaktadır Bu noktadan hareketle Birliğimiz 2012 yılındaki çalışmalarının önemli bir kısmını gelir getirici ve değerlendirme tabanını geliştirici faaliyetlere ayırmıştır. Burada özellikle kentsel dönüşüm, orman vasfını yitirmiş araziler, kamulaştırma, biriklilik gibi düzenlemeler özenle ele alınmış ve çok çeşitli girişim ve çalışmalar yapılmıştır. Aşağıda bu çalışmaların bazıları yer almaktadır.

#### 4.1. Gayrimenkul Devir ve İktisapları ile İlgili Tapuda Yapılan İşlemler

Son dönemde gündemde olan vergi düzenlemelerinde planlanan değişiklikler kapsamında, gayrimenkul devir ve iktisapları ile ilgili tapuda yapılan işlemlerde Birliğimiz üyeleri ve SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin değer tespit raporu hazırlamaları konusunda yetkilendirilmeleri için Birliğimiz tarafından T.C. Maliye Bakanlığı ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı nezdinde resmi girişimler başlatılmıştır. Önümüzdeki dönemde konuya dair girişimlerimiz devam edecek olup, Birliğimiz üyeleri ile gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından Birliğimizin söz konusu girişimlerine destek olunmasının sürece olumlu katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

#### 4.2. Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm olarak bilinen, afet riski altındaki bölgelerin yeniden yapılandırılmasına dair yürütülen çalışmalar ülkemizde son yıllarda yapılan çalışmaların en önemli ve en olumlularından biridir. Kuşkusuz bu yönde atılacak adımlarda, değer tespiti kilit bir öneme sahip olacaktır. Bu düzenlemeler kapsamında yer alacak değerlendirme faaliyetlerinde Birliğimiz üyelerinin yetkilendirilmesi için Birliğimiz ve Birliğimizin değerli üyelerince çok yoğun girişim ve çabalar harcanmış olup, Birliğimiz Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı Hizmetleri Genel Müdürü Sn. Vedad Gürgen'i ziyaret etmişlerdir. Bu ziyaret sırasında dile gelen hususları ayrıntılı olarak görüşmek üzere oluşturulan özel bir heyet ile 11 Ocak 2013 tarihinde Sn. Genel Müdür ile yeni bir görüşme daha gerçekleştirilmiştir. Bu görüşmelerde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından listeye alınmış değerlendirme kuruluşlarının ve Birliğimiz üyesi değerlendirme uzmanlarının tabi olduğu tüm mevzuat bilgileri aktarılmıştır. Ayrıca Birliğimizin üyeleri ve değerlendirme şirketlerinin iletişim bilgilerini ve Birliğimizin Disiplin ve Değerlendirme süreçlerini içeren bir dosya Altyapı Hizmetleri Genel Müdürlüğüne takdim edilmiş ve uygulamaya yönelik hususlar ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Söz konusu görüşmeler sonucunda;

- Kentsel dönüşüm düzenlemeleri kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinin tamamının SPK tarafından listeye alınmış değerlendirme şirketleri ve Birlik üyesi uzmanlar tarafından gerçekleştirilmesinin öngörüldüğü,
- Mevzuatın gerektirdiği çok özel bir durum ve zorunluluk olmadığı sürece Kamu görevlileri marifeti ile bu alanlarda değerlendirme yaptırılmasının düşünülmediği,
- Bu nedenlerle, Kentsel Dönüşüm Kanunu ve ilgili düzenlemelerin tümünde değerlendirme hizmetlerinin, hizmet alımı şeklinde yapılacağına dair bir ifadeye yer verildiği,
- Değerlendirme faaliyetlerine yönelik ihale dokümanlarının bu anlayışa uygun olarak hazırlanmasının planlandığı,
- Kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilecek alanlar ve yapılarla ilgili olarak değerlendirme ücretlerine dair fiyat tarifesinin oluşturulmasının ve değerlendirme standartlarının belirlenmesinin Birliğimizce ele alınmasının gerekliliği,
- Bu süreçte yaşanabilecek darboğazları ve sorunları gidermek üzere sürekli iletişim içinde olunması ve ihtiyaç duyulması halinde komisyon oluşturulması,
- Birlik üyelerinin ve lisanslı değerlendirme şirketlerinin kentsel dönüşüm uygulamalarının ilgili vatandaşlara anlatılmasında rol oynaması ve vatandaşlara yakın durması gerektiği, hususlarında görüş birliği oluşturulmuştur.

Bu çerçevede, önümüzdeki süreçte Birliğimiz üyelerinin ve lisanslı değerlendirme kuruluşlarının kentsel dönüşüm kapsamında verilecek değerlendirme hizmetlerine hazırlıklı olması, Birliğimiz nezdindeki iletişim

kayıtlarını güncel tutması ve varsa kentsel dönüşüm kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerine dair görüş ve önerilerini Birliğimize iletmesi büyük önem taşımaktadır.

#### 4.3. Orman Vasfını Yitirmiş Araziler (2B Arazileri)

Son dönemde gündemde olan, orman vasfını yitirmiş arazilerle (2B arazileri) ilgili yapılacak değerlendirme faaliyetlerinde de Birliğimiz üyeleri ve SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin görev almasının faydalı sonuçları olacağı kanısındayız. Bu doğrultuda yapılacak düzenlemelerde, ilgili varlıkların değer tespitinin, değerlendirme faaliyetlerini mesleki disiplin ve standartlara göre yürüten, gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip olan değerlendirme sektörümüz tarafından yapılması yönünde bir adım atılması durumunda, başta Hazinemiz olmak üzere tarafların hak kaybına uğramayacağı şekilde mesleki standartlara uygun, doğru ve güvenilir değer tespitlerinin en hızlı şekilde yapılabileceğini düşünmekteyiz.

#### 4.4. Gayrimenkul Bilgi Merkezi ve Rapor Takip Projesi

Birliğimiz değerlendirme raporlarındaki temel verileri temin ederek bir gayrimenkul bilgi merkezi oluşturmak üzere bir yazılım projesi üzerinde çalışmaktadır. Bu projede raporlardaki temel verilerin toplanması, toplanan verilerden hem sektörün izlenebilmesi hem de çeşitli istatistikler oluşturulması amaçlanmaktadır.

Sektörün izlenmesi bakımından bu proje, değerlendirme raporlarının kimler tarafından hazırlandığının takip edilebilmesini ve örneğin aynı bölgede birbirinden çok farklı değerler verilmesi halinde durumun fark edilerek incelenbilmesini sağlayacaktır. Diğer yandan bu verilerle bölgesel ve ülke bazında istatistikler üretilebilecek, değer endeksleri oluşturulabilecektir. Burada üretilen veriler üyelerimize değerlendirme yaparken alternatif bir bilgi kaynağı olacağı gibi, üretilen istatistikler ve endeksler çeşitli kanallardan pazarlanarak Birliğimize gelir temin edilebilecektir.

Başarılı olabilmesi için doğru bir şekilde tasarlanması son derece önemli olan bu projede bu alanda uzmanlaşmış firmalarla işbirliği görüşmelerimiz devam etmektedir.

#### 4.5. Takbis Sistemi (TKGM)

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile görüşmeleri yürütülen konuların en önemlilerinden biri de Birliğimiz üyelerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'ne erişim imkânının sağlanmasıdır. TAKBİS sisteminde mevcut durumda e-devlet şifresi ile giriş yapan herhangi bir vatandaş kendi adına kayıtlı gayrimenkullerin bilgilerine ulaşabilmektedir. 2012 yılında Takbis Sistemini kullanacak üye ve değerlendirme kuruluşlarına Takbis Talep Formları düzenlenerek imzaları tamamlanmıştır. Birliğimiz ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arasında bir protokol düzenlenmesi için çalışmalar 2012 yılı boyunca sürdürülmüş ve 2013 yılının ilk aylarında tamamlanmıştır. Takbis Sistemi konusunda Birliğimiz lehine olan gelişmeler, sektör temsilcileri tarafından övgüyle karşılanmaktadır.

### 5. Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği

Birliğimiz Değerlendirme ve Disiplin Yönetmeliği (Yönetmelik) 21 Mart 2012 tarih ve 28240 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Öncelikle, Komite Üyeleri belirlendikten sonra, Yönetim Kurulunun 14 Eylül 2012 tarihli kararı ile Komitenin değerlendirme ve disiplin konularındaki çalışma usulleri belirlenmiştir.

Komiteye 2012 yılı içerisinde değerlendirme ve disiplin konularında üyelerimiz ve 3. şahıslardan gelen talepler incelenmiş ve sonuçlandırılarak talep sahiplerine yazı ile bilgi verilmiştir. Gelen taleplerden disiplin konusuna giren hususlarda Birliğimizce Yönetmelik kapsamında gerekli işlemlerin yapılacağı ve yapılan işlemler hakkında Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirimde bulunulacağı Birliğimiz internet sayfasından yapılan duyurularla üyelerimiz ve sektör bilgilendirilmiştir.

Birliğimize Sermaye Piyasası Kurulu tarafından iletilen ve Birlik Statüsünün 7 nci maddesinin 1 inci fıkrası (h) ve (i) bentleri kapsamında incelenmesi istenen üyelerimiz veya değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları ile ilgili talepler Komitemizce sonuçlandırılmış ve konuyla ilgili olarak Kurula bilgi verilmiş, ayrıca Komitemizce hazırlanan değerlendirme raporu talep sahibi Kurumlara gönderilmiştir.

Birliğimize şirketler tarafından üyelerimize veya değerlendirme şirketlerine taşınmazları için yaptırmış oldukları değerlendirme raporlarına itiraz inceleme talepleri Komitemizce sonuçlandırılmış ve hazırlanan değerlendirme raporu ilgili şirketlere gönderilmiştir.

## **6. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) İştirak Edilmesi**

Sermaye Piyasası Kurulu, değerlendirme uzmanları da dahil olmak üzere sermaye piyasası kurumu çalışanlarına yönelik lisanslama ve sicil tutma faaliyetlerini yürütmek üzere "Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş." unvanlı bir şirket kurmuş ve Birliğimiz de SPK'nın daveti üzerine bu şirkete ortak olmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu sermaye piyasası alanında faaliyet gösterecek kuruluşlar ile sermaye piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla lisanslama sınavları yapmak, ilgili ihtisas alanları itibarıyla mesleki yeterliliklerini gösterir lisans vermek, eğitim programları düzenlemek, sermaye piyasası çalışanlarının sicilini tutmak ve bunların denetimini yapmaktır.

Şirketin kurucu ortaklarının İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği olmuştur.

2012 Yılı içerisinde iştirak taahhüdümüzün büyük bir kısmının ödemesi gerçekleştirilmiş, 2013 yılı başlarında, kalan bakiye de ödenerek iştirak taahhüdümüz tamamlanmıştır.

Birliğimizin; İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Takasbank, Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği gibi ülkemizin önde gelen kuruluşları ile aynı ortaklık oranında önemli bir şirkete iştirak etmesinin ve bu paydaşlarla eşit şekilde yönetim kurulunda bir üye ile temsil edilmesinin sektörümüz için önemli bir adım olduğu düşünülmektedir.

## **7. Birliğimizin Sosyal Medyadaki Yeri**

Gerek üyelerimizle, gerek diğer ilgililerle olan iletişimimize 2012 yılında büyük önem verilmiştir. Günümüzde ilgililere ulaşmanın en verimli yollarından biri de sosyal medya araçlarıdır. Bu doğrultuda Birliğimiz web sitesinde yayımlanan duyurulara Twitter' daki resmi hesabımızda da yer verilmiştir.

## **8. İletişim Çalışmalarımız**

Birliğimizin kuruluş ve teşkilatlanmasının tamamlanmasından sonra atılması gereken en önemli adımlardan biri de Birliğimizin tanınırlığının artırılması, iletişim süreçlerinin doğru sürdürülmesi ve basında hak ettiği ölçüde yer almasının sağlanması olduğu düşünülmüştür.

Birliğimizi ve Üyelerimizi ilgilendiren duyuru ve haberler [www.tdub.org.tr](http://www.tdub.org.tr) adresinden ve [www.twitter.com](http://www.twitter.com) hesabımızdan yayımlanmaktadır. Üyelerimiz, Birliğimiz web sayfasını kullanarak üye kayıt işlemlerini de gerçekleştirebilmektedir. Üyelerimiz ayrıca gerek mevzuat, gerek diğer faydalı bilgilere web sayfamız kanalı ile her an ulaşabilmektedir.

## 9. Eğitimlerimiz

2012 yılında SPK Lisanslama Sınavına yönelik olarak düzenlemiş olduğumuz 10 eğitime 155 kişi katılmış olup eğitimlerimiz büyük beğeni ve başarı ile tamamlanmıştır. Eğitimlere katılanlara Katılım Belgesi verilmiştir. 2012 yılı eğitim çalışmalarımız, Birliğimizin bundan sonraki dönemde eğitim potansiyelini göstermesi açısından önem taşımaktadır. 2013 yılında eğitim faaliyetlerimizin çeşitli işbirlikleri ile daha da artırılması planlanmaktadır.

## 10. Değerleme Standartları Çalışmalarımız

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) statüsünde Birliğin amaç ve görevleri içinde yer alan, TDUB üyelerinden oluşan Değerleme Standartları Koordinasyon Kurulu öncülüğünde, değerlendirme standart çalışmalarına Eylül 2010 yılında başlanmıştır.

TUGDES çalışma taslağı 2011 Haziran ayında TDUB Yönetim Kuruluna sunulmuş, nihai düzenlemeler yapılarak 2011 Eylül ayında görüşe açılmıştır. TUGDES için gelen görüşler ve görüşlerin ön değerlendirilmesi 2011 Kasım ayında yapılmıştır. Aralık ayında görüşler doğrultusunda Türkiye Değerleme Standartları (TDS) adı altında devam etmesi kararlaştırılmış ve planlanan süreç içerisinde Koordinasyon Kurulu öncülüğünde alt komiteler oluşturulmuştur.

2012 Yılı içinde komite toplantılarında görüşülen ve çoğunluğun ortak görüşü ile karara bağlanan Hukuki(Yasal)Kısıtlılık Bulunan Taşınmazlara İlişkin Uygulamaların Esasları (Aralık 2012 Taslağı) ilgili komite üyelerinin görüşüne açılmış, gelen görüşler değerlendirilerek çalışmalar devam etmiştir.

Türkiye Değerleme Standartları taslağı, Borç Verme Ve Teminat Amaçlı Taşınmazlar İçin Türkiye Değerleme Standartları Uygulama Kılavuz notları (Hukuki(Yasal) Kısıtlılığı Bulunan Taşınmazlara İlişkin Uygulama Esasları, Alışveriş Merkezi Değerlemesi Uygulama Esasları, Tarım Arazileri Değerlemesi Uygulama Esasları, Makine Ve Ekipman Değerlemesi Uygulama Esasları, Arsa Değerlemeleri Uygulama Esasları, Konut, Ofis, Dükkan Değerlemesi Uygulama Esasları, Otel Değerlemesi Uygulama Esasları, Proje Geliştirme Uygulama Esasları, Sanayi Tesisi Değerlemeleri Uygulama Esasları, Akaryakıt İstasyonu Değerlemesi Uygulama Esasları) çalışmaları da Türkiye Bankalar Birliği, Türkiye Katılım Bankaları Birliği, LİDEBİR temsilcilerinin oluşturduğu Komite üyelerinin katkı ve katılımları ile devam etmektedir. Bu yapılan çalışmalar, 2013 yılı başında Akademik Kurul görüşlerine sunulmuştur.

## 11. Birliğimizin Hukuki Sorunları

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden olan bir şirket; Yıllık katkı paylarının belirlenmesi ile ilgili olarak Genel Kurulda alınan kararın iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde aleyhimize açmış olduğu dava Mahkemece görevsizlik kararı ile Danıştay 13. Dairesi'ne gönderilmiştir. Birliğimizce cevap dilekçesi sunulmuş olup, dava ilk inceleme aşamasındadır.

Dokuz Banka tarafından Danıştay nezdinde Birliğimiz aleyhine; Genel Kurulda belirlenen "Birlik Üyelerinin, Müşterilerine Verdikleri Hizmetler Karşılığında Tahsil Edecekleri Ücret ve Masrafların Tutarlarına ve Sınırlarına İlişkin Esaslar"ın ilgili maddelerinin iptali talebi ile dava açılmıştır. Birliğimizce davalara ilişkin cevap dilekçeleri sunulmuş olup, dava ilk inceleme aşamasındadır.

30.12.2012 tarihli 6362 sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilen düzenlemelerden anlaşıldığı üzere, dava konusu hususlarda Birliğimiz lehine düzenlemeler yer almaktadır. Bu itibarla, halen devam eden davalardan Birliğimiz aleyhine bir sonuç çıkması beklenmemektedir.

## 12. Kısa Kısa Faaliyetlerimiz

- Şubat 2012 “T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı himayelerinde Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği ile iş birliği ile “Uluslararası Yeşil Binalar Zirvesi” ne Birliğimiz destek vermiştir.
- Mart 2012- “Mipim 2012-Fransa Cannes Fuarı”na katılım sağlanmıştır.
- Nisan 2012- “2012 AI Annual Meeting” konferansına Birlik Başkanımız katılmıştır.
- Nisan 2012- “Ritz Carlton Hotelde Basın Toplantısı” düzenlenmiştir.
- Mayıs 2012 - “12. Gayrimenkul Zirvesi ve ISTANBUL Restate Gayrimenkul Fuarı”na katılım sağlanmış ve stant açılmıştır.
- Mayıs 2012- “II.Arazi Yönetimi Çalıştayı AYÖP- Arazi Yönetimi Platformu tarafından Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi teması ile düzenlenmiştir. Birliğimiz temsilcisi tarafından “Yatırım Kararlarında Değerleme Uzmanın Rolü” başlıklı sunum gerçekleştirilmiştir.
- Mayıs 2012. “TDUB Üçüncü Olağan Genel Kurulu” yapılmıştır.
- Haziran 2012- “Sapanca Richmond Hotelde Sektörel Değerlendirme Toplantıları” düzenlenmiştir.
- Aralık 2012- “TDUB Birinci Olağanüstü Genel Kurulu” yapılmıştır.

## B. 2012 Yılı Mali Tabloları

Yönetim Kurulumuzun 21.03.2013 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, Birliğimizin 2012 yılı faaliyet raporu, 2012 yılı gelir gider tablosu, 2012 yılı bilançosu ve 2012 yılı kesin hesabı onaylanmış olup sonuçlar aşağıdaki gibidir.

**1. 01.01.2012 - 31.12.2012 Dönemi Gelir Tablosu (TL)**

<b>GELİRLER</b>		<b>710.433</b>
Giriş Ücretleri	327.418	
Katkı Payları	341.000	
Eğitim Gelirleri	42.015	
<b>GİDERLER</b>		<b>769.639</b>
Personel Giderleri	323.125	
Eğitim Giderleri	29.748	
Toplantı ve Organizasyon	110.024	
Reklam ve İletişim Giderleri	47.505	
Kira Giderleri	129.404	
Diğer Giderler	129.833	
<b>DIĞER GELİRLER VE GİDERLER</b>		<b>65.862</b>
Faiz Geliri	21.124	
Diğer Gelirler	44.738	
<b>GELİR – GİDER FARKI</b>		<b>6.656</b>

## 2. 31.12.2012 Tarihli Bilanço (TL)

VARLIKLAR		KAYNAKLAR	
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	
<b>561.665</b>		<b>306.814</b>	
Bankalar	145.533	Ticari Borçlar	12.270
Menkul Kıymetler	109.614	Personele Borçlar	321
Verilen Depozito ve Teminatlar	11.177	Alınan Avanslar	5.400
Üyelerden Alacaklar	252.525	Ödenecek Vergi ve SGK	42.298
Diğer Alacaklar	4.324	Gelecek Aylara Ait Gelirler	246.525
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.687		
Verilen Avansları	34.805		
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	
<b>276.175</b>		<b>531.026</b>	
Mali Duran Varlıklar	149.995	Birikmiş Olumlu Farklar	524.370
İştirakler*	199.995	Cari Dönem Gelir-Gider Farkı	6.656
İştiraklere Sermaye Taahhütleri	(50.000)		
Maddi Duran Varlıklar	48.197		
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	77.983		
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	
<b>837.840</b>		<b>837.840</b>	

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



### 3. 31.12.2012 Tarihli Bütçe Kesin Hesap Tablosu (TL)

	BÜTÇE 2012	Fiili 2012	FARK*
<b>GELİRLER</b>			
Giriş Ücreti ve Yıllık Aidatlar	377.000	327.418	(49.582)
Giriş Ücreti ve Aidat Tahakkuk		199.774	199.774
Şirket Katkı Payları	361.500	341.000	(20.500)
Katkı Payı Geliri Tahakkuku		46.750	46.750
Eğitim Gelirleri	66.000	42.015	(23.985)
Değerlendirme Gelirleri	50.000	29.835	(20.165)
Rapor Takip Sistemi ve Takbis			
Kullanım Gelirleri	125.000	0	(125.000)
Diğer Gelirler	15.000	36.028	21.028
<b>Toplam</b>	<b>994.500</b>	<b>1.022.820</b>	<b>28.320</b>
<b>GİDERLER</b>			
Personel Giderleri	400.580	323.125	(77.455)
Eğitim Giderleri	34.000	29.748	(4.252)
Toplantı ve Organizasyon Gid.	110.863	110.024	(839)
Reklam ve İletişim Giderleri	48.364	47.506	(858)
Bilgi İşlem Yatırım Giderleri	30.000	24.429	(5.571)
İştirak Sermaye Ödemesi	100.000	100.000	0
Diğer Giderler	264.711	259.238	(5.473)
<b>Toplam</b>	<b>988.518</b>	<b>894.070</b>	<b>(94.448)</b>
<b>BÜTÇE GELİR – GİDER FARKI</b>	<b>5.982</b>	<b>128.750</b>	

\*Fark = Fiili 2012 – Bütçe 2012

*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, TDUB*  
*Barbaros Mh. Çiđdem Sk. No: 1 Ađaođlu My Office Kat: 11 No: 48*  
*34746 Ataşehir / İstanbul Tel: +90 216 688 45 45 Faks: +90 216 688 44 46*

[www.tdub.org.tr](http://www.tdub.org.tr)