

TDUB BÜLTEN

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ'NİN AYLIK DERGİSİ

SAYI 1 | ŞUBAT 2020

**BİRLİĞİMİZ
GÜÇLENİYOR**



TDUB

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

GÜVEN TEMELDİR,
BAŞARI BİNA

GAYRİMENKUL
DEĞERLEMEDE
UZMANLAŞMA

TGBM
2019 YILI DEĞERLEME
SEKTÖRÜ ANALİZİ

İçindekiler

6

**BDDK'NIN, DEĞERLEME
YÖNETMELİĞİ İLE
GETİRİLEN
DEĞİŞİKLİKLER**

13

**GÜVEN TEMELDİR,
BAŞARI BİNA**

15

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEMEDE
UZMANLAŞMA**

19

**ULUSLARARASI
İLİŞKİLER
KOMİTESİ TEGoVA
BAHAR
TOPLANTISINA KATILDI**

25

**EĞİTİM AKADEMİSİ
ÇALIŞMALARINA
DEVAM EDİYOR**

27

**TGBM
2019 YILI
DEĞERLEME
SEKTÖRÜ ANALİZİ**

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 İVME KAZANIYOR

Sektörümüzü daha iyi anlatmak ve sorunlarını çözmek amacıyla çıktığımız yolculuğumuzda en başından beri “birlik ve beraberlik” temennisi içerisindeyiz ve bu dileğin her geçen gün etkisini artırarak gösterdiğini görmekteyiz. TDUB’un gerçekleşen son Genel Kurul’unda bize oy veren ya da vermeyen herkesle birlikte, sektör için çalışacağımızın altını çizmiştik ve adımlarımızı da bu doğrultuda atmaya devam ediyoruz. Bu yüzden dergimizin ilk sayısına da bir teşekkür mesajıyla başlamak istedim. Birliğimize ve sektörümüze değer kazandıran herkese en içten dileklerimizle teşekkür ederiz. Her zaman kurduğumuz şu cümleyi tüm samimiyetimle yineliyorum, “Birlikte Başaracağız, Birlikte Yöneteceğiz, Birlikte DEĞERLİYİZ.”

Sektörümüzün geleceği için gece gündüz demeden çalışıyor ve bir an bile motivasyon eksikliği yaşamıyoruz. Bu azimli ilerleyiş de yavaş yavaş güzel neticelerle süslenmeye başladı. Bildiğiniz üzere, Birliğimiz Üyelerinin Bankacılık sektörüne yönelik faaliyetleri, BDDK’nın Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik ile düzenlenmektedir. Söz konusu Yönetmelikle düzenlenen

mesleki sorumluluk, bağımsızlık ve tarafsız değerlendirme konularında yaşanan boşluklar mesleğimizi oldukça etkilemekteydi. Özellikle bu konulardaki taleplerimizi ve çözüm önerilerimizi BDDK’ya ilettik. Sonuç itibarıyla Birliğimiz girişimleri, BDDK yetkililerinin olumlu yönde görüşleri ile Yönetmelikte değişiklikler gerçekleştirilmiş ve Yönetmelik değişikliği 09.01.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik değişikliği ile sektörümüzün yaşadığı olumlu gelişmeleri dergimizin içerisinde detaylı bir şekilde anlattık.

6 ay gibi kısa bir sürede toplam 7 ilimizde üye toplantıları düzenleyerek, TDUB’un Türkiye’nin her yerinde aktif olarak üyelerinin yanında olduğunu gösterdik. Güzel vatanımızın her köşesinde sektörümüz için çabalayan üyelerimizi önümüzdeki dönemlerde de ziyaret etmeye devam edeceğiz. Farklı illerde; panel, toplantı ve çalıştaylar için bir araya geliyor olacağız.

Yıllardır Birliğimiz bünyesinde görev alarak Komitemlerimizde aktif bir şekilde yer almış üyelerimize teşekkür ettiğimiz bir yemek organizasyonu düzenleyerek, Komite üyelerimize plaketlerini takdim ettik. Sektörümüz



Encan Aydoğdu
TDUB Yönetim Kurulu Başkanı

için alın teri döken kimsenin emeğinin havada kalmayacağını hep söyledik ve bu görüş çerçevesinde çalışmalarımız devam edecek. Düzenlenen teşekkür gecesini gelenekselleştireceğiz.

Uluslararası mecralarda Türk Değerleme sektörünü bilinir kılmak ve değerlendirme standartları için yapılan toplantılarda söz sahibi pozisyonuna getirmek için çalışmalara başladık. Bu bağlamda çalışmalar yapması amacıyla daha önce bulunmayan Uluslararası İlişkiler Komitesi’ni kurarak, yabancı dil seviyesi yüksek ve yurtdışı bağlantıları güçlü isimlerden Komitenin ilk atamalarını gerçekleştirdik.

Birliğimiz ve sektörümüzle ilgili doğru ve güncel haberleri sizlere ulaştırmak için hazırladığımız iki aylık dergimizin ilk sayısını bu ay itibarıyla yayınlamaya başladık. Emeği geçen herkese teşekkür ederim. Saygılarımla,

MESLEKİ TECRÜBENİN BELGELENMESİ SÜRECİ ARTIK TDUB TARAFINDAN YÜRÜTÜLECEK

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.07.2018 tarih 28/798 sayılı toplantısında aldığı Karar ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği; "Tecrübe Koşulunun Uygulama Esasları" çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Lisansı ile Konut Değerleme Lisansına sahip kişilerin iş tecrübelerinin tevsikine yönelik kontrolü yerine getirmek üzere görevlendirildi. Söz konusu görev kapsamında, Sorumlu Değerleme Uzmanlığı için aranan beş yıllık tecrübe koşulunun sağlandığı-

na yönelik kontroller de TDUB tarafından yerine getirilecek.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından düzenlenen Lisanslama Sınavında başarılı olarak Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Konut Değerleme Lisansı alan kişiler, mevzuat ile belirlenen tecrübe koşulunun tevsiki hususunda TDUB'a başvuruda bulunacak. Başvurular 10 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınmaya başlandı.

Bugün itibarıyla TDUB,

- **1.953 adet Sorumlu Değerleme Uzmanlığı,**
- **4.702 adet Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı,**
- **156 adet Konut Değerleme Uzmanlığı**

6.811 adet mesleki tecrübe belgesi vermiştir.

YABANCI UYRUKLU KİŞİLERE ALIM VE SATIMDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ZORUNLULUĞU GETİRİLMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge çerçevesince 04.03.2019 tarihi itibarıyla yabancı uyruklu kişilere artık sadece vatandaşlık başvurusunda değil, aynı zamanda alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde de 'gayrimenkul değerlendirme raporu' zorunluluğu getirildi.

Bu çerçevede, yabancı uyruklu kişilerin taraf oldukları tüm alım/satım işlemlerine yönelik hazırlanacak değerlendirme raporları;

e-imzalı olarak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlarının KEP adresleri üzerinden ilgili Tapu Müdürlüğü'nün KEP adresine iletilecek. KEP adresi dışında, elden teslim dahil olmak üzere herhangi bir yöntemle (faks, e-mail vb.) değerlendirme raporunun ibraz edilmesi mümkün olmayacak ve Tapu Müdürlükleri tarafından kabul edilmeyecek. Ayrıca bazı Tapu Kadastro Müdürlüklerinden Birliğimize iletilen genel öneri ve talepler doğrultusunda, Yabancılar Taşınmaz Ediniminde Getirilen

Değerleme Raporu Zorunluluğu kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarının ilgili Tapu Müdürlüğüne KEP adresi üzerinden gönderilmesi esnasında mailin konu bölümüne; raporu hazırlanmış olan taşınmaza ait Mahalle, Ada ve Parsel bilgilerinin yazılmasını önem arz ediyor.

Yabancı Uyruklu Kişilerin Edineceği taşınmazlar için takip edilecek süreç, işlemlerin detayları ve konu ile ilgili genel bilgilendirme, TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından yapılıyor.

TDUB İTÜ GAYRİMENKUL ARAŞTIRMALARI ULUSAL KONFERANSI'NA KATILDI

İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen Gayrimenkul Araştırmaları Ulusal Konferansı 4-5 Ekim 2019 tarihlerinde İTÜ Taşkışla Kampüsünde gerçekleştirildi. Birlik Başkanı Encan Aydoğdu, 04 Ekim 2019 tarihinde açılışı gerçekleştirilen konferansta davetli konuşmacı olarak yer aldı. Konferansın 5 Ekim 2019 tarihinde gerçekleştirilen ikinci bölümünde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, "Gayrimenkul Değerlemenin Geleceği" özel oturumu başlığı altında "Sayılarla Türkiye Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Analizi" ve "Teknolojinin Gayrimenkul

Değerleme Çalışmalarına Etkileri" panelleri ile konferansa katılım sağladı.

TDUB tarafından gerçekleştirilen Gayrimenkul Değerlemenin Geleceği isimli özel oturumun Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu tarafından yapıldı. Oturumda, "Sayılarla Türkiye Gayrimenkul Değerleme Sektörünün Analizi" başlıklı ilk sunum, TDUB Denetleme Kurulu Üyesi Ayşe Evcin ve TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi Başkanı Alican Koçali tarafından katılımcılara anlatıldı. Sunumda, gayrimenkul değerlendirme sektöründe yapı-

lan raporlar, TDUB'un iştiraki Gayrimenkul Bilgi Merkezi tarafından sağlanan sayısal verilerle, katılımcılara aktarıldı.

TDUB özel oturumunun ikinci bölümü, "Teknolojinin Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarına Etkileri" sunumuyla devam etti. Gayrimenkul Değerleme Sektörünün gelişen teknolojiyle birlikte sağladığı ilerlemeyi ve teknolojinin aktif olarak kullanımının sağlayacağı faydaların anlatıldığı sunum, TDUB Denetleme Kurulu Üyesi Metin Çelik ve ODEA Bank İnşaat Emlak Müdürü Ulaş Ergenç tarafından katılımcılara anlatıldı.



BDDK'NIN, DEĞERLEME YÖNETMELİĞİ İLE GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER

BDDK tarafından yayınlanarak yürürlüğe giren Yönetmelik değişikliği sayesinde sektöre büyük katkılar sağlayacak yeniliklere de kapı açılmış oldu.



Değerleme sektörünün iş hacminin büyük bir bölümü bilindiği üzere, Bankalara verilen teminat amaçlı değerlendirme hizmetlerinden oluşmakta. TDUB Üyelerinin Bankacılık sektörüne yönelik faaliyetleri, Bankacılık Düzenleme

ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik ile düzenleniyor. Söz konusu Yönetmelikle düzenlenen

mesleki sorumluluk, bağımsızlık ve tarafsız değerlendirme konularında net olmayan düzenlemeler bulunmaktaydı. Özellikle bu konulardaki taleplerimizi ve çözüm önerilerimizi Birlik olarak BDDK'ya ilettik. Sonuç itibarıyla Birliğimiz girişimleri, BDDK yetkililerinin

olumlu yönde görüşleri ile Yönetmelikte değişiklikler gerçekleştirilmiş ve Yönetmelik değişikliği 09.01.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

BAĞIMSIZ BİR SEKTÖR

Değerleme raporu, tüm resmi kurum ve mesleki incelemelerin yapılmasını takiben taşınmazın değerleme raporu tarihindeki değerini içerir. Rapor tarihinden sonra pazar koşullarına bağlı olarak piyasadaki değerlerin değişmesi halinde, bu durum değerleme raporunun hatalı olduğunu göstermez ve değerleme kuruluşları bu durumdan sorumlu tutulamaz. Bu durumun aksine Bankaların hizmet sözleşmele-

rinde yer alan hükümler ile Üyelerimiz mesleki olmayan bir sorumluluk altına girmekteydi. Yönetmelik değişikliği ile bu durumun önüne geçilmiştir.

Bankalar, değerleme kuruluşlarından süreli veya süresiz teminat mektubu isteyerek, değerleme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla tazminat taleplerinde bulunabilmekteydi. Değerleme mesleğinin en önemli ilkesi bağımsızlık ve tarafsızlıktır. Söz konusu uygulama bağımsızlık ve tarafsızlığı zedeleyici sonuçlar üretmekteydi. Yönetmelik değişikliği ile bu durumun önüne geçilmiş oldu. Bir diğer husus ise;

Yönetmelikle, Bankaların değerleme hizmeti alırken kontrol ve koordinasyonu sağlayan değerleme birimleri kurulması, bu birimlerde değerleme raporlarının son kontrolünden sorumlu kişilerin gayrimenkul değerlemesi alanında, bankaların değerleme birimlerinde geçen çalışma süresi de dahil olmak üzere, en az 5 yıllık mesleki tecrübeye ve SPK tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olmasının sağlanması şartının aranmasıdır. Bu husus sektörün etkin ve yetkin tüm paydaşları ile gelişmesi ve geliştirilmesi açısından önemli bir düzenlemedir.



TDUB ÜYELERİNİN YANINDA OLMAYA DEVAM EDECEK

TDUB, 20 Temmuz'da başladığı üye toplantıları ile 7 farklı şehirde Değerleme Uzmanları ile bir araya geldi.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından 20 Temmuz 2019 İstanbul Üye Toplantısı ile başlayan, üye toplantılarının Anadolu'ya yayılması politikası 2020 yılına kadar toplam 7 şehirde gerçekleştirilen toplantılarla devam etti. TDUB bölge bölge gezerek, üyelerinin taleplerini dinlemeye 2020 yılında da devam edecek.

TOPLANTILARDA, PROJELER ANLATILDI

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından; İstanbul, Ankara, İzmir, Diyarbakır, Gaziantep, Şanlıurfa ve Adana'da gerçekleştirilen Üye Toplantılarına civar illerden de yoğun katılım gözlemlendi.

Yeni yönetimin faaliyetlerine başlamasının ardından hayata geçirilen projeler ve devamında yapılacak faaliyetlerin anlatıldığı top-

lantılarda; şeffaf yönetim, disiplin ve eğitim vurguları yapılarak üyelerin sektörden beklentileri dinlendi.

6 AYDA 7 İL ZİYARET EDİLDİ

Üye toplantılarının, "Üye olan her yerde yapılması" anlayışıyla başlanan gezilerde, 9 ayda 7 farklı şehirde üye buluşmaları gerçekleştirildi. Yapılan toplantılardan elde edilen görüş ve verilerle doğru orantılı aksiyon planları hazırlandı.

TDUB BÜLTEN DEĞİŞİMİN GÖSTERGESİDİR

TDUB tarafından 7 farklı ilde gerçekleştirilen üye toplantılarında konuşan Birlik Başkanı Aydoğdu; "Mesleki yayın çıkarmak bizim için çok önemliydi. Üyelerimizin aylık bir bültenle Birlik ve Sektöre dair haberleri takip etmesinin yanı sıra, kendilerinin; yazı,





görüş ve önerilerle de katkı sağlayacakları, sürece dahil olacakları bir Bülten oluşturduk ve ilk sayımızın Şubat ayı itibarıyla yayınlanacağını bildirmek isteriz” dedi. Aydoğdu; “Aylık e-bülten olarak yayınlanacak olan TDUB Bülten’i ilerleyen zamanlarda basılı bir yayına çevirmek hedefimiz var. Bizce bu bülten, değişimin önemli göstergelerinden biri. İlk sayı sonrasında gelecek görüş ve öneriler bizler için çok değerli olmakla birlikte iyi bir yol haritası olacaktır” diye konuştu.

ÜYE KİMLİK KARTI ÜYELERE TESLİM EDİLMEME BAŞLANDI

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) yenilenen logosuyla birlikte yeni üye kimlik kartlarını da üyelerine göndermeye başladı. Yıllardır üyeler tarafından sorulan “Üye kimlik kartım ne zaman gelecek?” soruları da cevap bulmaya başladı.

Kimlik kartlarının basımıyla ilgili, 29 Ağustos 2019 tarihinde TDUB’un internet sitesi ve sosyal medya hesapları üzerinden, TDUB Bilgi Sistemi (TBS) üzerinden üyelik bilgilerinin güncellenmesi ve fotoğrafların sisteme yüklenmesine yönelik ilk duyuru yayınlandı. Bu duyurunun hemen ardından, 7 Ekim 2019 tarihinde ise üye bilgilerinin güncellenmesi hususunun hatırlatılmasıyla ilgili kısa mesaj çalışması yapılarak, basılacak olan kimlik kartları için üye bilgilerinin güncelliğinin önemine dair vurgu yapıldı.

Duyuru ve hatırlatma mesajlarının ardından TBS sistemi üzerinden giriş yaparak; üyelik bilgilerini güncelleyen, üyelik mükellefiyetlerini yerine getirmiş ve üyelikleri askıya alınmamış olan kişilere; yeni üye kimlik kartları, ajanda, kalem ve rozet gönderimleri tamamlandı.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI İLE TOPLANTI

TDUB tarafından düzenlenen İstanbul Üye Toplantılarının devamı niteliğindeki Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları toplantısında sektördeki gelişmelere dair açıklamalarda bulunuldu.



Türkiye Değerleme Uzmanları tarafından 13 Ocak 2020 Pazartesi günü TEKFEN Tower'da gerçekleştirilen ve Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları temsilcilerinin katıldığı üye toplantısında, sektöre dair gelişmeler anlatıldı. Soru, cevap şeklinde ilerleyen toplantıda, katılımcılar da gündeme dair önerilerini Birlik temsilcilerine ilettiler. Toplantının açılış konuşmasını yapan TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, "Sektörümüzün gelişme kaydet-

mesi için ciddi bir emek veriyoruz. Gece gündüz demeden Birlik olarak çalışıyor. Değerleme Uzmanlarını ve Birliğimizi devlet kurumlarında anlatmaya devam ediyoruz. Bu çalışmaların pozitif getirilerini de görmeye başladık. Bu pozitif getirilerden biri de BDDK Yönetmeliğidir" dedi.

ÖNCE BİRLİKTELİK BİLİNCİ

Sektörün gelişmesi için yapılan çalışma-

ların çok değerli olduğunu kaydeden Aydoğdu bunun birlik ve beraberlik hissi olmadan eksik kalacağını vurguladı. Aydoğdu, “TDUB Yönetim Kurulu ve Birlik çalışanları olarak ciddi bir çalışma içerisindeyiz. Tüm bu çalışmalar çok değerli ve tabii ki sonuçları da alınmaya başlandı. Ama en önemli hususun yine de birlik ve beraberlik algısı olduğunu belirtmem gerekir. Ne kadar olumlu sonuçlar elde etsek de bu olumlu gidişatın sürdürülebilir olması sektörümüzün kenetlenmesinden geçiyor. Yeri gelecek sizden daha düşük ücretle bir başka değerlendirme kuruluşu yerine iş yapmanız istenecek işte bu noktada sizlerin vereceği cevaplar değerlendirme standartlarının ve sektörün imajı için önemli bir nokta olacak” diye konuştu. Aydoğdu ayrıca, birlik vurgusunun yapıldığı bugünlerde, sektörünün lehine faaliyetlerde bulunan firmalar hakkında da disiplin uygulamalarının başlatılmasından, Yönetim olarak çekinmeyeceklerini belirtti.

SPL LİSANS YENİLEME

Soru cevap şeklinde ilerleyen toplantıda,



SPL Lisans Yenileme sınavlarına dair gelen “Bu sınavların güncellenmesi gerektiğini düşünüyoruz. TDUB’un bu yönde bir çalışması var mı?” sorusuna cevap veren Başkan Aydoğdu, “Bu toplantı başlamadan iki saat evvel SPL Lisans Yenileme sınavı hakkında Başkanvekilimiz Tuyan Bey ile bir konuşmamız oldu. Hatta bu toplantıdan önce de kendisiyle birlikte SPL’de görüşmedeydik. İlgili konu hakkında bir çalışmamız var ve şu an devam etmekte. Yeni bir gelişme olduğunda siz değerli üyelerimize ilgili konuya dair duyuru yapacağız” ifadelerini kullandı.



YENİLENEN VE GÜÇLENEN TDUB

TDUB tarafından bir önceki dönem Komite üyelerine, sektöre katkılarından dolayı teşekkür etmek amacıyla bir yemek organizasyonu gerçekleştirildi.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından 20 Aralık 2019 Cuma günü Gayrettepe Dedeman Hotel’de bir önceki dönem Komite üyelerine, Değerleme Sektörüne yaptıkları katkılar için teşekkür edilerek, Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından plaketleri takdim edildi.

Davetlilerden yoğun katılımın gözlemlendiği gecede, açılış konuşmasını yapan TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Encan Aydoğdu, “Birlik ve beraberlik algısının gideerek artması için elimizden geleni yapmaya devam edeceğiz Geçmiş dönemde Komitelerde yer alarak sektörümüze katkı sağlamış herkese teşekkür etmek için bu gece burada toplandık. Kendilerine emekleri için teşekkür ediyor ve hepinize hoş geldiniz diyorum” dedi.

Sermaye Piyasası Kurumu, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği’nden önemli konukların da iştirak ettiği teşekkür gecesi, TDUB Eğitim Müdürü Nihal

Erman ve Değerlendirme Komitesi Üyesi Barbaros Aydın’ın sunumuyla devam etti.

YENİ LOGONUN İLK GÖSTERİMİ YAPILDI

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından düzenlenen teşekkür gecesi küçük bir sürprize de ev sahipliği yaptı. TDUB’un yenilenen kurumsal kimliğinin ön gösterimi yapılarak, davetlilerin beğenisine sunuldu. Kurumsal kimlik için yapılan tanıtım filmi büyük beğeni topladı.

GELENEKSELLEŞTİRİLECEK

Önceki dönem Komite üyelerine hem Sektör hem de Birliğe olan katkıları için teşekkür edilmesinin ardından, tüm komitelerin bir önceki dönem üyeleri sahneye davet edildi. Plaketlerini, Yönetim Kurulu Üyelerinden alan önceki dönem Komite üyeleri, hatıra fotoğrafı verdiler. Gece boyunca renkli görüntülere sahne olan gecede FEL-LAS Band, davetlilere müzik ziyafeti yaşattı. 2019 yılında ilki düzenlenen teşekkür gecesinin gelenekselleşmesi için çalışmalar yapılacak.



GÜVEN TEMELDİR, BAŞARI BİNA

TDUB Disiplin Komitesi Başkanı Elçi, Birliğin güçlenen disiplin anlayışıyla ilgili konuştu. Elçi, yeni dönemin en büyük vurgularından birinin disiplin olduğunu söyledi.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Komitesi Başkanı Erdal Elçi, TDUB'un güçlenen disiplin anlayışını ve merak edilenleri TDUB Bülten'e anlattı. Elçi, "Arkadaşlarımızla bir değişim ihtiyacını vurgulayarak yola çıktık. Aslında bu değişim olgusunun merkezinde 'güçlenme' hedefi bulunmaktadır" diyerek, yeni dönemde güçlenen her yapının ardındaki fikrin, değişim olduğunu söyledi.

ÖNCE GÜVEN SONRA BAŞARI

TDUB Disiplin Komitesi'nin sektörün ihtiyacı olan güven ortamını sağlamak için ciddi adımlar attığını ancak bu adımlar doğrultusunda ilerlerken Komite'nin üyelerin hata yapmalarını bekleyen bir mekanizmaya asla dönüşmeyeceğini belirten Elçi; "Etik ve hakkaniyet bakımından taviz vermeyen kişi ve kurumlara güven duyulur. Güvenin arkasından, güçlenme ve büyüme gelir. Bu çerçevede önceliğimiz, disiplin süreçlerine olan ihtiyacı azaltmaktır. Sektörümüzdeki güven ortamının sağlanması, Disiplin Komitesi'nin işleyişiyle doğru orantılıdır. Bu yüzden, disiplin bir kılıç gibi sektörün üzerinde durup, üyelerimizin hata yapmasını bekleyecek bir mekanizmaya dönüşmemelidir. Değerleme uzmanlarının teknik dili ile ifade etmek gerekirse; güven temeldir, başarı ise bina" diye konuştu.

Güven ve Başarı arasındaki dengeyi kurmak adına iki yönlü çalışma yaptıklarından bahseden Elçi, süreçleri şöyle anlattı: "Bu nedenle Disiplin Komitesi olarak iki yönlü çalışma yürütmekteyiz. Birincisi mesleğimize güveni zedeleyecek fiilleri tespit ederek, gerekli yaptırımları hızla hayata geçirmek. İkincisi ise; mesleğimize güveni

zedeleyecek fiillerin oluşmasını engellemek için Eğitim ve Denetim mekanizmalarını geliştirmeye yönelik önerilerle Yönetim Kurulu ve Birlik Organlarına destek olmak."

MESLEK ETİĞİ EN ÖNEMLİ KRİTER

Disiplin Komitesi'nin aldığı kararlara yönelik süreçleri ve merak edilen detayları paylaşan Elçi, disiplin süreçlerinde karar alınırken en önemli kriterin meslek ahlakı olduğunu söyledi. Elçi, "Bu kritere bağlılık varsa diğer teknik konularda ciddi hata beklenmeyeceğini de belirtmek isteriz" dedi. Komite olarak Disiplin konularını değerlendirme süreçlerini anlatan Elçi, "Komite olarak, Disiplin konularını değerlendirirken ilk kriterimiz; üyelerimizin mesleki faaliyetlerinde etik değerlere saygılı olup olmadığı. Bu konuda oldukça hassasız çünkü meslektaşlarımızın hakları ve mesleki saygınlığın korunması için çaba sarf ediyoruz. Diğer kriterimiz ise; mesleki özen, titizlik ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygunluk. Tüm bunlarla birlikte, ilk kritere bağlılık varsa, diğer teknik konularda ciddi hata beklenmeyeceğini de belirtmekte fayda var. Çünkü etik ve hak konusunda özenli olanlar, kişisel gelişim ve eğitim konularında da üzerine düşeni yapma bilincine sahiptir. Bu yüzden hata oranı çok düşük olacaktır.

GEÇİCİ ÇÖZÜMLERDEN UZAĞIZ

Şu anda yürütülen disiplin süreçlerinin mevcut sisteme katkı sağladığını belirten Elçi, "Bilinmelidir ki takip ettiğimiz disiplin süreçleri, mevcut sisteme katkı sağlamaya başlamış olduğu gibi, ilgili mevzuatların ve mekanizmaların güncellenerek güçlendirilmesi çalışmalarını da kapsamaktadır. Hedefimizin, uzun soluklu çalışma gerektiren

bir süreç olduğunu bilerek ilerliyoruz. Kısa vadeli geçici çözümlerden uzağız. Zaten iyi sonuç almak için sağlam temeli atmaktan başka bir yol düşünülemezdi” ifadelelerini kullandı. Sektörde güvenin sağlanmasının ardından disiplin süreçlerinin doğal olarak önemini yitireceğini belirten Elçi, “TDUB bünyesinde Disiplin kavramının kısa süre içinde hiç olmadığı kadar hissedileceğini, yakın gelecekte ise Değerleme Sektörüne ve meslektaşlarımıza güvenin artacağını, böylece disiplin konusunun önceliğini yitireceğini bekliyoruz. Disiplin mekanizması, güven ve istikrarın garantisi olarak yaşamaya devam edecektir” dedi.

ÜYELERİMİZ İÇİN YARINLARA ODAKLANDIK

Değerleme Sektörünü yeni yılda nelerin beklediğini sordüğümüz Elçi, “Piyasada yaşanan dalgalanmalardan direkt etkilenen sektörlerin biri de değerleme sektörü maalesef. Geçtiğimiz iki yıl içinde yaşadığımız olumsuz koşullar, malumunuz olduğu gibi yine meslektaşlarımız için zor bir dönem oldu. Tabii ki bunun başlıca nedeni faaliyet alanlarımızın çok dar olması. Bu bakımdan değerleme sektörü için yeni yılda ve yakın gelecekte beklenmeden bahsetmekten ziyade, üyelerimiz için hedeflerimize odaklanmaktan, diğer bir deyişle geleceği kurgulamaktan bahsetmek daha doğru olacaktır. Bunu iki başlıkta açabiliriz. Öncelikle, diğer başlıklarda bahsettiğimiz temel çalışmalarımız, güçlenme ile birlikte Birliğimizi ve Meslektaşlarımızı daha bilinir kılmayı da sağlayacaktır. Bunun yanında Değer ile ilgili her alanda daha etkin tanıtım çalışmaları yapmaktayız. Zaten bunun ilk örneklerinden biri de sizin de ciddi emekleriniz ile hayata geçen dergimiz oldu. Dergimizin ilk sayısında meslektaşlarımıza daha yakın olma şansı bulmaktan dolayı çok mutluyum. Size ve ekip arkadaşlarımıza çok teşekkür ediyorum. Diğer başlık ise en



Erdal Elçi
TDUB Disiplin Komitesi Başkanı

önemli hedefimiz, yeni iş alanları açmak. Aslında iş alanları zaten var ve Değerleme ülke ekonomisinin her alanında işleyen bir çark. Ancak bu çarkta tüm değerleme faaliyetleri Birlik Üyelerimiz tarafından gerçekleştirilmiyor maalesef. Ekonomiye, ülkemizin geleceğine destek olmak, ışık tutmak bakımından Birlik Üyelerimizin üretmediği Değerlemenin verimli olmadığını her alanda görüyoruz. Birçok örneğini kişiler ve kurumlar yaşıyor” diye konuştu.

Elçi sözlerine şöyle devam etti; “Gayrimenkul Değerleme hepimizin hayatına dokunur. Ama halen birçok mülk sahibi bunu bilmiyor. Her insanın en azından yuva diyebileceği ve ailesi için aidiyeti koruduğuna inandığı bir eve sahip olma hayali vardır. Ama otomobil alırken yaptığı araştırmanın çoğunu, hatta hiçbirini yapmaz ev alırken. Çünkü tapu sicil müdürlüğü gibi güven veren bir kurumdan belge almaktadır. Ancak Tapu Senedi aldığınızda gördüğünüz yeri aldığınız anlamına gelmez. Tapu senedi, hiç inşa edilememiş bir binaya ait bile olabilir. İşte bunu anlatacağız, insanların emeklerini doğru yönlendirmek, hayal kırıklığı yaşamalarını engellemek için Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından destek alması gerektiğini her gün her mecrada söyleyeceğiz.”

GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE UZMANLAŞMA



Türkiye’de gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Küreselleşme olgusunun hızla yayılması ile gayrimenkul sektöründe sınırlar ortadan kalkmakta, dünya tek bir pazar haline gelmekte ve yabancı yatırımcılar, yüksek kalite standartları ve güvenilir piyasa ortamı talep etmektedirler. Küresel pazarda önde gelen ve başta RICS olmak üzere IVSC, TEGoVA gibi uluslararası örgüt ve kuruluş üyelikleri, gayrimenkul sektöründe uzmanlaşmayı ve güvenilirliği artırma noktasın-

da büyük önem taşımakta, bu koşullarda hızla gelişip büyüyen, uluslararası bir pazar haline gelen gayrimenkul sektöründe uzmanlaşmanın ve eğitim ihtiyacının vurgulanması zorunlu hale gerekmektedir. Mesleki kimlik kazanma, uzmanlaşma, gayrimenkul profesyonellerinin yetiştirilmesi her geçen gün dinamik gayrimenkul sektörü için daha da önemli olmaktadır. Mesleki kimlik, tek başına bir uzmanlık meselesi ya da yalnızca eğitimsel nitelikler meselesi olmamakla birlikte; bir profesyonel, halkın güvenebileceği yüksek bir dav-

ranış standartlarında olan kişi olarak ve profesyonel kişi ise bilgi veya uzmanlığa dayalı hizmet vermesi için para ödenen, hizmetlerinin kalitesinin meslekten olmayan kişiler tarafından kolaylıkla değerlendirilemeyen fakat müşterilerin refahı üzerinde önemli bir etkisi olan, müşterinin genellikle gizli bilgilerini veya diğer değerli kaynaklarını emanet ettiği, müşterinin menfaatini -bazı durumlarda halkın menfaatini- kendisinin önüne koyan kişi olarak tanımlanmaktadır [1].

Dünya örneklerinde hemen

her ülkede para ve sermaye piyasaları, gayrimenkul alım-satım, teminat, proje geliştirme, tüzelkişilere aynı sermaye konulması, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarının ihraççı, menkul kıymetleştirme, sigorta ve muhasebe vb. amaçlarla değerlendirme çalışmalarının tamamen özel firma veya lisanslı değerlendirme uzmanlarınca verildiği görülmektedir. Özellikle 2008 yılından sonra dünyada etkili olan küresel kriz sonrası her ülkede değerlendirme uzmanı unvanı yasal statüsü belirlenmiş, mesleki ehliyet ve lisanslama, hizmetin kapsamı ve uygulama çerçevesi, standartlar ve mesleki sorumluluk konularında ilerleme sağlanmıştır. Değerleme alanındaki uluslararası kuruluşlar arasında; Uluslararası Değerleme Standartları Kurulu (International Valuation Standards Council- IVSC), Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (The European Group of Valuers' Associations-TEGoVA), ABD Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute-AI), Kanada Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute of Canada-AIC), Amerikan Değerleme Derneği (The American Society of Appraisers-ASA), Taşınmaz Ekonomisi ve Değerleme Çalışmaları Merkezi (Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale - Ce.S.E.T.), Gayrimenkul Danışmanları

Kuruluşu (The Counselor of Real Estate-CRE), Fransa Değerleme Enstitüsü (Institut Français De L'Expertise Immobilière - IFEI) ve Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) gibi önemli örgütlerin öncelikle sayılması gerekir [2]. Bazı ülkelerde değerlendirme çalışmaları özel kişiler ve değerlendirme şirketleri tarafından yürütülmesine rağmen kadastro değeri veya genel olarak emlak vergisi değerinin tespiti için bazı ülkelerde kamu kesiminde örgütlenme yoluna gidildiği ve güçlü kamu otoritesinin tesis edildiği gözlenmektedir. İngiltere, Hollanda, Almanya ve ABD'de merkezi ve yerel düzeylerde kamu

örgütlenmesi gerçekleştirilmiştir [3,4, 5, 6, 7, 8].

Değerleme uzmanlığının kurumsallaşması ve kamuda değerlendirme işlerinin yürütülmesine yönelik olarak başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetim Anabilim Dalı arasında 2010 yılından bu yana uygulanan eğitim araştırma-uygulama işbirliği protokoller ile bu alanda eğitim almış uzmanların, kurulması önerilen birimin omurgasını oluşturması ve özellikle dünyada gayrimenkul, yapım yönetim ve çevre alanında tepe meslek,



eğitim ve akreditasyon kurumu olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS) tarafından akredite edilmiş mezunların “uzman” olarak istihdam edilmesinde; ülkemizin geleceği ve gayrimenkul piyasalarına yabancı yatırımlarının artırılması, gayrimenkul geliştirme, gayrimenkul yönetim, değerlendirme ve finans alanlarına yabancıların güvenlerinin artırılması bakımından yaşamsal önem taşımaktadır [9].

Türkiye’de gayrimenkul

piyasasının düzenlenmesinden sorumlu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK), Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) gibi kurumların yanı sıra önemli meslek örgütleri de bulunmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarını, gayrimenkul değerlemesi konusunda uzmanlaşmış, önemli bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) temsil etmektedir. Gayrimenkul değerlemede uzmanlaşma-

da TDUB, değerlendirme sektörünü düzenlemek, denetlemek, disipline etmek, veri toplamak ve veri oluşturmak gibi görevler üstlenmiştir. Türkiye’de değerlendirme mesleği SPK düzenlemeleri ile kurumsal bir kimlik kazanmış ve uzmanlaşma yolunda ilerlemiştir. Türkiye’de para ve sermaye piyasaları ile yatırımcıların taleplerine yönelik değerlendirme çalışmasında önemli ilerleme sağlanmış olmasına karşın, emlak, gelir, kurumlar, veraset ve intikal vergisi ile harçlara yönelik değerlendirme ile kamu-

Gelişmiş ülke örneklerinde değerlendirme sistemlerinin kurumsal yapıları [3, 4, 5, 6, 7, 8]

ÜLKELER	DEĞERLEMEDEN SORUMLU BİRİMLER
Almanya	Değerleme Uzmanları Komitesi ve Lisanslı Özel Değerleme Uzmanları
Hollanda	Belediyeler (Polderboard), Maliye Bakanlığı Gayrimenkul Değerleme Konseyi, Lisanslı Değerleme Uzmanları ve Değerleme Şirketleri
Danimarka	Gümrükler ve Verdi İdaresi (SKAT)
İsviçre	26 Kantonda Yer Alan Vergi İdareleri ve Federal Değerleme Komitesi
İngiltere	Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (RICS)
Kanada	Kanada Ulusal Gayrimenkul Değerleyicileri Birliği (Canadian National Association of Real Estate Appraisers CNAREA) ve Kanada Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute of Canada)
ABD	Değerleyici Nitelikleri Kurulu (Appraiser Qualifications Board (AQB)) ve Değerleme Standartları Kurulu (Appraisal Standards Board (ASB))’den oluşan The Appraisal Foundation (TAF)
Japonya	Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı’nı yetkilendirdiği Japon Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları

laştırma, proje geliştirme ve sınırlı aynı hak tesisi, imar, kat mülkiyetinin tesisinde arsa payı dağıtımı gibi alanlarda yapılan çalışmaların yetersiz olduğu ve mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarındaki değerlendirme işlemlerinin ise değerlendirme bilimi, uluslararası değerlendirme standartları ve mevzuat yönünden kabul edilebilir olmaktan uzak olduğu gözlenmektedir. Geleceğe yönelik olarak ise uzaktan algılama sistemlerinin dâhil olduğu sürekli gelişen bilgi teknolojileri sayesinde bu uzmanlık alanının güncelleneceğini ve gelişeceğini söylemek mümkün görünmektedir [10].



Doç.Dr. Yeşim Tanrıvermiş
Ankara Ünv. Uygulamalı Bilimler Fakültesi
Gayrimenkul Geliştirme ve
Yönetimi Bölümü Bşk Yrd.

KAYNAKÇA

- [1] Green, R. M. (2019). SIOR Society of Industrial and Office Realtors. The Challenge of Real Estate Professionalism. USA. 12 26, 2019 tarihinde http://sior.com/docs/default-source/membership-docs/EthicsGreenEssay.pdf?sfvrsn=60504c19_0 adresinden alındı.
- [2] Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- [3] https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/english/real_property_appraiser.html.
- [4] https://www.appraisalfoundation.org/imis/TAF/About_Us/TAF/About_Us.aspx?hkey=-52dedd0a-de2f-4e2d-9efb-51ec94884a91.
- [5] <https://work.chron.com/become-home-appraiser-canada-14423.html> <https://www.youtube.com/watch?v=1pDaiTvro8w>.
- [6] https://www.dvw.de/sites/default/files/benutzer_24/Official%20committees%20and%20taxation.pdf.
- [7] Erdem, N., 2017. Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımında Temel Veri Yönetimi, Geomatik Dergisi, 2(2):66-85.
- [8] Erdem, N., 2017. Toplu Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler, TM-MOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.
- [9] Tanrıvermiş, H., 2019. Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları, <https://www.tkgm.gov.tr/edergi/sayi1/e-dergi-ocak2019.pdf>.
- [10] Żóbek S., Grzesik C., 2013. Modern Challenges Facing The Valuation Profession and Allied University Education in Poland. Real Estate Management and Valuation. 21-1;14-18.

ULUSLARARASI İLİŞKİLER KOMİTESİ TEGoVA BAHAR TOPLANTISINA KATILDI

TDUB Uluslararası İlişkiler Komitesi TEGoVA tarafından Sofya’da düzenlenen bahar toplantılarına üç kişilik bir heyetle katılım sağlayarak, ikili ilişkilerin gelişmesi için temaslarda bulundu.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Uluslararası İlişkiler Komitesi üç kişilik bir heyetle, TEGoVA tarafından 2019 yılının Ekim ayında Bulgaristan’ın başkenti Sofya’da düzenlenen Bahar Buluşmalarına katıldı. Uluslararası İlişkiler Komitesi Başkanı; Alican Koçali, Uluslararası İlişkiler Komitesi Başkan Yardımcısı Ulaş Ergenç ve Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesi Erhan Saraç, Sofya’da gerçekleştirilen toplantılarda TDUB’u temsil ederek, ikili ilişkilerin gelişmesi için temaslarda bulundular. Sofya dönüşü açık-

lamalarda bulunan Komite Başkanı Koçali, “Sofya bizler için oldukça verimli geçti. TEGoVA tarafından düzenlenen bu toplantılarda hem Türkiye Değerleme Sektörünü hem de Birliğimizi anlatma fırsatını bulduk. İkili ilişkiler için atılan adımlar bir yana, Avrupa Değerleme Standartlarının değişimi için oy da kullanarak bu alanda TDUB olarak söz hakkı sahibi olduk” diye konuştu. Başka ülkelerdeki Değerleme Birliklerinin Avrupa Değerleme Standartları değişimi oylamaları sırasında itiraz ettikleri ve kabul ettikleri maddeleri iyi bir şekilde ana-

liz ettiklerini bildiren Koçali, “Bu oylamaya katılmış olmak bizler için büyük bir şanstı. TEGoVA üyesi diğer ülkelerin oylamaya verdikleri itirazlar ve öneriler o ülkelerin değerleme sistemlerine dair fikir edinmemize olanak sağladı. Bu ve bu gibi tecrübeler, Türkiye Değerleme Sektörünü uluslararası standartlara daha da yakınlaştıracak olumlu gelişmelerdir.” İfadelerini kullandı. Koçali ayrıca, söz konusu toplantılarda Arjantin ve İspanya’daki değerleme birliklerinin TEGoVA üyeliğine kabullerini oyladıklarını da belirtti.



MESLEKİ EĞİTİM VE ARAŞTIRMA KOMİTESİ

TDUB Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi yeni dönemde de sektöre ivme kazandıracak çalışmalara imza atacak.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi, yeni dönem için; önceki dönem Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi çalışmalarını değerlendirerek, TDUB Yönetim Kurulu'nun yol haritası doğrultusunda komitenin görev ve amaçlarına uygun çalışma hedefleri geliştirdi.

Gelinen süreçte Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi, taşınmaz değerlendirme sistemi ve gayrimenkul değerlendirme konu başlıklı sunumun hazırlanması ile Eğitim Akademisi'ne yönelik, değerlendirme uzmanlarının kişisel gelişimini artırmak, eğitim modelini geliştirmek amacı ile "Eğitim İhtiyaç Analizi" anketlerinin hazırlanması görevlerini tamamladı ve Yönetim Kurulu'na sundu.

Sektöre katkı sağlamak amacıyla çalışmalarına devam eden Komite; TDUB üyelerinin, konu uzmanlarının, akademisyenlerin ve kamu kurumu temsilcilerinin konuşmacı olacağı ve 2020 yılında yapılması planlanan uluslararası kongre hazırlığı ile ilgili içerik çalışmalarına devam ediyor. Tüm bu projelerin yanında Komite, "Eğitim İhtiyaç Analizi" anketlerinin uygulanması ve TDUB çatısı altında Eğitim Akademisi'ne adanacak kütüphane oluşturulması için de aktif bir rol oynamakta.

2020 Başlangıç Hedefleri;

- "Eğitim İhtiyaç Analizi" anket sonuçlarının analiz edilmesi,
- Nitelikli sertifika programlarının belirlenmesi,
- Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. tarafından verilen lisans yenileme eğitiminde eksik olan konuların tespit edilmesi, öneri sunulması,
- Bankaların Şubelerinde, takip/izleme, pazarlama ve operasyon, tahsis birimlerinde görev yapan personellerin gayrimenkul değerlendirme raporlarını okuması ve yorumlamasını kolaylaştırmak ve bu sürecin etkin işleyişine katkı sağlamak, bankaların kredi risklerine karşılık alınan teminatların, doğru ve kredi riskinin sona ermesine kadar gayrimenkul teminatlarının güçlülük oranının doğru bir şekilde takip edilebilir olmasının sağlanması amacıyla banka çalışanlarına yönelik "Gayrimenkul Okur Yazarlığı" faaliyetlerinde bulunmak için önerilerin sunulması, çalışmaların yapılması,
- TDUB'un sektöre faydalı olacağını düşündüğü özellikli konularda çalışmalara teşvik amaçlı tez hazırlamak isteyen yüksek lisans veya doktora öğrencilerine burs verilmesi veya bilgi erişim kolaylığının sağlanması gibi teşviklerin verilmesi konusunda çalışmalar yapılması, yarışmalar düzenlenmesi yönünde ilgili yönergenin geliştirilmesi ve değerlendirme kriterlerinin belirlenmesi,
- Her ay yapılan komite toplantılarında yeni önerilerin gündeme taşınması, yapılan önerilerin değerlendirilmesi ve uygulanmasına yönelik TDUB Yönetimi'ne yapılan çalışma ve yönergelerin sunulması

DEĞERLENDİRME KOMİTESİ

İŞLEYİŞ VE ESASLARI

Değerlendirme Komitesi, Birlik Üyeleri arasında veya Birlik Üyeleri ile müşterileri arasında değerlendirme hizmetleri konusunda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümüne yardımcı olur, itiraza konu değerlendirme raporları ile disiplin komitesinin görev alanına girmeyen ve mesleğin icrasına ilişkin konularda Birlik Üyelerine ilişkin şikayetleri değerlendirir, Kurul ya da Yönetim Kurulu tarafından tevdi edilen kalite kontrol ve denetim görevini gerçekleştirerek sonucu hakkında ilgilileri bilgilendirir.

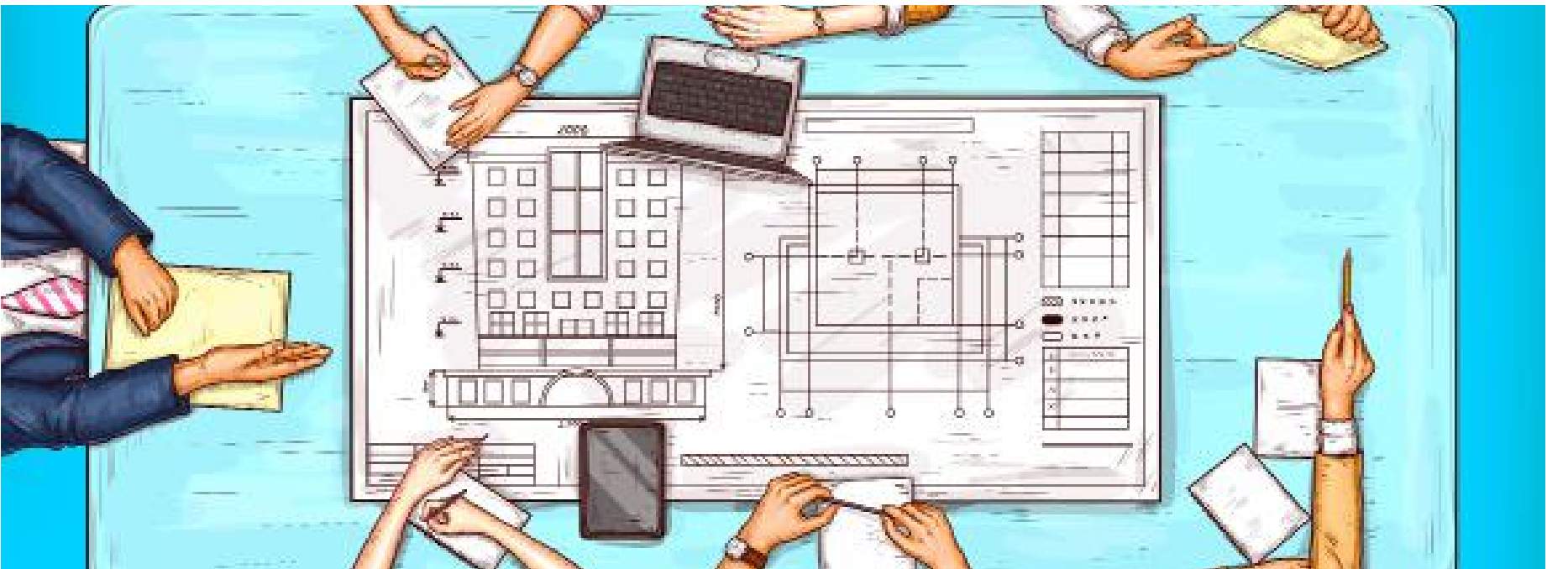
2019 yılı başından itibaren 46 inceleme ve şikâyet başvurusu gelen Komiteye ulaşan dosyalar kapsamında yapılan çalışmalar sonucunda 3 dosyanın disiplin komitesine havale edilmesine karar verildi.

Sorular ve Şikayetler

Mesleğimizin icrası ile ilgili üyelerimizden zaman zaman sorular ve şikayetler gelmektedir. En çok gelen sorulardan birisi; 4 Mart 2019 tarihinden itibaren yabancı ülke vatandaşlarına yapılan gayrimenkul satış işlemlerinde taşınmaz değerlendirme raporu aranması kapsamında hazırlanan değerlendirme raporlarında sözleşme zorunluluğu olup olmadığı ile ilgili. Hem Uluslararası Değerleme Standartları, hem Birliğimiz Meslek Kuralları, hem de 31 Ağustos 2019 Cumartesi günü yürürlüğe giren Tebliğ çerçevesinde Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların Birlik Üyesi tarafından değerlendirilmesinin yapılabilmesi için Birlik Üyesi ile müşteri ara-

sında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ve mevzuattaki asgari unsurları içeren değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur.

En çok gelen şikayetlerden biri ise üyelerimizin Mesleki Tecrübe Belgesi edinmesi için tecrübeyi tevsik edici belgelerini Kuruluşlardan temin edememesi ile ilgili oluyor. Yeni yürürlüğe giren Tebliğ'in 8. Maddesinin 4. Fıkrasında; "Kuruluş, talep edilmesi halinde, bünyesinde çalışmakta olan veya geçmişte çalışmış olan Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip kişinin uzmanlık tecrübe koşulunun sağlanmasına yönelik tevsik edici belgeleri, ilgili kişiye vermekle yükümlüdür." olarak belirtiliyor. Üye Kuruluşlarımızın da bu doğrultuda hareket etmelerini bekliyoruz.



STANDARTLAR KOMİTESİ

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

Değerleme Standartları:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" (Değerleme Standartları Tebliği) ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunlu tutulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartları, kamu yararına dünya çapında varlık değerlemesi için evrensel genel kabul gör-

müş standartlar üreten ve uygulayan, bağımsız, kar amacı gütmeyen bir kuruluş olan International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından yayınlanan International Valuation Standards esas alınarak oluşturulmuştur. IVSC, International Valuation Standards ile değerlemeye ilişkin uluslararası seviyede genel ilke ve kuralları tanımlamaktadır. Ulusal düzeyde ise her ülkenin kendi sosyal ekonomik yapısına göre, uluslararası standartları da göz önünde bulundurarak, IVSC işbirliği içerisinde kendi taşınmaz değerlendirme standartlarını oluşturması gerekmektedir. Bu kapsamda iyi uygulama kılavuzları hazırlanmaya ve güncellenmeye devam etmektedir.

İyi Uygulama Kılavuzları:

Ülkemizde değerlemeye ilişkin mevzuat; değerlemenin disiplinler arası niteliğinden ötürü, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Değerleme uzmanlarının izleyeceği yolu gösterecek, tüm uzmanları ortak paydada buluşturacak bir uygulama kılavuzuna ihtiyaç duyulmuş ve süregelen zamanda bu kılavuzlar yayımlanmaya başlanacaktır.

2019 yılı içerisinde,

- 25.06.2015 tarihi itibarıyla yayımlanmaya başlanan Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu güncellenerek yayımlanma aşamasına getirilmiştir.
- Tarım Arazileri Değerlemeleri İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu,
- Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkul Değerlemeleri İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu,
- İmar Uygulamaları İçin Yapılan Değerlemelere Ait İyi Uygulamalar Kılavuzu,
- Kamulaştırma Amaçlı Yapılan Değerlemelere Ait İyi Uygulamalar Kılavuzu,
- Vergi Amaçlı Yapılan Değerlemelere Ait İyi Uygulamalar Kılavuzu,
- Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkul Değerlemeleri İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu için çalışmalar devam etmektedir.
- Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gereken Asgari Hususlar yine komitemizce üzerinde çalışılmış ve SPK onayı ile yayımlanmıştır
- Makina ve Ekipman Değerlemeleri İyi Uygulamalar Kılavuzu için çalışmalar halen devam etmektedir.



İŞ GELİŞTİRME KOMİTESİ VE MEVZUAT İZLEME VE GELİŞTİRME KOMİTELERİ İÇİN BAŞVURULAR DEĞERLENDİRMeye ALINDI

TDUB İş Geliştirme ve Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komiteleri için yeni dönem başvuruları 31 Ocak tarihi itibarıyla sona erdi ve komitemiz yakın zamanda faaliyete başlayacak.



İş Geliştirme Komitesi

İş Geliştirme Komitesi; sektör analizleri yaparak mesleğimizin konumu ve geleceği konularında tespitlere ulaşılması, gayrimenkul değerlendirme faaliyet alanının genişletilmesi ve geliştirilmesi, Üyeler tarafından verilen değerlendirme hizmeti kalitesinin artırılması konularında Birlik Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere görüş raporları hazırlanması çerçevesinde faaliyette bulunacak.

Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi

Mevzuat İzleme ve Geliştirme Komitesi; gayrimenkul sektörünün, değerlendirme mesleğinin ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin tabi olduğu mevzuatın izlenmesi, incelenmesi ve geliştirilmesi konularında Birlik Yönetim Kuruluna sunulmak üzere görüş raporları hazırlanması çerçevesinde faaliyette bulunacaktır.

Komitelerde Görev Alacak Kişilerde Aranacak Özellikler

- Gayrimenkul değerlendirme, sermaye piyasaları, finans, bankacılık, tapu ve kadastro, hukuk, şehir plancılığı, mühendislik, iktisat ve işletme alanlarında en az 7 yıllık mesleki iş tecrübesine sahip olması,
- Birliğe karşı yasal yükümlülüklerini yerine getirmiş olması,
- Son iki yıl içerisinde Birliğin disiplin hükümleri çerçevesinde disiplin cezası almamış olması.

DEĞERLEME UZMANLARI KOMİTESİ

BAŞVURULARI TAMAMLANDI

TDUB Değerleme Uzmanları Komitesi uzun bir aradan sonra tekrar faaliyet göstermeye başlayacak. Başvurular 24 Ocak Cumartesi günü sona erdi ve komitemiz yakın zamanda faaliyetine başlayacak.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulu adına araştırmalar yapılması ve raporlanması, Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde görüş bildirilmesini teminen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü'nün (Statü) 27'nci maddesi ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Çalışma Komitelerinin Kuruluş, Çalışma ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik (Yönetmelik) uyarınca, Değerleme Uzmanları Komitesi 2015 yılında kurulmuştu. Bireysel Üyelerimizden gelen talep ve öneriler ışığında ilk olarak 2015 yılında faaliyet göstermeye başlayan ve bir süre ara verilen Değerleme Uzmanları Komitesi için yeni başvurular 24 Ocak Cuma günü mesai bitiminde son buldu.

Komite'nin seçimi, atanması ve faaliyet alanı:

Komitenin seçimi ve faaliyet alanları TDUB tarafından şu şekilde belirlenmiştir:

- 1.Komite üyeleri Birliğin tam zamanlı çalışanları olmayacaklardır.
- 2.Komite, Yönetmelik düzenlemeleri çerçevesinde görevini yerine getirecektir.
- 3.Komite, en az ayda bir defa toplanarak çalışmalarını Yönetim Kuruluna raporlayacaktır.
- 4.Komite üyeleri, gelen başvurular arasından Yönetim Kurulu tarafından atanacaktır.
- 5.Komite, bireysel Üyelerin faaliyet gösterdikleri alanda yaşanan mesleki sorunların tespiti, faaliyetlerin iyileştirilebilmesi için alınması gerekli önlemlerin tartışılması ve çözüm üretilmesi ile Üyelerimiz arasında mesleki dayanışmayı güçlendirmek için faaliyet gösterecektir.

Komite'nin, Bireysel Üye statüsünde, farklı alanlarda faaliyet gösteren 9 Üyeden oluşturularak temsilin ve iletişimin daha güçlü hale getirilmesi amaçlanıyor. Komite Üyelerinin faaliyet alanına göre dağılımı aşağıdaki gibi olacaktır;

- Değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle hizmet veren **3 Üye**
- Bankalarda, değerlendirme raporlarının kontrolünde görev alan banka personeli **2 Üye**
- Değerleme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen **2 Üye**
- Kamu kurumlarında çalışan **2 Üye**



EĞİTİM AKADEMİSİ

ÇALIŞMALARINA DEVAM EDİYOR

2015 yılından bu yana TDUB iştiraki olarak faaliyet yürüten Eğitim Akademisi, donanımlı eğitimci kadrosu ve eğitimleriyle sektöre ivme kazandırıyor.



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin iştiraklerinden olan Eğitim Akademisi'nin eğitim planlamaları; değerlendirme mesleği başta olmak üzere, geniş anlamda gayrimenkul sektörü profesyonellerinin mesleki bilgi ve yetkinliklerinin artırılması amacıyla, nitelikli işgücünün bir üst seviyeye taşınması hedeflenerek, ihtiyaca uygun olan yeni eğitim içerikleri öngörülerek, yıl içerisinde dört dönem olarak gerçekleştirilmeye devam ediyor.

2017 yılında, Eğitim Akademisi kataloğunda yer alan; konusunda uzman eğitmenler, oturum sayıları ve içerik yapısı ile hayata geçirilen uzaktan eğitimler ile mesleki gelişim eğitimlerine katılımın Türkiye genelinde yaygınlaştırılması imkanı sağlanıyor. Gayrimenkul sektörü paydaşları, Gayrimenkul Değer-

leme Kuruluşları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının, mesleki gelişimlerinin sürekli hale getirilmesi ve sektörel yeniliklerden haberdar olan, aynı dili konuşan organizasyonlar oluşturulması amacı ile kurulan Eğitim Akademisi tarafından, TDUB üyelerinin yüzde 50 indirimden yararlanabildiği ücretli eğitimlerin yanı sıra ücretsiz eğitim ve seminerler de düzenleniyor.

EĞİTİMDE İVME ARTIŞ GÖSTERİYOR

TDUB Eğitim Akademisi tarafından 2017 yılında hayata geçirilen uzaktan eğitimlere kurulduğu günden bugüne 2 bin 568 kişi katılım sağladı. Türkiye'nin her bölgesinde bulunan üyelere eğitimde erişim sağlayan uzaktan eğitim projesiyle bugüne kadar 390 gün boyunca 150 eğitim gerçekleştirildi.

BİLİRKİŞİLİK EĞİTİMLERİ

6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu, 24.11.2016 tarihinde, 29898 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girdi ve bu kanunla 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu’nun 39’uncu maddesi ile 2942 sayılı Kanunun 15’inci maddesi değişiklik yapıldı. Buna göre, kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine göre en az üç kişilik Bilirkişi Kurulu’nun oluşturulması zorunlu hale geldi.

Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen Gayrimenkul Değerleme Uzmanları arasından seçilmesi zorunluluğu getirildi. Bilirkişi olarak görev alacak Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının; Bilirkişi heyetinde etkin olması, Kamulaştırma Bilir-

kişiliği süreçlerine hakimiyet ve mesleki donanımların üst seviyede tutulması amacıyla Eğitim Akademisi tarafından Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitimi, bölgesel sınıf eğitimi ve uzaktan eğitim olarak gerçekleştiriliyor. Ayrıca, beş yıl mesleki tecrübeye sahip, Hukuk Bilirkişiliği yapmak isteyen ve zorunlu olan Bilirkişilik Temel Eğitimi almış olan üyelerin katılımına yönelik, Hukuk Bilirkişiliği süreçlerine hakimiyet ve mesleki donanımların üst seviyede tutulması amacıyla düzenlenen eğitimler de devam ediyor.

Eğitimlere katılan üyelerin, mevzuata ve uygulamalara daha hakim olarak bilirkişilik heyetinde görev alması ve bu yönde TDUB Eğitim Akademisi’ne verilen geri bildirimler, Akademi nezdinde gurur kaynağı oldu.

Uzaktan eğitim ile;

2,568
kişi eğitim aldı

Toplam
390
gün eğitim verildi

Toplam
150
eğitim gerçekleşti



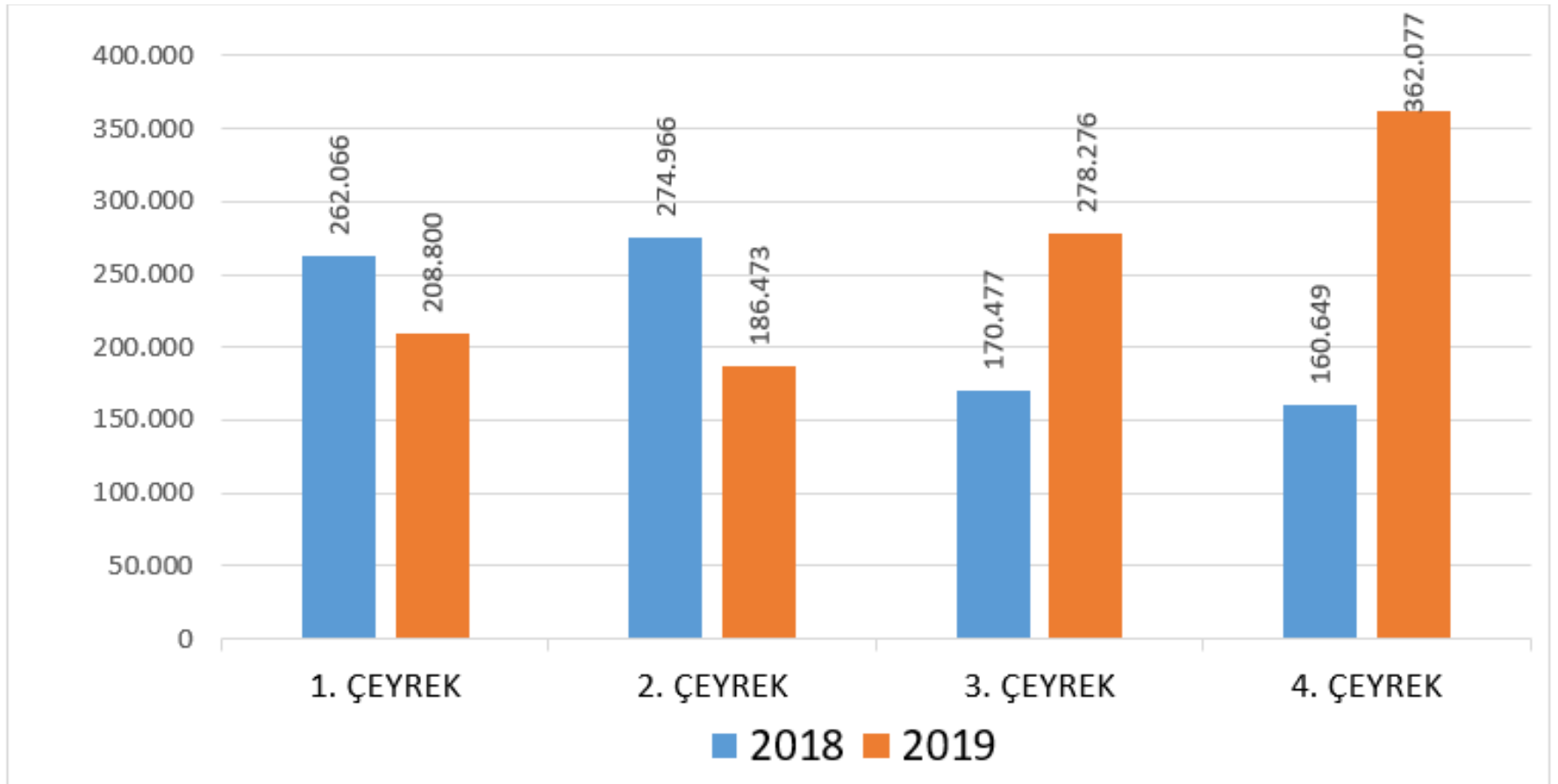
2020 yılı Ocak-Mart dönemi eğitim kataloğunu incelemek için [tıklayınız](#).

TGBM

2018 - 2019 YILLARI RAPOR SAYILARININ KARŞILAŞTIRMASI

2018 yılında 868 bin 158 adet gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmışken, 2019 yılında 1 milyon 035 bin 626 adet rapor hazırlanmıştır. Raporların 85 adedi yurtdışındaki gayrimenkullere aittir. 2019 yılında 2018 yılına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu sayısında yüzde 19,29 oranında artış yaşan-

mıştır. Bu verilere göre, 2019 yılı 1'inci ve 2'nci Çeyrek rapor sayıları aynı dönemdeki rapor sayılarına oranla düşüş gösteriyorken, 2019 yılı 3'üncü ve 4'üncü Çeyrek rapor sayıları ise 2018 yılı aynı dönemdeki rapor sayılarına oranla artış göstermiştir.



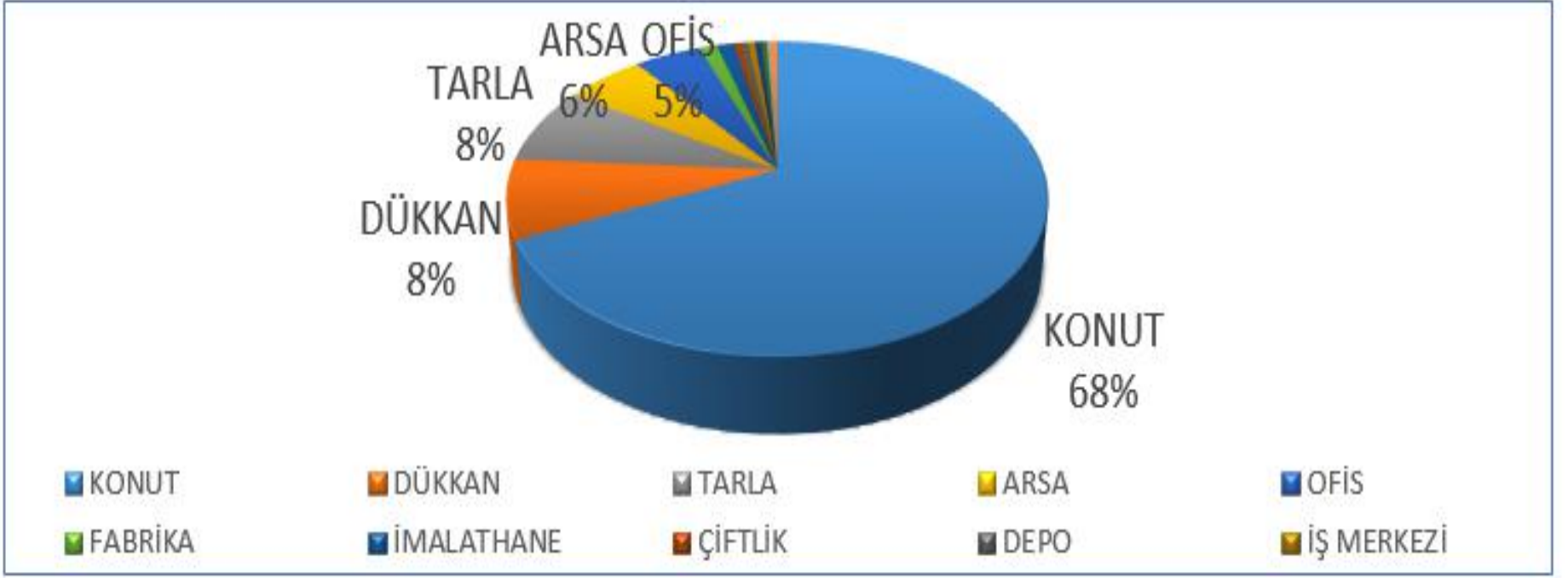
DEĞERLEME UZMANLARININ NİCELİKSEL VE NİTELİKSEL ANALİZİ

2019 yılı 31 Aralık itibarı ile gayrimenkul değerleme sektöründe denetmenler dahil 5 bin 815 değerleme uzmanı görev almıştır. 2019 yılında değerleme uzmanlarından 5 bin 255'i rapor hazırlanmasında aktif görev almıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	DEĞERLEME UZMANI ORTAK (*)	TOPLAM
Sektör Çalışanları (denetmenler dâhil)	5.218	597	5.815
Kadrolu Rapor Hazırlayanlar	1.592	597	5.255
Sözleşmeli Rapor Hazırlayanlar	3.066		
Toplam Aktif Çalışanlar (denetmenler hariç)	4.658	597	5.255

(*) 2019 yılında bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak görev almış çalışanlardır

RAPOR SONUÇLARINA GÖRE NİTELİK DAĞILIMI



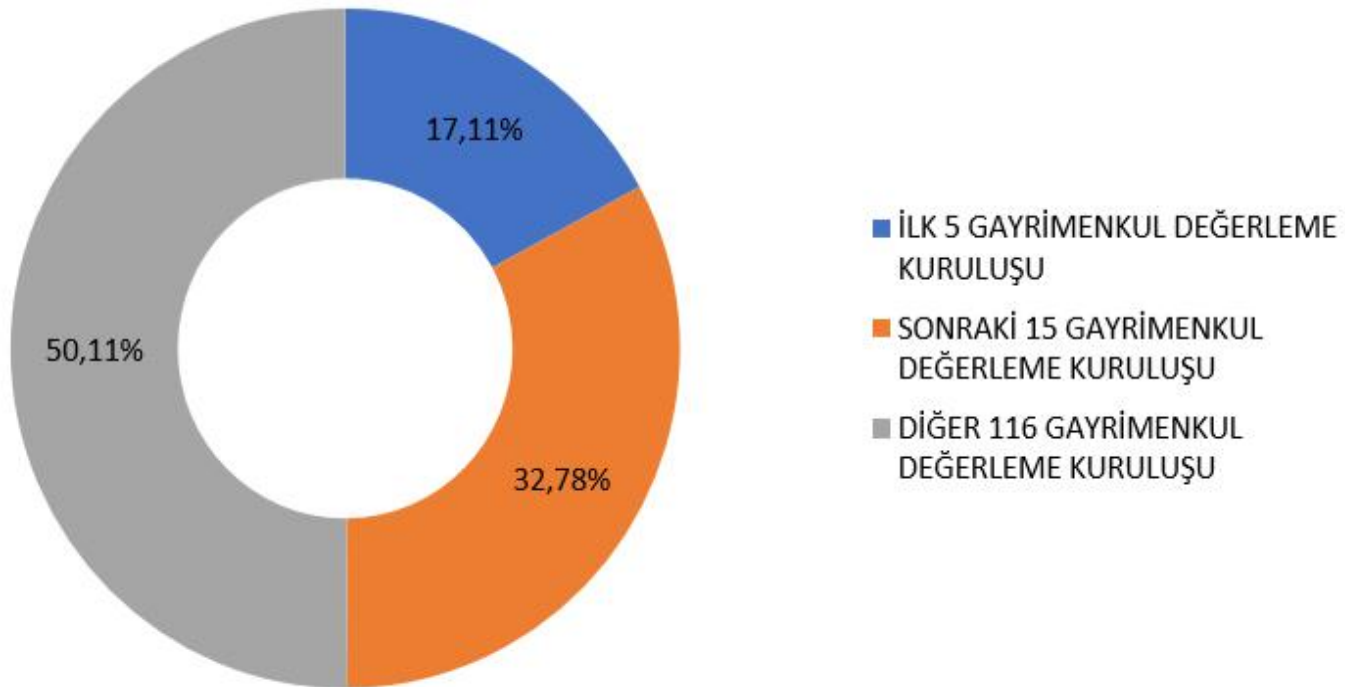
2019 yılında hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarının yüzde 89'unu bir taşınmaz için hazırlanmış raporlar, yüzde 11'ini birden fazla taşınmazın tek bir dosyada değerlemesinin yapıldığı raporlar oluşturmuştur.

Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlar içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar yüzde 68'lik bir paya sahiptir. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlarda konut nitelikli taşınmazlar dışında en yüksek paya sahip taşınmaz niteliği yüzde 8 ile dükkan, yüzde 8 ile tarla, yüzde

6 ile arsa ve yüzde 5 ile ofis, yüzde 1 ile fabrika, yüzde 1 ile imalathane nitelikli taşınmazlar takip etmektedir. Depo, çiftlik, iş merkezi, otel, akaryakıt istasyonu, makina, okul ve diğer nitelikli taşınmazlar ise yüzde 1'in altında oranlarla kalan bölümü oluşturmaktadır.

Toplam 1 milyon 035 bin 626 raporda 2 milyon 093 bin 957 bağımsız taşınmaz değerlemesi yapılmıştır. Bu taşınmazların 994 bin 065 adedi konuttur. Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı yüzde 47'dir.

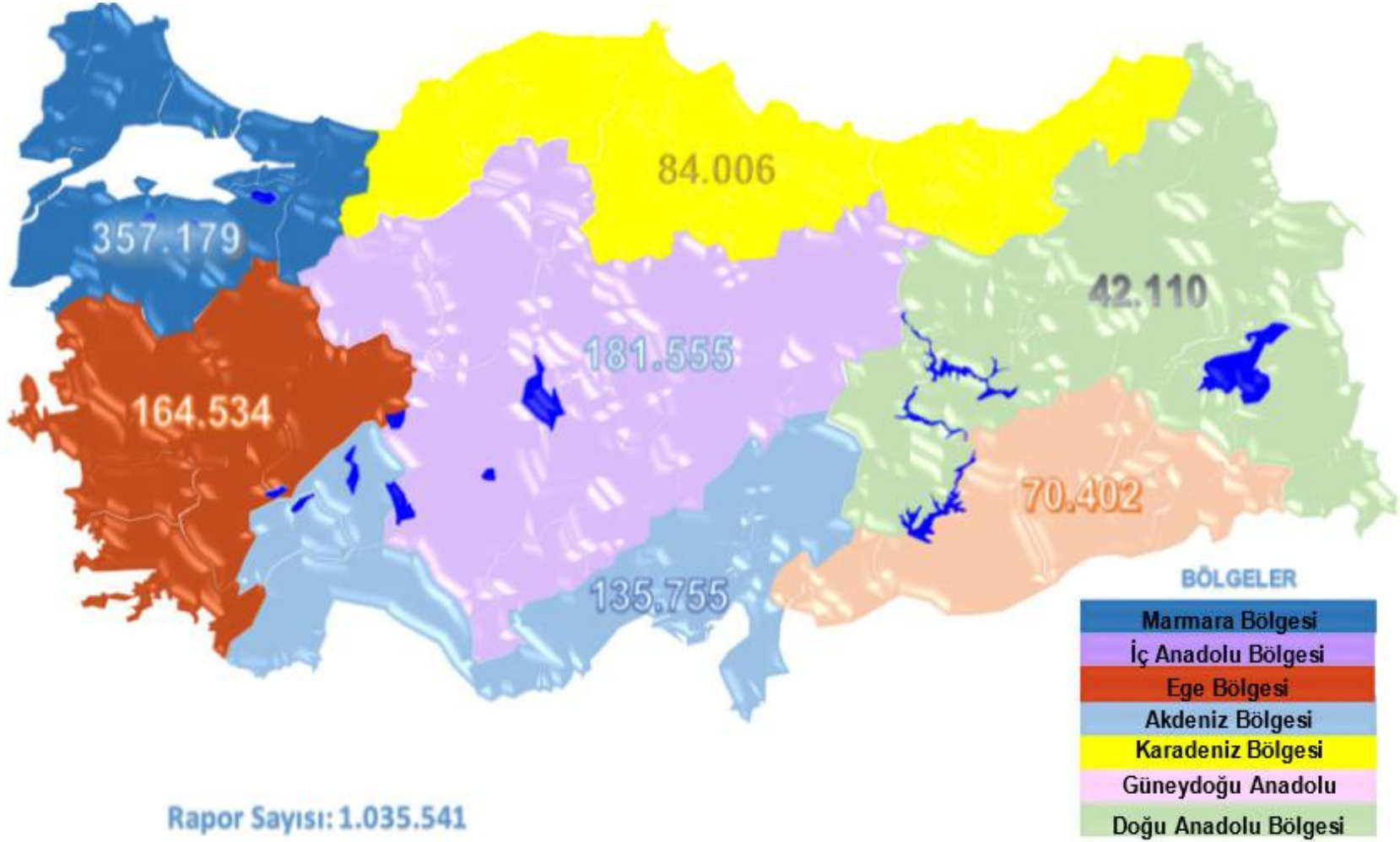
GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARININ İŞ HACMİ



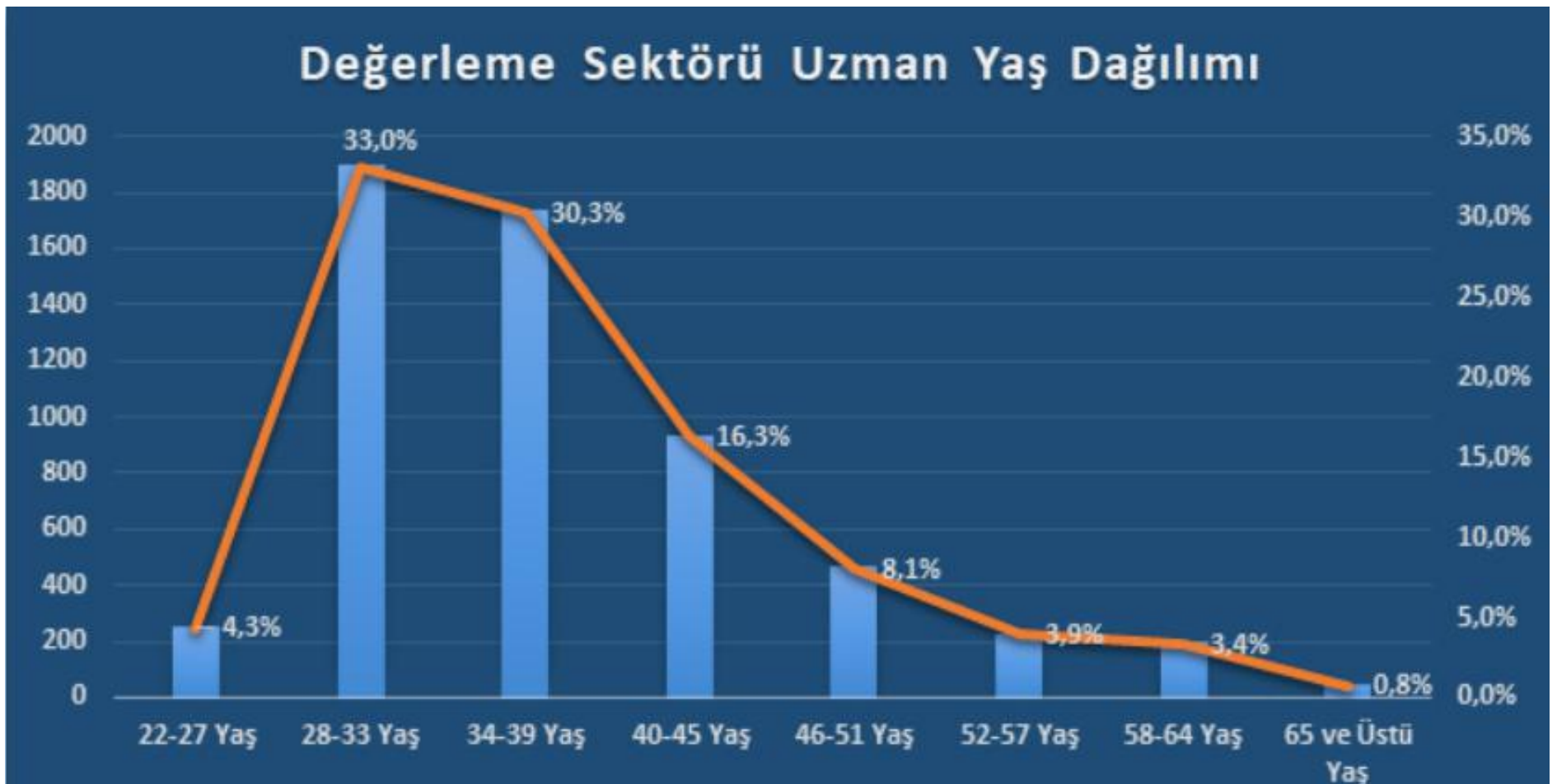
2019 yılında rapor hazırlayan 136 gayrimenkul değerleme kuruluşundan toplam iş hacminin % 50'si ilk 20 değerleme kuruluşu tarafından üstlenilirken, diğer 116 değerleme kuruluşu geri kalan % 50'lik payı paylaşmaktadır. İş hacmi açısından en yoğun 10 gayrimenkul değerleme kuruluşu toplam raporların % 30,15'ini hazırlarken, en az rapor hazırlayan 10 değerleme kuruluşu toplam iş hacminin % 0,11'ine sahiptir.

BÖLGE BAZINDA RAPOR SAYILARI

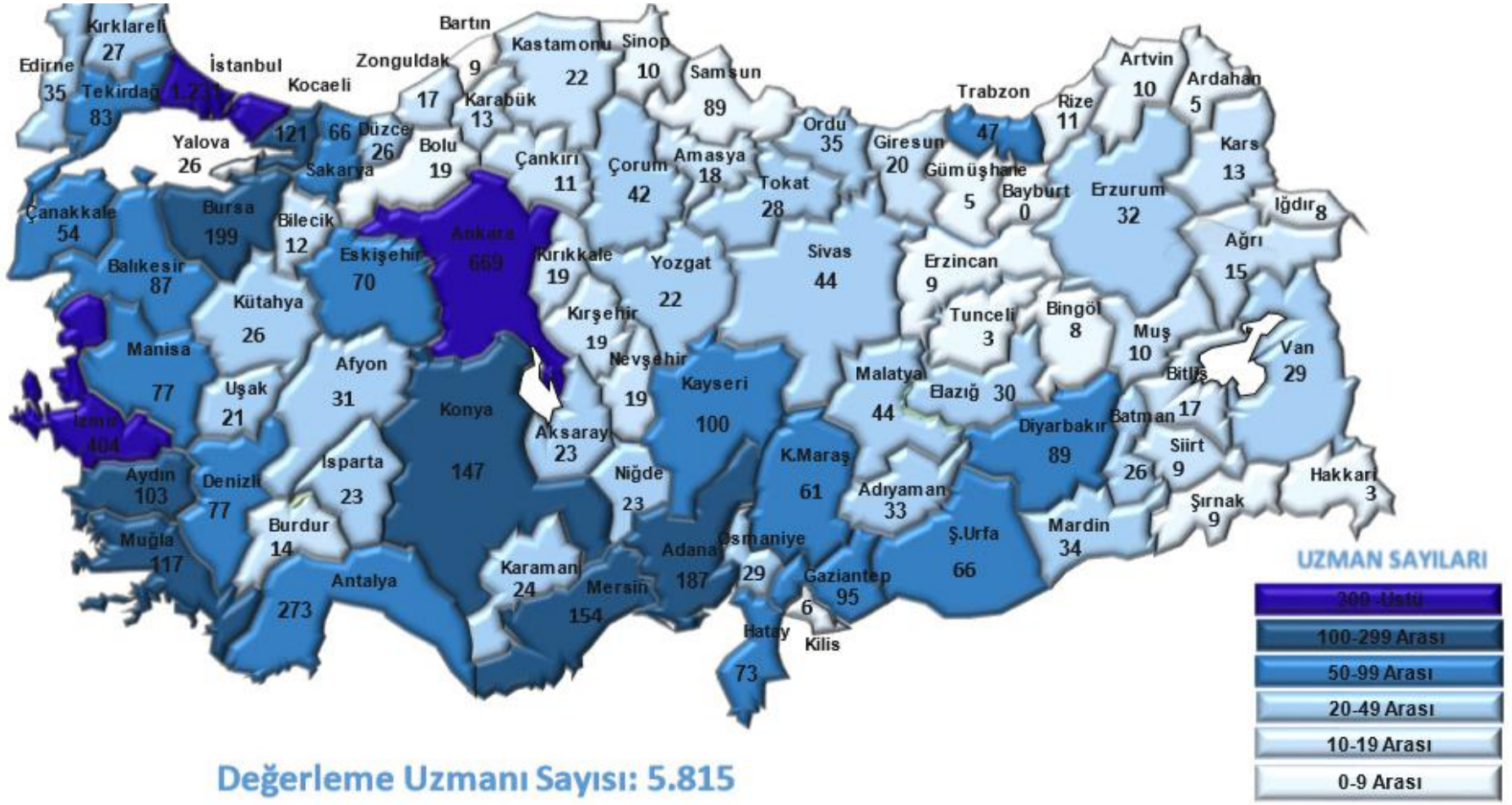
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Gayrimenkul Bilgi Merkezi tarafından derlenen verilere göre, 2019 yılında bölgelere göre hazırlanan rapor sayıları aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Bu verilere göre, en çok rapor hazırlanan bölge Marmara Bölgesi olurken, en az rapor hazırlanan bölge Doğu Anadolu Bölgesi olmuştur.



2019 Yılı rapor hazırlanmasında görev alan Gayrimenkul Değerleme Uzmanları arasındaki yaş dağılımı incelendiğinde Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının % 67,6'sı 40 yaşın altında olup, genele bakıldığında yaş ortalamasının 38 olduğu görülmektedir. Değerleme sektörünün oldukça genç ve dinamik bir iş gücüne sahip olduğu aşağıda yer alan yaş dağılımında dikkat çekmektedir.

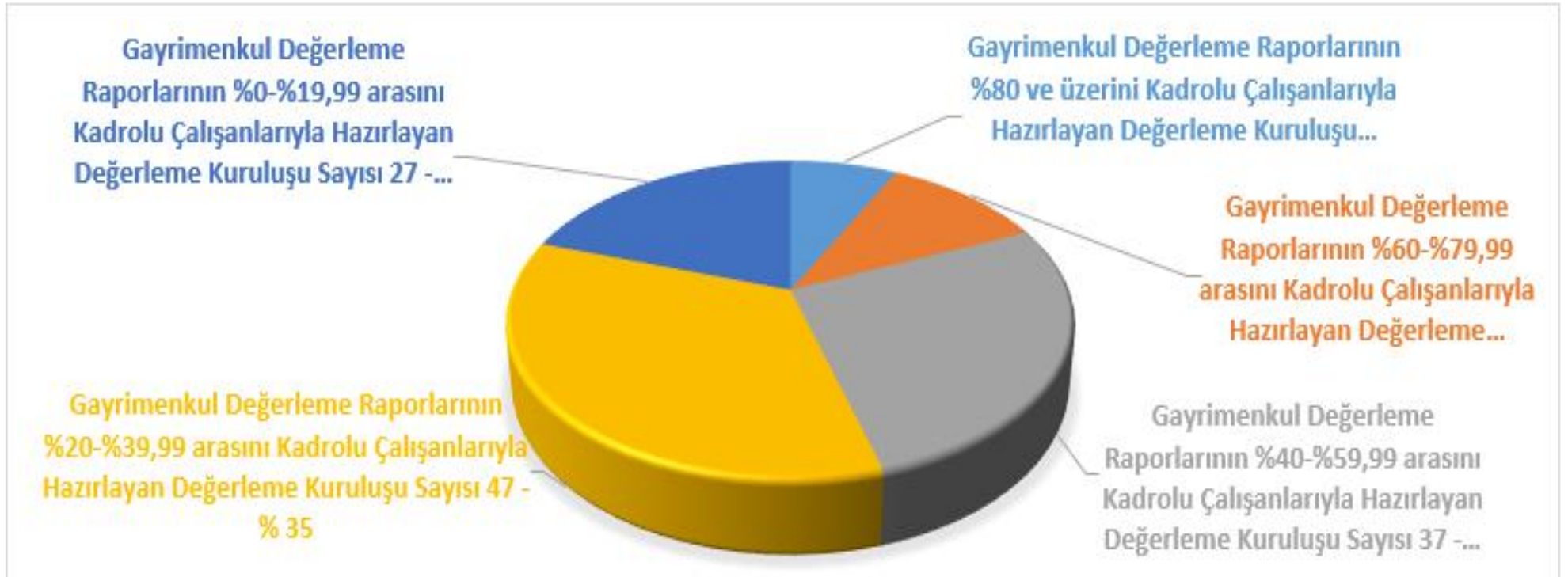


2019 YILI İLLERE GÖRE DEĞERLEME UZMAN SAYILARI



Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Gayrimenkul Bilgi Merkezi tarafından hazırlanan raporda, 2019 yılında Türkiye genelinde bulunan Gayrimenkul Değerleme Uzman sayısına değinilmiştir. Söz konusu sayılar mavi haritada illere göre belirtilmiştir. Buna göre,

2019 yılında Türkiye’de en fazla Gayrimenkul Değerleme Uzmanının bulunduğu il, 1231 ile İstanbul olurken, en az uzmanın bulunduğu il ise, 0 Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ile Bayburt olmuştur.





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