

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

25 HAZİRAN 2022 TARİHLİ ONİKİNCİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Onikinci Olağan Genel Kurulu (Genel Kurul) 25 Haziran 2022 Cumartesi günü saat 09:33'te "T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Zübeyde Hanım Hizmet İçi Eğitim Enstitüsü Küçükbakkalköy Mahallesi Merdivenköy Yolu Caddesi No:9 Ataşehir / İstanbul" adresinde toplandı.

31.05.2022 tarihinde yapılan ilk toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması üzerine gerçekleştirilen bu ikinci toplantıda, toplantı nisabına bakılmaksızın 80 Üyenin katılımıyla toplantı açıldı. (69 Üye/Gerçek Kişi, 11 Üye/Tüzel Kişi)

Birlik Genel Sekreteri Sn. Doruk KARŞI' nın daveti üzerine Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşları ile şehitlerimiz için bir dakikalık saygı duruşunda bulunuldu, İstiklal Marşı okundu.

Toplantıyı açmak üzere Birlik Genel Sekreter Vekili Caner Coşkun'u gündemi okumak üzere kürsüye davet etti.

1. Genel Kurul Gündemi Sn. Caner ÇOŞKUN tarafından okunarak toplantı açıldı.
2. Birlik Genel Sekreter Vekili Sn. Caner ÇOŞKUN; Genel Kurul Gündeminin 2'nci maddesinin "Divan Başkanı ve kâtiplerin seçimi" ile ilgili olduğunu, ilgili madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek, bu madde kapsamında başka önerge vermek isteyen olup olmadığını sordu. Başka önerge sunulmadığından, verilen önerge okunmak suretiyle Genel Kurul'un onayına sunuldu. Önerge oybirliği ile kabul edilerek Divan Başkanlığına Sn. Baki BUDAKOĞLU, Divan Kâtipliklerine ise Sn. Özge YILDIRIM ve Sn. Cihan SADAK seçildi. Birlik Genel Sekreter Vekili Sn. Caner Coşkun, teşekkür ederek sözü Divan Başkanı Sn. Baki Budakoğlu'na verdi.

Divan Kurulu Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU: Doruk Bey'e emekleri için teşekkür ederiz. Değerleme sektöründe vizyon birliğine ihtiyaç var, bir vizyon birliği oluşturup bu konuda hem fikir olmadığımız sürece bir ilerleme sağlayamayız. Sektörden ayrılışların önüne geçilmeli bu konuda herkes üstüne düşeni yapmalıdır. Sorunlar daha fazla istişare edilmeli farklı bakış açıları bir araya gelmeli, göremediğimiz kısım yeterince istişarenin yapılmaması. TDUB'un yanında olmak ve destek vermek gerekir daha farklı platformlarda yer almamız gerekir. TDUB'un kadrosunun ve teknolojik altyapısının güçlü olması gerektiğini belirtti.

3. Sn. Caner Coşkun; Genel Kurul Gündeminin 3'üncü maddesinin "Divan Başkanı ve iki kâtipten oluşan Divan Heyetine genel kurul tutanağını imzalama yetkisinin verilmesi," olduğunu, ilgili madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek, bu madde kapsamında başka önerge vermek isteyen olup olmadığını sordu. Gündem maddesini oylamaya geçmeden önce söz almak isteyen olup olmadığını sordu. Gündem maddesi ile ilgili söz alan olmaması ve maddeye ilişkin başka bir önerge sunulmaması nedeni ile verilen önerge okunmak suretiyle Genel Kurul'un onayına

sunuldu. Yapılan oylama sonucunda; Divan Başkanı ve iki kâtipten oluşan Divan Heyetine genel kurul tutanağını imzalama yetkisinin verilmesi oybirliği ile kabul edildi.

4. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU, Gündemin 4'üncü maddesinde yer alan açılış konuşmasını yapmak üzere Birlik Başkanı Sn. Yaşar BAHÇECİ'yi kürsüye davet etti ve sözü kendisine verdi. Genel Sekreterlik görevinden ayrılan Sn. Doruk KARŞI'ya sektöre vermiş olduğu emeklerden dolayı teşekkür ederek konuşmasına başlayan Yaşar BAHÇECİ, 2022 yılı içerisinde SPK'da görev süresi sona eren Sn. Ali Fuat TAŞKESENLIOĞLU'na ve yerine göreve gelen Sn. İbrahim Ömer GÖNÜL'e teşekkür ederek sözlerine devam etti. Sn. Yaşar BAHÇECİ konuşmasında, sektöre yeni ve kalifiye uzman kazandırma adımının atılacağından, asgari ücret tarifesinde ara zamma yönelik olumlu adımlar atıldıklarını belirtti. Ankara ofisinin faaliyete geçtiğini, 2 yeni genel sekreter yardımcısının işe başladığını, üye toplantılarının yapıldığını, bireysel kaza sigortasının devreye sokulduğunu, konut ve konaklama tesisleri için iyi uygulamalar kılavuzunun hazırlandığını ve diğer gayrimenkuller ile Değer Artış Payı raporlarına ilişkin iyi uygulamalar kılavuzlarının ise hazırlanmakta olduğundan bahseden Sn. Yaşar BAHÇECİ öncelikli hedeflerinden birisinin sektöre kalifiye eleman kazandırmak olduğunu belirtti. Kurumlarla olan ilişkilerin gün geçtikçe iyiye gittiğini, bu ilişkilerin kurulmasında güç birliğinin önemli olduğunu TDUB'un artık MKK GABİM'de başkan düzeyinde temsil edileceğini, TADEBİS üzerinden rapor yeknesaklığını sağlamayı da hedeflediklerini belirtti. Sektörün tanıtım ihtiyacının olduğunu, yaptığımız işin sorumluluğunun çok olduğunu buna karşın, değerlendirme raporlarının zorunluluk olarak görüldüğünü ve gönüllülük esası ile rapor hazırlatan sayısının çok düşük olduğunu ve sayının artırılmasını hedeflediklerini belirtti. Bu nedenle tanıtım için bir bütçeye ihtiyaç duyulduğunu belirtti. TDUB Yönetim Kurulu, Denetim Kurulu arasındaki ilişkilerin iyi olduğunu, Disiplin Komitesi'nin Yönetim Kurulu'ndan bağımsız çalışmasının önemli olduğunu ve komitenin sağlıklı çalışabilmesi için gerekli altyapıyı oluşturma'nın Yönetim Kurulu'nun görevi olduğunu ve bunu sağlamaya çalıştıklarını belirtti. Yaşar BAHÇECİ Genel Kurula katılan herkese teşekkür ederek konuşmasına son verdi.
5. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 5'inci maddesi ile ilgili olarak 2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporunun ayrıca okunmayarak okunmuş sayılması hakkında önerge verildi. "2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporunun görüşülmesi ve onaylanması" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporunun ayrıca okunmayarak okunmuş sayılması hakkında önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Cihan SADAK'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oybirliği ile kabul edilmesi üzerine, madde kapsamında söz isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan olmadığından, maddenin oylamasına geçildi. Oybirliği ile 2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporu onaylandı.
6. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 6'inci maddesi ile ilgili olarak 2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği bilanço, gelir tablosu ve kesin

hesabının okunmayarak okunmuş sayılması ile ilgili önerge verildi. “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2021 yılı bilanço, gelir gider tablosu ve kesin hesabının görüşülmesi ve onaylanması” konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporunun ayrıca okunmayarak okunmuş sayılması hakkında verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Cihan SADAK’a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oybirliği ile kabul edilmesi üzerine, madde kapsamında söz isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan olmadığından, maddenin oylamasına geçildi. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği bilanço, gelir tablosu ve kesin hesabı oybirliği ile onaylandı.

7. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 7’inci maddesi ile ilgili olarak, 2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetleme Kurulu Raporunun okunmayarak okunmuş sayılması ile ilgili önerge verildi. “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2021 yılı Denetleme Kurulu Raporunun görüşülmesi ve onaylanması” konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetleme Kurulu Raporunun okunmayarak okunmuş sayılması hakkında bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Cihan SADAK’a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oybirliği ile kabul edilmesi üzerine, madde kapsamında söz isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan olmadığından, maddenin oylamasına geçildi. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetleme Kurulu Raporu oy birliği ile onaylandı.
8. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 8’inci maddesinin “2021 yılında görev alan her iki Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu Üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi hususunun görüşülmesi” konusunu içerdiğini belirterek maddeyi oylamaya geçti ve yapılan oylama sonucu 2021 yılında görev alan her iki Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu Üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı oybirliği ile ibra edildiler.
9. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 9’uncu maddesi ile ilgili olarak, 2022 yılı bütçesinin görüşülmesi karara bağlanması ve Yönetim Kuruluna bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisi verilmesi hakkında önerge verildi. “2022 yılı bütçesinin görüşülmesi, karara bağlanması ve Yönetim Kuruluna bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisi verilmesi” konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Cihan SADAK’a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oybirliği ile kabul edilmesi üzerine, madde kapsamında söz isteyen olup olmadığı soruldu. Söz alan;
 - Fatih Cengiz; herkesin farklı kalemlere odaklandığını ve bazı şeyleri gözden kaçırdığımızı belirtti. Bütçede TDUB çalışanlarının maaşlarında düzeltme yapılması hususuna dikkat edilip edilmediğini sordu. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Yaşar BAHÇEÇİ bu hususa dikkat edildiğini belirtti.
 - Aykut DİLİBAL: Tefrişat giderlerinin ne olduğunu sordu. Genel Sekreter Vekili Caner COŞKUN Ankara ofisi için gereken harcamalar olduğunu belirtti.

Başka bir soru sorulmaması üzerine Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU oylamaya geçti ve 9. Madde oybirliği ile kabul edildi.

10. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 10'uncu maddesinin "Taşınmaz bilgi Sistemi (TABA) üzerinden sağlanacak TAKBİS hizmetine ilişkin Birliğe ödenecek sistem kullanım ücretinin belirlenmesi" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Ali Gürbüz tarafından bu maddenin genel kurul gündeminden çıkarılması yönünde bir önerge olduğu belirtti. Sn. Yaşar BAHÇEÇİ'de söz isteyerek, TABA ile ilgili çalışmalarda hedefledikleri aşamanın genel kurula yetişmediğini, bu nedenle bu maddenin gündemden çıkarılmasını istediklerini ifade etti. Verilen önergeyi Kâtip Sn. Cihan SADAK'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu ve önergenin oybirliği ile kabul edilmesi üzerine, bu madde genel kurul gündeminden çıkartıldı.

11. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 11'inci maddesinin "Dilek ve Temenniler" olduğunu, bu madde kapsamında söz isteyen olup olmadığını sordu. Bu kapsamda söz alan;

- Mehmet Can ÖZEL: Tecrübeli uzmanların sektörü terk ettiğini, ağırlıklı olarak emlak danışmanlığına yöneldiğini gözlemlediğini belirtti. TDUB'un sektörden ayrılanlarla ilgili bir anket çalışması yapıp yapmadığını, sektörden ayrılma nedenlerinin ne olduğunu takip edip etmediklerini sordu. Ayrıca yeni mezunların sektörümüze gelmediğini, yeni mezunlara tanınan fırsatların yetersiz olduğunu, yönetimin bu yönde bir çalışması olup olmadığını sordu. Web tapunun düzgün çalışmamasının, değerlendirme süreçlerini olumsuz etkilediğini, TKGM'den çalışmaların ne zaman tamamlanacağı ile ilgili bir bilgi verilip verilmediğini sordu.
- Murat MARMARA: Ticari gayrimenkullerde rapor kalitesinin artırılması, deneyimli personellerin nitelikli gayrimenkulleri değerlemesinin sağlanması gerektiğini belirtti.
- Gökhan ÇEBİ: Sektör olarak sorunlarımızın belli olduğunu, bu sorunlar ile ilgili yönetimin çalışmalar yaptığını ancak bilgilendirme noktasında eksiklikler olduğunu, üye toplantılarının sayısının artırılması, gelişmelerden üyelerin dönem dönem mail üzerinden bilgilendirilmeli, sosyal medya hesaplarının çok daha aktif kullanılması gerektiğini hususu belirtildi. Yabancıya satış raporları ile ilgili çok ciddi şikayetlerin geldiğini ve bu konuda TDUB'un veya disiplin komitesinin kontrol mekanizmasını daha sıkı çalıştırması gerektiğini belirtti.
- Hamza YILMAZ: sektörün temel sorununun çalışma şartları ve gelir olduğunu, gelir ile ilgili hususların asgari ücret tarifesi ile ilişkili olduğunu dikkate aldığımızda bizim etkimizin kısıtlı olduğunu ama çalışma koşulları ile ilgili bir çalışma yapılması gerektiği, uzmanın gerekiyorsa belirli belirlenen sayıdan fazla rapor yazmasının önüne geçilmesi gerektiğini belirtti.
- Mahmut AY: Sektördeki uzmanların kendilerini genel olarak emlak danışmanlarının geliri ile kıyasladıklarını, emlak danışmanlarının aldığı ücretin gayrimenkul değeri ile orantılı olduğunu, bizim ise aldığımız ücretin aynı kaldığını, onlara kıyasla bizim ciddi riskler aldığımızı ama rapor bedelinin artmadığını belirtti. Web tapu üzerinden usulsüz TAKBİS alımları ile ilgili denetimlerin daha sıkı tutulması gerektiği belirtti. Sözleşmeli çözüm ortağı kavramı ile birlikte, tam zamanlılık ilkesine uyulmadığı ve bunun şirketler tarafından kontrol edilmesi gerektiğini belirtti.

Abdullah UZGUR: Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu adlı bir grup kurduklarını, bu grupta sektörün nabzını sürekli tuttuklarını, anketler yaptıklarını ve komiteler kurduklarını belirtti. Kimseyi ötekileştirmeden, tüm unsurları bir arada tutarak bir araya geldiklerini ve şu anda yaklaşık 600 kişilik bir grupları olduğunu, Birlikteliği güçlendirecek bu tarz alt oluşumların olması gerektiğini söyledi. Sektörün sorunlarını çözme iradesi göstermeye çalışan bir yapı kurmaya çalıştıklarını belirtti.

Egemen EROL: Gayrimenkul Dayanışma Grubu olarak anket düzenlediklerini ve uzmanlara geçinip geçinemediklerine yönelik sorulan soruda %90 oranında kişinin geçinemediğini belirtti. Temel problemin geçinmek olduğunu vurguladı.

Fatih CENGİZ: Değerleme kuruluşları bankalara ses çıkaramıyor. Değerleme kuruluşları kredi çekerek personellere maaş ödemesi yapıyor bu noktaya bizler getirdik. Birliğin gerçek ve tüzel kişi üyelerini daha fazla koruması gerektiğini belirtti.

Aykut DİLİBAL: Her şeyin 3 katına çıktığı bir ekonomide asgari ücret tarifesinin %50 oranında artacak olması bana garip geliyor. Şirketlerin sayısının azaltılmaya çalışıldığı belirtildi.

Ayşe Nesil ÇİÇEKLYURT: 10 yıldır sektördeyim değerleme uzman yardımcıları çok sahipsiz kalıyor. Takdir edilen değer üzerinden bir oranla hizmet ücreti alınabilir. Yanlış bulunan bilirkişi raporlarında üçüncü bir kişiye rapor gönderilince ücret ödemesi yapılıyor ancak değerleme kuruluşu tarafından hazırlanana değerleme raporu üçüncü bir değerleme kuruluşuna verildiğinde ücret ödenmemesinin yanlış olduğunu belirtti.

Mustafa Demiralp: Genel Kurul yapılıyor ancak gündeme asgari ücret tarifesini eklenmiyor. Bu durumun sadece temennilerde kaldığını belirtti.

Yapılan konuşmaların ardından Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Yaşar BAHÇECİ söz alarak, anket çalışmalarının güzel bir öneri olduğunu, üyelikten ayrılmak isteyenlere neden sektörden ayrıldıkları ile ilgili bir anket yapılabileceğini belirtti. Yeni üyelerin sektöre kazandırılması için bir çalışma yapıldığını, tecrübe süreleri ve süreçte verilecek olan eğitimleri yeniden düzenlemeye yönelik çalışmalar yapıldığını ve usta çırak çerçevesinde uzmanların yetiştirilmesi gerektiğini belirtti. Web tapuda onaysız işlemler ile ilgili de bir inceleme başlatılabileceğini belirtti. Niteliksiz raporlarla ilgili olarak, raporların bize iletilmesi halinde bir inceleme yapılabileceğini, ancak herkesi zan altında bırakacak ifadelerden kaçınılması gerektiğini belirtti. Sektörde herkesin, özellikle de yabancıya satış işlemlerinde, değerlerin yüksek yazılması, para teklif edilmesi gibi şikayetleri dile getirdiğini ancak kimsenin bu iddiayı destekleyecek bilgi ve belgeleri vermediğini, incelemenin başlatılabilmesi için en azından ada / parsel bazında bilgilerin birliğe ulaştırılması gerektiğini belirtti. Asgari Ücret Tarifesi konusu Genel Kurul'un gündem maddesi değil, Yönetim Kurulu'nun gündem maddesi olduğunu belirtti.

Online genel kurulların yapılabileceği, sosyal medyanın daha aktif kullanılmasına yönelik olarak çalışmaların devam ettiğini, ancak kurum olarak bazı konuların netleştirilmeden duyurulamadığını belirtti. Sektörde GDU-MEDAG(Gayrimenkulde Dayanışma Grubu)

gibi oluşumların önemli olduğunu, bu gibi oluşumların TDUB'un tamamlayıcısı olduğunu belirtti.

12. Gündem maddelerinin tamamlanması üzerine toplantı Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOğLU kadrolu çözüm ortağı konusunun gündeme damga vurduğunu ve çok önemli bir problem olduğunu ilerleyen zamanlarda ise sektörde çok ciddi sorun oluşturacağını belirttikten sonra saat 11.45 itibariyle katılımcılara teşekkür ederek toplantıyı sonlandırdı.

Baki BUDAKOğLU
Divan Başkanı



Özge YILDIRIM
Kâtip



Cihan SADAK
Kâtip

