

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

24 ARALIK 2022 TARİHLİ DOKUZUNCU OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

1. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Dokuzuncu Olağanüstü Genel Kurulu (Genel Kurul) 24 Aralık 2022 Cumartesi günü saat 10.13'te "T.C. Milli Eğitim Bakanlığı Zübeyde Hanım Hizmet İçi Eğitim Enstitüsü Küçükbakkalköy Mahallesi Merdivenköy Yolu Caddesi No:9 Ataşehir / İstanbul" adresinde toplandı.
2. 09.12.2022 tarihinde yapılan ilk toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması üzerine gerçekleştirilen bu ikinci toplantıda, toplantı nisabına bakılmaksızın 484 Üyenin katılımıyla toplantı açıldı. (454 Üye/Gerçek Kişi, 30 Üye/Tüzel Kişi)
3. Birlik Genel Sekreteri Sn. Hakan UFUK'un daveti üzerine Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşları, şehitlerimiz ve görevi sırasında hayatını kaybeden meslektaşlarımız için bir dakikalık saygı duruşunda bulunuldu, İstiklal Marşı okundu.
4. Genel Kurul Gündemi Sn. Hakan UFUK tarafından okunarak toplantı açıldı.
5. Birlik Genel Sekreteri Sn. Hakan UFUK; Genel Kurul Gündeminin 2'nci maddesinin "Divan Başkanı ve kâtiplerin seçimi" ile ilgili olduğunu, ilgili madde çerçevesinde verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek, verilen önerge okunmak suretiyle Genel Kurul'un onayına sunuldu. Önerge kabul edilerek Divan Başkanlığı'na Sn. Baki BUDAKOĞLU, Divan Kâtipliklerine ise Sn. Özge YILDIRIM ve Sn. Yasemin AYGÜN seçildi.
6. Sn. Hakan UFUK; Genel Kurul Gündeminin 3'üncü maddesinin "Divan Başkanı ve iki kâtipten oluşan Divan Heyetine genel kurul tutanağını imzalama yetkisinin verilmesi" olduğunu, ilgili madde çerçevesinde verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek, ilgili önerge Genel Kurul'un onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda; Divan Başkanı ve iki kâtipten oluşan Divan Heyetine genel kurul tutanağını imzalama yetkisinin verilmesi oyçokluğu ile kabul edildi. Birlik Genel Sekreter Vekili Sn. Hakan UFUK, teşekkür ederek sözü Divan Başkanı Sn. Baki Budakoğlu'na verdi.
7. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU, Genel Kurulun hayırlı olmasını ve hayırlı sonuçlara vesile olmasını istediğini, önergelerin yazılı olarak verilmesini ve sürenin daha etkin ve verimli kullanılabilmesi adına dilek ve temenniler bölümünde gündem dışı maddelerin dile getirilmemesini hatırlattıktan sonra, sektörde kendi gözlemleri ile tespit ettiği ve önemli gördüğü iki hususu dile getirmek istediğini belirtti. Son dönemde, sektörde yıllarını geçirmiş değerlendirme uzmanlarının sektörden ayrıldığını, değerlendirme uzmanları arasında emlak danışmanlığının daha tercih edilen bir kariyer haline geldiğini, bir diğer önemli hususunda şirket hissedarlarının hisse devri yaparak sektör dışına çıkması olduğunu belirtti. Çalışanın, firmaların ve kurumların memnun olmadığı bir yapı ile karşı karşıya olduğumuzu ifade etti. Mevcut TDUB yönetiminin; özellikle son 1 yıl içerisinde, önemli kazanımlar elde ettiğini, kurumlarla olan ilişkilerin ciddi oranda iyileştiğini, ulaşım ücreti ile ilgili önemli başarılar elde edildiğini dile getiren Sn. BUDAKOĞLU, özellikle yol ücretlerinde elde edilen başarının bir yol belirleme açısından önemli olduğunu belirtti. Sektörün dip yaptığı bir noktada olduğumuzu, sektörün kendi etik değerlerini ve prensiplerini, denetleme mekanizmasını

kurarak, değerleme mesleğine hak ettiği prestiji kazandırmanın görevimiz olduğunu hatırlatan Sn. BUDAKOğLU, teşekkür ederek açılış konuşmasını yapmak üzere Sn. Yaşar BAHÇECİ'yi kürsüye davet etti.

8. TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Yaşar BAHÇECİ, Genel Kurulun karşılıklı olarak bir araya gelme, görüş alış verişi yapma açısından bir vesile olduğunu, Divan başkanı Sn. BUDAKOğLU'nun önemli konuları dile getirdiğini ifade etti. TDUB'nin mesleğimizin çatı kuruluşu olduğunu, Gerek bütçesel, gerek personel ve gerek teknik anlamda TDUB'ni güçlendirmenin mevcut yönetimin temel gayesi olduğunu ve genel kuruldan alınan yetki ile bunu yapmaya çalıştıklarını belirten Sn. BAHÇECİ, genel kurulda belirlenecek olan bütçe ile birlikte, birlik içerisinde yeni organların oluşturulmasının hedeflendiğini belirtti. Değerleme sektörünün emek yoğun bir sektör olduğunu, daha kat edeceği yollar olduğunu, bu açıdan herkesin birlikte hareket etmesinin ve dayanışma göstermenin önemli olduğunu, Birliğin sorunlarına, kendi sorunlarımız gibi bakmamızın, birçok sorunu çözebileceğini dile getiren Sn. BAHÇECİ, sektörün 2022 yılında yaklaşık 1.300.000 adet rapor hazırladığını, rapor adedi olarak bu döneme kadarki en yüksek rapor adedinin olduğunu, önümüzdeki senenin daha iyi geçmesini umut ettiklerini belirtti. Sektörün sorunlarını hep birlikte yaşadığımızı, kendilerinin de ilgililere ulaşarak bu sorunları en hızlı şekilde çözmeye çalıştıklarını, bir takım ilişkiler geliştirerek bu sorunların çözülmeye çalışıldığını ifade etti. Temmuz ayında ara zam yapıldığını, yapılan zammın beklentilerinin altında kaldığını, bazı arkadaşların kendisini arayarak bu oranı protesto etmek istediklerini dile getirdiklerini, kendisinin de kanuni sınırlar içerisinde görüşlerini dile getirebileceklerini belirttiğini, kendisinin buna olumsuz yaklaşmadığını ancak özellikle de sosyal medyada, TDUB'ni suçlayan ifadelerin gündeme geldiğini aktardı. Sorumluluğun farklı olduğunu, kurumlarla ilişkileri koparmanın doğru bir yaklaşım olmadığını, aynı kurumlarla örneğin yol ücretlerinde olduğu gibi tekrar masaya oturulduğunu, ilgili kurumlarla mücadeleler yapıldığını belirtti. Yol ücretleri ile ilgili konu ilk gündeme geldiğinde, kafasında bu parayı kimin alacağı ile ilgili bir soru olmadığını, sektöre ne kazandırabileceği sorusu ile hareket ettiğini dile getirdi. İlk defa bir uygulama getirildiğinden, bazı kazanımların oturmasının zaman alabileceğini belirtti. Bazı şirketlerin ve uzmanların tarafsız kaldığı için TDUB'ne kızdığını, kendilerinin görevinin yol ücretini almak olduğunu ve TDUB olarak ta bunu aldıklarını, sorunların; zaman içerisinde, konuşarak, karşılıklı diyalogla empati yaparak çözülebileceğini belirtti. TDUB'nin yol ücretlerine ilişkin çıkartmış olduğu ancak uygulamada başarısız olan ilk genelgesinin, bir yol çizme açısından önemli olduğunu, o genelgeden bir süre sonra yeni yol ücreti tarifesinin çıkartıldığını ifade etti. Bugün Genel Kurul'da onaylanacak olan bütçeden sonra, Birlik bünyesinde, yeni denetim ve gözetim komitesinin kurulacağını, bu komitenin kurulma amaçlarından en önemlisinin, çok güçlü uzmanlardan oluşan bir ekiple, genel denetim ve gözetimleri yapmak olduğunu belirtti. Bir önceki olağanüstü genel kurulda, TABA payı koyarak bütçeyi arttırmanın tartışıldığını, tartışmalar sırasında neden TDUB için pay ödenmediğinin sorulduğunu, bu hususu SPK'ya ilettiğini, Kurul'da konuşulduğunu ve asgari ücrete 25 TL TDUB payı konulduğunu ifade etti. Ödenecek olan TDUB payı ile beraber, Birlik bünyesinde ciddi bir ek bütçe oluşacağını, bu



bütçenin öncelikli olarak denetim ve gözetim biriminde yeni uzman arkadaşlardan oluşturulacak bir ekip kurmaya ayrılacağını ifade etti ve Birlik bütçesinde neden personel giderlerinin bu kadar çok olduğuna ilişkin soruların geldiğini, birlik bünyesinde 30'a yakın yeni personelin istihdam edileceğini belirtti. Sektörün genişlemesi için çok ciddi süreçlerin arifesinde olduğumuzu, Cumhurbaşkanlığı Programı'na tapu alım satımlarında değerlendirme zorunluluğunun girdiğini, Lobi gücü ile birlikte aynı noktalara temas etme ile sorunları çözebileceğimizi, tapu alım satımlarına ilişkin olarak farklı lobilerin de devrede olduğunu belirtti. Asgari ücret tarifesinin Kurul'dan geçtiğini, zam oranının %77 olduğunu, bazı kısıtlımlarda da değişiklikler olduğunu ve SPK'nın ilk defa kendi görüşünün üstünde bir oranla zam verdiğini ifade etti. BDDK Yönetmeliğinde de değişiklik olduğu ve bir takım yeniliklerin orada da gündeme geldiğini, sektörü daha güçlendirmek adına adli bilirkişilik, tapu alım satımlarında değerlendirme zorunluluğu gibi bir takım hususlara yoğunlaşarak yola devam edileceğini, genel kurulun önemli olduğunu ve buradan sektöre yön verileceğini belirtti. Sektörün asıl konuşması gereken konuları konuşmadığını, sektörü herkesin güvendiği en azından iş dünyasının güvendiği ve hak ettiği bir konuma getirmemiz gerektiğini, bu nedenle de yeni kurulacak denetleme ve gözetim birimini çok önemsediklerini ifade etti. Yabancıya satış ve vatandaşlık işlerinde 18 kat değer farkı çıkan işlemlerin olduğunu, hızlı bir aksiyon alınması gerektiğini, disiplin süreçlerinin çok uzun sürdüğünü, GABİM'in ara bir denetim geliştirdiğini ancak bunun yeterli olmadığını, yeni disiplin yönetmeliğinin; üyenin ilk defa bir yaptırım ile karşılaşmıyorsa bir alt kademedeki ceza alabilmesine, süreklilik haline getirmişse daha ağır bir ceza almasına imkan verecek düzenlemeleri içerdiğini belirtti. Sektörümüzde faaliyet gösteren STK'ların, birbirimize güç verecek şekilde hareket etmesi gerektiğini, birbirimizi rencide etmememiz gerektiğini, kavga gürültü ile vakit harcadığımızda asıl yapmamız gereken şeyleri yapamadığımızı hatırlattı. Türkiye'de zorunlu olanların değerlendirme yaptığını, gönüllü değerlemenin çok az olduğunu; gönüllü değerlemeyi arttırarak, sektörün bazı kurumlara olan bağımlılığına son verebileceğini, bunun yolunun da tanıtımdan ve reklamdaki geçtiğini, değerlendirme sektörünün varlığını işi düşmeyen kişilerin bilmediğini belirtti. Yaşar BAHÇECİ Genel Kurula katılan herkese teşekkür ederek konuşmasına son verdi.

9. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; genel kuruldan toplantı gündem maddelerinin sıralamalarının değiştirilmesi yönünde önerge geldiğini ve toplantı gündeminin 12. Maddesi Dilek ve temennilerin Toplantının 5. Maddesine alınması yönünde Nizamettin Cengiz'den bir önerge verildiğini belirterek, verilen önergeyi Katip Özge YILDIRIM'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oyçokluğu ile kabul edilmesi üzerine, dilek ve temenniler maddesine geçildi. Sn Baki BUDAKOĞLU genel kurul gündeminin uzun olması ve söz almak isteyen çok sayıda üye olması nedeniyle konuşmacıların, 4 dakikalık konuşma süresine uymalarını rica etti.

- Nejat İsmail YİĞİTOĞLU: Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği adına söz aldı. TDUB Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Yaşar BAHÇECİ'nin STK'lardan bahsettiğini, kendilerinin de STK'ların önemli olduğunu düşündüklerini, henüz oluşum aşamasındaki bir derneğin genel kurula bu kadar kişi ile katılım sağlamanın önemli bir başarı olduğunu, SPK ve BDDK ile yaptıkları görüşmelerin asgari ücret zammında

etkili olduğunu düşündüklerini belirtti. Kendilerinin bu işi yapan gerçek kişiler olduklarını, yaşamlarını bu şekilde kazanan kişiler olduklarını, çalışanlar olarak mesleklerine sahip çıkmak ve ileri taşımak için her şeyi yapmaya hazır olduklarını, bugüne kadar sektörün şirket odaklı yönetildiğini, alınan kararlardan da bu şekilde devam edileceğini gördüklerini belirtti. Çalışanlar olarak taleplerini dile getirmek istediklerinde, karşılımlarına sahadaki kötü örneklerin gösterildiği ama bu kötü örnekleri düzeltebilmek için ne yapılması gerektiğinin konuşulmadığı ya da kendilerine yansıtılmadığını, topyekûn bir kötülük varsa bunun bireylere atfedilmesini doğru bulmadıklarını, her fırsatta kurumsallaşma ve sahadaki kötü durumlardan bahsedenlerin, bazı toplantılarda ucuz işgücünü sektöre sokmak gibi bir takım faaliyetlerde bulunmasını, örneğin tecrübe şartının düşürülmesi ile ilgili konuların gündeme getirilmesini samimi bulmadıklarını, sektöre mutlaka yeni uzmanların katılacağını ama bunun bir takım şartlarla bağlanmasını istediklerini dile getirdi. Kar denilen olgunun sadece maliyetlerde gizli olmadığını, rapor fiyatlarından da kara ulaşılabileceğini, düşük ücret politikaları karşısında hizmetin sunulduğu yere baskı yapılacağına, personel maaşları üzerinden tedbirler alındığında, yukarıdan aşağıya doğru sızan bir asgari ücret tarifesi uygulandığında, çalışanlar olarak asgari ücret tarifelerinden en çok etkilenen kesim haline geldiklerini, en nihayetinde de bütçelere ve bilançolara yansıyan rakamlardan ibaret olduklarını ama aslında sahada bu işi yapan, etten kemikten, mesleki bilgi ve birikimden, tecrübelerden oluşan gerçek kişiler olduklarını, TDUB'nin gerçek kişi üyeleri olduklarını, çok daha kurumsal bir yapı ile asgari ücret belirlenirken bu işin içerisinde olmak istediklerini, bireysel üyelerin çalışma koşulları belirlenirken ve sağlanırken TDUB'nin destekleyici ve disiplin şartnameleri ile bireysel üyelerin tarafında olmasını istediklerini, içinde bulunulan sektörel ortamın en azından değerlendirme uzmanları için adil ve demokratik olmadığını, kendi değerimizi belirleyemediğimizi, kendimizi yönetemediğimizi, SPK 76. Maddeye bağlı olmamız nedeniyle, bazı durumlarda kurumlarımızın kabiliyetlerinin kısıtlandığının da farkında olduklarını, ama değerlendirme uzmanları olarak kendi içimizde de bazen adalet duygumuzun zedelendiği durumlar yaşanabildiğini, en önemlisinin son dönemki ulaşım masrafları ile ilgili olan kısımda, TDUB Yönetiminin tarafsız yaklaşımının, daha taraflara eşit mesafedeyim diyerek ortaya koyduğu eşitlik ilkesinin ne yazık ki adalet yaratmadığını belirtti. Çalışanlar olarak sahadaki çarpıklıkları tamamen göz ardı ederek bir çıkar grubu oluşturmak gibi bir niyetlerinin olmadığını, bu konulara bütüncül yaklaşılmasını istediklerini, Sn. Baki BUDAKOĞLU'nun da ifade ettiği gibi sektörden dışarı çıkmak isteyen, düşünen fırsat kollayan çok sayıda değerlendirme uzmanı olduğunu, bir kısmında ise geçicilik hissinin devam ettiğini belirtti. Alınan asgari ücret zammı oranının iyi ama yeterli olmadığını, asgari ücret zamlarının halen 7 – 8 yıl önceki şartları sağlamaya yetmediğini belirtti. Artık basına kadar yansımış olan ve mesleğimizi karalayan GABİM işlerinin yeniden algoritma ile dağıtılması gerektiğini düşündüklerini, yönetim kurulunda bu işi yapan gerçek üye oranının en az 4 olacak şekilde artırılması gerektiğini düşündüklerini, asgari ücret belirleme komisyonunun içerisinde sektörde hizmet veren STK'ların resmi bir şekilde yer almasını istediklerini belirtmiştir. Gerçek kişi üyeler ve tüzel kişi üyeler arasında ortaya çıkan farklılıklarda TDUB'nin özellikle disipline edici şekilde gerçek



kişilerin çıkarlarını koruması gerektiğini, bir tarafta istihdam gücü varken diğer tarafta yaşam kaygısı olan ve evine ekmek götürmeye çalışan iki kişi basit bir eşitlikle birbirlerinin özsaygısına bırakılamayacağını, bazı firmalar arasındaki anlaşma ve tekelleşmelerin buna zarar verebileceğini ifade etti. Teminat içeriği bulunmayan TKGM işleri için ek disiplin süreçleri ve ek sertifikasyonlarla bireysel üyelerin de bu işi yapmalarının önünün açılabilceğini veya bu konuda çalışma yapılabileceğini dile getirdi. Sayın başkanın bütçede reklam harcamaları payını arttıracaklarını ve reklam ile bizim bireysel rapor talep eden kullanıcılara daha fazla ulaşacağımızı dile getirdiğini, ancak bütçede çok ciddi bir reklam ve tanıtım kalemi göremediklerini, bu kalemin artırılmasını talep ettiklerini belirtti.

- Abdullah UZGUR Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Birliği Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) adına konuştuğunu, genel kurul gündeminde önemli gündem maddelerinin bulunduğunu, GDU-MEDAG olarak gündem maddeleri ile ilgili çalıştıklarını, birkaç hususta önermelerini sunduklarını, hazırladıkları önermelerin oluşturulan yeni bütçe ile mesleğimize sağlanması amaçlanan faydayı arttırılmaya vesile olmasını istediklerini belirtti.
- Burak Taner ACAR Birliği daha yüceltmek daha onurlu daha güçlü hale getirmek için yapılan çabalara teşekkür ettiğini, kendilerinin de Sn. Bahçeci gibi bunu önemsediklerini belirtti. Değerleme uzmanlarının birkaç farklı kurumdan cezalandırılabilme durumunun söz konusu olabileceğini, Değerleme uzmanlarının bir birliği ve bir disiplin yönetmeliğinin olduğunu, TDUB üyelerini başka kurumların cezalandırmasına Sn. Yaşar BAHÇECİ'nin nasıl baktığını sordu.
- Emrah ÖZDEMİR yol ücretleri ile ilgili iyileştirmelerde tarafsız kalan TDUB'nin istemeden de olsa pozitif bir ayrımcılık uygulamış gibi görüldüğünü, bugün açıklanan asgari ücret tarifesine yapılacak olan zam oranı ve yol ücretleri dikkate alındığında, tarifeye bir yıl içerisinde %100 bir zam yapıldığını ve bu konuda tebrik etmek gerektiğini, zam oranının istenilen oranda olmasa da, adımların doğru gittiğini göstermesi açısından önemli olduğunu belirtti. Artan ücretlerin maalesef sektörde gerçek kişi çözüm ortağı olarak çalışan uzmanların, farklı şekilde sıkıntıya düşmesine yol açtığını, bazı firmaların centilmenlik sözleşmesi adı altında bir tebliğ yayınladığını, ileride bazı firmalar bir araya gelip, centilmenlik sözleşmesi adı altında, çözüm ortaklarına %35 gibi bir pay biçmeleri halinde, TDUB'nin tavrının aynı olup olmayacağını sordu.
- Hamza ÇATALPINAR: Sektörün içinden birileri olarak sahada pek çok zorluklarla karşılaştıklarını, bu işten kazandıkları para ile Değerleme Uzmanları Birliği'ne bir aidat ödediklerini, bu ödenen aidatlar neticesinde de Bütçe ile ilgili sorular sorma, detaylı bilgi alma konusunun da en doğal hakları olduğunu düşündüğünü, sektörde 5000 kişi olduklarını bunun bir avantaj sağladığını bildiklerini dile getirdi. Sn. Yaşar BAHÇECİ'nin konuşmasında empatiden bahsettiğini, karşılıklı empati yapılması gerektiğini ifade etti. 2022 yılında personele ayrılan pay ile 2023 yılında personele ayrılan pay arasında 10 kat fark olduğunu, değerlendirme ücretlerine yapılan zammın ise %77 olarak açıklandığını, en azından bunun bir gözden geçirilmesini talep ettiklerini belirtti. Tapu işleri ile ilgili olarak başka lobilerin de devrede olduğunu, başkalarının da bunları yapmak istediğinden bahsedildiğini, Sn. Bahçeci'nin sektörün bile altyapı

olarak hazır olup olmadığını dile getirdiğini, bu konuda değerlendirme sektörü hazır değilse, diğer hiçbir sektörün hazır olamayacağını ve bu konunun da üzerinde durulması gerektiğini ifade etti.

- Yaşar BAHÇECİ; Nejat Bey'in söylediği hususların pek çoğuna katıldığını, asgari ücret tarifelerini TDUB'nin belirlemediğini, sadece ilgili kurumlara tesir etmeye çalışıldığını belirtti. Sektörün en önemli çözüm gerektiren konularından birisinin, sektörün kendisinin asgari ücret tarifelerini belirlemesi olduğunu, önümüzdeki süreçte, sektör olarak bu soruna çözüm bulmamız gerektiğini, ancak o zaman, masada kimlerin olacağını tartışabileceğimizi ifade etti. Bazı kurumların hizmet verirken imzalanan sözleşmelere dayanarak bir takım kısıtlamalar getirebildiğini ancak disiplin etme yetkisinin sadece TDUB'nde olduğunu belirtti. Şirketler ve çözüm ortakları arasında ileride de tarafsız kalacak mısınız diye sorulduğunu, bu sorunun cevabının evet olduğunu, asgari ücret tarifesindeki 8. maddenin çok açık bir şekilde, hizmet alan ve hizmet veren arasındaki sözleşmenin tamamen kendi aralarında olduğunu ve TDUB'nin bu manada tarafsız olmasının doğru olduğunu belirtti. Yönetim kurulu üyelerinin de kendisinin de hep doğru tarafta durmaya çalıştığını ve bunun da tarafsız olmak olduğunu belirtti. Grupların kendi aralarında bir araya gelmesinin doğal olduğunu ama birbirini düşman görmenin hiç doğal bir şey olmadığını ve bu fikri değiştirmek gerektiğini belirtti. Yol ücretleri ile ilgili genelgenin zamanla oturduğunu, her bankanın kendine göre bir uygulamayı gündeme getirdiğini, aynı müşterinin, aynı ilçede, aynı gün birden fazla talebi varsa matbu ücretin her bir işlemde alınacağını ancak sadece 50 km.'nin üstü mesafenin tek alınacağı şeklinde Yapı Kredi Bankası'nın bir tanımı olduğunu, bunun adil bir düzenleme olduğunu, bunun kendilerine ışık verdiğini ve kendilerinin de bu yönde bir değişikliğe gittiklerini, BDDK ve SPK'dan olur alındığını, muhtemelen pazartesi günü genelge değişikliğinin yayınlayacağını, Genelgenin uygulanmasını sağlamanın da başka bir iş olduğunu, bu konu ile ilgili BDDK ile temaslarının olacağını belirtti. Bir hesap yaptırdığını ve ulaşım genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, sadece ulaşım ücreti olarak 140 milyon sektöre para girdiğini ifade etti. Reklam ile ilgili mevzunun kendi düşüncesi olduğunu, bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisinin de gündem maddeleri arasında olduğunu, 2023'ün seçim yılı olduğunu ve yeni yönetiminin de bu konuda tasarruflarının olabileceğini belirtti. Önemli olanın TDUB'ne 30 milyon ekstra bir bütçe oluşturulmuş olması olduğunu, bu bütçenin nasıl kullanılacağını, daha sonra belirlenebileceğini belirtti. İstanbul, Ankara, İzmir'de bölgesel üye toplantıları yapıldığını, bu toplantılara katılımın çok kısıtlı olduğunu, bölgesel toplantılar yapmaya devam etmek istediklerini, bu toplantılara katılımın önemli olduğunu, bugün genel kurula güzel bir katılım olduğunu ve gelen tüm arkadaşlara teşekkür ettiklerini belirtti. Değerleme sektörünün büyük bir aile olduğunu, bu ailenin her ferdinin şerefli, onurlu, kabiliyetli, her biri birbirinden kaliteli insanlar olduğunu, kimsenin kimseden üstün olmadığını, kimsenin öteki olmadığını, bu aile birliğini bozmadan yolumuza da devam edeceğimizi belirtti. Centilmenlik anlaşması ile ilgili salondan gelen sorulara yönelik olarak, bu anlaşmanın iki kişi arasında olduğunu, ne içerdiğini bilemediğini, üyelerin ısrarla kendi görüşünü duymak istediğini ancak kendisinin burada TDUB Başkanı olarak bulunduğunu ve



TDUB Başkanı olarak tarafsız olmak zorunda olduğunu, ikili çekişmelerde dışarıda durmalarının gerektiğini belirtti.

- Fatih CENGİZ: EKSDER adına konuştuğunu, Başkan ve yönetim kuruluna son zamanlardaki çalışmalarından dolayı teşekkür ettiğini, söz alan arkadaşların maddeleri tek tek belirttiğini, o nedenle tekrar üzerinden geçmek istemediğini belirtti. Madem tüzel kişi – gerçek uzmanların kendi aralarında anlaşamadığı ve sorunların buradan çıktığı belirtiliyor, o zaman TDUB önderliğinde, resmi STK'larımızı ve tüzel şirketleri bir araya getirebilirse, en azından bu centilmenlik anlaşmalarını onlar kendi aralarında yaparsa, bunun daha sağlıklı sonuçlar vereceğini düşündüğünü dile getirdi.
- Önder NEŞELİ: Türkiye'de değerlemede standartların oturmadığından, rapor sonuç değerleri arasında çok farklar olduğundan, örneğin 18 kat fark olan raporların olduğundan bahsedildiğini, bunun olabileceğini, çok düzgün yapılan iki rapor arasında da çok büyük farklar olabileceğini, standardın olmadığını, TDUB'nin standartları yayınlaması gerektiğini belirtti. Kapitalizasyon oranının, inşaat maliyetinin, bitmişlik oranının farklı alınabildiğini, yayınlanan inşaat maliyetinin yeterli olmadığını, TDUB'nin bunu her ay sınıflandırıp yayınlamasının gerektiğini, eksperlere oynayacak yer kalmaması gerektiğini, herkesin her yerden bir şeyler koyduğunu ve bunun doğru olmadığını belirtti.
- Ahmet METİN: Buraya konuşmaya geldiklerini, bu nedenle dilek temenni ve görüşler maddesinin öne alındığını, dilek ve temennileri olduğunu belirtti. Mesleğimizde etik, ilke ve esasların esas olduğunu, mesleğimizde bütün mevzuatımızın buna dayandığını Sn. Başkan konuşmasında, polemik konuşuralım, kendisinin banka bağlamadığını söyledi ancak başkanlığa gelirken firmasının çalışmadığı banka olmadığını, o nedenle bunun bir mesaj olmadığını belirtti. Lakin her ne kadar yasal bir belge olmasa da, etrafta dolaşan centilmenlik anlaşması içerisinde TDUB Başkanının firmasının isminin olmasının kendisini rencide ettiğini, bu durumun Başkanın tarafsız olmadığını göstergesi olduğunu belirtti. Mesleğimizin 5.000 kişi, girdi çıktılarla 10 bin kişi etrafında dolaşan bir meslek olduğunu, dedikoduların, yönetim kurulunda konuşulanların çabuk duyulduğunu, banka bağlamamasının başka işler yapmadığı anlamına gelmediğini bunun ayrı bir konu olduğunu belirtti. Bir diğer konunun 10 yıldır değerlendirme uzmanı olarak çalıştığını ve yakın bir zamanda sektörden ayrılmaya karar verdiğini, aidatını ödediğini, 500 TL vererek eğitim almadığı için konut değerlemeyeceğini öğrendiğini ancak lisansı olmadan meslektaşlarına başkanlık yapabilir miyim? Sorusunu sorduktan sonra, Konut değerleyemiyorken, başkanlık yapabiliyor olmanın şaşırtıcı bir unsur olduğunu belirtti. Başkana çalışmalarından dolayı teşekkür ettiğini, aldığı oranların güzel ve fena olmadığını belirtti. Daha güzel olmasını temenni ettiklerini, başkana şahsi bir kını olmadığını bunun yanlış anlaşılmasını istemediğini belirtti. Sadece Etik, ilke ve esaslar üzerine inşa edilmiş mesleğimizin; etik, ilke ve esaslar üzerine devam ettirilmesini istediğini, kurumlar arası sözleşmelerin, anlaşmaların şeffaf olmasını, herkesin bildiği gördüğü ortamlarda olmasını, kapı arkalarında toplanılmamasını, STK'larla birlikte hareket edilmesini, stant açmak isteyen insanların engellenmemesi gerektiğini belirtti ve Etik, ilke ve esaslara dikkat edilmesini istediğini ifade etti.

- Yaşar BAHÇECİ: Etik değerlerden bahsedip dedikodu yaptığını, bunun doğru olmadığını ve genel kurula yakışmayacağını belirtti. Hayatında dedikodu yapmadığını, kimsenin dedikodusunu yapmadığını, kimsenin dedikodusuna da cevap vermediğini, dedikoduya cevap vermenin dedikodunun seviyesine düşmek olduğunu belirtti. Öncelikle bunu belirtmek istediğini, tarafsızlık mevzusuna gelindiğinde ise kendisinin TDUB başkanı olarak nasıl seçildiğinin statüde de belli olduğunu, bir şirketin yönetim kurulu başkanı da olabileceğini, bugüne kadar yaptığı hiçbir işi birbirine karıştırmadığını belirtti. Azerbaycan anlaşması hakkında sorulan soruya onların kendilerinden randevu istediğini ve TDUB olarak ta bir protokol imzalandığını belirtti. Tekrar belirtmesi gerekirse, burada haklı olan her şeyi dinlediklerini, sektör olarak gerilime ihtiyacımızın olmadığını, bazı şeyleri anlayabildiğini ve makul gördüğünü ifade etti.
- Egemen EROL: GDU-MEDAG olarak sektör adına düzenli olarak anketler yaptıklarını ve bazı sorunları tespit ettiklerini, bu doğrultuda bazı sorular sormak istediğini belirtti. Tapuda tüm alım satım işlerinde değerlendirme raporu hazırlanmasının gündemde olduğunu, Değerleme uzmanlarının buna hazır olduğunu ancak TDUB'nin buna hazır olup olmadığını, buna yönelik bir çalışma olup olmadığını, seçimli genel kurulda elektronik oylama yapılıp yapılamayacağını öğrenmek istediğini belirtti. Genel Kurul'da oylayacağımız yönetmeliklerde, çok büyük değişiklikler olduğunu, yönetmelik taslaklarını çok geç gördüklerini, yönetmelik değişikliklerinin kendileri ile daha önce paylaşılması gerektiğini, değerlendirme uzmanlarının, STK'ların bu yönetmelikleri incelemesi, anlaması kendi arasında istişare etmesi gerekiyor, bunun içinde daha uzun süre verilmesi gerektiğini belirtti. İyi eksperleri kötü eksperden ayıracak olan sistemin daha iyi organize edilmesi gerektiğini, bunun ile ilgili bir çalışma yapılması gerektiğini ve bütün STK'ların bu çalışmaya çağırılması gerektiğini belirtti. İyi Uygulamalar Eğitimi ile ilgili de en azından yazılı bir belge alınıp alınamayacağını sordu.
- Mehmet Onur BİLDİRİCİ: Vatandaşlık edinimi ve yabancıya satış işlemlerinde değer farklılığı çıkaran ve ne yazık ki meslektaşımız olan değerlendirme firmaları, o 18 kat farkları çıkaranlar için TDUB'nin ne yaptığını, meslektaşlarımızın bazıları bunu yapıyorsa, bunları konuşmamız gerektiğini, ayrıca onların isimlerini de görmek istediğini belirtti.
- Yaşar BAHÇECİ: TDUB'nin verdiği disiplin cezalarının, SPK tarafından kesinleştirildikten sonra, bültende yayınlandığını, cezalar kesinleşmeden TDUB tarafından yayınlanamayacağını, şu an da 24 şirket ve 56 uzmana ait disiplin dosyasının incelendiğini belirtti. GABİM'i eleştirenlerin olduğunu, ancak disiplin süreçlerinin uzun sürmesi ve bu sırada kişi ve kuruluşların işlem yapmaya devam etmesi nedeniyle, bunun tedbir amaçlı getirildiğini belirtti. Denetim mekanizması ile beraber, disiplin komitesinin altını da oluşturmak istediklerini, seçimle gelen Disiplin Komitesi üyelerinin mevcut yapısı gereği hem savcı, hem hakim hem katip konumunda olduklarını; mantıken seçilen kişilerin hakim konumunda son karar verici olması gerektiğini belirtti. SPK'da onay bekleyen 11 dosya olduğunu, süreci hızlandırabilmek, incelemelerin çabuk yapılabilmesi için 2 personelin disiplin komitesinde görevlendirildiğini ifade etti.



- Bahar DURMUŞ: BDDK Yönetmeliğinde Bankaların tanımlanacak uzmanları yönetim kurulu kararı ile tanımlanması yönünde bir madde olduğundan, bankaların tanımlama dönemlerine mahkum kalındığını, bu serbestliğin ne zaman kazanılabileceğini, bu konuda bir çalışma yapılıp yapılamayacağını sordu. %25 - %75 ile ilgili olarak, firmasının yılsonuna kadar oranları korumayı başardığını, bunu koruyabilmek için iş iadesi dahi yaptığını ancak son BDDK Yönetmeliğinde 5 yıllık uzman şartının geldiğini, bazı bölgelerde 5 yıllık uzman bulunmaması nedeniyle şirketinin bu oranı tutturamaz hale geldiğini, verilen bir kararların bir başkasını bağladığını, bunlara çözüm bulunması gerektiğini, TDUB'nin bir sonraki çalışma döneminde bunları gündeme almasını istediğini dile getirdi.
- Murat BERBEROĞLU: 23 yıllık bir değerlendirme uzmanı olmasına rağmen, SPK'ya rapor hazırlayamadığını, çözüm ortağı olduğu için neden rapor hazırlamasının kısıtlandığını sordu. Değerleme uzmanlarının kılık kıyafetleri ile karşılandığını ve karakterleri ile uğurlandığını, değerlendirme uzmanlarının saygınlığını geri kazanması gerektiğini ifade etti.
- Hacer CAVŞI: Hem işverenin hem çalışanın üye olduğu bir ortamda istenilmese de çıkar çatışmalarının yaşanabildiğini, uzun zamandır yaşanan ekonomik sıkıntıların hem şirketleri, hem de çözüm ortaklarını ayrı zorlu süreçlerden geçirdiğini, tabandan yükselen sesin, sıkıntının yüzeye çıktığı bu dönemde, tabanın sesini yukarı çıkarabilmek için TDUB yönetimi ile görüşmek için randevu istediklerini ancak alamadıklarını dile getirdi. Üslup meselesinin önemli olduğunu, sayın başkandan saygısızlık yapıldıysa özür dilediklerini söyledi. Kendimiz ne kadar konuşma fırsatı bulmasak ta, kurumlara yaptığımız ziyaretlerde, kendisinin ne kadar çok çalıştığı belirtildi. Çalışanın ve işverenin aynı kesede olması bir tarafın mutlu edememenize neden olduğunu ifade etti. Bundan sonra yapılacak tüm çalışmalarda tabanın sesi olarak kendilerini dinlemelerini istediklerini, dinlendiklerini bilmeleri halinde, genel kurul toplantılarını bekleyip, uç perdelerde konuşma ihtiyacı duymayacaklarını, kendilerini de dinlemeleri halinde, sayın başkanın herkesi temsilen TDUB'da olduğunu bileceklerini belirtti. Başkana ulaşmak için çok çabaladıklarını, kendisinin bundan bilgisinin olup olmadığını bilmediğini belirtti. TDUB personeli bu birlikteliği sağlayabilecek kadar yeterli değilse, her alanda yeterli çalışmayı yapamıyorsa bunda da sıkıntılar varsa, bunları da üyelerin zamanında öğrenmiş olacağını, bütçe açıklanmadan önce TDUB'nin neye ihtiyacı olduğunu biliyor olarak Genel Kurula geleceklerini dile getirdi. Bu bizim birliğimiz ama biz o kadar dışardayız ki o kadar kenardayız ki, hiçbir şeyden bilgi sahibi olamadan buraya geliyoruz. Tarafların bir araya gelip daha sağlıklı ortamlarda iletişim kuramamasından kaynaklandığını dile getirdi.
- Yaşar BAHÇECİ: Randevu talebinden haberim olmadığını, ne zaman arzu ederlerse görüşülebileceğini, telefon numarasını tüm üye toplantılarında verdiğini, kendisinin her zaman STK'ların fazla olmasını istediğini, EKSDER'in toplantısına da katıldığını, gerekiyorsa bazı organizasyonları hep birlikte yapabileceklerini, TDUB'nin herkesin birliği olduğunu ama TDUB'nin tarafsızlığını koruması gerektiğini belirtti.

10. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; gündem maddelerine geçmeden önce Birlik hukuk danışmanlarından Ulaş HAVUTÇA ve Mehmet Okan ALP tarafından bir açıklama

yapılacağını belirtti. Sn. M. Okan ALP; Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan ve SPK'dan görüş alınarak, Genel Kurula sunulan yönetmelik maddelerinde değişiklik yapmak üzere önergeler verildiğini, statüye bakıldığında genel kurula değişiklik yapma veya düzeltme gibi bir yetki verilmediği, genel kurul yetkileri arasında yönetim kurulu tarafından hazırlanan yönetmelikleri onaylama veya onaylamama yetkisini verdiğinin görüldüğünü belirtti. Divan başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; disiplin ve denetleme yönetmelikleri ile ilgili verilen önergelerin oylamaya sunulmayacağını ancak tutanaklara ekleneceğini, SPK'ya ve Yönetim Kuruluna iletilecek şekilde ele alınacağını düşündüğünü, mevcut hali ile oylandığında daha ileride bunun geliştirilmesinin önünde bir engel olmadığını belirtti.

- Nejat İsmail YİĞİTOĞLU: Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği olarak kendilerinin de yaklaşık 400 imzadan oluşan, statüde bazı maddelerin değiştirilmesine yönelik gündem maddesi önerileri olduğunu, bu durumda kendi çalışmalarının da tutanak eklerine eklenmesini talep etti.

11. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 6'nci maddesinin "2023 Yılında Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetleme Kurulu Üyelerine Ödenecek Huzur Hakkının Belirlenmesi" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Özge YILDIRIM'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu ve önerge oy çokluğu ile kabul edildi

12. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 7'inci maddesinin "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Yönetmeliği Taslağının Görüşülmesi ve Karara Bağlanması" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Özge YILDIRIM'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oy çokluğu ile kabul edilmesi üzerine, maddeyi oylamaya geçildi ve oy çokluğu ile kabul edildi.

13. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 8'inci maddesinin "Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetim Yönetmeliği Taslağının Görüşülmesi ve Karara Bağlanması" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Yönetim Kurulu tarafından verilen bir önerge bulunduğunu ifade ederek verilen önergeyi Kâtip Sn. Özge YILDIRIM'a okutmak suretiyle önergeyi oylamaya sundu. Önergenin oy çokluğu ile kabul edilmesi üzerine, maddeyi oylamaya geçti. Sn. Baki BUDAKOĞLU yapılan ilk oylama sonuçlarının sayımında, oylama sonuçlarının çok yakın olması ve sağlıklı bir sayım yapılamaması nedeniyle oylamanın hızlı bir şekilde yazılı olarak tekrarlanmasına karar verdi. Daha sonra izleyici sırasının başına TDUB personelinin geçerek sayım yapmasını talep eden Sn. Baki BUDAKOĞLU, ret oyu verenlerin neden ret oyu verdiği ile ilgili görüşlerini dile getirmesini talep etti.

- Abdullah UZGUR: GDU MEDAG olarak ciddi çalışmalar yaptıklarını, gayrimenkul değerlemenin disiplinler arası bir meslek olduğunu, değerlendirme uzmanları arasında farklı meslek kollarından gelen uzmanların olduğunu, hangi gerekçe ile oluşturulacak bu yeni komitede, birlik üyesi olmayan kişilerin denetçi olarak istihdam edileceğini sordu. Bu yönetmeliklerin değerlendirme uzmanlarının hayatlarını



değiştirecek yönetmelikler olduğunu ve bu nedenle en azından yönetmeliği okumamış kişilerin oy kullanmaması gerektiğini, disiplin yönetmeliği ile TCK'ya göre cezai müeyyidesi olan bir konu ile ilgili olarak, yönetim kuruluna verilecek olan yetki ile, bir alt cezaya çarptırılabilmesine imkan vereceğimizi, bir uzmanın suç işlemesi halinde meslekten çıkartılması gerektiğini belirtti. Genel kurula emek verip çalışarak geldiklerini ancak genel kurulun iradesinin ve görüşlerinin, geniş bir hukuki yorum ile tahakküm altına alındığını, genel kurul olarak gündemi değiştirmeye hakları olduğunu düşündüğünü dile getirdi. Yönetmeliğin yeterli olmadığını, kendi içerisinde tutarsızlıkları olduğunu, yeniden ele alınması gerektiğini belirtti.

- Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU Statüye uygun bir şekilde hareket edilmesi gerektiğini, statüde, genel kurula; yönetim kurulu tarafından hazırlanan yönetmelikleri onaylama veya onaylamama yetkisi verildiğini, bu nedenle yönetmelik maddelerinde değişiklik yapılmasına yönelik önerilerin genel kurula okunmadığını belirtti.
- HAKAN UFUK: TDUB'nin verdiği disiplin cezalarının yürürlüğe girebilmesi için SPK'nın onay vermesi gerektiğini, Yabancıya satış işlemlerinde yapılan manipülasyon durumları ile ilgili olarak disiplin komitesinde bir yük oluştuğunu ve buna bağlı olarak kamu otoritelerine etkin ve dinamik bir şekilde cevap verilemediğini, personel sayısının da yetersiz kaldığını, buna bağlı olarak düzenleyici otorite tarafında her önüne gelenin birlikten atıldığı gibi yanlış bir kanı oluşturduğumuzu, çürük elmaların ayıklanmasını istediklerini, sektörde bilinen bu isimlerin resmi otoritelerce de bilinmesini istediklerini, bu nedenle ilk cezaların verilirken başta sembolikte olsa bir para cezası verilmesini, bu meslektaşların gerek işveren tarafında gerek kendi meslektaşları arasında bu işe karıştığının bilinmesi öğrenilmesi, bunun ulusal bir bülten şeklinde yayınlanmasının, buradaki en önemli arzuların birisi olduğunu, bu yönetmeliklerin bu genel kurula mutlaka yetiştirmek zorunda olduklarını ifade etti. Denetim ve Gözetim Birimi komitenin daha etkin çalışabilmesi adına yoğunluğun ilk başta buraya verilmesi gerektiğini belirtti.
- Yaşar BAHÇECİ: Şu anki mevcut yönetmeliklere göre değerlendirme komitesinde, değerlendirme uzmanı dışında kişilerinde istihdam edilebildiğini belirtti. Yönetmeliklerin salt yönetim kurulu tarafından belirlenmediğini, SPK'nın da görüşlerinin alındığını, genel kurulda değişiklik yapılamamasının nedeninin bu olduğunu belirtti. Bu yönetmeliklerin görüşe açıldığını, bu görüşlerin o sırada iletilmesi gerektiğini belirtti. Bu yönetmelik ile beraber, Denetim ve Gözetim Birimi'nin kurulacağını, reddedilmesi halinde, sektör olarak böyle bir birim kurmak istemiyoruz mesajının verileceğini ifade etti. Takdirin ve kararın Genel Kurul'a ait olduğunu belirtti.
- Nejat İsmail YİĞİTOĞLU: Bunun bütçeye ciddi bir yük getirdiğini, etkisinin net olarak görüldüğünü belirtti.

- Yaşar BAHÇECİ: Denetim taslağında önemli bir şeyin olmadığını, bütçesinin de hazır olduğunu ve onaylamakta fayda olduğunu dile getirdi.
- Nizamettin CENGİZ: Bu yönetmelikler üzerinde herhangi bir düzeltme yapılamadıktan sonra, bunu neden üyelere onaylatıldığını dile getirdi.
- Yaşar BAHÇECİ: Statü gereği yönetmeliklerde değişiklik yapılamadığını, değişiklik önerilerini bizzat kendisinin SPK'na ileteceğini belirtti. Yönetim olarak kendilerinin yapabileceği bir şey varsa da, kendilerinin bunu yapacağını hatta konu ile ilgili bir toplantı organize edilebileceğini belirtti.
- Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Yapılacak oylamanın sektörün nereye gitmek istediği ile ilgili bir mesaj verme açısından önemli olduğunu, kamu kurumları nezdinde bakıldığında şikayet edilen konular olduğunu ve bu konular açısından sektörün kendisini ne kadar düzeltmek ve geliştirmek istediği ve nereye doğru gitmek istediğini göstermesi açısından önemli olduğunu belirtti. Genel kurulun mesleğe bakış açısının kurumlara yansımaları açısından son derece önemli olduğunu belirtti.
- Nur TÜRKMEN: Birliğin Ankara'daki hukuki temsilcileri olduğunu, bir yönetmelik sunulduğunu, daha öncesinde usulüne uygun olarak muhakkak ki açıklandığını, buraya gelmeden önce okunmasını gerektiğini, belirli şeylerin hukuki bir zeminde sıralamanın olduğunu, örneğin bu sıralama uyulmadığı zaman ben suç işlemedim denilse bile ceza almak durumunda olduğunu belirtti. Burada üyelerin hakkının, yönetmeliklerin üyelere sunulduğunda itiraz maddelerinizi Genel Kurul'a herhangi suret ve şekilde sunmanız ve bunun için ekstra bir kurul toplantısı çağrısında bulunulması gerekirdi. Dolayısı ile burada bu şekilde evet veya hayır şeklinde sunuluyor olmasının nedeninin hukuki şeklin bu olması olduğunu ifade etti.

Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU tekrar oylamaya geçti ve oyçokluğu ile kabul edildi.

- Nejat İsmail YİĞİTOĞLU ilk oylamanın düzgün sayılamamasından sonra, görüş beyan edildiği ve daha sonra ikinci bir oylama yapıldığına dair tutanak yazılmasını ve SPK'ya gitmesini istediklerini belirtti.
- Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU, Genel Kurul Tutanaklarına konunun yazılacağını belirtti.

14. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 9'uncu maddesinin "2023 Yılında Üyelik Aidatları ve Üyeliğe Giriş Ücretlerinin Belirlenmesi" konusunu içerdiğini, bu madde çerçevesinde Birlik Başkanı Yaşar Bahçeci, Levent Caner Yüce ve Nejat İsmail Yiğitoğlu tarafından verilen 3 adet önerge olduğunu ve önergelerin birbirinden farklı aidat ücretlerini içerdiğini ifade ederek, önergelerin oylamasının nasıl yapılacağına ilişkin avukatlardan görüş aldı. Levent Caner Yüce önergelerini geri çektiklerini belirtti. Sn. Baki BUDAKOĞLU verilen iki önergeyi ayrı ayrı Kâtip Sn. Özge YILDIRIM'a okutmak suretiyle oylamaya geçti. Yapılan oylama sonucunda, Nejat İsmail Yiğitoğlu tarafından verilen önerge kabul edildi.

- Divan Başkanı Sn. Baki Budakoğlu; kabul edilen önerge çerçevesinde bütçe kalemlerinde değişiklik olacağını belirtti. Salondan talep gelmesi üzerine, kabul edilen önerge tekrar okundu.
15. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 10'uncu maddesinin "2023 Yılı Birlik Bütçesinin Görüşülmesi ve Karara Bağlanması" konusunu içerdiğini, bir önceki maddede oylanan üye aidatlarına göre revize edilen Birlik bütçesi ile ilgili olarak bilgi vermek üzere Sn. Hakan UFUK'a söz verdi.

- Birliğin itibarının artırılması için birliğin farklı bir çehreye geçmesini hedefleyerek bütçenin hazırlandığını, bunun da kaliteli insan kaynağı teknolojik yatırımlar düzgün ve etkin yönetilen bir disiplin ve denetim süreçlerinden meydana geldiğini, bunu sağlayabilmek için, bütçede ek bir gelir kalemi olarak -düzenleyici kuruluşlardan ciddi bir kazanım elde edildiğini belirtti. Bütçe projeksiyonunda, 12.195 Birlik üyesi olduğu, yaklaşık 3.000 üyenin üyeliğinin pasif durumda, yaklaşık 3.000 üyenin de değerlendirme faaliyeti ile uğraşmadığı veya belirli sebeplerden dolayı üyeliklerinin askıda olduğunu göz önüne alarak bütçenin oluşturulduğunu belirtti. Diğer gelirler kısmını hesaplarken TDUB payının dikkate alındığını, 2023 yılında genel seçimlerin yapılacağını da göz önünde bulundurarak rapor sayılarının belirlendiğini ifade etti. Bütçede, en büyük gider kalemini personel giderinin oluşturduğunu, bugüne kadar yeteri kadar nitelikli ve yeteri sayıda personel istihdamının gerçekleşmediğini, Birliği daha iyi şekilde temsil edebilecek, daha sağlıklı bir denetim ve gözetim yapabileceğimiz bir ekip kurarak devam etmek istenildiğini belirtti. Mevcut personelin 25 + iştirakimiz olan iktisadi işletmenin 1 personeli ile birlikte, 26 kişi olduğunu, bunu 50'nin üzerine çıkartarak her bir birimde kaliteli bir istihdam hedeflendiklerini, önümüzde seçimli bir genel kurul olduğunu ve bütçede buna da pay ayrıldığını belirtti. Dijitalleşmenin yaşandığı çağda, birliğin de ayakta durabilmesi adına, sunucuların güçlendirilmesi ve KVKK kapsamında teknolojik donanıma sahip olması gerektiğini belirtti.
- Sn. Divan başkanı Baki BUDAKOĞLU; aidatta yapılan değişikliğe rağmen, bütçede gelir toplamının değişmediğini, bu doğrultuda gösterilen hassasiyet için platforma teşekkür ettiğini dile getirdi.
- Özgür SANLI: 2022 yılı gerçekleşen rakamlar üzerinden de bize bilgi verilmesi gerektiğini düşünüyorum. Bilgi varsa bunun sunulmasını rica ederim.
- TDUB Personellerin maaşlarının ne olacağına ilişkin gelen bir soru üzerine, Sn. Hakan UFUK Personel Maaşları hesaplanırken, 38.000 TL – 44.000 TL brüt ücret üzerinden hesaplama yapıldığını belirtti.
- Nejat İsmail YİĞİTOĞLU: Denetleme yönetmeliğinden kaynaklı personel alımının olacağını anlaşıldığını, yeni personelin istihdamı için yer kiralanıp kiralanmayacağını, ayrıca bütçede devreden gelirin sıfır olarak görüldüğünü, bu kaleme eğitim gelirinin dahil olup, olmadığını, 2022 yılında bütçenin açık verip vermeyeceği hususunun açıklanmasını istedi.

- Hakan UFUK: 2022 Bütçesinin ibrasının bu genel kurulun gündemi olmadığını, faaliyet raporlarından bunun incelenebileceğini ifade etti ve birazdan 2022 yılında gerçekleşen bütçeyi gösterebileceklerini belirtti.
- Yaşar BAHÇECİ: Bütçe tahmini rakamları gösterdiği, Birlikte çalışmak üzere kaç personelin alınacağına, niteliklerine, maaşlarına, yönetim kurulunun karar verdiğini, genel kurulun karar vermediğini, yanlış anlaşılma varsa bunu düzeltmek istediğini belirtti.
- İsmail..... Ağırlıklı olarak değerlendirme uzmanı olarak çalışan arkadaşlar, hassasiyet göstererek aidat gelirlerine ilişkin öneride bulduklarını ve onaylandığını, eşitlikten bahsedildiğini ancak eşitliğin olmadığını, uzmanlarla firmalar arasında, kurumların aleyhine, gerçek kişilerin lehine 11'e 8 gibi bir oran olduğunu belirtti ve bunun kayıtlara geçirilmesini talep etti.
- Abdullah UZGUR: Bahsedildiği gibi geçen önerge ile bazı küçük firmaların bu önergeden muzdarip olacağını, orada tam olarak bir eşitlik ve adaletin sağlanmadığını belirtti. Değerleme uzmanlarının genel kurula gelme giderleri nedeniyle genel kurula katılmadığını, ülkenin hukuki ve teknik altyapısı elektronik genel kurul altyapısına imkan verdiğini, genel kurul giderleri içerisinde, bu altyapının kurulmasına ilişkin gider kalemlerinin yer alıp almadığını; tapudaki satışlarda, yabancıya satıştaki gibi otomatik tevziden bahsedildiğini, neden bütün işlerin otomatik tevzi ile dağıtılmasından söz edilmediğini, teknolojik gider kalemleri içerisinde böyle bir altyapı yatırımının olup olmadığını sordu.
- Yaşar BAHÇECİ: Bunun bu şekilde olmasını kendilerinin de istediğini, gerçekleşmesi halinde GABİM üzerinden otomatik dağıtımın olacağını, teknolojik altyapının da halihazırda GABİM'de hazır olduğunu belirtti. Bu nedenle TDUB olarak böyle bir teknolojik altyapı yatırımı için bütçe ayırmaya gerek olmadığını ifade etti. Genel kurulun elektronik ortamda yapılması hususuna da bakılması gerektiğini belirtti.
- Hakan UFUK: 2022 yılında onaylanan bütçenin 11.425.000 TL olduğunu, 12 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçekleşen harcamanın ise 13.552.000 TL olduğunu, bundaki en önemli etkenin 2022 yılı içerisinde personelin özlük hakları ve gelen diğer etkenler olduğunu belirtti. Şu an için başa baş bir bütçe ile yılı tamamlamayı hedeflediklerini ifade etti.
- Yaşar BAHÇECİ: Bitmiş bütçenin de bağımsız denetime verileceğini ifade etti.

Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; maddenin oylamasına geçti ve oyçokluğu ile kabul edildi.

16. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 11'inci maddesinin "Birliğin gerçek kişi üyelerine mesleki faaliyetleri çerçevesinde meydana gelebilecek maluliyet, iş göremezlik, vefat durumlarına karşı koruyucu ve destekleyici nitelikte olmak üzere Ferdi Kaza Sigortası yapılması, prim dahil tüm masrafların Birlik Bütçesinden karşılanması hususunda Birlik bütçesinden üyeliği aktif olan her bir gerçek kişi üye için olmak

üzere kaynak ayrılması hususunun görüşülmesi ve Genel Kurul onayına sunulması” konusunu içerdiğini, bu konu ile ilgili olarak söz almak isteyen olup olmadığını sordu.

- Ferdi kaza sigortasının teminat tutarı soruldu.
- Mehmet Onur BİLDİRİCİ: Birkaç önergesinin olduğunu belirtti. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU, önerelerde incelemeler yaptıktan sonra, konunun dilek ve temenniler bölümünde yer alması gerektiğini belirterek Kâtip Sn. Özge YILDIRIM’a sesli olarak okuttu. İlk önergede Ferdi kaza sigortasının olay başına 1 milyon TL olarak yeniden düzenlenmesi, ikinci önergede birliğin gerçek kişi üyelerinin bireysel olarak raporlama yapabildiği değerlendirme işlemlerinde mesleki kaliteyi arttırmak, itibarın yükseltilmesi için talep eden gerçek kişi üyelere mesleki sorumluluk sigortası yaptırabilmesi için sigorta firmaları ile görüşme sağlanması, üçüncü önergede ise ferdi kaza sigortasına ek olarak çalışanlar için hastalık ve kaza durumlarında verilebilecek bir yardımlaşma ve dayanışma sandığı kurulması bu konuda profesyonel hizmet alınmasını hususu ifade edildi.

Başka söz alan olmadığından maddeyi oylamaya sundu ve oybirliği ile kabul edildi.

17. Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU; Genel Kurul Gündeminin 12’nci maddesinin “Yönetim Kuruluna 2023 Yılı Birlik Bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisi verilmesi hususunun genel kurul onayına sunulması” konusunu içerdiğini belirttikten sonra maddeyi oylama geçti ve madde oyçokluğu ile onaylandı.

18. Gündem maddelerinin tamamlanması üzerine toplantı Divan Başkanı Sn. Baki BUDAKOĞLU tarafından saat 15.40 itibariyle kapatıldı.

Baki BUDAKOĞLU
Divan Başkanı



Özge YILDIRIM
Kâtip



Yasemin AYGÜN
Kâtip



