

**TDUB**

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

## **2010 YILI FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği .....	3
Yönetim Kurulumuz .....	3
Denetim Kurulumuz .....	5
2010 Yılı Faaliyetleri .....	6
Kuruluş Genel Kurulu .....	6
Personel ve Teşkilatlanma Çalışmaları .....	7
Üye Bilgileri.....	7
İlgili Kurumlarla Yürütülen Temaslar.....	8
Gayrimenkul Bilgi Merkezi Projesi .....	11
2010 Yılı Mali Tabloları.....	12
Genel Kurul Gündemi.....	13
Genel Kurul’a Teklif Edilecek Konular .....	14
Personel ve Teşkilat Yönetmeliği .....	14
Giriş Ücretleri, Yıllık Aidatlar, Katkı Payları ve Huzur Hakkı.....	14
2011 Yılı Bütçesi .....	15

## **TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**

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

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

### **Yönetim Kurulumuz**

#### **Murat Parmakçı, Yönetim Kurulu Başkanı**

Murat Parmakçı, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden 1999 yılında mezun olmuş ve aynı yıl Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nda çalışmaya başlamıştır. SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi'nde yatırım fonları, emeklilik fonları, menkul kıymet ve gayrimenkul yatırım ortakları ile ilgili düzenleme, gözetim ve denetim çalışmalarında ve 2004-2007 döneminde Konut Finansmanı Kanunu'nun hazırlanmasına yönelik çalışmalarda görev almıştır. 2007 yılı Mart ayında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaya başlayan Murat Parmakçı bu görevine Birliğimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi ile eşanlı olarak devam etmektedir.

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

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

#### **Cansel Şirin Turgut Yazıcı, Yönetim Kurulu Üyesi**

1971 doğumlu ve Endüstri Mühendisi olan Cansel Şirin Turgut Yazıcı, gayrimenkul geliştirme, değerlendirme ve danışmanlık konusunda sektörde 18 yıldan uzun bir süredir çalışmaktadır. McDonald's

ve Metro Grubu gibi dünyanın önemli yabancı firmalarında gayrimenkul üzerine görevler almış ve kariyerinin 8 yılını bu yabancı şirketlerde görev alarak geçirmiştir. 2003 yılında girdiği değerleme sektöründe, sektörün ilk lisanslı firmasının kuruluşunda görev almış ve genel müdür olarak 5 yıl bu şirkette çalışmıştır. 2008 yılında EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. adı ile kendi lisanslı gayrimenkul değerleme şirketini kurmuştur. Ülkemizin ilk SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanlarından olan Cansel Şirin Turgut Yazıcı, aynı zamanda uluslararası ileri değerleme lisansı olan FRICS unvanına sahiptir. Ayrıca, Değerleme Uzmanları Derneği (DUD) kurucu üyesi olup, 6 yıl DUD Yönetim Kurulu Üyesi ve 2 yıl da Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LideBİR) Kurucu Başkanlığı görevlerini yürütmüştür.

Cansel Şirin Turgut Yazıcı, değişik kurum ve kuruluşlarda gayrimenkul üzerine çeşitli dersler vermekte ve değişik basın yayın organlarında sektörle ilgili yazılar yazmakta olup, gayrimenkul sektörüne ait yayınlanmış bir kitabı bulunmaktadır. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'nin Yönetim Kurulu Üyesidir.

### **Ebru Öz, Yönetim Kurulu Üyesi**

Ebru Öz, 1995 yılında İTÜ Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olmuş, 1998 yılına kadar çeşitli mimarlık şirketlerinde mimar olarak görev yapmıştır. 2005 yılında SPK gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansını alan Ebru Öz, 1998 yılında Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'de Şirket Müdürü ve Değerleme Uzmanı olarak göreve başlamıştır. 2007 yılından bu yana şirketin Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Ayrıca DUD, GYODER ve LideBİR üyesidir.

### **Işıl Dinçer, Yönetim Kurulu Üyesi**

Değerleme ve danışmanlık konusunda 12 yıldan uzun süredir çalışan Işıl Dinçer, lisans eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü'nde yapmış ve 2001 yılında yine aynı bölümde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1997-1998 yılları arasında Çağdaş Mühendislik Limited Şirketi'nde harita mühendisi, 1998-2004 yılları arasında ise Harkap Mühendislik Limited Şirketi'nde büro şefi olarak görev yapmıştır. 2004 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de değerleme uzmanı olarak görev yapmaya başlayan Işıl Dinçer, aynı zamanda SPK gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansını almaya hak kazanmıştır. Aynı şirkette 2006 yılında yöneticilik görevine getirilen Işıl Dinçer, 2008 yılından itibaren genel müdürlük görevine vekaleten atanmış ve 2009 yılı başında da bu görevi asaleten devralmıştır.

### **Mehmet Şahin Akar, Yönetim Kurulu Üyesi**

M. Şahin Akar, Gazi Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden 1978 yılında mezun olmuştur. Aynı üniversitede 1978-1980 yılları arasında Muhasebe alanında yüksek lisans yapmıştır. 1980 yılında Şekerbank T.A.Ş. (Şekerbank)'de göreve başlamış ve sırasıyla Teftiş Kurulu'nda Müfettiş, Genel Müdürlük'te Krediler Müdür Yardımcısı, Krediler Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2003 yılında Genel Müdür Yardımcılığı'ndan emekli olan M. Şahin Akar, bankada çalıştığı yıllarda Şekerbank T.A.Ş. Personeli Sosyal Sigorta Sandığı Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Tarpam A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerinde de bulunmuştur. 2003-2005 yılları arasında ise Şekerbank'ın iştiraki olan ve gayrimenkul değerlemesi konusunda da faaliyet gösteren Tarpam A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır. 2005 yılında Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin kurucu

ortakları arasında yer alan M. Şahin Akar, kuruluşundan itibaren Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

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

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

## **Denetim Kurulumuz**

#### **Nazan Özbaydar, Denetim Kurulu Üyesi**

Nazan Özbaydar, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuş, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehirsel Tasarım Master programını tamamlamıştır. 2003 yılında SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.'de Değerleme Uzmanı olarak görev yapmaya başlayan Nazan Özbaydar şirket içinde farklı görevler almış olup, görevine Sorumlu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir. Hali hazırda TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yönetim Kurulu Üyeliği ve Aydın Vakfı Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürütmektedir. Ayrıca DUD, GYODER, LideBİR, Türkiye Kalite Derneği ve İTÜ Mezunlar Kulübü üyesidir.

#### **Mehmet Kasab, Denetim Kurulu Üyesi**

Mehmet Kasab, Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'nden 1996 yılında mezun olmuştur. Akabinde Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Fen Bilimleri Enstitüsünde Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Lisansı yapmıştır. 1988 yılı ile 2005 yılı arasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Teknisyen, Tapu Sicil Memuru, Mühendis ve Kontrol Mühendisi olarak görevlerde bulunmuştur. 2004 yılından bu yana gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahiptir. 2005 yılı ile 2007 yılları arasında Tadem Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin İstanbul Bölge Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 2007 yılından bu yana Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin Sorumlu Ortağı olup halen de Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir. Ayrıca TMMOB Harita Mühendisleri Odası, DUD ve LideBİR üyesidir.

#### **Hürrem Dolay, Denetim Kurulu Üyesi**

Hürrem Dolay, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1981 yılında mezun olmuş, 1983 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü Teknik Daire Başkanlığı'nda mühendis olarak çalışmaya başlamıştır. Daha sonra Toprak Mahsulleri Ofisi İnşaat Dairesi'nde ve Pamukbank T.A.Ş. Toplu Konut ve Ekspertiz Bölümü'nde görev yapmıştır. 2005 yılında

SPK gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansını alan Hürrem Dolay, 2005 yılındaki Pamukbank – Halkbank birleşmesinin ardından halen Halk Bankası Genel Müdürlüğü İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı'nda Ekspertiz Bölüm Müdürü olarak görev yapmaktadır.

## 2010 Yılı Faaliyetleri

### Kuruluş Genel Kurulu

Birliğimiz Statüsü'nün Geçici 1. maddesine göre Birliğimizin Kuruluş Genel Kurul toplantısı öncesinde üyelik başvuruları SPK tarafından kabul edilmiş ve 1.168 değerleme uzmanı Birliğimize üye olarak kaydedilmiştir. 30 Nisan 2010 tarihinde yapılan birinci toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamamış, 26 Mayıs 2010 tarihinde gerçekleştirilen ikinci toplantıda Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeleri seçimleri yapılmıştır. Kuruluş Genel Kurulu'nca seçilen asil ve yedek üyeler aşağıdaki gibidir:

#### Yönetim Kurulu – Asil Üyeler

Murat Parmakçı	Yönetim Kurulu Başkanı	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Şinasi Bayraktar	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Cansel Şirin Turgut Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru Öz	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Işıl Dinçer	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Mehmet Şahin Akar	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nihat Yerci	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.

#### Yönetim Kurulu – Yedek Üyeler

Bekir Yener Yıldırım	Yönetim Kurulu Başkanı	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Ayşe Başkazancı	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Devrim Kebapçı	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Mehmet Hışır	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Engin Akkoç	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hüseyin Erbil Töre	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.
Özgür Koçak	Yönetim Kurulu Üyesi	Sorumlu Olmayan Deę. Uzm.

#### Denetim Kurulu – Asil Üyeler

Nazan Özbaydar	Denetim Kurulu Üyesi
Mehmet Kasab	Denetim Kurulu Üyesi
Hürrem Dolay	Denetim Kurulu Üyesi

#### Denetim Kurulu – Yedek Üyeler

Osman Kocaoęlu	Denetim Kurulu Üyesi
Zülfü Yaşar Hazır	Denetim Kurulu Üyesi
Aydın Yücel	Denetim Kurulu Üyesi

## Personel ve Teşkilatlanma Çalışmaları

Birliğimizin teşkilatlanabilmesi için gelirlerini oluşturan giriş ücreti, yıllık aidat ve katkı paylarının Genel Kurulca belirlenmesi ve ayrıca Yönetim Kurulunca hazırlanan Personel ve Teşkilat Yönetmeliği'nin de Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı alınarak Genel Kurulca kabul edilmesi gerekmektedir. Birliğimizin Personel ve Teşkilat Yönetmeliği Yönetim Kurulumuzca hazırlanarak 23.08.2010 tarihinde SPK'ya başvurulmuştur. SPK, 15.12.2010 tarihli yazısında hazırlanmış olan taslakta düzeltilmesi gereken konuları Birliğimize bildirmiş ve bu çerçevede düzeltilerek tekrar SPK'ya iletilen taslak 28.04.2010 tarihinde onaylanmıştır. Nihayet bugün gelinen noktada Birliğimizin Personel ve Teşkilat Yönetmeliği ile gelir kalemleri 2010 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında üyelerimizin onayına sunulabilecek duruma gelmiştir.

Birliğimizin gelirlerinin oluşmadığı ve henüz herhangi bir personel istihdam edilmediği bu dönemdeki çalışmalar Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerimiz tarafından gerçekleştirmiştir. Bu dönemde Birliğimizin merkez adresi "Maslak Mh. Bilim Sk. No:5 Sun Plaza Kat:13 No:25 34398 Şişli / İstanbul" olarak belirlenmiştir. İlk aşamada personelimiz bulunmadığından sekreterlik hizmetleri de dahil olmak üzere bir kira sözleşmesi yapılmış, binanın sağladığı sekreteryaya hizmetlerinden faydalanılmıştır.

Bu dönemde SPK yönetimi ile Genel Sekreter olarak görev yapmak üzere bir görevlendirme yapılması konusunda da çeşitli görüşmeler yapılmış ve kadrosu SPK'da kalmak ve ücretini SPK'dan almak üzere bir uzmanın geçici olarak Genel Sekreterlik görevini yürütmek üzere Birliğimizde görevlendirilmesi talep edilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu 15 Nisan 2011 tarihli toplantısında bünyesinde uzman olarak görev yapan İlker Mahmut Kalın'ın 6 ay süreyle Birliğimizde görevlendirilmesine karar vermiştir.

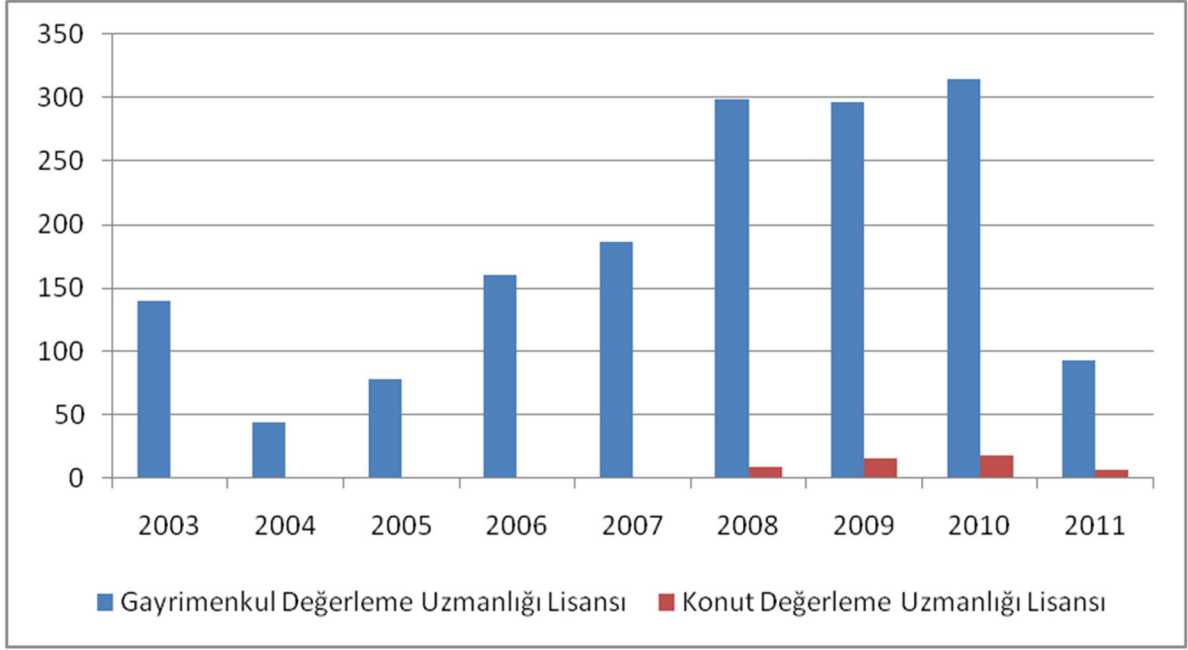
Genel Sekreterimizin göreve başlaması akabinde "My Office Binası Barbaros Mahallesi Çiğdem Sokak No:1 34746 Batı Ataşehir / İstanbul" adresinde yer alan 48 nolu ofis kiralanmıştır. Birliğimizin 2010 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısında üyelerimize sunulacak olan bütçe, gelir kalemleri ve Personel ve Teşkilat Yönetmeliği'nin onaylanması akabinde Genel Sekreterimizi destekleyecek ve Birliğimizin ihtiyaçlarını karşılayabilecek personel istihdamı gerçekleştirilebilecek ve yeni ofisimizde Birliğimiz teşkilatlanmasını tamamlayabilecektir.

## Üye Bilgileri

Birliğimizin Kuruluş Genel Kurul toplantısı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından organize edilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Birliğimizin Kuruluş Genel Kurul toplantısının düzenlendiği tarihten önce başvuran 1.168 değerlendirme uzmanının üyelik kaydını gerçekleştirmiştir. Takip eden dönemde yapılan yeni üye kayıtları ile birlikte 22.04.2010 itibarıyla üye sayımız 1.321'e ulaşmıştır.

Üyelik işlemlerinin takibi için hazırlanan yazılım ile üyelik başvuruları internet üzerinden bir formun doldurulması ve formun çıktısının imzalı olarak Birliğimize iletilmesi suretiyle yapılmaya başlanmıştır. Ayrıca daha önce SPK'ya veya Birliğimize üyelik başvurusu yapmış olan meslektaşlarımız internet sitemizden T.C. kimlik numaraları ile sorgulama yaparak üyelik durumlarını ve başvurularının sonuçlarını öğrenebilmekte, ayrıca kişisel bilgilerini güncelleyebilmektedirler.

Diğer yandan Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği verilerine göre 2011 yılı Nisan ayı itibarıyla lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanı sayısı 1.612'ye ve lisanslı konut değerlendirme uzmanı sayısı 48'e ulaşmıştır. Yıllar itibarıyla alınan lisans sayıları ise aşağıdaki gibidir:



## İlgili Kurumlarla Yürütülen Temaslar

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

### Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından “Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi” kapsamındaki bileşenlerden biri olan “Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması” konusunda bir çalışma başlatılmış ve ilgili kamu kurumları ve sivil toplum örgütleri çalışmaya katkı vermeye davet edilmiştir. Yönetim Kurulumuz 19.07.2010 tarihinde yapılan açılış toplantısına katılmış ve bu toplantıda oluşturulan komisyonlar ve koordinasyon kurulunda temsilciler görevlendirmiştir. Bu çalışmalarda özetle değer tespiti gerektiren pek çok yasal işlemde (kamulaştırma, özelleştirme, icra takipleri, vergi vb.) bu değer tespitinin nasıl ve kimler tarafından, hangi standartlara göre yapılacağı ve ulaşılan değerlerin nasıl kayıt altına alınabileceği konuları üzerinde durulmaktadır. Birliğimiz tarafından bu komisyonlarda ve koordinasyon kurulunda görevlendirilen temsilcilerimiz komisyon toplantılarında aktif olarak rol almakta ve gereken katkıyı sağlamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2009 tarih ve 074/252-4134 sayılı ve “SPK Lisanslı Firmalara ve Uzmanlara Bilgi ve Belge Verilmesi” konulu genelgesinde, lisanslı değerleme uzmanları veya şirketleri tarafından tapu ve kadastro kayıtlarının incelenmesine izin verilmesi veya bilgi ve belge verilmesi için gereken şartlar belirlenmiştir. Ancak söz konusu genelgeye karşın uygulamada sorunlar yaşanabilmekte, üyelerimiz bilgi ve belge temininde zorluklarla karşılaşabilmektedir. Bu konuda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde yaptığımız görüşmelerde Birliğimiz üyelik kartları ile tapu müdürlüklerine başvuran değerleme uzmanlarının bilgi ve belgeye erişiminin sağlanması için gereken tedbirlerin alınacağı ifade edilmiştir. Birliğimizin İkinci Olağan Genel Kurul toplantısında üyelerimizden temin edilecek bilgiler ve fotoğraflar kullanılarak üyelik kartları hazırlanacak ve üyelerimize iletilecektir.



Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile görüşmelerini yürüttüğümüz diğer bir konu ise Birliğimiz üyelerine Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'ne erişim imkanı sağlanmasıdır. TAKBİS sisteminde mevcut durumda e-devlet şifresi ile giriş yapan herhangi bir vatandaş kendi adına kayıtlı gayrimenkullerin bilgilerine ulaşabilmektedir. TAKBİS sisteminde Birliğimiz üyelerinin tanımlanması, kendilerine verilecek şifrelerle bağlandıklarında değerledikleri gayrimenkullerin kayıtlarına erişmelerini sağlayacak bir modülün sisteme eklenmesi ve bu konuda Birliğimiz ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arasında bir protokol düzenlenmesi için çalışmalarımız ve görüşmelerimiz devam etmektedir.

### **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu**

Bilindiği üzere bankacılık mevzuatı uyarınca bankalara hizmet verecek değerlendirme kuruluşlarında değerlendirme faaliyetlerini yürütecek personel için en az lisans düzeyinde eğitim görmüş olma ve asgari üç sene tecrübe sahibi olma şartları aranmakta, lisans sahibi olma şartı aranmamaktadır. Bu durum SPK ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) arasında bir farklılığa neden olmakta, lisanslı olmayan ancak diğer iki şartı sağlayan kişiler bankalara değerlendirme hizmeti verebilmektedir.

Diğer yandan 2010 yılı sonunda BDDK sektörümüzü yakından ilgilendiren önemli bir karar almış ve kredi teminat oranlarının belirlenmesinde esas alınacak teminata konu olan konutların ya da ticari gayrimenkullerin değerinin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş şirketlerce tespit edilmiş olmasını zorunlu tutmuştur. Bu kararla birlikte gayrimenkul değerlemelerinde kendi personelini veya dışarıdan herhangi bir kişiyi görevlendirmekte olan bankalar, bunun yerine üyelerimizin ortağı veya çalışanı olduğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden hizmet almaya başlamışlardır. Ancak diğer yandan bankalara bireysel olarak hizmet veren değerlendirme uzmanlarının bu çalışma yöntemini sürdürme şansı kalmamıştır.

Bankalara verilen değerlendirme hizmetleri değerlendirme sektörünün toplam iş hacminin önemli bir bölümünü kapsamakta olup, bu konuda düzenleyici kurum olan BDDK yetkileri ile çeşitli toplantılar gerçekleştirilmiş, yukarıda belirtilen iki konu başta olmak üzere üyelerimizi ilgilendiren konular hakkında görüşlerimiz dile getirilmiştir.

Bu görüşmelerde BDDK yetkilileri bankalara hizmet verecek her bir kişi için yetkilendirme yapmak yerine şirketleri yetkilendirmeyi tercih ettiklerini, tek tek kişileri kontrol etmelerinin mümkün olmadığını ve karşılarında muhatap olarak belirli düzeyde kurumsallaşmayı yakalamış şirketler görmek istediklerini belirtmişlerdir. Diğer yandan yeni şirketlerin yetkilendirilmesine devam edeceklerini, nispeten daha küçük ölçekli şirketlerin de belge kayıt düzeni, teknik donanım ve yönetim yapısı bakımından yeterli olmaları halinde yetkilendirilmelerinin mümkün olduğunu ifade etmişlerdir.

Diğer yandan değerlendirme rapor ücretlerinin değerlendirme süresi ile ilişkilendirilmesinin ve gayrimenkul değerlendirme şirketlerine doğrudan şubelerden iş verilmesinin yarattığı sıkıntılar konusunda BDDK yetkilileri gereken tedbirlerin alınacağını belirtmişlerdir.

### **Rekabet Kurumu**

Yönetim Kurulumuz 07.01.2011 tarihinde 01.03.2011 tarihinden itibaren uygulanmak üzere üyelerimizin ortak, yönetici veya çalışan olarak görev yaptığı SPK veya BDDK tarafından yetkilendirilmiş olan gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilen konut değerlendirme hizmetleri

karşılığında tahsil edilecek ücretin rapor başına KDV Hariç 350 TL'den az olmamasına karar vermiştir. Takip eden dönemde bazı gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin belirlenen fiyatların altında teklif vermeye devam etmesi ve diğer yandan söz konusu kararımız aleyhine SPK ve Rekabet Kurumu'na başvurulması üzerine Yönetim Kurulumuz konuyu tekrar değerlendirmek durumunda kalmıştır. Yapılan değerlendirme neticesinde ilgili kurumların olası bir olumsuz kararından Birliğimizin ve üyelerimizin zarar görmemesi adına bu kararın uygulama tarihi ilgili resmi kurumlar nezdindeki girişimler sonuçlanıncaya kadar ertelenmiştir.

Konu hakkında Sermaye Piyasası Kurulu T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin Yönetim Kurulumuzun değerlendirme hizmetleri karşılığında tahsil edilecek ücretin asgari tutarının belirlenmesine yönelik kararının iptali veya değiştirilmesi talebiyle kendilerine başvurduğunu belirtmiş ve söz konusu talebin değerlendirilmesi ve sonuçlandırılmasını teminen konuya ilişkin Birliğimiz görüşünün iletilmesini talep etmiştir. SPK'ya iletilen Birliğimizin cevap yazısında rapor ücretlerine yönelik kararımızın gerekçeleri ve dayanağı açıklanmıştır.

Diğer yandan konu ile ilgili olarak Rekabet Kurumu nezdinde de menfi tespit başvurusu yapılmış bulunmaktadır.

### **Sermaye Piyasası Kurulu**

Sermaye Piyasası Kurulu ile Personel ve Teşkilat Yönetmeliği'nin onaylanması, Genel Sekreter görevlendirilmesi ve rapor ücretlerine ilişkin yukarıda belirtilen temasların yanı sıra lisanslama sınavları konu başlıkları konusunda da temaslarda bulunulmuş ve sınav müfredatında yer alan konularda değişiklik yapılmasına dair detaylı önerilerimiz Sermaye Piyasası Kurulu'na iletilmiştir.

Diğer yandan Sermaye Piyasası Kurulu, değerlendirme uzmanları da dahil olmak üzere sermaye piyasası kurumu çalışanlarına yönelik lisanslama ve sicil tutma faaliyetlerini üstlenmek üzere "Merkezi Sicil, Lisanslama ve Eğitim Kuruluşu A.Ş." unvanlı bir şirket kurulması için çalışmalara başlamış ve Birliğimizi de bu şirkete kurucu ortak olmaya davet etmiştir. Kurulacak şirketin ana faaliyet konusu sermaye piyasası alanında faaliyet gösterecek kuruluşlar ile sermaye piyasası kurumlarının yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki yeterliliklerini, bilgi ve becerilerini tespit etmek amacıyla lisanslama sınavları yapmak, ilgili ihtisas alanları itibarıyla mesleki yeterliliklerini gösterir lisans vermek, eğitim programları düzenlemek, sermaye piyasası çalışanlarının sicilini tutmak ve bunların denetimini yapmaktır. Şirketin kurucu ortaklarının İstanbul Menkul Kıymetler Borsası, Vadeli İşlem ve Opsiyon Borsası, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş., Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Kurumsal Yatırımcı Yöneticileri Derneği olması planlanmıştır.

Bu şirketin kurulması ile birlikte hali hazırda Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği bünyesinde yürütülen lisanslama, sicil tutma ve eğitim faaliyetleri bu şirket tarafından yürütülecektir. Değerleme uzmanlarını da kapsayacak olan bu yapıda yer almak ve kurulacak şirket yönetiminde temsil edilmek üzere Yönetim Kurulumuz kurulacak olan şirkete iştirak etme kararı vermiştir.

## Gayrimenkul Bilgi Merkezi Projesi

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

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

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

## 2010 Yılı Mali Tabloları

Birliğimizin 2010 yılı gelir tablosu aşağıdaki gibidir. Sermaye Piyasası Kanunu'nun Geçici 10. maddesi uyarınca Birliğimizin İlk Genel Kurul toplantısına ait masraflar, Birliğimizin organları oluştuktan sonra geri ödenmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu tarafından karşılanmıştır.

### 30.04.2010 - 31.12.2010 Dönemi Gelir Tablosu

Gelirler	0
Kuruluş Genel Kurul Masrafları	104.587,50
Kira Giderleri	4.804,09
Konaklama Giderleri	3.056,73
Diğer Giderler	995,23
Giderler Toplamı	113.443,55
Dönem Gelir Gider Farkı	-113.443,55

### 31.12.2010 Tarihli Bilanço

Varlıklar		Kaynaklar	
Dönen Varlıklar	0,00	Kısa Vadeli Kaynaklar	113.443,55
Duran Varlıklar	0,00	Uzun Vadeli Kaynaklar	0,00
		Özkaynaklar	-113.443,55
Varlıklar Toplamı	0,00	Kaynaklar Toplamı	0,00

## Genel Kurul Gündemi

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği İkinci Olağan Genel Kurul toplantısı aşağıda yazılı gündem maddelerini görüşmek üzere, 29 Nisan 2011 Cuma günü saat 10:00'da "Feriye Lokantası Hamdi Saver Salonu Çırağan Cad. No:40 Ortaköy - 34347 İSTANBUL" adresinde yapılacaktır. İlk toplantıda çoğunluk sağlanamadığı takdirde ikinci toplantı aynı adreste 14.05.2011 Cumartesi günü saat 10:00'da yapılacaktır.

Toplantıya 22.04.2011 tarihine kadar üyelik kaydı yapılmış olan üyelerimiz katılabilecektir. Üyelerimiz aşağıda bağlantısı yer alan sorgulama ekranından T.C. kimlik numaraları ile sorgulama yaparak üyelik durumlarını öğrenebilirler.

<http://www.tdub.org.tr/uyelik-basvurusu-ve-bilgi-guncelleme.html>

### **TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ İKİNCİ OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ**

1. Açılış,
2. Açılış konuşması,
3. Divan Başkanı ve kâtiplerin seçimi,
4. Divan Başkanlığı'na genel kurul tutanağını imzalama yetkisi verilmesi,
5. Gündemin okunması,
6. Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması ve görüşülmesi,
7. Bilanço, gelir gider tablosu ve kesin hesabın okunması ve görüşülmesi,
8. Denetleme Kurulu raporunun okunması ve görüşülmesi,
9. Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu üyelerinin 2010 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibralarının müzakeresi,
10. Giriş ücretleri ve yıllık aidatların belirlenmesi,
11. SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan yıllık katkı paylarının belirlenmesi,
12. Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu üyelerinin huzur hakkının belirlenmesi,
13. Yıllık bütçenin görüşülmesi ve karara bağlanması,
14. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Personel ve Teşkilat Yönetmeliği'nin onaylanması,
15. Dilek ve temenniler,
16. Kapanış.

## Genel Kurul'a Teklif Edilecek Konular

### Personel ve Teşkilat Yönetmeliği

Birlik Statüsü'nün 18/c maddesi uyarınca Yönetim Kurulunca hazırlanacak meslek kuralları ile teşkilata, personele ve üyelere ilişkin düzenlemeler için SPK'nın onayının alınması ve yine Birlik Statüsü'nün 15/e maddesi uyarınca teşkilat ve personele ilişkin yönetmeliklerin Genel Kurul tarafından da onaylanması gerekmektedir. Bu çerçevede hazırlanan Birliğimizin Personel ve Teşkilat Yönetmeliği Genel Kurulumuza sunulacaktır. Hazırlanmış olan Personel ve Teşkilat Yönetmeliği'nde Birliğimiz çalışma birimlerinin Araştırma ve Düzenleme Birimi, Bilgi İşlem ve İstatistik Birimi, İdari ve Mali İşler Birimi, Eğitim ve Tanıtım Birimi ile Değerlendirme ve Disiplin Komitesi'nden oluşması öngörülmektedir. Ayrıca söz konusu yönetmelikte Birliğimizin personel istihdamında uygulanacak usul ve esaslar detaylı bir şekilde düzenlenmektedir. Genel Kurulumuzun onayına sunulacak olan yönetmelik taslağının tam metni Birliğimizin internet sitesinde yayınlanmaktadır.

### Giriş Ücretleri, Yıllık Aidatlar, Katkı Payları ve Huzur Hakkı

Yönetim Kurulumuz Birliğimiz üyelerinden alınacak giriş ücreti ve yıllık aidatlar, SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınacak yıllık katkı payları ve Yönetim Kurulu ile Denetleme Kurulu üyelerine ödenecek huzur hakları ile ilgili olarak;

- a) Bugüne kadar üyeliğe kabul edilen üyelerle bir sonraki Olağan Genel Kurul toplantısı tarihine kadar üyeliğe kabul edilecek olan üyelerden 300 TL giriş ücreti alınmasını,
- b) Bugüne kadar üyeliğe kabul edilen üyelerin giriş ücretlerinin ödenmesi için son tarih olarak 30.06.2011 tarihinin belirlenmesini, bundan sonra üyeliğe kabul edilecek olan üyelerden ise giriş ücretinin üyelik başvurusu sırasında talep edilmesini,
- c) 2010 ve 2011 yıllarında üyeliğe kabul edilen üyelerden bu yıllar için ayrıca bir yıllık aidat alınmamasını,
- d) SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden 2010 yılı için yıllık katkı payı alınmamasını, 2011 yılı içinse 5.000 TL katkı payı alınmasını ve bu tutarın ödenmesi için son tarih olarak 30.06.2011 tarihinin belirlenmesini,
- e) Birliğimizin Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu üyelerine huzur hakkı olarak ücret ödenmemesini

Genel Kurulumuza teklif edecektir.

## 2011 Yılı Bütçesi

Yönetim Kurulumuzun Genel Kurulumuza teklif edeceği bütçe aşağıdaki gibidir:

Gelirler		Giderler	
Giriş Ücretleri	300.000	Personel Giderleri	200.000
Şirket Katkı Payları	450.000	Borç Ödemeleri	115.000
Toplam	750.000	İştirak Sermaye Ödemesi	200.000
		Genel Yönetim Giderleri	150.000
		Toplam	665.000
		Gelir Gider Farkı	85.000