GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI MESLEKTE DAYANIŞMA GRUBU

GDU - MEDAG

@gdu_medag

gdumedag

Gdu Medag

TANITIM & FAALİYET RAPORU

2021/2023

#DeğerBilmekBizimİşimiz

Grafiker : Gülşah EREL

gulsahcalkar@gmail.com 0530 945 92 97 grafiker.ai

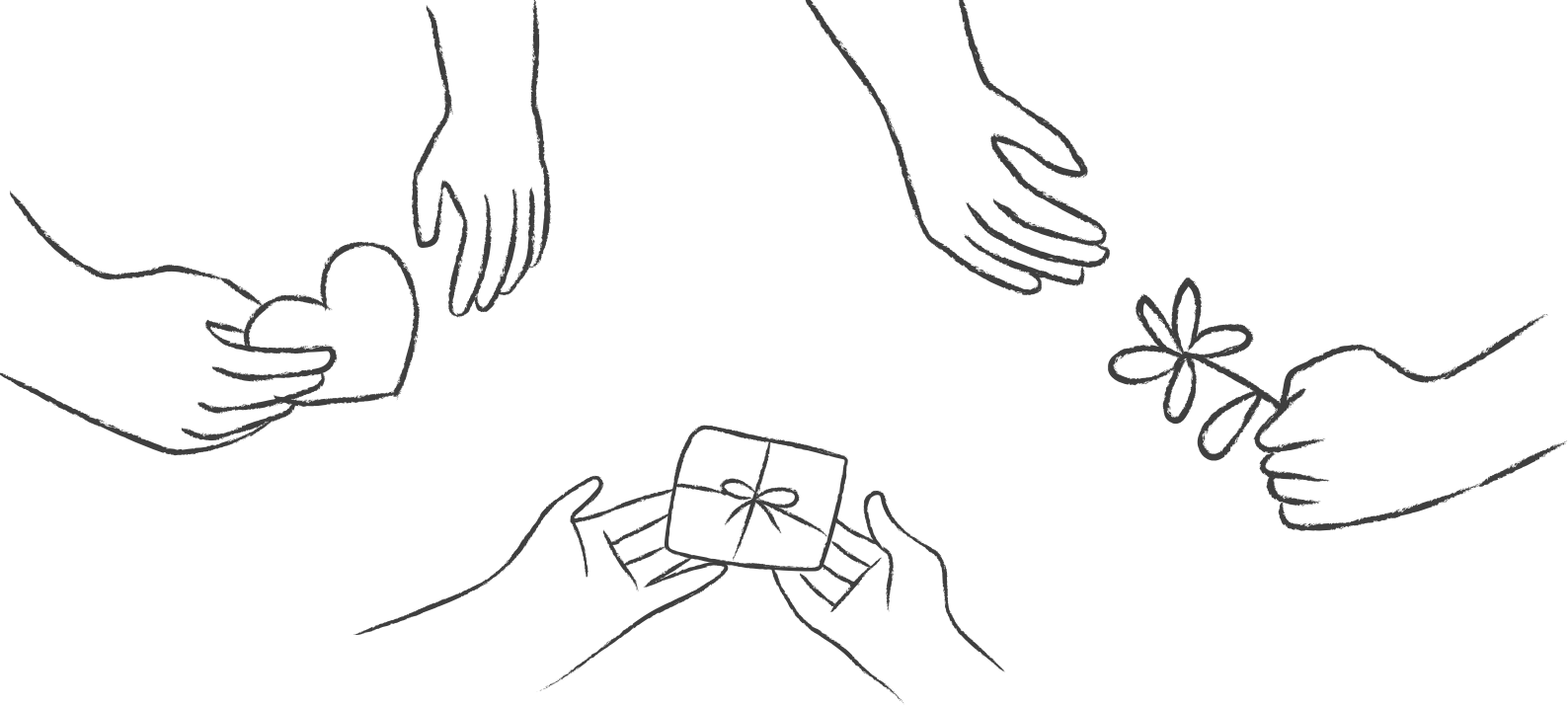
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI MESLEKTE DAYANIŞMA GRUBU (GDU-MEDAG)

BİZ KİMİZ?

GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın hak ve menfaatlerini muhafaza etmek ve ziyadeleştirmek için faaliyet göstermek üzere meslek gönüllüleri tarafından 29.06.2021 günü oluşturulmuş bir **SİVİL TOPLUM HAREKETİDİR.**

ORGANİZASYONUMUZ

GDU-MEDAG, bugün 4 bölge (Marmara, Ege, Güneydoğu Anadolu, İç Anadolu), 27 il ve 4 kurum/kuruluşta (TRT, Türk Kızılay, Toki, İller Bankası) temsilcilerini belirlemiş olup 47 üyeli meclisinden çıkardığı 3 ayrı komite aracılığıyla, 2250'nin üzerinde gönüllü meslektaşımızın desteğiyle **MÜMKÜN OLAN EN GENİŞ SATIHTA TEŞKİLATLANMAKTADIR.**

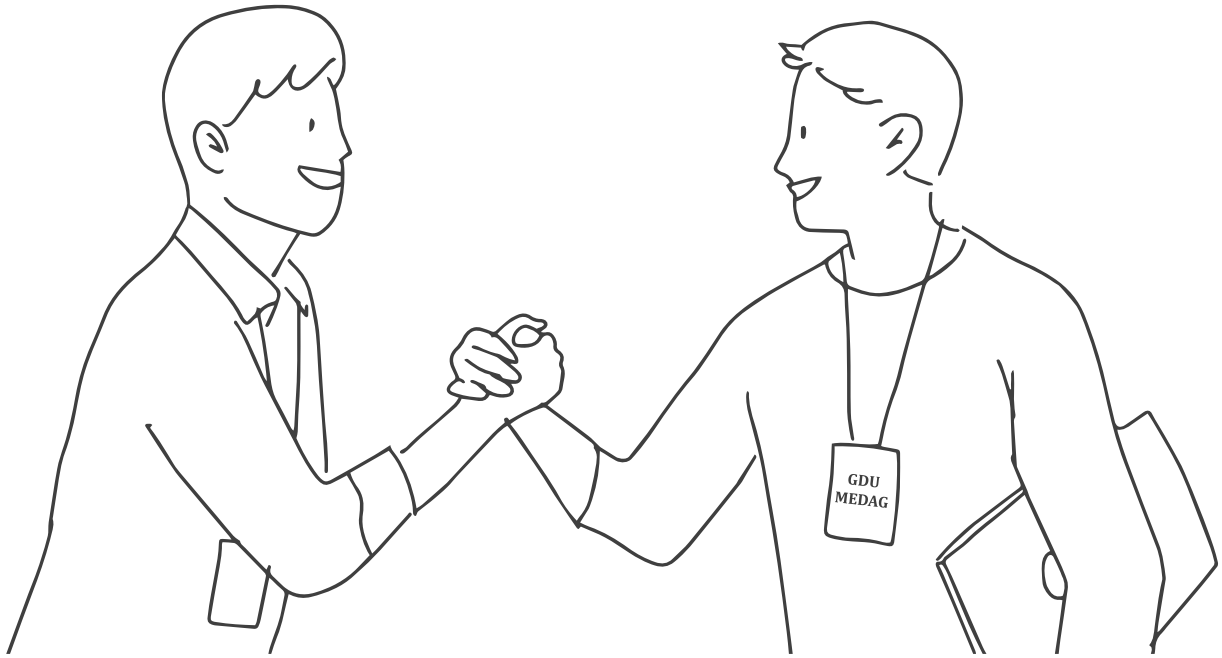


GDU-MEDAG, faaliyetlerini **GÖNÜLLÜLÜK** esasıyla, **BAĞIMSIZ** şekilde ve **SİVİL** dinamiklerle **İSTİŞARE** zemininde yürütmektedir.

GDU-MEDAG, 06-152-090 kütük numaralı Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Derneği **(GDU-MEDAD)** isimli, resmi kuruluşu 22.05.2023 günü gerçekleştirilmiş olan **SİVİL TOPLUM ÖRGÜTÜ**nü desteklemektedir.

GDU-MEDAG, meslek gönüllülerinden müteşekkil bir **FİKİR ve TABAN HAREKETİDİR.**

GDU-MEDAG, İSTİŞARE VE DAYANIŞMAyı mesleki kazanımlar için hayati unsurlar olarak görmekte ve farklı görüş ve anlayışlara **SAYGILI BİR PLATFORM** olma niteliğiyle öne çıkmaktadır.



GDU-MEDAG NELERİ AMAÇLIYOR?

- Meslektaşlarımızın mesleki menfaatlerini kollamak, iyileştirmek ve artırmak.

- Meslektaşlarımızın birbirleriyle tanışmasını ve yardımlaşmasını temin edecek sosyal mecralar oluşturmak ve bunların aktif halde bulunmasını temin etmek.

- Meslekle ilişkili bulunan ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlarla iş birliği yapmak.

- Mesleğimizin ve sektörümüzün doğru tanıtılmasını ve öneminin anlaşılmasını sağlayacak faaliyetler yürütmek.

- Sektörümüzün gelişmesi ve etkinliğinin artırılmasına yönelik olarak çalıştay, panel, seminer vb. düzenlemek.

- Sektörümüze yeni iş alanları kazandırmak üzere araştırmalar yapmak ve temaslarda bulunmak.

- Grup üyelerine yönelik olarak insan kaynakları çalışmaları yürütmek.

- Grup üyelerine, mesleki faaliyetleri vesilesiyle taraf oldukları dava konusu anlaşmazlıklarla ilgili hukuki destek sağlamak.

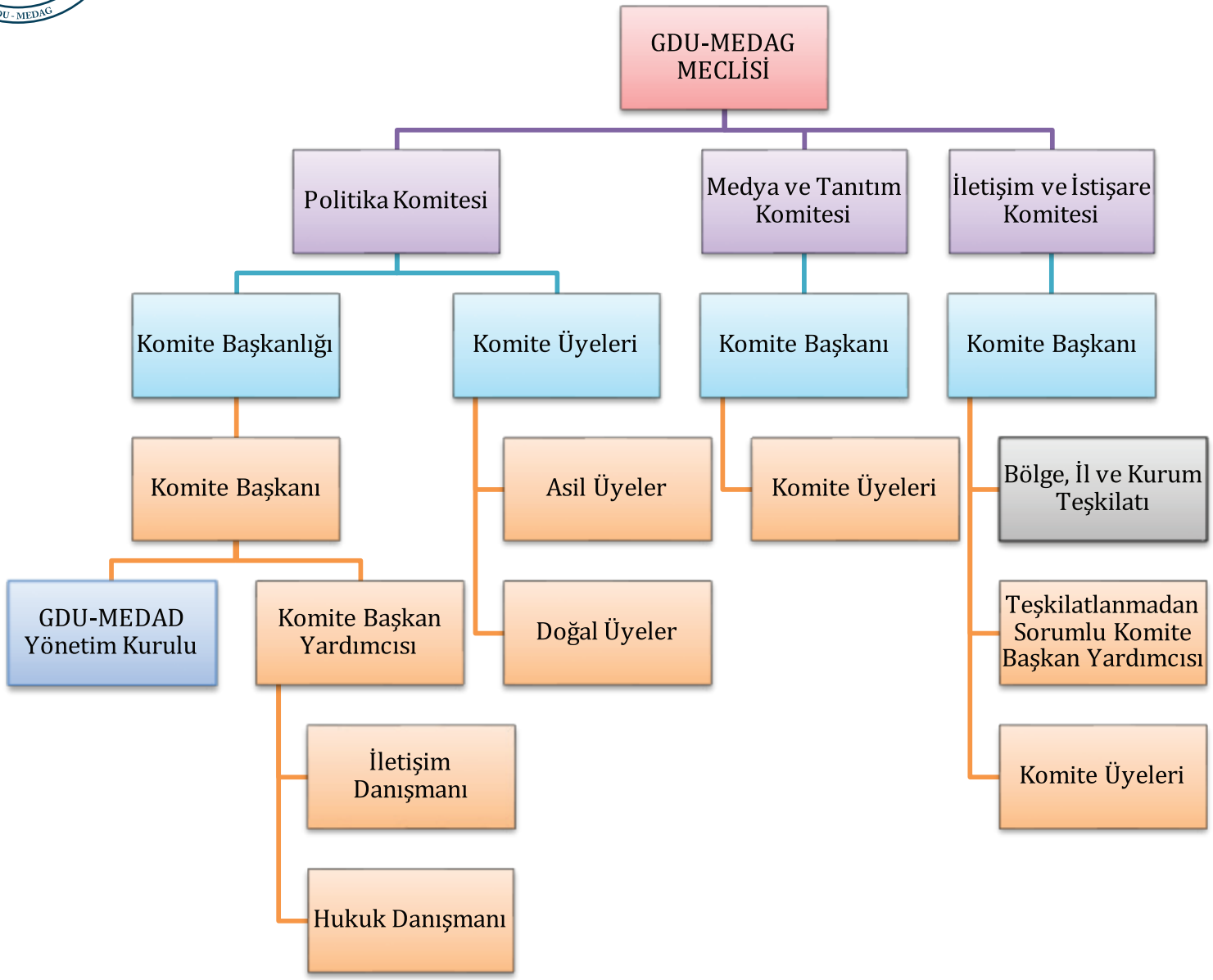
- Üyelerimiz arasında yardımlaşma ve dayanışma kültürünün oluşturulması ve artırılması amacıyla ihtiyaç sahibi olan üyelerimizin kendileri, eş ve çocuklarına yönelik maddi yardım faaliyetleri yürütmek.

- Üyelerin eğitim ihtiyacına yönelik olarak akademik ve kurumsal iş birlikleri yapmak. Basılı yayınlar ve meslek içi tecrübe aktarımı programları ile üyelerin mesleki gelişimine katkı sunmak.

- Grup üyelerini TDUB yönetim ve komitelerinde aktif görev almaları hususunda teşvik etmek ve desteklemek. Grup içerisinde yapılan görevlendirmeler ve tesis olunan komiteleri, mezkûr görevin hızlı ve başarılı şekilde icrasını sağlamak üzere tasarlamak ve gerçekleştirmek..

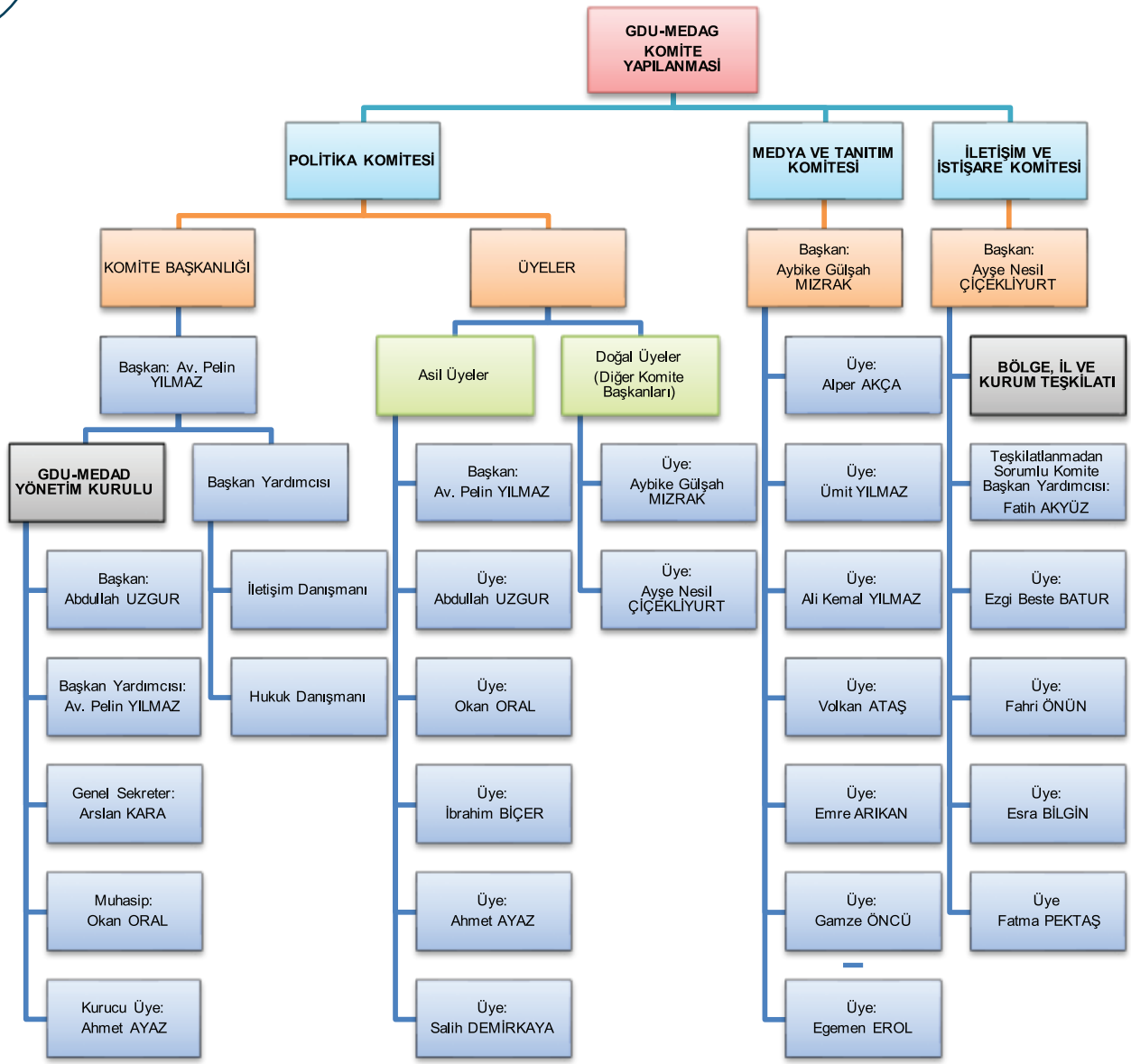
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI MESLEKTE DAYANIŞMA GRUBU (GDU-MEDAG) ORGANİZASYON ŞEMASI

#DeğerBilmekBizimİşimiz

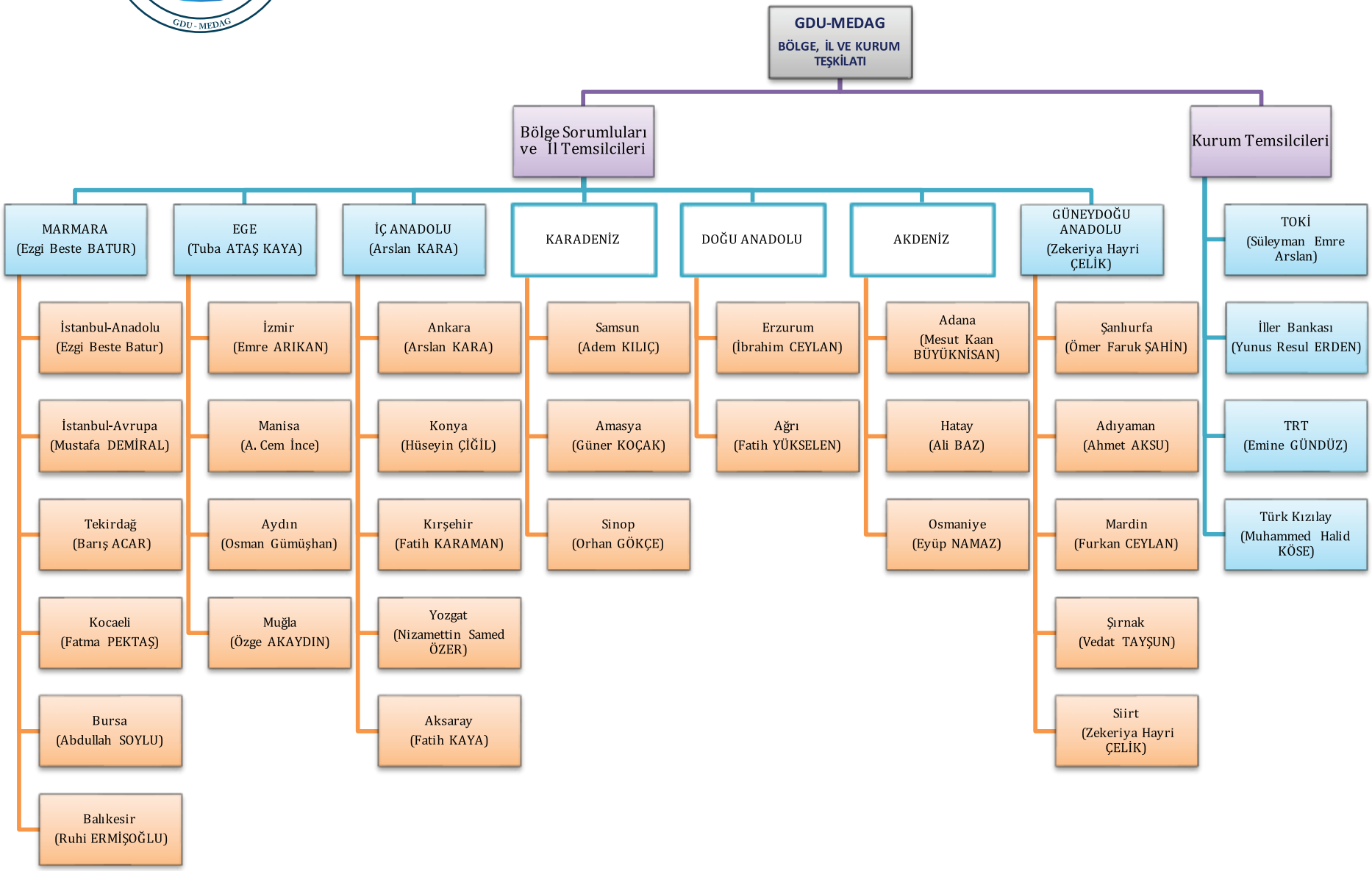


GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI MESLEKTE DAYANIŞMA GRUBU (GDU-MEDAG) KOMİTE YAPILANMASI

#DeğerBilmekBizimİşimiz



GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI MESLEKTE DAYANIŞMA GRUBU (GDU-MEDAG)
BÖLGE, İL VE KURUM TEŞKİLATI
#DeğerBilmekBizimİşimiz



FAALİYETLERİMİZ

Online Tecrübe Aktarımı Programlarımız

- Mesken Örneği Üzerinden Gayrimenkul Değerleme Raporu Hazırlama Süreci ve Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar (2 kez tekrarlanmıştır.)

- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Yardımcıları için Dükkân ve Ofis Örneği Üzerinden Değerleme Raporu Hazırlama Süreci ve Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar

- RICS ile İlgili Merak Edilenler

- Kamulaştırma Alanında Bilirkişilik Uygulamaları

Söyleşilerimiz

#DeğerBilmekBizimİşimiz

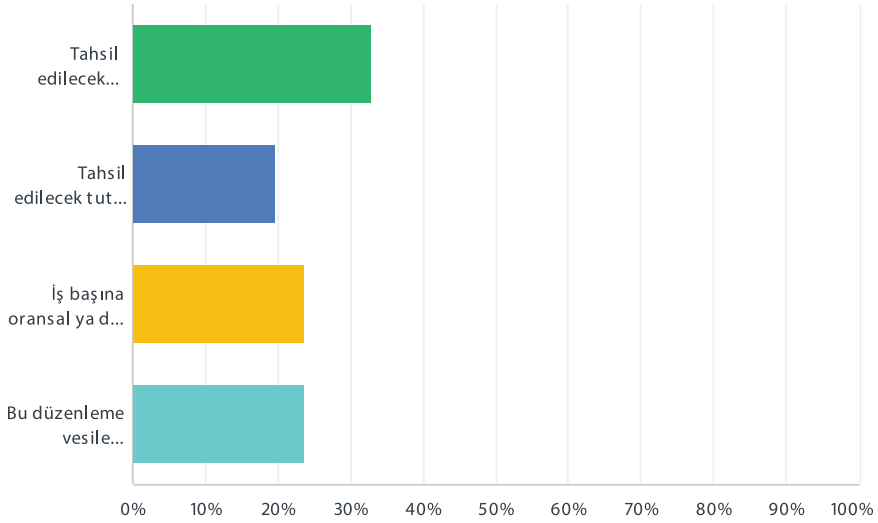
Söyleşilerimiz

#DeğerBilmekBizimİşimiz

Anketlerimiz

GDU - MEDAG nezdinde, kuruluştan bu yana, gayrimenkul değerleme uzman yardımcılarına, meslektaşlarımızın refahına, grubumuzun tüzüğüne, TDUB'un seçimli genel kurullarına ve sektörümüzün bütününe yönelik toplam yaklaşık 2.000 cevap alınan 9 adet anket düzenlenmiştir. Bu anketlerden temel nitelikte olanlar, Meslek Birliğimizin Sayın Başkanına kurumsal mail adreslerimiz üzerinden iletilmiştir.
Ayrıca anket sonuçlarından kritik görülenler, kamuoyuna, meslektaşlarımıza ve sair ilgililere yeri geldikçe duyurulmuştur.
Anket sonuçlarından, meslektaşlarımızın hassasiyet ve görüşlerinin anlaşılması ve bunların grubumuzun politikası ve faaliyet rotası haline getirilmesinde öncelikli ve aktif olarak istifade edilmektedir.
Düzenlemiş olduğumuz anketlerden örnek bazı soru ve cevaplar aşağıda sunulmuştur.

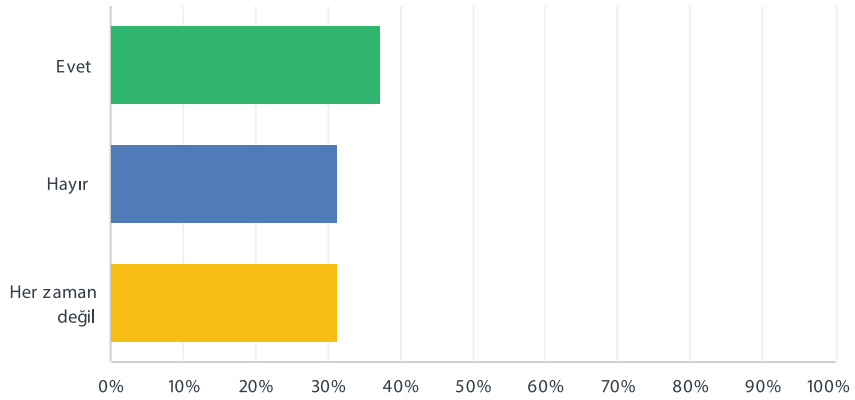
Ulaşım masrafları genelgesi dolayısı ile sağlanacak katkının kadrolu uzmanlara yansıtılmasında uygulanacak sistem sizce ne olmalıdır?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Tahsil edilecek tutarın belirlenecek oran nispetindeki kısmı uzmanın hazırladığı rapor sayısı esas alınmak suretiyle uzmana aktarılmalıdır.	32.93%	82
Tahsil edilecek tutar dikkate alınarak belirlenecek ortalama bir maktu ücret hazırladığı rapor sayısı esas alınmak suretiyle uzmana aktarılmalıdır.	19.68%	49
İş başına oransal ya da maktu ücret ödenmesi yerine bu iyileştirme değerleme kadrosunun maaşlarının genel seviyesini artıracak şekilde değerlendirilmelidir.	23.69%	59
Bu düzenleme vesile kılınarak rapor başına tahsil edilecek ücretinin tamamının değerleme kuruluşunda kalması sağlanarak buna mukabil değerleme kadrosunun tamamına tüm masrafları değerleme kuruluşlarınca üstlenecek şekilde araç tahsisi gerçekleştirilmelidir.	23.69%	59
TOPLAM		249

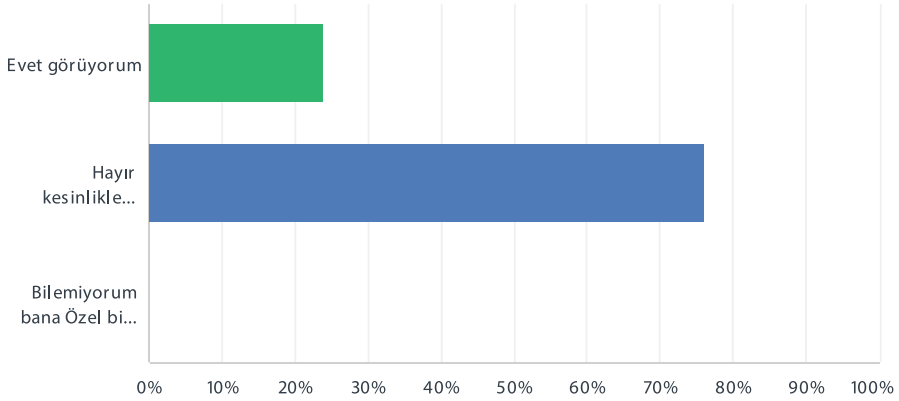
Anketlerimiz

Tebliğde belirtilen “gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere,” tanımında belirtilen refakatin,sahada yanınnda bulunma, rapor içeriğinde eş değer sorumlu olma anlamlarına gelmektedir. Size çalıştığıız firma da bu anlam da refakat ediliyor mu?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Evet	37.35%	31
Hayır	31.33%	26
Her zaman değil	31.33%	26
TOPLAM		83

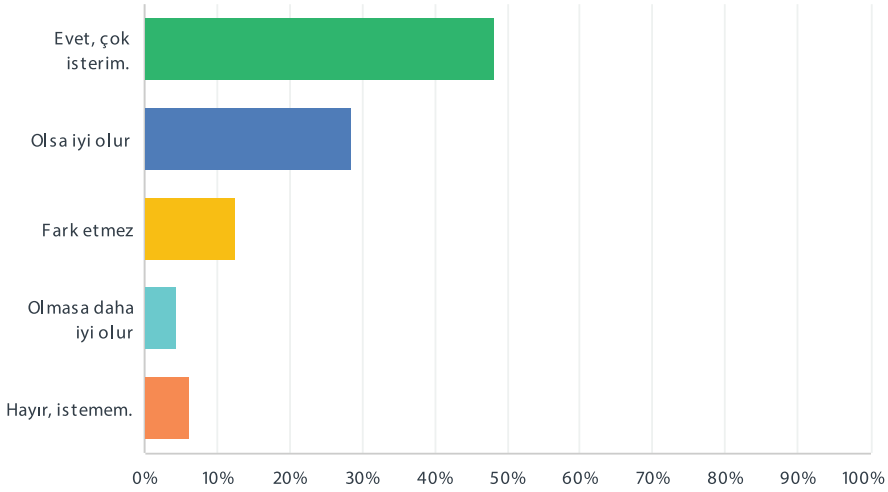
Bir değerleme uzmanı olarak resmi kurum ve kuruluşlarda inceleme yapmak için başvurduğunuzda hak ettiğiniz saygıyı gördüğünüzü düşünüyor musunuz?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Evet görüyorum	23.81%	20
Hayır kesinlikle görmüyorum.	76.19%	64
Bilemiyorum bana Özel bir kötü veya iyi durum oluşmuyor .	0.00%	0
TOPLAM		84

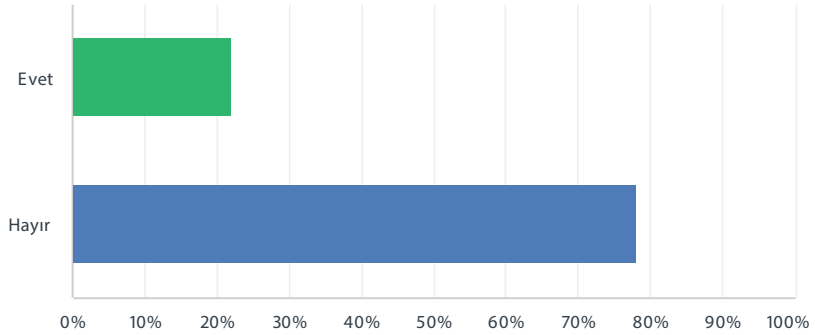
Anketlerimiz

GDU MEDAG'ın temsilcileri ile TDUB yönetiminde olmasını ister misiniz?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Evet, çok isterim.	48.21%	54
Olsa iyi olur	28.57%	32
Fark etmez	12.50%	14
Olmasa daha iyi olur	4.46%	5
Hayır, istemem.	6.25%	7
TOPLAM		112

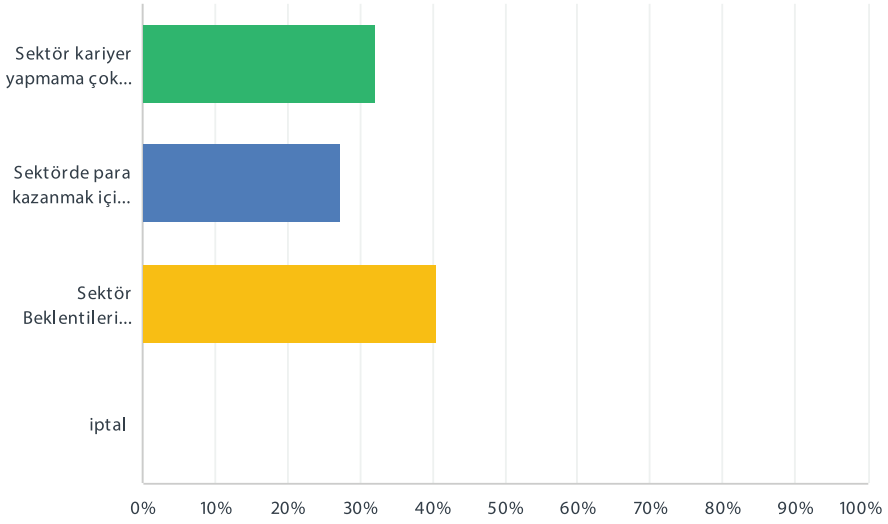
Son beş sene içinde altı aydan uzun süre işsiz kaldığınız oldu mu? (Cevabınız evetse diğer bölümüne lütfen süresini yazınız.)



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Evet	21.99%	42
Hayır	78.01%	149
TOPLAM		191

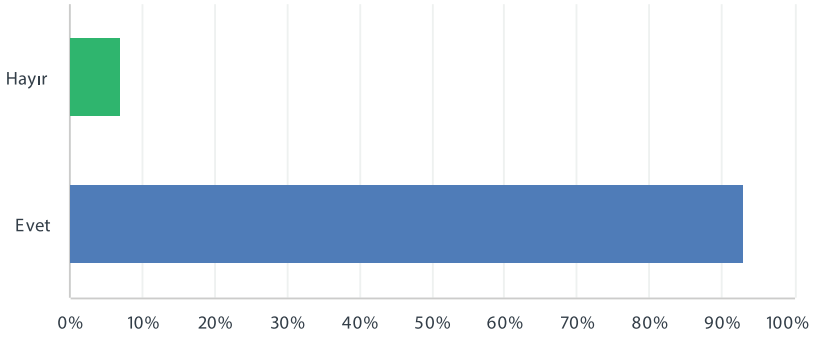
Anketlerimiz

Sektöre girdikten sonra, kariyer planınız nasıl şekillendi?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Sektör kariyer yapmama çok uygun.	32.14%	27
Sektörde para kazanmak için bulunuyorum.	27.38%	23
Sektör Beklentilerimin çok altında kalıyor.	40.48%	34
iptal	0.00%	0
TOPLAM		84

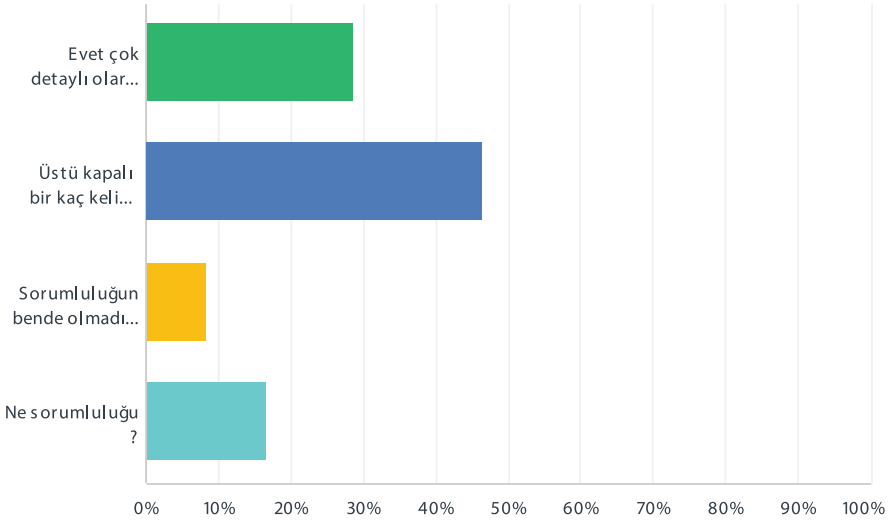
Değerleme firmalarında Değerleme uzman yardımcılarına ayrılan minimum %10 kontenjan artırılmalı mı?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Hayır	7.14%	6
Evet	92.86%	78
TOPLAM		84

Anketlerimiz

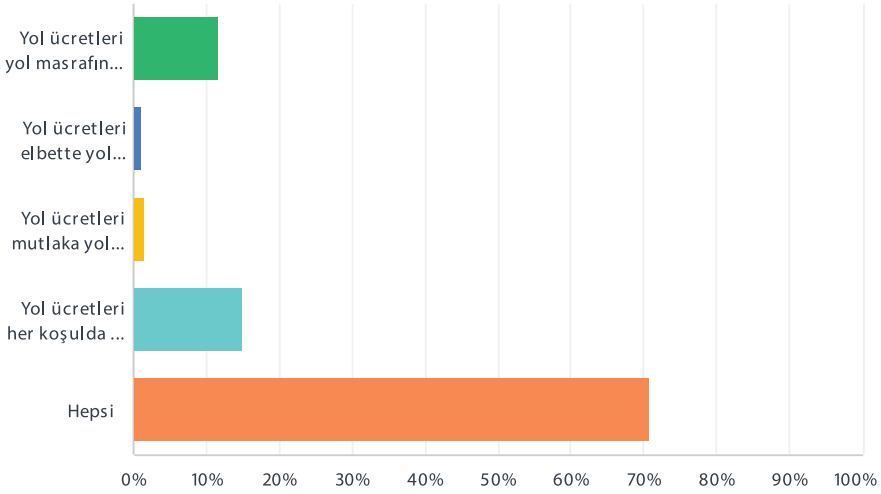
İşe ilk başladığınızda hatalı rapor düzenlemeniz durumunda karşılaşabileceğiniz yasal sorumluluklar hakkında detaylı olarak bilgilendirildiniz mi?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Evet çok detaylı olarak anlatıldı .	28.57%	24
Üstü kapalı bir kaç kelime edildi	46.43%	39
Sorumluluğun bende olmadığı söylendi	8.33%	7
Ne sorumluluğu ?	16.67%	14
TOPLAM		84

Anketlerimiz

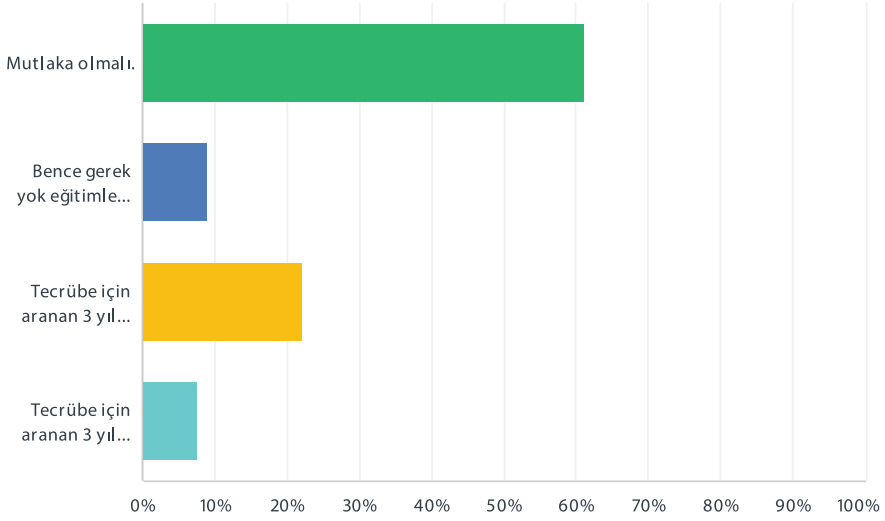
TDUB tarafından açıklanan yol ücretleri sizce kimin hakkıdır?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Yol ücretleri yol masrafını yapan kişinin hakkıdır.	11.72%	32
Yol ücretleri elbette yol masrafını yapan kişinin hakkıdır.	1.10%	3
Yol ücretleri mutlaka yol masrafını yapan kişinin hakkıdır.	1.47%	4
Yol ücretleri her koşulda yol masrafını yapan kişinin hakkıdır.	15.02%	41
Hepsi	70.70%	193
TOPLAM		273

Anketlerimiz

Gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için aranan 3 yıllık tecrübe şartı ile ilgili görüşünüz nedir?



YANIT SEÇENEKLERI	YANITLAR	
Mutlaka olmalı.	61.11%	88
Bence gerek yok eğitimle aşılabilir.	9.03%	13
Tecrübe için aranan 3 yıllık süre düşürülmeli.	22.22%	32
Tecrübe için aranan 3 yıllık süre artırılmalı.	7.64%	11
TOPLAM		144

Kurum Görüşmelerimiz

T.C. Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Sayın Mahmut GÜRCAN'a gayrimenkul değerleme sektörünün en temel meselelerini ve bu meselelere ilişkin çözüm önerilerimiz sunma fırsatı verdiği nazik kabulleri için teşekkürlerimizi arz ediyoruz. Görüşmeye grubumuzu temsilen fotoğrafta sağdan sola doğru Av. Pelin YILMAZ, Abdullah UZGUR, Ayşe Nesil ÇİÇEKLİYURT, Okan ORAL ve Salih DEMİRKAYA iştirak etmiştir.

TDUB ev sahipliğinde afet bölgesinde zarara uğrayan meslektaşlarımıza elden geldiğince yardımcı olabilmenin yöntemlerini konuştuğumuz toplantıya grubumuz adına Abdullah UZGUR ve Okan ORAL katılım sağlamıştır. Toplantıda TDUB öncülüğünde sivil toplum oluşumlarının da iştirakiyle Kriz Masa'sı oluşturulmuştur. Grubumuz, Masa'daki temsilcisi kanalıyla muhataplarına, depremden etkilenen meslektaşlarımızın tümüne acilen maddi destek sağlanması hususunda 3 Temmuz 2021 tarihli olağan genel kurulda Sayın Genel Kurulun, Birlik Yönetim Kuruluna yardımlaşma sandığı kurma hususunda verdiği yetkinin kullanılması veya kamuya ait yardımlaşma kuruluşları kanalıyla şartlı bağış yapılarak meslektaşlarımıza destek olunması ve kısa vadede gerçekleştirilecek bu faaliyetlere ilave olarak sektörümüze kalıcı bir VAKIF MÜESSESESİ kazandırılması gerektiği yönündeki görüşlerini iletmiştir.

Komitelerimiz

Politika Komitesi
İletişim ve İstişare Komitesi
Medya ve Tanıtım Komitesi

Medya ve Tanıtım Komitesi

Başkan: Aybike Gülşah MIZRAK

Görev Tanımı

- Grubun etkinliğinin arttırılması
- Grubun gerçekleştireceği faaliyetlerin organizasyonu
- Grubun faaliyetlerinin görsel, yazılı, sosyal medya gibi iletişim araçlarının kullanımı yoluyla tanıtımının sağlanması
- Meslektaşlarımıza yönelik faydalı içerikler üreterek iletişim kanalları aracılığıyla bunların duyurulması
- Sektörü ilgilendiren konularda makale, dergi, haber ve konferans gibi faaliyetleri internet aracılığı ile üyelere duyurup haberdar olmalarının sağlanması

Üyeler

Aybike Gülşah MIZRAK (Başkan)
Alper AKÇA
Ümit YILMAZ
Ali Kemal YILMAZ
Volkan ATAŞ
Emre ARIKAN
Gamze ÖNCÜ
Egemen EROL

Politika Komitesi

Başkan: Av. Pelin YILMAZ

Görev Tanımı

- İletişim ve İstişare Komitesi'nin sahadan temin ettiği bilgiler ışığında meslektaşlarımızın mesleğin icrasında yaşadığı mali, teknik ve hukuki sorunlara etkili ve kalıcı çözüm önerileri belirlemek ve grup adına karara bağlamak
- Sektör analizleri yaparak mesleğimizin konumu ve geleceği hakkında tespitlere ulaşıp bunlardan politika geliştirme ve diğer faaliyetlerde istifade etmek
- Komitelerin görev tanımlarını belirlemek ve değiştirmek
- Politika belgesi ve eylem planını hazırlamak ve bunun güncelliğini muhafaza edip bilgilendirme amacıyla ilgili komitelere iletmek
- Grup adına komitelerden gelen karar ve sair konuları görüşerek nihai şekilde karara bağlamak

Üyeler

Av. Pelin YILMAZ (Başkan)
Abdullah UZGUR
Okan ORAL
İbrahim BİÇER
Ahmet AYAZ
Ayşe Nesil ÇİÇEKLİYURT
Aybike Gülşah MIZRAK
Salih DEMİRKAYA

Politika Belgesi

1- GDU-MEDAG, siyasi düşüncelerden ârî olarak, yalnızca mesleki amaçlı faaliyetler icra eder.

2- GDU-MEDAG, faaliyetlerinde hiçbir mesleki tarafı dışlamaz; tüm tarafların barış, saygınlık ve iş birliğinin muhafazasına itina gösterir.

3- GDU-MEDAG, istişarî zeminde, bağımsız ve sivil dinamiklerle iş görme anlayışını esas tutar.

4 - GDU-MEDAG, vesayet kabul etmez.

5- GDU-MEDAG, önemli işlere öncelik verir.

6- GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın ve sektörümüzün faydasına olacak işler yapmanın yanı sıra, varsa zararına olacak işlere son vermeyi öne alır.

7 - GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın faydasına olacak birden fazla işle karşılaştığında, bunlar arasında tercihte bulunması gerekirse, daha fazla fayda getireceğine ilişkin emare bulduğu faydayı/faydaları meslektaşlarımıza kazandırmak için çalışır.

8 - GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın zararına olacak birden fazla işle karşılaştığında, bunların tümünü birden ortadan kaldırmak mümkün olmuyorsa, öncelikle daha fazla zarara sebebiyet vereceğine ilişkin emare bulduğu zararı/zararları ortadan kaldırmak için çalışır.

9 - GDU-MEDAG, sektörümüzün itibarını yükseltecek girişim ve faaliyetler gerçekleştirmek hususunda gayretlidir.

10 - GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın hak ve menfaatlerini ziyadeleştirmek için çalışırken uzun yıllar sektörümüze hizmeti geçen meslek büyüklerine karşı vefâlı olmaya özen gösterir.

11 - GDU-MEDAG, kadın meslektaşlarımızın grup ve Meslek Birliği (TDUB) içerisindeki temsiline önem atfeder.

12 - GDU-MEDAG, uzman yardımcılarının mesleğe intibakına yönelik faaliyet gösterirken, henüz mesleğe giriş yapmayanları da içine alacak şekilde meslek mensuplarının tamamını bir organizmanın hayati organları gibi değerlendirir.

13 - GDU-MEDAG, meslektaşlarımızın bilgi ve birikimlerini artırmayı hedeflerken bunun değerleme kuruluşlarına ve sektörümüze müspet etkisini ek bir fayda olarak değerlendirir ve gözetir.

14 - GDU-MEDAG, kamu kurumu niteliğini haiz bulunması cihetiyle Meslek Birliği'ni gözbebeği olarak görür. Onun kuvvetlenerek büyümesi ve temsilinde meslektaşlarımızın görüş ve önerilerine daha fazla ağırlık verilmesinin sağlanması hususlarında inisiyatif almaktan geri durmaz.

Politika Belgesi

15 - GDU-MEDAG, her türlü aşırılıklardan uzak durarak vasat olanı fayda maksimizasyonunu ve sürdürülebilirliği sağlamak üzere tercih eder.

16 - GDU-MEDAG, uzlaşı kültürü içerisinde hareket ederek tüm taraflarla açık kapı diplomasisi yürütür.

17 - GDU-MEDAG, ulaşılabilir ve şeffaftır. Sosyal medya ve iletişim danışmanı kanalıyla isteyen her meslektaşımız bize ulaşabilir ve dilediğinde gönüllümüz olabilir.

18 - GDU-MEDAG, önemli her konuyu meslektaşlarımıza anket vs. yollarla danışmak suretiyle karara bağlar.

19 - GDU-MEDAG, ihtiyaç olduğunda tesis edeceği sivil toplum örgütleri ile hareket alanını genişletme iradesine sahiptir.

20 - GDU-MEDAG, her platformda cesurca, ilim ve hilm ile meslektaşlarımızın hak ve menfaatlerinin korunması ve artırılması için bir araya gelmiş olan gönüllülerden müteşekkil bir hareket olma hususiyetinin muhafazasına bilhassa önem atfeder.

21 - GDU-MEDAG meslektaşlarımızın feraset, basiret, dirayet ve vicdanlarına güvenir.

22 - GDU-MEDAG, kolaylaştırır ve müjdeler.

İletişim ve İstişare Komitesi

Başkan: : Ayşe Nesil ÇİÇEKLİYURT
Teşkilatlanmadan Sorumlu Başkan Yardımcısı: Fatih AKYÜZ

Görev Tanımı

- Üyeler arasındaki iletişimi artırmak
- Genel veya bölgesel sorunların tespit edilmesi ve grup yönetimine iletilmesi
- Üyelerin mesleğin icrasında yaşadığı mali, teknik ve hukuki sorunlarının tespit edilmesi ve kalıcı çözüm önerileriyle politika belirleme ve tüzük hazırlama komitesine iletilmesi
- Mesleki dayanışma ve meslektaşlık bilincinin artırılması alanlarında faaliyet göstermek
- Grup üyelerinin sektördeki temsilinin güçlendirilmesi

Üyeler
Ayşe Nesil ÇİÇEKLİYURT (Başkan)
Fatih AKYÜZ (Başkan Yardımcısı)
Fahri ÖNÜN
Fatma PEKTAŞ
Esra BİLGİN
Ezgi Beste BATUR

Garimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Teklif-1

Mevcut Durum

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlere değerleme raporu başına 12 Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye ödenir.

Değişiklik Teklifinin Gerekçesi

Üyeleri aracılığıyla Ülkemiz ve sermaye piyasaları bakımından son derece mühim görevler icra etmekte olan gayrimenkul değerleme uzmanlarının kamu kurumu niteliğini hiz meslek birliği olan TDUB'un mevcut gelir düzeyiyle ülke sathına yayılmış etkin bir denetlemeyi müncer olacak bir altyapı tesis etmesi muhaldir. Bu itibarla Birliğimizin gelir düzeyinin aidatlarla bağımlı olmayıp üyelerinin yaptığı üretimle de ilişkilendirilmesi lazım geldiği değerlendirildiğinden MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye ödenmek üzere rapor başına yapılan kesintiye benzer şekilde "Birlik Payı" olarak rapor başına belirlenecek, arzu edilen altyapı yahut sistemlerin hayata geçirilmesine yetecek yöntemlerle aktarılmasının oldukça düşük bir bütçeyle yönetilmeye gayret edilen Birliğimizin daha güçlü adımlar atmasında tetikleyici, kolaylaştırıcı ve sürdürülebilir bir gelir düzeyine erişmesine kolaylıkla vesile olabileceği endeksine göre güncellendiğinde yaklaşık 27 TL olarak hesap edilmektedir.

GDU -MEDAG'ın Değişiklik Teklifi

3) İşbu esaslar çerçevesinde ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak hesaplanacak değerleme hizmetlerine ilişkin ücrertlere değerleme raporu başına ~~12 (on iki)~~ 27 (yirmi yedi) Türk Lirası gayrimenkul bilgi merkezi payı eklenir. Söz konusu tutarlar MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'ye ödenir. Ayrıca ekte yer alan asgari ücret tarifesi uygulanarak değerleme raporu başına 27 (yirmi yedi) Türk Lirası "Birlik Payı" eklenir.
Söz konusu tutarlar Birliğin belirlediği esas ve yöntemlere göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği hesaplarına aktarılır.

Garimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Teklif-2

Mevcut Durum

8) Birlik üyelerinin, değerleme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşteriyle yapacakları değerleme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür.
Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi rasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir.

Değişiklik Teklifinin Gerekçesi

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Üyeleri Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Konulu 7 No.lu Genelge'nin uygulaması sırasında ortaya çıkan menfi durumların tekerrürüne mani olunmasıi bu hususta uygulamada birliğin temin edilmesi ve Genelege ile sağlanması ve murad edilen kazanımların korunabilmesi için 8. maddeden sonra gelmek üzere koyu renkle gösterilen iki cümlenin maddeye eklenmesinin faydalı olacağı mülahaza edilmektedir.

GDU -MEDAG'ın Değişiklik Teklifi

8) Birlik üyelerinin, değerlene hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirebilmeleri ancak müşterileriyle yapacakları değerleme hizmeti sözleşmesinde buna izin veren bir hüküm bulunması şartıyla mümkündür. Bu kapsamda ödenecek ücret ve masraflar ile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir. Değerleme hizmeti verilirken ortaya çıkan ulaşım dahil tüm masrafların, dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesine, hizmet alan Birlik üyesince kesintisiz şekilde ve esas üceret ilaveten ayrıca ödenmesi zounlu olup bu mahiyetteki ödemeler dolayısıyla, esas ücretlerde kesinti yahut indirim uygulanamaz. Dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesine esas ücretten yapılacak ödeme, tarifeyle belirlenen asgari seviyeler saklı kalmak kaydıyla, hizmet alan Birlik üyesinin müşteriyle üzerinde anlaşmış olduğu esas ücretin %50' sinden az olamaz.

2023 Yılı Asgari Ücretlerine İlişkin TDUB'a Gönderilen Görüşlerimizden Örnekler

Garimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Teklif-3

Mevcut Durum

9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından verilen tüm değerleme hizmetlerinde, ihale veya benzer yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz.

Değişiklik Teklifinin Gerekçesi

Bilindiği üzere değerleme hizmeti sözleşmeleri yıl içinde tarife değişikliği yaşanması ve/veya yıllara sari sözleşmeler dolayısı ile, sözleşmenin geçerli olduğu dönem içerisinde birden fazla asgari ücret tarifesi dönemine isabet edebilmektedir. Bu durumda hizmet sözleşmelerinde ücretlerin yeni tarifeye uygun şekilde güncelleneceğine ilişkin bir madde bulunmuyorsa değerleme kuruluşları eski tarifedeki düşük ücretlerle hizmet sunmaya devam etmek durumunda kalabilmekte ve toplu olarak başta belirtmiş olduğu ücretlerdeartış yapmamak durumuyla karşılaşabilmektedir. Bu durum değerlemehizmetinin verildiği dönemde, o dönemde geçerli olan asgari ücretlerin altında hizmet sunulması keyfiyetini doğurabilmektedir. Uygulama esasları 9. maddeye koyu yazıyla eklenen cümle ile değerleme şirketlerinin hizmet sözleşmelerini düzenlerken bu cümleye istinat etmelerinin temin edilmesibakımından faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

GDU -MEDAG'ın Değişiklik Teklifi

9) Kurulca yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından verilen tüm değerleme hizmetlerinde, ihale veya benzeı yöntemlerle işbu Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları ekinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi'nde belirlenen ücretlerde indirim uygulanamaz. Asgari ücret tarifesinin yıl içinde güncellenmesi ve/veya bir sonraki yıla geçilmesi sebebiyle tarifenin yenilenmesi dolayısı ile müşteriyle akdedilen değerleme hizmeti sözleşmesinin birden fazla asgari ücret tarifesinin uygulama dönemine isabet etmesi söz konusu olduğunda, hizmet kusurundan kaynaklanan ve/veya olağanüstü durumlar sebebiyle oluşan gecikmelere ilişkin süreler hariç tutulmak kaydıyla, mevcut sözleşmelerdeki ücretlerin, asgari ücret tarifesindeki değişiklik zamanıyla uyumlu şekilde ve yeni tarifedeki artış oranı kadar artırılmak suretiyle tamamlanmamış olan değerleme hizmetlerine tatbiki esatır. Gayrimenkul değerleme şirketleri iş bu uygulama esasının ikinci cümlesinin cari olduğu dönemde akdedecekleri hizmet sözleşmelerinde bu hüküm gereğine uygun düzenlemeler yapmakla mükelleftir.

Garimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları Teklif-4

Mevcut Durum

İLAVE MADDE (Mevcutta teklif ettiğimiz madde namevcuttur.)

Değişiklik Teklifinin Gerekçesi

MKK Gabim A.Ş.'nin 2022 yılı 3. çeyrek raporuna bakıldığından değerleme sektöründen en yoğun şekilde bankacalık sektörüne hizmet sunulduğu, bankacılık düzenlemeleri kapsamında hazırlanan raporların sektörümüzde üretilen tüm raporlara nispetinin yüzde 87,27 olduğu ve bu yüksek oranın genel olarak sektörün yapılanmasında bankalar ve dolayısıyla Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'le getirilen şartların ve kuralların önemli bir rolü olduğu görülmektedir. Mezkur Yönetmelik'te 17/9/2022 günü ve 31956 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmak suretiyle yapılan değişikliğe göre 20. maddenin 2. fıkrası, "On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkulleriçin 30 gün içerisinde farklı değerleme kuruluşlarına iki değerleme raforu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ontan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, fairkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerleme kuruluşu dışındaki ücüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değerin aritmetik ortalaması esas alınır. Bağımsız bölüm niteliğindeki işleri ve konutlar için hazırlananlar hariç olmak üzere söz konusu raporların asgari beş yıllık mesleki tecrübeyi haiz değerleme uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur." şeklinde teşekkül etmiştir. Bu durum gayrimenkul değerleme kuruluşlarına istihdam etmeleri lazım gelen personelin tecrübe seviyesi dolayısıyla bir külfet getirmektedir. Dolayısı ile uygulama esaslarında bu madde kapsamında yapılacak değerlemeler için bu külfetin bir gereği olarak ek bir ücretlendirme yapılmasının nimet-külfet dengesi bakımından isabetli olacağı değerlendirilmektedir.

GDU -MEDAG'ın Değişiklik Teklifi

İLAVE MADDE (Mevcutta teklif ettiğimiz madde namevcttur. 9. nolu maddeden sonra gelmek üzere ilave madde olup sonraki maddelerin numaralandırmaları buna göre teselsül edecektir. Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 20. maddesinin 2. fıkrası kapsamındaki değerleme hizmetlerinin tabi olacağı asgari ücretler belirlenirken, tarifedeki ücretler %50 zamlı olarak tatbik olunur.

24 Aralık 2022 tarihli TDUB 9. Olağanüstü Genel Kuruluna Arz Edilen Önergeler

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) nezdinde yapılan değerlendirmelere göre, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Yönetmeliği Taslağı'nda "Birlik üyeliğinin askıya alınması" başlıklı 12. maddenin 1. fıkrasına eklenmek üzere d bendi için sunulan alternatiflerden birinci sırada yer alan "Müşteri ve/veya üçüncü tarafın yararına olacak şekilde değerleme raporunu gerçeğe aykırı şekilde hazırlamak." maddesinin, kabahatin ağırlığı dikkate alınarak mezkûr yönetmeliğin "Birlik Üyeliğinin İptal Edilmesi" başlıklı 13. Maddenin 1. fıkrasına e bendinden sonra gelmek ve aşağıdaki şekilde değiştirilmek suretiyle taşınması ve bu surette müşteri, Birlik üyesi ve/veya üçüncü tarafların çıkarlarını esas tutarak değerleme raporunu gerçeğe aykırı şekilde hazırlamanın Birlik üyeliğinin iptal edilmesine gerekçe kılınmasına ilişkin teklifimin Sayın Genel Kurul'un takdirlerine sunularak karara bağlanmasını saygılarımla arz ediyorum.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) nezdinde yapılan değerlendirmelere göre, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Yönetmeliği Taslağı'nda, "Birlik üyeliğinin askıya alınması" başlıklı 12. maddenin 1. fıkrasına eklenmek üzere d bendi için sunulan alternatiflerden birinci sırada yer alan "Müşteri ve/veya üçüncü tarafın yararına olacak şekilde değerleme raporunu gerçeğe aykırı şekilde hazırlamak." şeklindeki cümlenin, cümlede anlatılan kabahatin ağırlığının, dâhil edilmek istendiği fıkrada var olan birlik üyeliğinin askıya alınmasını gerektiren diğer fiil ve hallere nazaran daha fazla olması dikkate alınarak, d bendi için sunulan alternatifler arasından çıkarılmasına ilişkin teklifimin Sayın Genel Kurul'un takdirlerine sunularak karara bağlanmasını saygılarımla arz ediyorum.

24 Aralık 2022 tarihli TDUB 9. Olağanüstü Genel Kuruluna Arz Edilen Önergeler

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) nezdinde yapılan değerlendirmelere göre, üyeliğin iptalini gerektiren hile, sahtecilik ve yolsuzluk gibi Türk Ceza Kanununda mahkûmiyet gerekçesi olan suçların faillerinin üyeliklerinin devam ettirilmesi suretiyle bunların mesleğimize ve sektörümüze zarar vermelerine, "...gerektiğinde bir derece ağır veya hafif cezanın verilmesi de uygun görülebilir." şeklindeki muğlak bir ifadeyle yol açılabilmesi ve yine aynı muğlak ifadeyle Birliğimizin sayın üyelerinin daha düşük ceza gerektiren bir kabahat sebebiyle daha ağır şekilde cezalandırılma durumuyla karşılaşabilmeleri ihtimalini barındırıyor olması sebebiyle, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Yönetmeliği Taslağı'nda, 14. Madde 'ye 2. fıkra olacak şekilde getirilen teklifin, taslaktan çıkarılarak yazılmamış sayılmasına ilişkin teklifimin Sayın Genel Kurul'un takdirlerine sunularak karara bağlanmasını saygılarımla arz ediyorum.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) nezdinde yapılan değerlendirmelere göre, Sayın Birlik üyelerinin değerleme raporlarındaki tahmin ve takdirine ilişkin her türlü baskı ve menfi yönlendirmelerden kurtulabilmeleri son derece büyük önemi haiz bulunmaktadır. Bu husus, sektörde çeşitli vesilelerle şikâyet mevzu edildiği herkesçe bilinen bir gerçek olması dolayısı ileizaha ihtiyaç duyulmayacak bir nitelik arz etmektedir. Buna göre Sayın Birlik üyelerinin hazırladıkları raporlara ilişkin olarak bilhassa değer ve inşaat seviyesi tayini gibi değere denk gelen hususlarda, izinleri dışında ve umumiyetle emrivaki ile gerçekleşen müdahalelerin kati ve sert disiplin hükümlerine bağlanmasının sektörümüz için faydalı olacağı mülahaza edilmektedir. Bu faydayı temin etmek üzere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Disiplin Yönetmeliği'nin "Birlik Üyeliğinin İptal Edilmesi" başlıklı 13. Maddesi'nin 1. fıkrasına e bendinden sonra gelmek üzere eklenecek bir bentle, değerleme raporundaki değerde veya değere denk gelen yahut değeri etkileyen esaslı unsurlarda raporu hazırlayan Birlik üyesinin bilgisi ve/veya izni dışında değişiklik yapmak veya bu değişikliği sağlamak üzere raporu hazırlayan ve/veya kontrol eden Birlik üyesine baskı uygulamanın Birlik üyeliğinin iptal edilmesine gerekçe kılınmasına ilişkin teklifimin Sayın Genel Kurul'un takdirlerine sunularak karara bağlanmasını saygılarımla arz ediyorum.

24 Aralık 2022 tarihli TDUB 9. Olağanüstü Genel Kuruluna Arz Edilen Önergeler

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) nezdinde yapılan değerlendirmeler neticesinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Denetim Yönetmeliği Taslağında yapılan ve ekte mavi renkle gösterilen tadilatla,

• Denetçilerin asgari 5 yıl mesleki tecrübeyi haiz Birlik üyesi olmaları,

• Denetçi yardımcılarının asgari 3 yıl mesleki tecrübeyi haiz Birlik üyesi olmaları ve Gözetim ve Denetim Komitesinde 2 yıl görev yaparak sürelerini 5 yıla tamamlamak suretiyle süre yönünden denetçi olma şartını sağlayabilmeleri,

• Denetçi ve denetçi yardımcılığı pozisyonuna gerçekleştirilecek atamalara ilişkin önerinin Gözetim ve Denetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu'na yapılması,

• Gözetim ve Denetim Komitesi üyelerinin asgari 10 yıl mesleki tecrübeyi haiz Birlik üyesi olmaları,

• Birlik üyesi olmayanların denetçi, denetçi yardımcısı ve Komite üyesi olamamaları,

• Gözetim ve Denetim Komitesi raporlarının Genel Sekreterlik aracılığıyla Disiplin Kurulu'na da iletilmesi,

• Komite üyeleri ve denetçilerin çalışma alanlarıyla ilgili hususları genel kurul gündemine öncelikli olarak taşıyabilmelerinin mümkün kılınması,

• Denetime ilişkin süre ve kapsamdeğişikliklerinin ve yeniden görevlendirmelerin Komite kararıyla gerçekleştirilebilmesi,

• Denetim faaliyetlerinin başlatılmasında yetkinin Komitede olması,

• Komitenin ve denetçilerin faaliyetlerinde yönetim kurulu ve genel kurula karşı sorumlu olduklarının vurgulanması hususlarına ilişkin tabloda gösterilen değişiklik tekliflerinin Sayın Genel Kurul'un takdirlerine sunulmak suretiyle karara bağlanmasını saygılarımla arz ediyorum

Duyurular

Sektöre Yönelik Analizlerimizden Bir Örnek

Değerleme sektöründe, son yılların en büyük kazanımlarından biri olarak görülen ulaşım masraflarını konu alan 7 no.lu Genelge' ye istinaden tahsil olunması lazım gelen masraf bedelinin paylaşılması ile ilgili bazı anlaşmazlıkların yaşanmakta olduğu müşahede edilmektedir. Sektör paydaşlarının bir kısmı bu masraf bedellerinin asgari ücret tarifesinde yapılan bir düzeltme olduğu algısını yaymakla, hesaplanacak ulaşım masrafı vesilesiyle tahsil edilecek tutarın yarısının değerleme kuruluşunda kalması lazım geldiğine hükmetmekteyken kalan kısmı bu bedelin bir masraf ödemesi olması dolayısıyla masrafı yapan kişide kalması gerektiğini ifade etmektedir. Değerleme hizmetini kendi sağladığı araçla ifa eden sözleşmeli gayrimenkul eğerleme uzmanlarının (çözüm ortağı) bir aylık sürede ulaşımla ilişkilendirilebilecek genel masrafları ekte verilen anket sonuçlarından istifade edilerek hesaplandığında aşağıdaki tabloda yer alan

Çözüm Ortaklarının Araç Başına Toplam Aylık Masrafı	12.863,96 ₺
Çözüm Ortaklarının Ortalama İş Sayıları Dikkate Alındığında 7 no.lu Genelgeye Göre Almaları Gereken Yaklaşık Ortalama Aylık Ücret	**12.956,94 ₺**
Masrafla İlişkili Tutarın Yarısının 7 no.lu Genelgeye Aykırı Olarak Değerleme Kuruluşunda Kalması Durumunda Oluşacak, Çözüm Ortağının Aylık Yaklaşık Zararı	6.385,49 ₺
Masrafla İlişkili Tutarın Tamamı 7 no.lu Genelgenin Bir Gereği Olarak Çözüm Ortağına Aktarıldığında Ulaşım Masraflarının Uzmana Aylık Yaklaşık Katkısı	**92,98 ₺**

Tablodan anlaşılacağı üzere TDUB' un 7 no.lu genelgesi ile **belirlenen ücretin tamamını ulaşım masrafını üstlenen çözüm ortağı aldığında, ortalama düzeyde ancak masraflarını çıkarabilecek bir durumdayken,** 7. no.lu Genelge'nin uygulama esaslarına ve bazı değerleme hizmeti sözleşmelerine aykırı olarak masraflara ilişkin **hesaplanacak tutarın yarısının değerleme kuruluşunda kalması halinde çözüm ortağı ulaşım masraflarının aylık yaklaşık 6.400TL'lik kısmını kendi bütçesinden karşılamak durumunda kalmaktadır.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) Komiteleri ve Meclisinde;

7 no.lu Genelge' ye göre **değerleme kuruluşlarına ödenmesi öngörülen ulaşım masraflarına ilişkin tutarların, değerleme hizmetinin verilmesi sırasında bu masraflara doğrudan katlanan sözleşmeli gayrimenkul değerleme uzmanlarına tümüyle ve zaman kaybetmeksizin aktarılması ve kadrolu uzman ve uzman yardımcılarının gelirlerinde artış yapılmasına vesile kılınmasının**, tarafların hak ve menfaatlerinde âdil ve sürdürülebilir nitelikte bir vasatı temin edeceği ve sektörümüzün sağlıklı şekilde büyümesine hizmet edeceği değerlendirilmektedir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Üyeleri Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Konulu 7 No.lu Genelge'nin Uygulaması Meselesi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslekte Dayanışma Grubu (GDU-MEDAG) komiteleri ve meclisinde yapılan mütalaalara göre;

- Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in yayımı sonrasında Birlik tarafından çıkarılan 7 no.lu Genelge, içerdiği kararlara tam olarak riayet edildiğinde sektörümüz için önemli ve kalıcı kazanımlar oluşturabilecektir.

- Adından, yayımında istinat edilen mevzuat hükümlerinden ve Birliğin 03.11.2022 tarihli duyurusundan anlaşılacağı üzere 7 no.lu Genelge'nin hükümleri Birliğin hem gerçek hem de tüzel kişi üyeleri için yükümlülük doğurmaktadır.

- Genelge hükümleri esas alınarak tahsil olunacak tutarların hesaplanmasında yaşanabilecek aksaklıklara ve uyuşmazlıklara mani olunmasını temin etmek üzere mezkûr genelgenin doğru şekilde anlaşılması ve uygulanmasına yardım edecek detayları içeren bir uygulama tebliğinin Birlik tarafından yayımlanmasının, konunun açıklığa kavuşturulması, Genelge hükümlerine uyum ve uygulamada birliğin sağlanması ve kazanımların korunması bakımından faydalı olacağı düşünülmektedir.

- GDU-MEDAG'ın ulaşım masraflarına yönelik olarak bu yılın kasım ayı başında düzenlediği anketin sonuçlarına göre, 7 no.lu Genelge ile belirlenen masraflara ilişkin tutarın tamamı kendilerine aktarıldığında, anketle belirlenen ortalama iş seviyelerine göre ancak bizzat üstlenmekte oldukları masraflar çıkarabilecek durumda olan çözüm ortakları, 7. no.lu Genelge'nin uygulama esaslarına ve bazı değerleme hizmeti sözleşmelerine aykırı olarak masraflara ilişkin hesaplanacak tutarın örneğin yarısı değerleme kuruluşunda kaldığında, ulaşım masraflarının aylık yaklaşık 6.400TL'lik kısmını kendi bütçelerinden karşılamak durumunda kalmaktadır.

- 7 no.lu Genelge' ye göre değerleme kuruluşlarına ödenmesi öngörülen ulaşım masraflarına ilişkin tutarların, değerleme hizmeti verilirken bu masraflara katlanmakta olan sözleşmeli gayrimenkul değerleme uzmanlarına, tümüyle ve zaman kaybetmeksizin aktarılması ve kadrolu uzman ve uzman yardımcılarının gelirlerinde artış yapılmasına vesile kılınmasının, tarafların hak ve menfaatlerinde âdil ve sürdürülebilir nitelikte bir vasatı temin edeceği ve sektörümüzün sağlıklı şekilde büyümesine hizmet edeceği değerlendirilmektedir.

Duyurular

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Üyeleri Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Konulu 7 No.lu Genelge'nin Uygulaması Meselesi

- SPK'nın 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına İlişkin Kararı'nın uygulama esasları başlıklı bölümünün 8. Maddesi'yle getirilen, Birlik üyelerinin, değerleme hizmetini tümüyle başka bir Birlik üyesinden dışarıdan hizmet alımı yoluyla gerçekleştirmeleri durumunda "... ödenecek ücret ve masraflarile bunların ödenmesine ilişkin esaslar değerleme hizmeti veren Birlik üyesi ile dışarıdan hizmet sağlayan Birlik üyesi arasında yapılacak yazılı sözleşmede önceden belirlenir." esasının kapsamına giren ve yürürlüğü devam eden sözleşmeler, taraflardan herhangi birinin gerekli görmesi halinde 7 no.lu Genelge ile oluşan yeni duruma uyumlu hale getirilmek üzere tadil edilebilir. Bu değişiklik mevcut ve olası anlaşmazlıklarda sözleşmelerin, tarafların karşılıklı iradelerini tam olarak yansıtabilmesi ve haklarını müdafaa etmek mevkiinde kaldıklarında bu sözleşmeyi öne sürebilmelerinin mümkün kılınması bakımından elzem görülmektedir. GDU-MEDAG, meslektaşlarımızı ve değerleme kuruluşlarımızı bunun gereğini yapmak hususunda inisiyatif almaya davet etmektedir.

- Değerleme kuruluşlarıyla istihdam ilişkisi bulunmaksızın sözleşmeli olarak değerleme raporu hazırlayan uzmanlar da Birlik üyeliği vesilesiyle değerleme hizmeti veriyor olduklarından, 7 no.lu Genelge'nin hükümleri sözleşmeli değerleme uzmanı olarak tanımlanan uzmanlar için de asgari ücret tarifesi uygulama esaslarının 8'inci maddesi kapsamında yükümlülük doğurmaktadır. Buna göre, Birlik tarafından 7 no.lu Genelge ile getirilen hükümlere uyum sağlanmamasının, diğer Birlik üyelerinde olduğu gibi sözleşmeli değerleme uzmanları için de disiplin soruşturmasının gerekçesini teşkil edebileceği açıktır. Bu itibarla, uyumsuzlukların herhangi bir mağduriyet yaşanmadan önce tespiti ve gerekli idari işlemin hızlıca gerçekleştirilebilmesinin temini için Birlik nezdinde işlemlerin şikâyete bağlı olmaksızın resen yapılacağı daha etkin bir denetim mekanizmasının tesis olunmasının, bu konuda hâlihazırda var olan faaliyetlerin nüfuz alanını ve faydasını artıracağı değerlendirilmektedir.

- SPK'nın 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esaslarına İlişkin Kararı'nın uygulama esasları başlıklı bölümünün 8. maddesinde; değerleme hizmeti verilirken ortaya çıkan ulaşım dâhil tüm masrafların, dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesine, hizmet alan Birlik üyesince kesintisiz şekilde ve esas ücrete ilaveten ayrıca ödenmesinin zorunlu olacağına, bu mahiyetteki ödemeler dolayısıyla, esas ücretlerde kesinti yahut indirim uygulanamayacağına, dışardan hizmet sağlayan Birlik üyesine esas ücretten yapılacak ödemenin, tarifeyle belirlenen asgari seviyeler saklı kalmak kaydıyla, hizmet alan Birlik üyesinin müşteriyle üzerinde anlaşmış olduğu esas ücretin %50'sinden az olamayacağına ilişkin bir düzenleme yapılmasının meselenin çözümüne hukuki zemin kazandırılması bakımından faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Değerleme UzmanlarınınYapılarda Deprem Hasarı Oluşmasında Sorumluluğu Bulunduğuna Yönelik Kamuoyunda Oluşturulmaya Çalışılan Yanlış Algıya İlişkin Açıklamamız

Soru 1: Gayrimenkul değerleme uzmanlarının düzenledikleri raporlar, rapor muhteviyatındaki yapıların dayanıklılığı hususunda karine teşkil edebilir mi?
Cevap 1: Hayır. Binanın yapı dayanımı; yer altı su seviyesi, rezonans ihtimali, zemin tipi, temel yapısı, beton kalitesi, taşıyıcı sistem gibi yapı ve zemine ilişkin birçok faktörden birlikte etkilenmektedir.

Soru 2: Gayrimenkul değerleme uzmanlarının düzenledikleri raporlar, rapor muhteviyatındaki yapıların dayanıklılığı hususunda karine teşkil edilecek şekilde düzenlenebilir mi?
Cevap 2: Hayır. Yapı dayanımı, yukarıda sayılan birçok faktörden birlikte etkilendiğinden inşaat mühendisliği, jeoloji mühendisliği, jeofizik mühendisliği ve mimarlık gibi farklı meslek disiplinlerinin birlikte çalışmalarından elde edilecek sonuçların yorumlanmasıyla ancak ortaya konabilmektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanlığı ise çalışma konusu itibarıyla yukarıda belirtilenlerden tümüyle farklı bir mesleki disiplini haizdir.

Soru 3: Gayrimenkul değerleme raporlarında, yapıların dayanıklılığı hususunda herhangi bir açıklama bulunuyor mu?
Cevap 3: Hayır. Yapıların dayanıklılığına ilişkin tespitleri yapmak hususunda inşaat mühendisliği gibi başka meslek grupları donanımlıdır.

Soru 4: Gayrimenkul değerleme uzmanlarının, değerlemeye konu yapının taşıyıcı elemanlarına ilişkin her türlü değişikliği görme şansı bulunuyor mu?
Cevap 4: Hayır. Gayrimenkul değerleme uzmanları, değerlemeye konu yapıda kamufle edilmemiş durumdaki bu gibi değişikliklere ilişkin gözlemlerini, yapının içerden incelenmesine müsaade edildiği ölçüde raporlayabilmektedir.

Soru 5: Gayrimenkul değerleme uzmanlarının rapor düzenledikleri yapılara ilişkin fenni mesuliyetleri söz konusu mudur?
Cevap 5: Söz konusu değildir.

Soru 6: Gayrimenkul değerleme uzmanlarının düzenledikleri raporlardaki veriler kullanılarak olası yıkımlara engel olunabilir mi?
Cevap 6: Değerlemeye konu yapılarda, yapıların taşıyıcı elemanlarına ilişkin kamufle edilmemiş durumdaki değişikliklere yönelik varsa raporlardaki gözlemler, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimine ihbar edilerek, daha detaylı müteakip teknik bir inceleme ile belki yeni yıkımlara engel olunmasına yönelik alınacak tedbirler için gayrimenkul değerleme raporları vesile kılınabilir. Ancak bu nevi gözlemler arızi ve tesadüfi olarak söz konusu olabileceğinden ve bu konu tesadüfe bırakılamayacak kadar esaslı ve önemli bir konu olduğundan yapılması gerekenin, asansörlerin güvenilirliğinin takip edilmesi gibi, yapıların HER DEFASINDA FARKLI yapı denetim kuruluşlarınca periyodik olarak gözden geçirilmesi ile dayanımlarının, gerekiyorsa ilave tetkik ve ölçümlerle takibat altında tutulması ve ihtiyaç halinde gerekli müdahalenin gerçekleştirilmesi olduğunu değerlendiriyoruz.

Tebliğ Değişikliği Taslağına Verdiğimiz Görüşlerden Bir Örnek

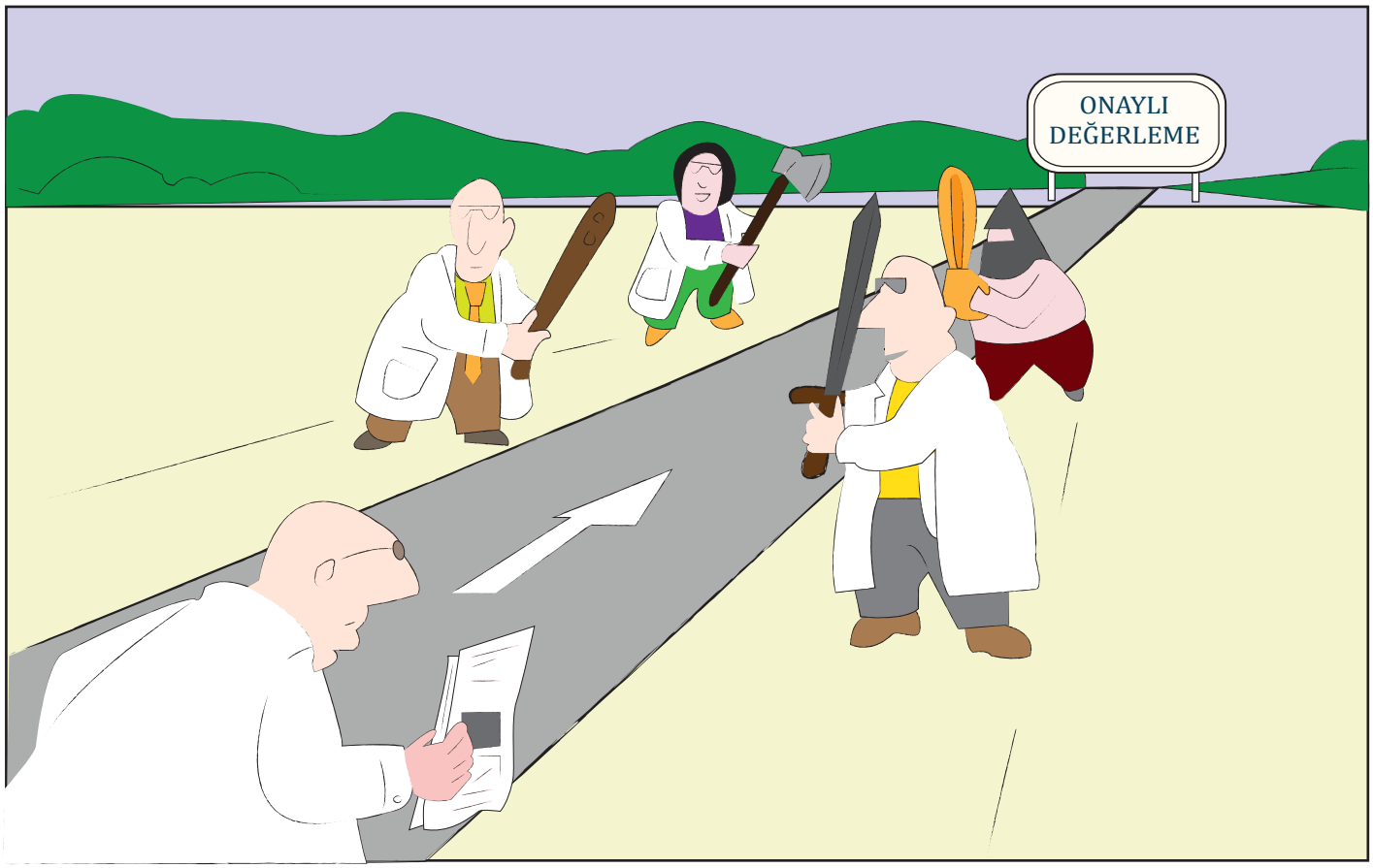
Taslak Maddesi	Görüş ve Değerlendirme	Teklif
Birden fazla değerleme raporu düzenlenmesini gerektiren haller Madde 20 (2) On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerleme kuruluşlarına iki adet değerleme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerleme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değerin aritmetik ortalaması esas alınır. Söz konusu raporların sorumlu değerleme uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur.	Birden fazla değerleme raporunun düzenlenmesi gerekliliğine ilişkin on milyon TL şeklindeki belirleme TÜİK enflasyon verileriyle uyumlu olduğundan makul ve makbul olarak değerlendirilmektedir. Değişikliğe ilişkin taslakta yer verilen ve bahsi geçen tutarın üzerinde değeri haiz olan raporların sorumlu değerleme uzmanları tarafından hazırlanması gerektiğine ilişkin düzenlemenin ise bu büyüklükteki değerlemelerin toplam değerleme çalışmaları içerisindeki yeri ve oranı ile sektördeki toplam sorumlu değerleme uzmanı sayısı dikkate alındığında sektörde karşılık bulamayacağı değerlendirilmektedir. Öte yandan bu büyüklükteki değeri haiz raporların pay sahipliği haricinde sorumlu değerleme uzmanlarının tüm niteliklerini haiz 5 yıl tecrübeli değerleme uzmanları eliyle gerçekleştirilmesinin, hizmet kalitesi, doğru değerleme ve hızlı hizmet erişimi bakımından isabetli olacağı düşünülmektedir. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının oransal olarak %10 yerine %20 şeklinde belirlenmesinin değerleme sektöründe teamülen yerleşmiş olan iki uzman arasındaki takdir farkına ilişkin bakışla paralellik arz edeceği değerlendirilmektedir. Bu sebeple değişiklik öngörülen maddenin birinci fıkrasında olduğu gibi bu oransal değer farkının %20 olarak tadili önerilmektedir	Birden fazla değerleme raporu düzenlenmesini gerektiren haller Madde 20 (2) On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerleme kuruluşlarına iki adet değerleme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ~~ondan~~ yirmiden az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan yirmiden fazla olması durumunda ise ilk iki değerleme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değerin aritmetik ortalaması esas alınır. Söz konusu raporların ~~sorumlu~~ 5 yıllık mesleki tecrübeyi haiz olan ve Değerleme Tebliğinde tanımlanan değerleme ~~uzmanı~~ uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur.

Gerçekleştirilen Sosyal Yardımlar

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında bir öğrenciye burs verilmektedir.

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tapu Kadastro Anabilim Dalında bir öğrenciye burs verilmektedir.

Depremzedelere 25 adet çadır yardımı yapıldı ve bir depremzede meslektaşımız ailesiyle birlikte deprem bölgesi dışında eşyalı bir daireye yerleştirildi.



DEĞERLEME UZMANI

- Değerleme konusu varlığın fiyatını değil değerini raporlar.
- Kredi onayı veremediği gibi kredinin miktarını da belirleyemez.
- Emlakçı değildir ve mesleki düzenlemeler gereği emlakçılık yapamaz.
- İhtisas sahibi olmadığı bir varlık veya varlık grubu için değer takdiri yapmaya zorlanamaz.
- Görevini bizzat icra eder ve onu ehil olsun ya da olmasın başkasına havale edemez.
- Müşterilerine ve istihdam edildiği değerleme kuruluşuna karşı bir takım sorumlulukları olsa da kimsenin emir eri değildir.
- Kapsamı oldukça geniş ve sık değiştirilen mevzuat hükümlerine tabi olduğundan görevini layıkıyla icra edebilmek için sürekli okumak ve yenilenmek zorundadır.
- Yanılabilir ve aldatılabilir ancak tarafgir ve özensiz olamaz.
- Uzmandan ötedir, uzmandan ziyade...

GDU-MEDAG

GDU-MEDAG

www.gdumedag.com

gdumedag@yandex.com

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları
Meslekte Dayanışma Grubu

SPONSORLARIMIZ

aksan®

Telefon:
(0312) 395 52 97
0 549 820 10 25

Email:
bilgi@aksanboya.com
aksanboya@hotmail.com

Pelin Hukuk Bürosu Kurucu

Av. Pelin YILMAZ

Telefon:
05320578522

Email:
av.pelinyılmazz@gmail.com