

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Mart 2023 / Sayı 12

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (12. Bölüm)
Sayfa 14'de*

*Bağımsız Bölüm Değişimlerinin
Sonuçları
Sayfa 30 da*

*Değerlemede Teknoloji (Yazıcılar)
Sayfa 33'de*

AYIN KONUSU

*Deprem ve
Değerlemeye
Etkileri*

Sayfa 11'de

**DEPREM ÖZEL EKİNİ
OKUMAYI UNUTMAYIN**

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

*LA'da bir muamma; Simon
Rodia ve Watts Kuleleri
(Sayfa 7'de)*



ARCDERGİ!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

Ömer Önder Neşeli

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.

UYARI

Dergideki tüm makaleler, öyküler, karikatürler ve içeriklerin telif hakkı yazarlarına aittir. Dergi hak sahipliğinin tescili amacıyla www.archi.com.tr/e-medya

Adresinde PDF formatında elektronik imzalı ve zaman damgalıdır. Dergimizdeki dokümanların kopyalanarak veya özetlenerek izinsiz bir şekilde başka yerlerde yayınlanması halinde hukuki ve cezai işlem uygulanacaktır.

Dergi Yazarlığı İçin

ARCDERGİ'de yayınlanmak üzere anı, makale vb. hazırlayanlar, yazılarını onder@archi.com.tr adresine gönderebilirler. Makale konularının sektöre katkı sunması esastır. Makalelerin max. iki sayfa hazırlanması rica olunur.

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
*Los Angeles'da bir muamma;
Sabata Rodia ve Watts Kuleleri*



11

Ayın Konusu
Deprem ve Değerlemeye Etkileri



13

Şiir Dinlencesi
Oğuz Atay'dan



14

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
*Bölüm 12/
BDDK'dan geciken bir hamle;
"Değerlemede Lisans Şartı"*



17

Çorman Karman Öyküler
Bir Gün Yolda Yürürken



30

Uzmanın Görüşü
*Bağımsız Bölüm Sınırlarındaki
Değişimlerin Sonuçları*



32

Anı Sandığından
Yollardaki Tehlike



33

Değerlemede Teknoloji
Yazıcılar



37

Sektör Haber Yorum
6 Şubat Depremleri ve Sonuçları



Nisan Sayısında

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
(Kaliforniya'da Çöpten bir ev Nitt Witt Ridge
ve Arthur Harold Beal)

- Ayın Konusu
(Sektörün Sorumlu Olduğu Kurumlar)
- Şiir Dinlencesi (Nazım Hikmet'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Düünü,
Bu günü, Yarını (Bölüm 13. Yabancıya Satış)
- Öykülerimden (Mordoğan Balıkçısı)
 - Uzmanın Görüşü
(Takyidat Bilgilerinin değerlemeye etkileri)
- Anı Sandığından (Tehlikeli İlişkiler)
- Değerlemede Teknoloji (Akıllı Binalar)
 - Sektör Haber Yorum

Gayrimenkul Değerleme



Evinizi, arsanızı, tarlanızı, alırken, satarken sadece değerini öğrenmek için değil, o taşınmazın yaşal durum analizini de görebilmek için değer tespiti yaptırmanızı tavsiye ederiz.

Örneğin alacağınız arazide inşaat yapma imkanı var mı? Bunu emlakçının söylemesi yetersizdir çünkü bu konuda bir uzman kadar bilgili olması mümkün değildir.

Ya da sattığınız bir evin gerçek değeri nedir? Acaba doğru bir fiyata mı satıyorsunuz?

Bu şirketlerden ortaklık mal paylaşımından, arsa payları dağılımına, şerefiye hesaplamalarından makine, tekne, uçak vb. değerlemelerine kadar her türlü konuda destek alabilirsiniz.

İlgili resmi kurumların zorunlu tutmadığı durumlarda şirketler dışında bulunduğunuz bölgedeki değerlendirme uzmanlarından da doğrudan hizmet alabilirsiniz.

Ülkemizde Gayrimenkul Değerleme SPK tarafından yetkilendirilmiş uzmanlar ve bu uzmanların oluşturduğu değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır.

Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.

Örneğin kentsel dönüşümde riskli binanız varsa ve 1/3 yenilenmeye razı değilse, bu binaya ait arsa paylarının değerlerini SPK lisanslı bir değerlendirme firmasına yaptırmanız zorunludur. Bakanlık başka raporu kabul etmez.

Aynı şekilde halka açık şirketlerin gayrimenkullerinin, imar değişikliği istenen arsaların, yabancıya satışlarındaki gayrimenkullerin vb. değerlemesinin bu firmalar dışında yapılmasına izin verilmemektedir.

Banka kredilerine konu g. menkuller de bu firmalarca yapılmaktadır. Ancak bunun için bu firmaların ayrıca BDDK Lisansı da bulunmaktadır.

Bu nedenle Değerleme firmaları ülke çapında yapılmış durumda olup, herhangi bir şehirdeki gayrimenkulünüzü değerleyebilirler.

<https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.

EDİTÖRDEN

Değerli okurlar bu sayıyı depreme ayırmamız çok önceden planlanmıştı. Ama ne kötü tesadüftür ki bu sırada art arda yaşadığımız deprem felaketleri ülkemizi sarsınca; konuyu daha detaylı anlatabilmek için deprem konusunu dergiye bir ek olarak sunmayı uygun gördük. Çünkü bu sorun sadece beton kalitesi ile ilgili değildi. Depremde hasarın çok ya da az olması, daha ilk başında yerleşim yerleri seçilirken doğru karar vermekle başlıyordu. Elbette hepimiz denize sıfır yerlerde oturmak isteriz. Geçmişte de insanlar aynı duyguları taşıyordu. Birçok liman kentleri inşa ettiler. Fakat deneyimleri sonucu ana yerleşim yerlerini yüksek yerlere yaptılar. Çünkü Asos gibi liman kentlerinin depremle yerle bir olduğunu gördüler. Osmanlıda halk, sırf deprem nedeniyle taş evlerden vazgeçip ahşap evlere yöneldi. Ama bu sefer de yangınla baş edemedi. Betonarme çıkınca bu malzemeye en çok sarılan ülkelerden biri olduk. Çünkü betonarme ahşaptan da çelikten de ucuzdu ve içinden malzeme çalmak kolaydı. Çimento fabrikaları, demir fabrikaları kurduk. Bir çok müteahhit yarattık.

Bir değerlendirme uzmanından üniversite mezunu olmasını, SPK Lisans sınavını vermesini, beş yıl deneyim sahibi olmasını ve her üç yılda bir eğitim almasını isterken, müteahhitlerden hiç bir şey istemedik. Herkes müteahhit olabilir diyerek, Avrupa'daki tüm müteahhitlerden daha fazla müteahhite sahip ülke olmayı başardık. Mimarlarımızı mühendislerimizi iyi yetiştirmek tek başına yetmezdi, çünkü bu bir zincir gibi zayıf halka istemeyen bir güvenlik gerektiriyordu. Halbuki bu zincirde zayıf halkalar çoktu. Ancak bundan sonra akli selim bir şekilde kararlar verilmesini ummaktan ve kendi halkamızı sağlam tutmaktan başka elimizden bir şey gelmez. Bu nedenle biz de sektörümüzün de bu durumda neler yapabileceğini, nasıl faydalı olabileceğimizi anlatmaya çalıştık. Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.

Not: Okuma kolaylığı için sayfa sonunda bulunan sayfa numaralarının yanındaki «Başa Dön» seçeneğine tıklayarak içindekiler sayfasına dönebilir, içeriklerin solundaki ufak resimlere tıklayarak da istediğiniz sayfaya ulaşabilirsiniz.

Yük. Mim. Ö. Önder Neşeli





LOS ANGELES'DA BİR MUAMMA; SIMON RODIA VE WATTS KULELERİ

Simon Rodia (1879-1965) İtalya, Serino'da doğmuş ve büyümüştü. 1895'te on altı yaşında erkek kardeşiyle birlikte Amerika Birleşik Devletleri'ne göç etti. Rodia, erkek kardeşi bir maden kazasında ölene kadar Pennsylvania'da yaşadı. Daha sonra, 1902'de Lucia Ucci ile evlendiği Seattle, Washington'a taşındı. Çift, kısa süre Oakland'a taşındılar ve 1909'da boşanana kadar üç çocukları oldu. Rodia, Kaliforniya'da Long Beach'e taşındı. İnşaat işçiliği vb. bir çok işte çalıştıktan sonra 1920'de Watts'a yerleşti. 1921 yılında kendisine buradan bir arazi satın aldı ve can sıkıntısından mıdır bilinmez; tek başına, adını Nuestro Pueblo (Bizim Kasabamız) koyduğu, çeşitli kulelerden oluşan bir garip yapı inşa etmeye başladı.



BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



Mahalle çocukları eserinde kullanması için Rodia'ya kırık çanak çömlek parçaları getirdiler. Ayrıca Rodia da Kaliforniya Kil Ürünleri Şirketlerinden aldığı hasarlı parçaları kullandı. Yaptığı kulelerin donatılarını, hurda inşaat demiri ve kendi üretimi; tel örgü ile sarılmış bir tür beton karışımından yaptı. Rodia, yakındaki demiryolu raylarını derme çatma bir mengine olarak kullanarak Kulelerin çerçevesinin çoğunu hurda inşaat demirinden büktü. Ana desteklere porselen, karo ve cam parçaları gömüp, şişeler, seramik karolar, deniz kabukları, heykelcikler, aynalar ve çok daha fazlası dahil buluntu nesnelere dekore etti. , Rodia kulelerde bir kamerya, üç kuş banyosu ve Marco Polo'nun gemisini sembolize eden bir gemi figürü bulunan bir kısım da inşa etti ve bu kısma "Marco Polo'nun Gemisi" adını verdi. Kullandığı yeşil camlar, 1930' lardan 1950'lere kadar tanınabilir meşrubat şişelerini içerir. Bazıları hala 7 Up, Squirt, Bubble Up ve Canada Dry'in eski logolarını taşır. Kullandığı mavi camlar ise magnezya sütü şişelerine aittir.

Diğer öğeler, Watts ve Wilmington arasındaki Pacific Electric Demiryolu çevresinden geldi. Rodia, malzeme aramak için sık sık yaklaşık 20 mil (32 km) bir mesafede olan Wilmington'a kadar yürüdü. Bu eserini tamamlaması ise tam 35 yıl sürdü.



Bu kuleleri hiçbir makine desteği almadan, tamamen kendi elleriyle ve hepimizin evinde bulunabilecek kadar basit aletlerle inşa etti. Simon Rodia'nın eseri; iki tanesinin uzunluğu ise 30 metrenin üzerinde, birbirine bağlı 17 ayrı yapıdan oluşan Watt Kuleleri bu nedenle belki de ülkenin en iyi bilinen halk sanatı heykel eseridir.

1954 yazında Rodia hafif bir felç geçirdi. Felçten kısa bir süre sonra alçak bir yükseklikten bir kuleden düştü. Devletin ruhsatsız bu yapılara izin vermemesi nedeni ile Los Angeles Belediyesi ile sürtüşmesi hiç bitmediği gibi yaşlı ve yalnız bir adam olarak belediye ile mücadele etmekten de yorulmuştu. Ayrıca kulelerin komşularının tarafından sık sık tahrip edilmesinden de bıkmıştı. 1955'te Rodia mülkünü bir komşusuna verdi ve kız kardeşiyle birlikte olmak için Martinez, California'ya taşındı. 1965'teki ölümüne kadar sonraki on bir yıl boyunca orada kaldı.

4 Temmuz 1956'da Rodia'nın Bizim Kasabamız içinde bulunan bungalovu, Amerika'nın kurtuluşu kutlamaları esnasında bir kaza sonucu yandı ve Los Angeles Belediyesi yapıyı tehlikeli bularak tamamının yıkılması için karar çıkarttı.



4 Temmuz 1956’ da Rodia’nın Bizim Kasabamız içinde bulunan bungalovu, Amerika’nın kurtuluşu kutlamaları esnasında bir kaza sonucu yandı ve Los Angeles Belediyesi yapıyı tehlikeli bularak tamamının yıkılması için karar çıkarttı. Aktör Nicholas King ve film editörü William Cartwright 1959’da burayı ziyaret etti ve mülkü korumak için Rodia’nın komşusundan 2.000 \$’a satın aldı. Belediyenin yıkım kararı hâlâ geçerliydi fakat kuleler çoktan ünlü olmuştu ve dünyanın dört bir yanından muhalefet vardı. King, Cartwright, mimarlar, sanatçılar, meraklılar, akademisyenler ve topluluk aktivistleri Watts’ta Simon Rodia Kuleleri Koruma Komitesi’ni oluşturdu. Komite, yapıların güvenliğini sağlamak ve yıkımlarını önlemek için bir mühendislik testi yapılmasına izin vermek için belediye ile görüştü. 10 Ekim 1959’da yapılan testler, kulelerin 10.000 lbs’ye kadar yanal kuvvetlere dayanabildiğini buldu.

Simon Rodia’nın Kuleleri Koruma Komitesi burayı 1975 yılına kadar bağımsız olarak korudu ve bu tarihte, vesayet amacıyla Los Angeles Şehri ve ardından 1978’de Kaliforniya Eyaleti ile ortaklık kurdular. Şu anda Kuleler, Los Angeles Şehri Kültür İşleri tarafından işletilmektedir. 50 yılı aşkın bir süre önce ev yapısında kurulan Gençlik Sanatları Sınıflarından gelişen Watts Towers Sanat Merkezi/Charles Mingus Gençlik Sanatları Merkezi tarafından küratörlüğünü yaptı

DEPREM VE DEĞERLEMEYE ETKİLERİ

Yaşanan son felaketten sonra bankaların bu bölgelerde verdiği kredilerin dönüşlerinde ve alınmış gayrimenkul teminatlarının kaybındaki sıkıntıların sektörümüzü de doğrudan etkilemesi kaçınılmazdır. Deprem yaşandığı zaman yardım ekiplerinin bazı binalara ait planlara ihtiyacı olduğunu ve bunu bizlerin sağladığını biliyorsunuzdur. Peki bu felaket başımıza gelmeden bizim bilgi birikimimizden faydalanma imkanı yok mudur? Elbette vardır. Şu anda sadece deprem bölgelerinde değil, İstanbul başta olmak üzere pek çok şehirde kentsel dönüşümün hızlandırılarak yeni yapılaşmalara gidileceği ve riskli binaların tespitinin yapılacağı bir döneme giriyoruz. Burada sektörümüzün nasıl etkilenebileceğini ve bizim yeni oluşumdaki olası rolümüzü düşündük.

DEĞERLEME UZMANLARININ DEPREM KONUSUNDAKİ ÇALIŞMALARA KATKILARI NELER OLABİLİR?

- Ülkemizde depreme karşı bir çalışma yapılmak istenirse, Değerleme sektöründeki uzmanların elinde paha biçilmez bir hazine vardır. Nerede ise tapusu olan her gayrimenkulün bir şekilde değerlemeye tabi olması nedeni ile yasal projesine aykırılıkların uzmanlarca önceden tespit edilmiş olmasıdır. Bunu şu anda hızlı bir şekilde tespit etmek mümkün değilken, sektörde bu bilgiler zaten vardır. Ancak bunların izinsiz paylaşımı KVKK uyarınca doğru olmasa da devletin talebi sonucunda bu sağlanabilir.
- Google Earth depremden sonraki uydu görüntülerini sisteme yüklediğinden, daha önce bu bölgelerde teminata alınan taşınmazların yıkılıp yıkılmadığı, uydu görüntülerinden tespit edilebilmektedir. Biz şirket olarak önceden bölgede gerçekleştirdiğimiz değerlemelere konu taşınmazların yıkılıp yıkılmadığı ile ilgili çalışmalara başlamış durumdayız. Bu çalışmaların tüm firmalar ve teminata alan kurumlar tarafından yapılması gerektiği kanısındayız.
- Birçok kişi bankaların verdiği konut kredileri sırasında, değerlendirme uzmanlarından statik projeleri de incelemeleri gerektiğini ve depreme zafiyetli binalara kredi verilmemesini istemektedir. Değerleme uzmanları görev tanımları uyarınca değerlendirme yaparlar fakat bu sorumluluk ne onların ne de bankaların üstlenmeleri gereken bir konudur. bankanın işi ürünü satmaktır. Ürünü de paradır. Buna teminat olarak da satılabilir bir gayrimenkule ipotek koyar. Şayet halk riskli bir binayı alıp satıyorsa, banka için satılabilir olması yeterlidir. Deprem riskini zorunlu deprem sigortası ile çözer. Aslında bu binaların projesine uygun olup olmadığı ile de eksperler dolaylı olarak ilgilidir. Şöyle düşünün; tütün öldürücüdür, hele küflenmeye başlamış tütün iyice zararlıdır. Ama tütün eksperini iyi tütüne de küflenmeye başlayana da ederine göre değer verir. Çünkü küflenmiş olanı da satılmaktadır. Küflenmiş daha ucuz olduğu için nem oranına bakar. Bu da farklı değildir. Bina çok kötü durumda olsa dahi arsasını değerler.

DEĞERLEME UZMANLARININ DEPREM SONRASI KARŞILAŞABİLECEĞİ SORUNLAR;

1. Depremden sonra Kahraman Maraş'ta metreler bazında kayma gözlendi. Özellikle sağlam kalan binaların parsel sınırlarında da kaymalar gerçekleşti. Dolayısı ile bu durum bambaşka mülkiyet sorunları doğmasına neden olacaktır. Bölgedeki binaların çoğu başka parsellere tecavüzlü durumuna düşecektir. İleride raporlamalara başladığımızda, bu durum raporlamamızda uzun bir süre başımızı ağrıtabilecek gibi durmaktadır.
2. Şu anda depremden etkilenen şehir sayısı ondan fazladır. Değerleme sektörünün iş sayılarında en çok paya sahip olan bankaların bu şehirlerde çok fazla miktarda durumu belirsiz, ipotekli gayrimenkulü bulunmaktadır. Bankalar uzun bir süre için bu şehirlerde kredi işlemi yapmayacak olsalar bile, bir müddet sonra daha önce teminata alınmış olan bu taşınmazların durumunu öğrenmeye ihtiyaçları olacaktır. Fakat bu bölgede çok büyük bir sıkıntı bulunmaktadır. Bölge eksperlerinin çoğu, evleri oturulamaz hale geldiğinden ve değerlendirme işleri durduğundan başka şehirlere göç etmek zorunda kalmışlardır. Bu nedenle güncel tespitleri yapmak zor olacaktır.
3. 1999 Depreminden sonra çalıştığım bankanın yönetimi beni arayarak sözleşmeli tüm uzmanlarımızla konuşup, bundan sonraki tüm değerlendirme raporlarında deprem risk analizi ile ilgili bir kısım olmasını ve bu analiz doğrultusunda kredi verip vermeyeceklerine karar vereceklerini söylediler ve benden bununla ilgili bir çalışma istediler. Bu sayıda yer alan "evimiz depreme ne kadar dayanıklı" testinin geçmişi bu yıllara dayanır. O yıllarda bankamızda da çalışan birçok inşaat mühendisi vs. ile görüşerek bu çalışmanın temellerini atmıştım. Ancak mühendislerle ve yer bilimcilerle konuştuğumda bu işin bir çok bileşenden oluştuğunu ve bunların hepsinin eksperler tarafından tespit edilmesinin olanaksız olduğunu anlamıştım. Değerleme uzmanlarının birçoğu gittikleri binada bodrum katı göremeyecek, kısa kolon etkisi ile ilgili araştırma yapmayı unutacak, mimar mühendis kökenli olmadığından, asmolen döşemeyi, dilatasyonu vs. bilemeyecekti. Dolayısı ile istediğimiz formları gelişigüzel dolduracaktı. Ancak banka depreme dayanıklı diye kredi kullandırdığı için kendini de değerlendirme uzmanını da sorumluluk altına sokacaktı. Bu nedenle bu durumun bize gereksiz bir mesuliyet yükleyeceğini ve bu mesuliyetin sonradan başımızı ne tip belalara sokabileceğini üst yönetime anlatarak vazgeçirmiştim. Şu anda da birçok banka tarafından benzer çalışmalar yapıldığından eminim. İnşaatın sorumluluğunun sigorta şirketlerine verilmesi ve onları denetlemesini isteyenler bile olmuşken, mutlaka bizden de bu tip sorumluluğa imza atmamızı isteyenler olacaktır. (Kaldı ki daha önce kolon kaymalarını tespit etmemizi isteyenler olduğu gibi) Ancak bir binanın statik sorumluluğu ne sigortacıların ne de değerlendirme uzmanlarına aittir. Şayet buna imza atarsak, yarın binası yıkılan mal sahiplerinin «bankanın verdiği güvenceye güvenerek krediyle evi aldım, eksper yanlış yönlendirdi. Bina sağlam dedi ama yıkıldı» diyerek bizlere dava açmakta hakkı olacaktır.



*Yaşamak değil bizi bu telaş öldürecek,
"Yatağımın karşısında bir pencere var.
Odanın duvarları bomboş.
Nasıl yaşadım on yıl bu evde?
Bir gün duvara bir resim asmak gelmedi mi içimden?
Ben ne yaptım?
Kimse de uyarmadı beni.
İşte sonunda anlamsız biri oldum.
İşte sonum geldi.
Kötü bir resim asarım korkusuyla hiç resim asmadım;
kötü yaşarım korkusuyla hiç yaşamadım"*

Oğuz Atay'ın Tutunamayanlar isimli kitabından



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

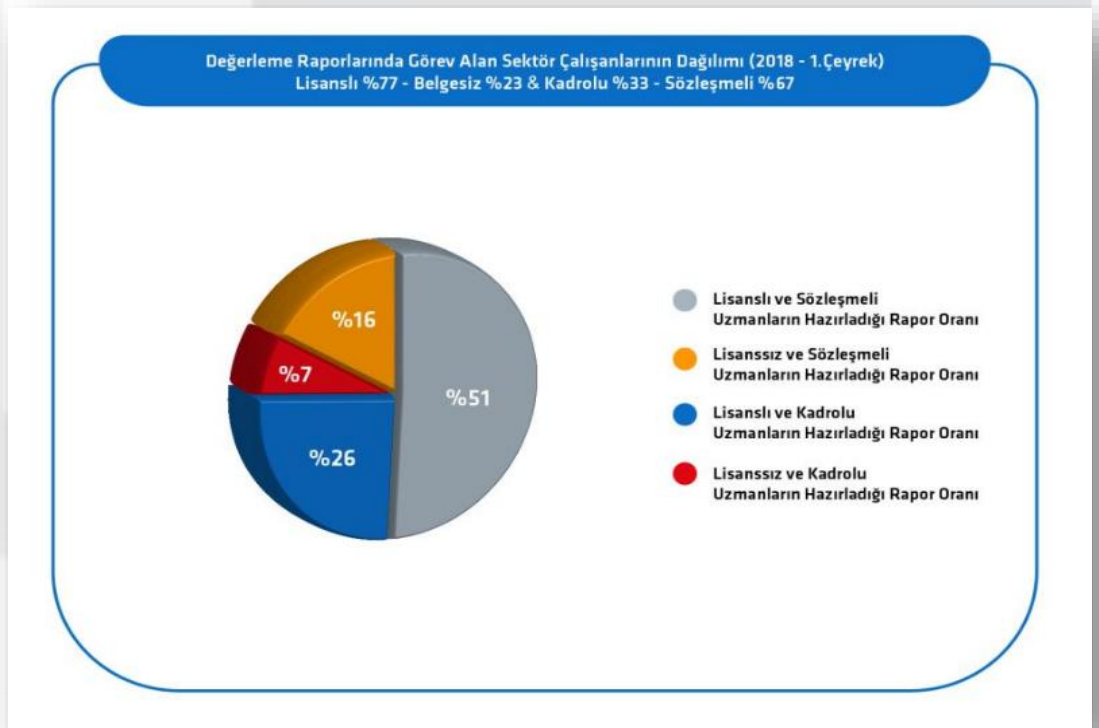
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
YÜK. MİM. Ö.ÖNDER NEŞELİ
LİSANS NO:400501

BDDK'DAN GECİKEN BİR HAMLE; “ DEĞERLEMEDE LİSANS ŞARTI”

2018 Yılından önce gayrimenkul değerlendirme işini lisanslı veya lisanssız herkes yapabiliyordu. Bundan dolayı lisansı olmadığı halde sektöre önceden girdiği için işini geliştiren ve yanında SPK lisanslı elemanlar çalıştıran lisanssız çözüm ortakları çoğalmıştı. Bankalar sektörün ana işvereni konumunda olduğundan, bu durum Bankaları, dolayısı ile BDDK'ı rahatsız ediyordu. Fakat taşrada yeterli uzman bulunmaması nedeni ile gayrimenkul değerlendirme işini sadece değerlendirme uzmanlarına tanımlamaya cesaret edemiyorlardı.

Nihayet 12.Ocak.2017 tarihinde BDDK 20046 sayılı resmi gazetede yayınladığı yönetmelikle Bankalara düzenlenecek gayrimenkul değerlendirme raporlarının sadece lisanslı değerlendirme uzmanlarınca yapılmasını şart koşmuş, bunun için değerlendirme firmalarına da bir yıl süre tanımıştı. Böylece 2018 yılında değerlendirme uzmanları lisanslarının hakkını almaya başladılar.

Bununla beraber bir zaman daha özel işlerde belgesiz olup da rapor düzenleyen eksperler bulunmaya devam edeceklerdi. Aşağıdaki grafikte gözüktüğü gibi 2018 yılının ilk dört ayındaki verilere göre, bu dönemde hazırlanan toplam raporların %23'ü lisanssız eksperler tarafından düzenlenmişti.



BDDK' NIN YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ VE OLASI SONUÇLARI

BDDK 30.01.2020 Tarihinde 31003 Sayılı resmi gazetede yayınladığı “Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları Ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi Ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile aynı SPK'nın da düşündüğü gibi Değerleme Kuruluşlarını Kurumsallaştırmak düşüncesinde olduklarını göstermişti.



MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(6) Bu Yönetmelik uyarınca değerlendirme kuruluşlarından değerlendirme hizmeti alan bankalar, bir değerlendirme kuruluşundan hizmet alımının durdurulmasını veya önemli ölçüde azaltılması tercihini, ticari teamüllere ve dürüstlük kuralına aykırı olarak bağımsızlığı zedeleyici şekilde kullanamazlar.

(7) Bankalar, değerlendirme kuruluşlarından süreli veya süresiz teminat mektubu isteyemez ve değerlendirme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne surette ve gerekçeyle olursa olsun, değerlendirme raporuna konu varlığın değerlendirme kuruluşları tarafından satın veya devralınmasını talep edemezler.

(8) Düzenlenen değerlendirme raporunda gerçeğe aykırı bir değer takdiri yapıldığı ya da değeri etkileyecek bir bilginin kasıtlı olarak dikkate alınmadığı, değerlendirme hizmeti alan bankanın tek taraflı olarak alacağı karar ile tespit olunamaz.”

Fakat bu kararı alırken şirketlerin de bankaların boyunduruğu altında kalmalarının önüne geçecek önemli kararlar almışlardı.



BİR GÜN YOLDA YÜRÜRKEN

Yurdanur hanım ile eşi Mehmet Bey'in aileleri İstanbul'un sayılı zengin, kalburüstü ailelerindendi. Öyle sonradan görme falan değil, dedelerden zengin ve asıldiler. Hele Yurdanur hanımın soyu, Osmanlı Paşalarına kadar dayanırdı. O kadar çok varlığa rağmen, hayatları boyunca kendi aile şirketlerinde çalışmış, üç çocuklarını yurt dışında yetiştirmiş, ama yetmiş yaşına yaklaştıklarında Amerika'ya yerleşmiş olan İki oğullarının yanı sıra biricik kızlarının da Hollanda'da yaşayan bir İngiliz'le evlilik yapması sonucunda, tam çocuklarına ihtiyaç duyacakları yaşlarda yalnız kalmışlardı. Artık para pul önemini kaybetmiş, hayat anlamsız bir hal almıştı. Hoş onlara göre para pul hiçbir zaman kendileri için çok önemli olmamıştı. Çünkü diğer insanlar için çok önemli olan bu ihtiyaç, onlar için daima istediklerinden fazlası ile zaten mevcuttu. Kaldı ki her ikisi de görmüş geçirmiş ailelerden geldiklerinden, şımarık istekleri ve kendi şartlarının çok ötesinde yaşam standartları olan insanlar değildiler. Sonuç olarak bu iki zengin ama yalnız insan, yaşlanmanın getirdiği mutsuz tereddütle birlikte yaşamaya alışmış; Tarabya sırtlarındaki villalarından sadece günde iki defa, o da spor olsun diye Tarabya parkının içinde yürümek için çıkar olmuşlardı.

Artık tüm günler birbirine benzer ve sıkıcı olmaya başladığında, Mehmet Bey hep aynı parkurları yürümekten bıkmış olarak hayatlarını değiştirecek bir şey yapmaları gerektiğini ciddi ciddi düşünmeye başlamıştı. Hafif yağmurlu ıslak bir günde ve gene rutin sabah yürüyüşü sırasında Mehmet Bey bir değişiklik yapmaları gerektiğini düşünerek Yurdanur hanıma bu konuyu açtı ve aralarında şu konuşmalar geçti;

- Yurdanur, hayatımız ne kadar monotonlaştı farkında mısınız? Artık çocuklar da yok. Fazlası ile yalnız kaldık. Hayatımızı renklendirecek bir şeyler yapalım diyorum ne dersin?
- Haklısın Mehmet ama ne yapacağız. Acaba gemi ile tekrar bir Dünya seyahati mi yapsak?
- Ya Yurdanur, bıkmadın mı Allah'ını seversen. Tüm gün gemide aynı sıkıcı şovlar, aynı şehirler, aynı binalar, aynı turlar. Gençliğimizden bu yana geziyoruz.
- İyi de o zaman ne yapacağız. Genç olsak birçok şey mümkündü. Zaten o zaman biz birbirimize yetiyorduk, farklı bir şeye de ihtiyaç yoktu.
- Ben ne düşünüyorum biliyor musun Yurdanur, madem bizim çocuklar yanımızda değil, onların boşluğunu dolduracak bir şey lazım bize. Yani bir çocuk.
- Nasıl yani?
- Bayağı bir çocuk işte. Şu depremde yetim kalan garipleri görmüyor musun? Onlardan birini evlat edinelim. Onu okutalım, giydirelim, büyütüp iş gücü sahibi yapalım.
- Mehmet çigim ama zaten bunu yıllardır yapıyoruz. Şirketimizin vakfi bugüne kadar onlarca çocuk okutup, büyüttü.
- Benim söylediğim Farklı Yurdanur. Çocuğu kendi evladımız gibi yetiştirmekten bahsediyorum. Evde bizimle kahvaltı edecek, bizimle beraberken okul çantasını hazırlayacağız falan. Bu meşgaleyi düşünsene. Bize de yarayacak, çocuğa da. Hem memlekete çok faydalı bir insan yetiştirmiş olacağız.
- Vallâ olabilir Mehmet ama bir avukatlarımızla konuşalım. Allah korusun da bize bir şey olursa, mirasa ortak olmasını da istemem veledin.

Böylece her ikisi de o geceyi akıllarının köşesine yerleşen bu fikirle geçirdiler. Ertesi günü şirketin hukuk müşaviri Haldun beyden bu konuyu araştırmasını ve mümkünse deprem bölgesinden kendilerine sarışın, mavi gözlü, şişman olmayan ama çelimsiz de gözükmeyen, soyu soppu belli bir çocuk bulmasını istemişlerdi. Haldun bey bir hafta kadar süre istemiş, bir hafta sonra buluştuklarında ise umdukları gibi bir sonuçla gelmemiştii.

- Ne yani, şimdi biz bu kadar imkânımız olduğu halde bir çocuk edinemiyor muyuz?
- Maalesef olmuyormuş Yurdanur Hanım. Sırada çocuğu olmayan yüzlerce aile varmış. Üstelik miras meselesi de istediğiniz gibi olmuyor.
- Peki başka yolu yok muymuş?
- 65 Yaşın altında olsaydınız, bir çocuk alıp onun Koruyucu Ailesi olabildiniz. Devlet bunun için para da ödüyormuş. Fakat bunun da şartları var. 25-65 yaş aralığındakilere veriyorlarmış. Üstelik siz çocuğu belli bir yaşa kadar büyütüp, ona bağlandığınız bir anda annesi ortaya çıkıp çocuğunu alabiliyormuş.
- Peki Haldun Bey başka kaynaklardan faydalanmayı denesek.
- Yapmayın Mehmet Bey. Şirket için finansman aramıyorsunuz, yetiştirecek bir evlat arıyorsunuz. Yer gök size kimsesiz çocuk vermek isteyen kurum kaynamıyor. Şayet etrafınızda böyle bir çocuk varsa, anne babası da sizin yetiştirmenize razıysa, ben hukuki destek veririm ama tamamen istediğiniz gibi olmaz. Onu bilin.



Bu konuşmanın ardından birkaç gün daha, aynı düşünce ile etraftakilerin çocuklarını düşünmekle geçti. Yardıma muhtaç durumda olanlar; Yurdanur hanımla Mehmet beyin şirket işçileri, temizlikçileri falandı. Her ikisi de çevrelerindeki yardıma muhtaç kişilerin çocuklarını düşününce bu işten vaz geçmeye karar verdiler. Ne çocuklar istedikleri kadar sevimliydi ne de aileleri belli bir seviyede kültürlüydü. Halbuki onlar; kültürlü fakat fakir bir ailenin, deprem felaketi sonucunda yetim kalmış çocukların evlat edinmeyi hayal etmişlerdi.

Böylece günler, günleri kovaladı. Artık kafalarından bu düşünceyi atmış olarak rutin yürüyüşlerine dönüş yaptılar. Fakat bir gün Mehmet Bey gene bu rutinden sıkıldığını söyleyerek en azından yürüyüş parkurlarını değiştirmeyi teklif etti. Artık Tarabya parkında değil, Caddede yürüyeceklerdi. Böylece son yıllarda artan kiloları için biraz daha çok yürümüş olacaklardı. Bir salı günü eski gemi seyahatlerini konuşarak sahilde el ele yürürken yanlarından 9-10 yaşlarından bir kağıtçı çocuk geçti. Celimsiz kolları ile taşımaya çalıştığı, tekerlekli bir boru iskelet üzerine yerleştirilmiş kâğıt dolu çuval kendinden fazlası ile büyük ve ağır gözüktüyordu. Geçerken göz göze geldiler. Gözleri elamsı yeşil, kirpikleri kapkaraydı. Belki saçları sarı değildi ama yüzü bir melek gibi masum ifadeliydi. İkisi de aynı şeyleri hissetse de birbirlerine bir şey söylemediler. Sessiz sedasız yavaş tempoyla yaptıkları yürüyüşlerine hiç konuşmadan devam ettiler. Ertesi gün ve o günü takip eden diğer günlerde hiç bilmeseler de el ele tutuşarak aynı yerden geçerken ikisinin de gözleri o çocuğu aradı. Her ikisi de nerede ise o siyah çerçeveli tablo gibi yeşil gözleri unutmak üzereydi ki bir gün caddeye hemen çıkışta onu gördüler. Mehmet bey bu fırsatı kaçırmak istemedi. Karısının elini sıkıp, kafası ile kağıtçı çocuğu göstererek;

- Baksana Yurdanur, ne kadar masum ve temiz suratlı bir çocuk. Zavallı bu yaşta sokaklarda kâğıt toplamak zorunda kalıyor.
- Ah Mehmet 'çiğim, geçen hafta başında da bu çocuğu görmüştük. Aynı şeyleri hissettim. Hayat herkese adil davranmıyor ne yazık ki. Acaba bir ailesi var mı? Sokaklarda mı yatıyor? Ailesi varsa ne durumdalar? Kim bilir?

Mehmet Bey ve Yurdanur Hanım, o gün o çocuğu evlat edinmeyi düşünseler de birbirlerine söylemeye cesaret edemediler. İşin garibi o kadar varlıklı olmalarına rağmen akıllarına sadece çocuğu evlat edinmek gelmişti. Halbuki çocukla konuşup ailesine yardım etmek de mümkündü. Ama onların arzuladıkları bir can yoldaşı, bir meşgale idi. Daha sonraki günlerde çocuğu iki defa daha görüp inceleyenince bu işin oluru Mehmet beyin kafasına daha çok yatmış olmalı ki bir gün Yurdanur'a

- Yurdanur, hani şu sokakta gördüğümüz kâğıt toplayan çocuk var ya, onu evlat edinsek diyorum ne dersin?
- Olabilir tabi Mehmet ama önce çocuğu biraz tanısak. Ya it kopuksa. Ailesi bela falan çıkar, dert olur başımıza.
- Merak etme, evdeki eski dergileri vermek bahanesi ile eve davet eder, konuştururuz. Ufacık çocuk, bizden kendini saklayamaz. Ne var ne yok öğreniriz. Sonrasını da Halit halleder zaten.

Böylece ikisi de son derece mutlu şekilde yeni oyuncak alınmak üzere olan bir bayram çocuğu hevesi ile evdeki dergileri toparlamaya başladılar. Yurdanur hanım ufak çocuğu daha mutlu edeceğini düşündüğü için henüz yeni almış olduğu moda dergilerini bile ayırmaya başladı. Öyle ki evde çocuğun koca çuvalını bir seferde dolduracak kadar çok dergi birikmişti. Çocuğun alması kolay olsun diye dergileri kapının hemen girişine yığılmışlardı ki Yurdanur'un aklına bir şeytanlık geldi.

- Mehmet' çiğim biz bunları hemen giriş holüne koyduk ama çocuğu kapı aralığında ne kadar tanıyabiliriz? Bence dergileri içeri salona yığalım. Çocuğu da salona davet eder, meyve suyu kurabiye falan ikram eder, konuştururuz.
- Doğru söylüyorsun Yurdanur. Ama biz perhizdeyiz. Evde öyle ıvır zıvır tutmuyoruz ki. Abdullah efendiyi yollatıp bayatlayamayacak şekilde ambalajlı bir şeyler aldıralım o zaman. Evde hazır olsun. Hem çocuk ta bize daha çabuk ısınır.
- Ay inşallah istediğimiz gibi bir çocuktur da hepimiz mutlu mesut yaşarız.

Böylece bu iki yalnız insan planları doğrultusunda her şeyi hazır hale getirip, çocukla karşılaştıklarında konuşmak üzere, heves içinde sabah ve akşam turlarına devam etmeye başladılar. Kader midir bilinmez daha üçüncü gün çelimsiz yeşil gözlüyü bir çöp konteynerinin başında bulmuşlardı. Yurdanur çocuğu ürkütmeden yavaşça yanına yaklaşır;

- Merhaba çocuğum, evimizde çok miktarda birikmiş eski dergiler var. Bizimle gelersen sana verelim, ister misin?
- Olur teyze, ev uzak mı?
- Yok yavrum. Ama biraz yokuş çıkacağız.
- Olsun teyze ben alışkınım.

Tüm bunlar konuşulurken Mehmet Bey tek kelam etmeden çocuğu ve yüz mimiklerini süzmüştü. Karısının sesinin toy bir iş adamının TED konuşmasına çıkmışçasına titremesine de çok şaşırılmıştı.

Yurdanur çocuğun teklifini reddetmesinden, “çöpe atın, ben oradan alırım” falan demesinden korkmuş olmalıydı. Fakat çocuğun sesi ne kadar duru ve içtendi. Daha şimdiden “bu iş oldu” diye düşünmekten kendini alamıyordu. İkisi önde, su borularından yapılmış kâğıt arabası ile çelimsiz çocuk arkada hep birlikte yokuşları çıkmaya başladılar. Mehmet bey hafifçe geriye doğru dönerek;

- “Adın ne senin çocuğum” diye sordu. Bu onun çocukla kurduğu ilk iletişimdi ve nu nedenle sesini oldukça sevecen ve babacan bir tonda tutmaya çalışmıştı.
- Aram efendim. Adım Aram.
- Aram, evladım buraya yakın mı oturuyorsun? Seni buralarda görüyoruz hep.
- Evet efendim. Üst taraflarda evimiz.
- Ailenle mi yaşıyorsun çocuğum?
- Annemle yaşıyoruz efendim. Altı kardeşiz. En küçük benim. Babam ben doğmadan inşaattan düşüp ölmüş. Annem dahil, hepimiz çalışıyoruz.
- Peki Aram, cıgım kaç yaşındasın sen, okulun yok mu senin?
- On yaşındayım amca. Okumuyorum. Nüfus kağıdım da yokmuş. Babam öldükten sonra beni evde doğurmuş annem.
- Bu konuşmanın ardından karı koca birbirlerine bakıp adeta gözleri ile anlaştılar. Bu çocuğu evlat edineceklerdi. O kadar sıcak kanlı bir çocuktuk ki daha evde misafir etmeden nerede ise istedikleri tüm bilgileri anlatmıştı.

Mehmet bey ister istemez içgüdüsel olarak küçük Aram’ın yaşadıkları evi düşündü. Acaba ev kendilerinin miydi? Bu bölgede yıllar önce kendilerinin olmayan arazilere gecekondular yapıp oturanların büyük bir kısmı, çıkan aftan faydalanarak para karşılığında tapu tahsis belgesi almışlardı. Devlet bu belgeleri ileride gerçek tapularla değiştireceğini taahhüt etse de bu gerçekleşmemişti. Ama gene de kişisel sahiplik belgesi olarak geçerli sayıldığından, böyle değerli bir bölgede bu tip yerler iyi paralara satılmaktaydı. Mehmet bey yol boyunca kafasında bu evle ilgili yapabileceklerini kurgulayıp durdu. Kendi evlerini kırk beş yıl önce hiç tanımadığı bir tüccardan almışlardı. O zaman için modern bir bina olsa da şu anda herhangi bir depreme dayanacak yapıda olduğunu sanmıyordu. Halbuki Tarabya’dan ucuza eski bir gecekonduluk alıp, oraya şirketin mimar mühendislerinden faydalanarak depreme dayanıklı bir ev yapıp, sonrasında oturdukları eski evi de satmak çok akıllıca olurdu. Her ne kadar bölge ön görünüm olsa da ve burada inşaat yapmak yasak olsa da bütün tanıdıkları yıllardır bu işi becererek villa sahibi olmuşlardı. Düşündükleri doğru çıkarsa artık sadece Aram’ı değil, onların oturdukları evi de almayı hayal ediyordu.

Eve geldiklerinde Aram’ı içeriye davet edip, önceden kararlaştırdıkları gibi oturmasını ve biraz dinlenmesini istediler. Fakat o “Gerek yok, üstüm başım kirli. Koltuklarınızı kirletirim” diyerek bu nazik teklifi reddetti. Küçük Aram dergileri kan ter içinde dışarıya taşırken yiyecek içecek ikram ettiler. Koltuklara örtü yayıp oturtular. Aram ileride bu insanlarla paylaşacakları şeyleri bilmeden neşe içinde meyve suyunu yudumlarırken, bir yandan da nefes almadan ağzına limonlu kurabiyeleri tikiştiriyordu. Aram’ın çocuksu saflığı ve daha çok kurabiye yiyebilmek için yaptığı gevezelik nedeni ile onların çok fakir olduklarını, Tarabya sırtlarındaki eski gecekondular mahallesinde altı kardeşi ve annesi ile birlikte oturduklarını hatta evin adresini bile öğrenmişlerdi. Onu yolcu ederken, “annene ilerideki günlerde onu ziyaret edeceğimizi söyle, olur mu yavrum” diye tembihlemeyi de unutmamışlardı.

Mehmet Bey ve Yurdanur Hanım aradan bir hafta geçmeden Aram'ın annesi ile konuşmak için eski gecekondu mahallesine gitmişlerdi. Bu mahallede zengin insanların dolaşması yadırganmıyordu. Çünkü tapu tahsisli birçok gecekondu zengin insanlar tarafından devir alınmıştı. Mehmet bey Aram'ın evlerinin de deniz manzaralı ve tapu tahsis belgeli olmasını umuyordu. Evi bulduklarında hayal kırıklığına uğramayacaktı. Aram'ın verdiği adresteki ev dik bir yamacın üzerine konmuş ve bütün boğaza hâkim durumdaydı. Çekinerek kapıyı çaldılar. Kapıyı 14-15 yaşlarında çelimsiz, kara kuru bir kız açtı.

Yurdanur hanım; "Aram'ın evi burası mı acaba?" diye sordu. "Evet" cevabını alınca "Anneniz evde mi çocuğum?" diye devam etti. Az sonra içeride sert, kuru sedirin ucuna eğreti oturmuş olarak Aram'ın annesi Dilzar hanımla çoktan konuşmaya başlamışlardı bile. Aram annesine bu zengin insanları anlatmış, o da evde olduğu zamanlarda gözü kapıda bekler olmuşu. Muhtemelen daha önce gelen zenginler gibi evi almak için konuşmaya gelmişlerdi. Rahmetli babası beğendiği manzaralı bu araziye evi kendi elleri ile yapmış, ölmeden önce de aftan faydalanıp evlerine tapu almıştı. Daha önce birçok insan evlerini almak istemişlerdi ama o komşularının kendilerinininkinden kötü evleri iki üç milyon dolara sattıklarını görmüştü. Kendi evleri en az dört milyon dolar etmeliydi.

Dilzar hanım da çocukları gibi çelimsiz ve ufak tefek bir kadındı. Çocuklarını tek tek tanıttikten sonra çocuklar sıraya girip, bayram ziyaretine gelmişler gibi ellerini öpmeye başlamışlardı. O sırada Yurdanur Hanım altmış yaşını geçtiği halde o güne kadar Aram dahil hiçbirinin isimlerinde başka biriyle tanışmamış olduğunu düşünüyordu. Tanışma faslı ve el öpme seremonisi bittikten sonra Mehmet Bey konuya girdi.

- Özellikle sizi pazar günü rahatsız ettik. Aram tüm ailenin çalıştığını ve bir tek pazar günleri evde olduğunuzu anlattı bize. Evinizin yeri çok güzel. Sizin kendi yeriniz mi burası.
- Evet beyim. Babadan kalma.
- Tapu tahsis belgelidir herhalde, değil mi?
- Ben pek anlamam beyim. Tapusunu babam çıkarttırmıştı.
- Peki burayı satmayı düşünür müsünüz?

Konuşmanın geldiği nokta Yurdanur hanımı şaşırtmıştı. Aptal bir ifade ile kocasına bakıyordu. İlk başta doğrudan konuya giremediği için evden bahsettiğini düşündüğü kocası, Aram'ı değil de evi almaktan bahsediyordu.

"Kocacığım, ev de nereden çıktı" diye yavaşça kulağına fısıldadı ama ufacak gecekondu odasında sanki bağırarak söylemiş gibi bunu herkes duymuştu.

"Sana sonra anlatırım" diye kısık bir sesle cevapladı Mehmet Bey. Bu arada karısının gözlerine bakmaya çekindiğinden yere bakarak ve kafasını ona doğru eğip, yaklaşılarak söylemişti bunu. Şayet karısının gözlerine baksaydı, şimşek gibi delici gözlerle kendisine baktığını ve "eve gidince hesaplaşacağız" diye sessiz söylendiğini görebilecekti.

Dilzar hanım zaten bu teklifi kaç gündür bekliyordu. Hiç beklemeden “Dört milyon dolar istiyoruz” diye cevapladı. Mehmet bey bu ummadığı cevap karşısında öyle bir afalladı ki nerede ise iliştiği sedirden kayıp düşecekti. Halbuki evi görür görmez “Oldu bu iş, bu kadar fakir bir aile, 100, 150.000 TL verince seve seve evlerini satarlar. Zaten aslında gerçek bir tapusu bile yok” diye düşünmüştü.

Kızgın ve alıngan bir ifade ile “Siz dört milyon dolar kaç lira yapıyor biliyor musunuz?” diye sordu. Doğrusu Dilzar oturup da kaç lira yapar diye hesaplamamıştı. Ama hesaplamasına da gerek yoktu. O evinin değerinden emindi. “Biz dört milyon dolar istiyoruz” diye tekrarlardı. Arkasından savını kuvvetlendirebilmek için “Zaten daha önce üç buçuk milyon dolar verdiler, satmadık” diye bir yalan salladı. Evet daha önce de gelenler olmuştu ama onlar emlakçılardı ve bölgede yer arayan zenginler adına teklif getirmişlerdi. Her ne kadar bu tekliflerin hiçbiri milyon dolar seviyesinde olmasa da Dilzar, kendi evlerinden daha az manzaralı ve daha küçük arsalı evlerin satıldıkları fiyatı biliyordu. Mahallede bu rakamları bilmeyen kalmadığı için kimşenin evini ucuza satması zaten pek mümkün değildi. Yurdanur Hanım; “İyi ama neden kabul etmediniz? Etseydiniz ölene kadar hiç çalışmadan rahat ederdiniz” diyerek konuşmaya dahil oldu. Dilzar ise “Çalışmaktan gocunmuyoruz. Burası baba toprağımız. Uç kuruşa satıp, ziyan etmeyiz burayı” diye cevaplayınca Mehmet Bey daha da hiddetlendi. “Ne üç kuruşu hanımefendi üç buçuk milyon dolardan bahsediyoruz burada” diye bağırıldı. Bu yükseltinin üzerine büyük bir sessizlik oldu. Artık Aram’dan bahsetmenin bir anlamı kalmamıştı. Üstelik o anda çok uygunsuz kaçacaktı. Geldikleri gibi kibarca müsaade isteyip kalktılar.

Yol boyunca Yurdanur Hanım; saçma sapan bir ev meselesi çıkartıp işi çıkmaza soktuğunu, bir eve daha ihtiyaçların olmadığını vs. Mehmet beyin yüzüne vurup durdu. Bu mesele yüzünden yaklaşık yirmi gün kocasına soğuk davranan Yurdanur, sabah ve akşam yürüyüşlerini de onsuz yapmaya başlamıştı. Onun bu yaptığını hiçbir zaman unutmuyacaktı. Mehmet bey ise yirmi gündür bambaşka şeyler düşünüyordu. Bu kadar yoksulluk içindeyken evlerine dört milyon dolar isteyen biri, kanı canı çocuğunu bedava vermeye razı olur muydu? Ne yapıp edip Dilzar hanımla bir daha konuşmalı ve bu sefer Aram’dan bahsedip, onu kendilerine vermeye ikna ederek karısının gönlünü almalıydı. Bu düşüncelerle aradan geçen üç haftanın sonunda Mehmet Bey Tarabya sırtlarındaki gecekondunun kapısını tekrar çalmıştı. Bu sefer kapıyı küçük Aram açtı. İfadesiz bir suratla Mehmet beye bakarak içeriye doğru seslendi;

- Anne, evimizi almak isteyen amca geldi.
- İçeriye buyur etsene oğlum.
- Buyur amca, annem içeride.

Mehmet bey Dilzar hanıma ne diyeceğini yol boyunca düşünmüştü. Fakat o loş küçük mekâna doğru ilk adımını attığında planladığı konuşmalar uçup gitmiş, yerini tarifi mümkün olmayan bir heyecan almıştı. Aynı heyecanı Dilzar Hanım da duyuyordu ama başka nedenlerden. Mehmet bey eve ikinci kez geldiğine göre teklifini kabul etmemiş olsa bile en azından pazarlık etmek için gelmiş olmalıydı. Ev için üç buçuk milyon dolar verenlere vermediğini söylediğine göre kesin bunun üzerinde bir teklifle gelmiş olmalıydı. Hâl hatır sorma faslı bittikten sonra Mehmet Bey titrek bir sesle konuya girdi.

- Dilzar Hanım, çocuklarınızın geleceği hakkında ne düşünüyorsunuz? Aram dahil hepsi küçük yaşta sokaklardalar. Onlara daha iyi bir gelecek vermek istemez miydiniz?
- Mehmet bey, zaten bunu istediğim için baba yadigarı evi satmak için sizinle konuşuyorum ya.
- Hayır Dilzar Hanım, söylemek istediğim başka bir şey. Biz evi almayı tabi ki böyle bir şeye vesile olması için istemiştik. Ama gördüğüm kadarı ile evinizin değeri bizim alım gücümüzün üzerinde. Bizim asıl amacımız, hiç değilse Tarabya sahilinde yolda yürürken devamlı gördüğümüz Aram'ın bu hayattan kurtulması, okuyup size, devlete faydalı bir insan olması için bir şeyler yapmaktı.

Mehmet Bey, yanında Yurdanur Hanım olmadığı halde hep biz diye konuşarak adeta onu da verdiği kararın sonuçlarına ve bu sorumluluğa ortak etmek ister gibiydi. Dilzar hanımın suratına göz ucu ile baktığında tahmin ettiği gibi bir şaşkınlık görmedi. Kadının mimiklerinde hiçbir değişiklik olmamış, ilk gün gördüğü çekingен ifadeden eser kalmamış şekilde suratına bakıyordu. Aynı hissiz ifadeyi sesine de yansıtarak cevap verdi.

- Çok teşekkür ederiz Mehmet Bey. Allah ne muradınız varsa versin. Herhalde bu durumda Aram'ın sokaklarda gezmeyip okuması için bize her ay bir miktar yardım yapacağınızı söylemek için geldiniz.
- Aslında düşündüğümüz bu değildi. Aramı yanımıza alıp, okutup büyütmeyi düşünmüştük. Tabi siz de istediğiniz zaman onu görebileceksiniz.

Dilzar hanım beklemediği bu teklif karşısında şaşırılmış olmakla birlikte, Aram için bunun çok iyi olacağını anlamış, fakat ev için günlerce düşündüğü pazarlığı burada da yapmazsa, gerekli çabayı göstermeden teslim olacaktı gibi hissetmişti. Biraz durup düşündükten sonra konuşmaya başladı.

- Peki biz ne olacağız. Aram ufak da olsa aileye bir katkısı var. Bir kişinin getirdiği gelir eksilince biz nasıl geçineceğiz. Aram'ı almanız Aram için tabi ki iyi olur ama bizim için iyi olmaz. Her ay para veremeyecekseniz bile en azından bir seferlik yüklü bir bedel ödeyin ki o paranın faiziyle Aram'ın kazandığı paranın açığını kapatalım.

İşte Mehmet beyin korktuğu olmuştu. Bu işi ilk planlarken, ailelerin çocuklarını güle oynaya vereceklerini, "yaşasın çocuğumuz kurtuldu" demelerini hayal etmişlerdi. Ama geçen seferki buluşmada yaşananlar Mehmet Bey'i bu duruma hazırlamıştı.

- Peki ne kadar bir paradan bahsediyoruz Dilzar Hanım. On yaşında bir çocuk ne kadar para kazanabilir ki yokluğu sizi zora soksun?
- Her ay üç aşağı beş yukarı iki bin lira kazanıyor. Ona acıyıp cebine para sıkıştıranlar da oluyor. Çocuklarım büyüyüp tek başlarına ayakta durana kadar bu paraya ihtiyacımız var. Aram kurtulacak diye, diğer çocuklarımı feda edemem.
- Yani kaç seneden bahsediyoruz.
- Aram'ın bir büyüğü 12 yaşında. En az bir on sene Aram'ın eksikliğini hissetmememiz lazım.

Mehmet bey sesli olarak bir hesap yaptı.

- İki binden senede yirmi dört bin, on yılda iki yüz kırk bin lira eder. Bu çok para.
- Ben çocuğumu o paraya vermem. Para her gün değer kaybediyor. En az beş yüz bin lira vermeniz lazım ki Aram'ımı size vereyim. O paraya çok diyorsanız hiç konuşmayalım.
- Bunun kararını tek başıma veremem. Eşimle bir konuşayım size cevap veririm. Sizden telefon numaranızı alayım, gün içinde telefon ederim.

Böylece Mehmet Bey evine, Yurdanur hanımın yanına doğru yola koyuldu. Böyle bir para istenebileceği hiç akıllarına gelmemişti ama en azından Yurdanur ile konuşmasına vesile olacağı için memnundu. Eve ulaştığında Yurdanur'u salonda dergi okurken buldu. Suratına bakmamasına rağmen doğrudan konuya daldı.

- Bugün Aram'ın annesi ile konuştum. O'nu istediğimizi anlattım.

Yurdanur dergiden hafifçe başını kaldırıp, sorgulayıcı gözlerle kocasına baktı. Bu meraklı gözlerdeki endişeyi görmüş olmasına rağmen Mehmet Bey konuşmasına devam etmedi. Yurdanur'un kendisi ile konuşmasını, ardı ardına sorular sormasını, bu küskünlüğün bitmesini arzuluyordu.

Yurdanur tekrar başını dergiye doğru eğerken; "Ne cevap verdi?" diye soğuk bir ifade ile sordu.

- Beş yüz bin lira istiyor. Kadının işi gücü para.
- Peki sen ne düşünüyorsun?

Bu soruyu sorarken başını dergiden kaldırmakla kalmamış, dergiyi de kapatıp kenara koymuştu. Mehmet bey o anda tekrar eski hayatlarına döneceklerini hissederek heyecanlı şekilde;

- Benim düşüncemden çok, senin düşüncen daha önemli. Onun annesi olacaksın. Bu para bizim için bile küçük değil. Ama sen istiyorsan vermekten hiç gocunmam.
- O zaman şöyle yapalım. Haftaya Avukat Haldun beyi de yanımıza alıp oraya gidelim. Şartları falan detaylıca konuşalım. Bu parayı vereceksek ikide bir gelip bizi suistimal etmesini, başka şeyler dilenmesini hazmedemem doğrusu.
- Onları buraya çağırırsak. Bir şeyler ikram eder kadını yumuşatıp daha azına ikna ederiz belki.
- Deli misin sen? Bu evi görünce bırak beş yüzü azaltmayı, bir milyon bile isteyebilir.

Böylece Mehmet Bey Dilzar hanımı arayıp, hafta sonu pazar günü için randevu aldı. Haldun beye de telefonda durumu anlatıp endişelerini giderebilecek gerekli protokolleri hazırlamasını rica etti. Pazar günü imzalar atılıp, Dilzar hanımın hesabına para yatınca hepsi mutlu olmuştu. O gün o odada sadece çocuklar mutsuzdu. Çünkü birbirlerinden ayrılacaklardı. Küçük Aram hepsi ile tek tek vedalaştı. Sarılıp ağlaştılar. Mehmet bey her ne kadar "Evimiz yakın, birbirinizi gene görürsünüz" dese de bunun artık çok zor olacağını o odadaki herkes biliyordu.

İlk bir ay her ikisi için de çok heyecanlı ve dolu geçti. Ona kıyafetler aldılar, evin çatı katı odasını ona göre düzenlediler, ona kekler, pastalar yaptılar. Bu arada Haldun Bey Aram'a nüfus kâğıdı çıkartmak için oldukça uğraştı. Sonunda nüfus kağıdını Aram'ın baba kütüğünde çıkartmayı başardı. Sonraki günler daha rutin geçse de eski günlerine göre bir farklılık vardı elbette. Evde bir nefes, bir ses olması onlara moral veriyor, hayata daha güzel bakmalarını sağlıyordu.

Aram temiz pak giyinince sanki bir Fransız ailenin çocuğu gibi duruyordu. Suratı daha da incelmış, teni daha da açılmış, gözleri daha bir yeşil olmuştu sanki. Devamlı kibar, devamlı kırılğan ve sakindi. Bu onun yaradılışıyla ilgiliydi. Çünkü rahmetli babası da Aram gibiydi. Kırılğan ve yumuşak huyluydu. İnşaat işi asla ona göre değildi ve bunu canıyla ödemişti.

Bu arada özel bir hoca tutup Aram'a ders aldirmaya başladılar. Onun okuma yazması bile yoktu. Ders almaya başladıktan yaklaşık bir ay sonra Aram'ın önüne kâğıt kalem koyup bir şeyler yazmasını istediler. Aram sadece çeşitli boylarda daireler ve düz çizgiler çizdi. Karı koca birbirlerine çaresizce baktılar. Ertesi gün hocası ile konuşup sorguladılar. Hocası Aram'ın çok zeki olduğunu, fakat on yaşına kadar hiç okula gitmemiş olduğundan açığı kapatmasının çok zor olacağını, ona süre tanımlarını ve evde de çalıştırmaları gerektiğini anlattı. Fakat ne Mehmet beyde ne de Yurdanur hanımda bir çocuğa ders çalıştırabilecek sabır yoktu. Onlar çocuğu giydirmek, gezdirmek onunla vakit geçirmek istiyordu. Ders çalıştırmak hayallerinin arasında yoktu. Bu sefer eve yatılı bir hoca almaya karar verdiler. Bu da ekstra bir maaliyetti ama bunu görebilecek durumları yoktu. Aradan beş ay geçmişti ve karı koca hayal ettikleri gibi Aram'la vakit geçiremiyorlardı. Çocuk Mehmet Bey'le Yurdanur Hanımın kendisi için yaptıkları fedakarlığın bilincinde olarak gece gündüz devamlı ders çalışıyordu. Beşinci ayın sonunda okuma yazmayı tamamen sökmüş, çarpım tablosunu ezberlemiş, basit matematik sorularını çözer duruma gelmişti.

Fakat Mehmet Bey ile Yurdanur Hanım o ders çalışırken her gün aynı rutin yürüyüşlerine döndüklerinden hayatları tekrar monotonlaşmış, çocuğun gelişiminden habersiz şekilde bu işe neden kalkıştıklarını içten içe sorgular hale düşmüşlerdi.

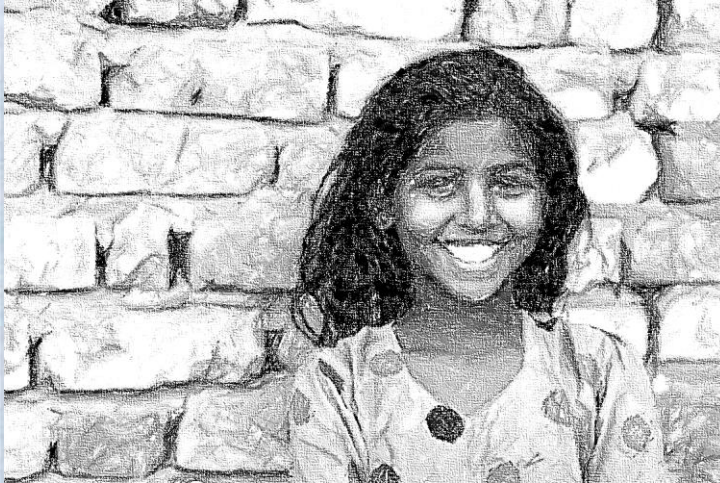
Gene bir gün yolda yürürken Mehmet Bey Yurdanur Hanıma biraz kısık bir sesle "Yurdanur, Aram hakkında ne düşünüyorsun?" diye sordu. "Bilmem ki" diye cevapladı Yurdanur. Arkasından üzgün bir ifade ile ve zor duyulur şekilde "Ben böyle olacağını düşünmemiştim, daha farklı şeyler hayal etmiştim" diye devam etti. Bu konuşmanın devamı gelmedi. İkisi de yorgun adımlarla yürümeye devam ederken suskun bir şekilde kendi düşüncelerine dalmışlardı.

Aram'ın eve gelmesinin üzerinden yedi ay geçmiş, bu süre içinde çocukla toplansan en fazla on saat bir arada kalmışlardı. Bu sürenin büyük kısmı da ilk bir ay içindeydi. Aram bütün gün elinde defter kalem ders çalışıyor, hiç konuşmuyor, diğer çocuklar gibi ortalıkta koşturup oynamıyordu. Bu yedi ay içinde bir kez dahi kendi ailesini ve kardeşlerini sormamış, bir kez dahi eski evine gitmek istediğini söylememişti.

Hoş kendi kardeşleri ve annesi de gelmemişlerdi ama onların zaten gelebilecek zamanları da pek yoktu. Eğitimci Aram'ın hazır olduğunu, herhangi bir okulun üçüncü sınıfından olmasa da ikinci sınıfından başlayabileceğini söylemişti. Onlar Aram'la geçirebilecek zaman bulamazken, onun okula başlaması; bir arada geçirebilecekleri zamanın daha da azalması demektir.

- Bir gün Aram odasında ders çalışırken, karı koca alt katın salonunda kahvelerini yudumluyor ve Aram hakkında konuşuyorlardı. Mehmet bey adeta Aram'ın duymasından çekinircesine alçak sesle Yurdanur hanıma;
- Bu böyle ne kadar sürecek, bu çocuk bize yarenlik falan yapamayacak. Öyle kendi kendine büyüyüp gidecek. Biz sadece bu fidanın büyümesi için paralarımızla onu sulayacağız. Hiç akıllı bir iş yapmamışız Yurdanur. Bir de o kadına beş yüz bin lira verdik. Bu çocuğa yaptığımız harcamalar da cabası. Hayatımız gene monoton sürüyor bir de üzerine para harcıyoruz.
- Haklısın Mehmet. Keşke bunun yerine bir kız çocuğu alsaydık. Bunu şimdi meslek sahibi olana kadar okutmak gerekir.
- Evet ya. Keşke bunun iki büyüğü olan kızı alsaydık. Onu okutmaya da gerek yok. Hem sana ev işlerinde yardımcı olurdu, hem de iyice yaşlandığımızda bize bakardı. Evdeki hizmetçiyi de yollardık, para harcamayacağımız gibi verdiğimiz parayı da çıkartmış olurduk. Hiç düşünemedik o zaman bunları.
- Mehmet bak ne diyeceğim. Dilzar hanıma gitsek, “çocukları değiştirelim” diye teklif etsek ne dersin? Hem onun için de daha karlı bir şey. Aram daha da büyüyüp güçlendi. Bizden Aram'ın iş gücü kaybı tazminatı olarak beş yüz bin lira almıştı. O para gene onda kalacak, Aram'ın iş gücünü de geri alacak.
- Vallahi olur be Yurdanur. Akıllı kadınsın, hemen telefon edip pazar günü ziyaret edeceğimizi söyleyeceğim.

Böylece Pazar günü geldiğinde; Aram'ı evde bırakıp Dilzar hanımın kapısını çaldılar. Kapıyı gene eve götürmeye niyetlendikleri zayıf kız açtı. İçeri girerken onu alıcı gözü ile süzmeyi ihmal etmediler. Yurdanur Hanım kapı eşliğindeyken kızı sorguladı.



- Adın ne kızım senin?
- Arın teyzeciğim.
- Merhametli demekmiş.
- Kaç yaşındasın yavrum sen?
- On beş
- Maşallah çok da güzelsin.

Dilzar hanımın kapıya doğru gelmesi ile konuşmaları kesildi. Dilzar hanım onların bu ziyaretinin nedenini merak etmekle birlikte Aram'dan haber alacağı için heyecanlıydı.

- Mehmet bey sedirin kenarına ilişir ilişmez konuya girdi;
- Dilzar hanım, Aram çok iyi bir çocuk. Çok da zeki. Ona nüfus kâğıdı çıkarttırdık. Babası ölünce siz ilgilenememişsiniz galiba. Okuma yazmayı falan da öğrendi. Sizin yakınınızda, caminin yanındaki okulla konuştuk. Bir sınava sokup, ikinci sınıftan başlatacaklar onu. Okuyup büyük adam olacak inşallah.
- Allah sizden razı olsun, sayenizde Mehmet Bey.
- Ama şöyle bir durum var, Aram bizim evde çok mutsuz. Sizinle kalırsa daha mutlu olacak. Fakat bildiğiniz gibi size onun için beş yüz bin lira vermiştik. Bu parayı sizden talep etmiyoruz. Sonuçta Aram'ı siz zorla geri almıyorsunuz, biz veriyoruz. Ancak Aram'ın yerine Arin'i verirseniz çok memnun oluruz. Hem kızımızın da iyi bir geleceği olur.
- Yurdanur Hanım daha fazla dayanamadı ve Mehmet Bey konuşmasını bitirir bitirmez günlerdir söylemeyi düşünüp planladığı şeyleri sıralamaya başladı.
- Aslında bu sizin için daha iyi. Aram erkek çocuğu, para kazanıp aileye katkı sağlar. Arin ise bir kız olarak eve çok katkı sağlayamıyordur. Hem sonra üç beş sene içinde evlenip gider. Bizimle kalırsa arada gene gör.....

Dilzar Hanım Mehmet Bey'i de Yurdanur hanımı da sabırla dinlemiş, sonunda dayanamayıp Yurdanur hanıma eliyle "dur" işareti yaparak susturmuştu. Bu zengin insanlar her istediklerini para ile alacaklarını düşünüyorlar ve ona göre davranıyorlardı. Bunda anlaşılacak bir şey yoktu. Ama ufak bir çocuk gibi onu deneyeyim, olmadı bunu deneyeyim diyecek kadar küstah olmaları anlaşılır şey değildi. Bu küstahlıklarını onları evden kovarak ödetebilirdi ama bunun kimseye faydası olmazdı. Böylece gene pazarlığa başlamayı tercih etti. Bunu ödeyeceklerse hiç değilse degecek bir miktar ödetecekti.

- Bakın ben cahil olabilirim ama aptal değilim. Aram'ın artık bize faydası değil zararı olacak. Çünkü nüfus kâğıdı çıkartıp, okulla konuşmuşsunuz. Onu okula yollamak zorunda kalacağım. Arin ise hiç de zannettiğiniz gibi para kazanamayan bir çocuk değil. O zayıf olsa da güçlü kuvvetli bir genç kız. Tarabya'daki evlere temizliğe gidiyor. Bütün günleri dolu. Eve en çok para kazandıran o. Bu nedenle Arin için de üç yüz bin lira isterim. Aslında daha fazla isterdim ama oğluma okuma yazma öğretmişsiniz. Biz ilgilenip öğretememiştik çocuğa.

Bu talep üzerine ikisi de şaşırıp kalmışlardı. Hiç böyle bir şey beklemiyorlardı. Yurdanur hanım dışarıda kocasıyla konuşup karar vermek için Dilzar hanımdan müsaade istedi ve birlikte dışarı çıktılar.

- Sen bu işe ne dersin Mehmet? Kadın bizi yolunacak kaz olarak görüyor.
- Valla Yurdanur aslında kadın haksız sayılmaz. Buradaki evler hep villa. Temizliğe gidenler mimar mühendislerden çok para alıyorlar. Kızın haftalık kazancını bir düşünsene.
- Evet ya, hem kadının elinden kızını da alacağız. Biliyorsun kız evlat bir başka.
- Bir de şöyle düşün Yurdanur, Aram'ı geri verip, Arin'i almazsak kafadan beş yüz bin lira zarardayız. Üç Yüz daha verip Arin'i alırsak, toplamda sekiz yüz bin lira vermiş olacağız ama evde maaş falan vermeden her işe koşturabileceğimiz biri olacak.

Bu konuşmanın ardından karı koca içeri girip üç yüz bin lira daha vermeye razı olduklarını ve Arin'i alacaklarını söylediler. Birkaç gün sonra da yanlarına küçük Aram'ı ve Avukat Haldun beyi alıp Dilzar hanımın evine gittiler. Zavallı Aram annesini ve kardeşlerini görmeye gittiklerini ve geri döneceğini zannediyordu. Ama öyle olmadı. Onu orada bırakıp ablasını götürdüler. İyi niyetle başlayan bir hamle, her iki taraf için de yüz kızartıcı bir pazarlığa dönmüş ve garip bir biçimde sonuçlanmıştı.

Zavallı Aram, sahiplenilip heves alındıktan sonra terkedilen bir köpek yavrusu gibi üzülmüş, kırılmış ve öfkelenmişti. Aram bir daha asla eskisi gibi yumuşak huylu, sakin yapıda olamadı. On iki yaşında evden kaçıp sokak serserileri ile yaşamaya başladı. Kendisini adeta satan annesinden de alıp terk eden aileden de çevresindeki diğer tüm insanlardan da nefret eden biri olarak büyüyecek ve topluma zararlı bir suçluya dönüşecekti.

Dilzara hanım aldığı paraları faize koyup biraz olsun rahat etmek istese de paralar yüksek enflasyon karşısında değerini koruyamadığından zaman içinde eriyip gidecekti. Arin ise eskiden para alarak yaptığı işleri bedavaya üstelik pazarlar dahil, tüm gün yaparak büyüyecek, Yurdanur Hanım ve Mehmet Bey verdikleri sekiz yüz bin lirayı hep akıllarında, adeta bu parayı ondan çıkartırcasına kızcağıza hiç acımayacaklardı. Ama ne var ki kendi çocuklarını göremeden elden ayaktan düşecekler ve isteseler de istemeseler de Arin'in eline kalacaklardı.

Arin onlara bakmak için zamanında annesinden gördüğü gibi pazarlığa oturacak ve ölünceye kadar bakma akdi sonunda yaşlı çiftin Tarabya'daki evlerini kendi üzerine geçirtecekti.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINDAKİ DEĞİŞİMLERİN SONUÇLARI

Kat Mülkiyeti kanununa göre; bağımsız bölümlerin sınırları kat irtifak projesinde işli olduğu şekilde olmalıdır ve tüm maliklerin onayı olmadan değiştirilemez. Bunun hukuksal olarak da statik olarak da yeterli gerekçeleri vardır. Fakat ülkemizde sıklıkla bu husus göz ardı edilmekte ve gerek kullanım avantajı için, gerek ekonomik getiri için mal sahipleri tarafından bu sınırlar diğer maliklerin izni olmadan değiştirilmektedir.

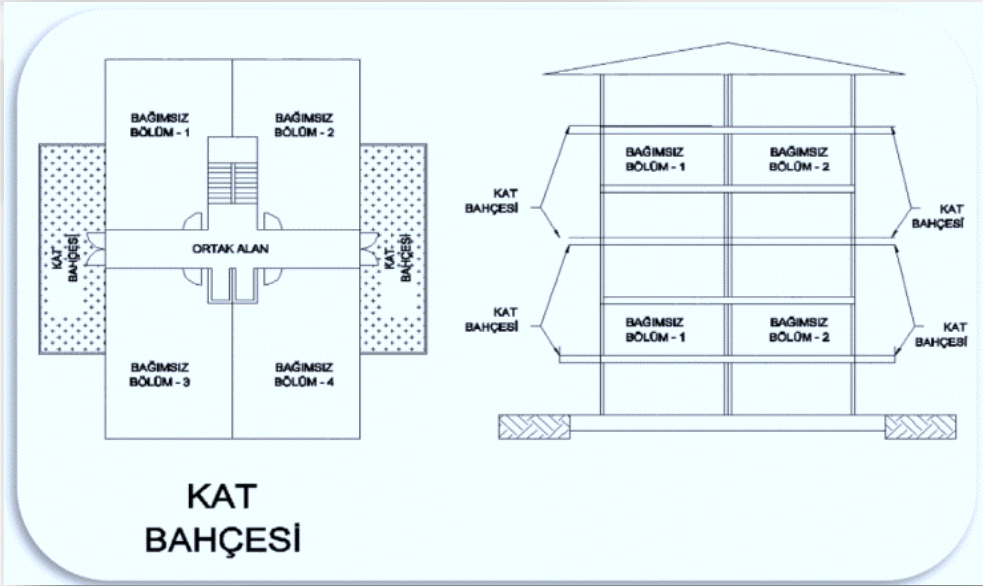
Bu değişimlerin mülkiyet hakkına verdiği zararı şöyle açıklayabiliriz. Kat irtifaklı bir yapıda bağımsız bölüm sınırları dışında kalan alanlar ortak alandır. Dolayısı ile bu alanlara herhangi bir taşma, diğer maliklerin hakkına tecavüz anlamı taşır. Fakat bazı sınır oynamaları bu alanlara müdahale etmeden gerçekleştiği için malikler herhangi bir hakkı yemediklerini düşünürler. Fakat bu böyle değildir. Örneğin zemin katta bulunan önlü arkalı iki dükkanın sahibi aynı kişiye, bankaya kiraya verebilmek için bu iki dükkanın ara duvarını yıkarak birleştirmişse iki yönden hatalıdır. İlki, tadilat projesi çizdirip belediyeye sunmamış ve tadilat ruhsatı almamış, ayrıca ruhsatın dışında diğer maliklerden izin almadığı için bu iki bağımsız tek bağımsız bölüm olarak tapuya tescil ettirmemiştir. Halbuki böyle bir durumda kat irtifakı bozulur ve yeni numaralandırma ile tekrar kurulur. Artık bu iki bağımsız bölümün tek bir tapusu ve eskisinden farklı bir arsa payı olacaktır. Arka dükkan alanı da ön dükkanın cadde avantajından faydalandığı için oluşan sinerji değeri ile değeri artacak ve arsa payı-değer ilişkisine bağlı olarak eskisinden daha çok arsa payı alacaktır. Bu da diğer maliklerin arsa payından bir miktar terk etmeleri, yani zarara uğramaları demektir. Bu nedenle en azından bu payların karşılığının ödenmesi gerekmektedir. Yasal proses uygulandığı zaman gerçekleşecek olan budur. İki dairenin birleştirilmesinde de aynı şey söz konusudur. Bağımsız bölümlerin sınırlarının değiştirilmesi mülkiyet hakkı açısından herhangi bir şey değiştirmese bile kanunen yasaktır ve tespit edilmesi durumunda yıkım cezası verilmesine neden olur. Çünkü sınır duvarları ve dış duvarlar da ortak alan sayılır.

Çatı dublekslerini ikiye ayırıp farklı iki daireymiş gibi arsa payı hissesi ile satmak da ülkemizde modadır. Bunda da aynı sorun mevcuttur. Normal şartlarda hiçbir belediye buna izin vermeyeceğinden bu işlemler hep kaçak olarak yapılmaktadır.

Bir başka ihlal de yasanın etrafından dolaşarak rant sağlamak amacıyla yapılır. Bina içindeki bir alanı emsal (taks) alanı dışında, eklenti olarak gösterip sonradan emsal alanına katmak adeta alışkanlık edinilmiştir. Örneğin dükkanların, bodrum kattaki depo olarak gösterilen eklentilerine içten merdiven açılarak, dubleks dükkan haline getirilir.



Malikler tarafından en masum ihlal, balkon kapatmalarıdır. Balkonu salona katmak, çok masumane gözükse de kanunen yasaktır. Ancak bu alışkanlık o kadar çok yaygınlaşmıştır ki, artık bu işleme yıkım cezası nadiren verilmektedir.



Bu ihlaller sadece malikler tarafından yapılmaz. Müteahhitler daha fazla alan kazanabilmek için de bu oyunları oynarlar. Belediyeler de bunu bilir ama göz yumarlar. Kat bahçeleri, bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemeleridir. Bu alanlar emsal alan içinde sayılmazlar. Bu nedenle nerede ise bütün kat bahçeleri uygulamada projesinden farklı olarak daire alanlarına katılırlar.

Bağımsız bölümlerin sınırlarıyla oynamanın bir de hiç dikkat edilmeyen başka bir olumsuz sonucu daha bulunmaktadır. Bina betonarme iskelet sistemde yapılmış olsa dahi bağımsız bölüm sınırları ve bölücülerini oluşturan tuğla duvarlar, özellikle depremin yarattığı yatay yükler altında sistemin taşıyıcılığına çok faydalıdır. Böylelikle yapının depreme karşı belirli bir artışta rijitliğini artırır. Düşey yükler altında da taşıyıcıdır. Ancak hesaplamalarda emniyetli tarafta kalmak adına hesaba katılmaz. Şayet bu duvarlar kaldırılırsa, depreme karşı zafiyet oluşacaktır. Bütün bunları düşünerek davranmak, toplum bilinci oluşması açısından önemlidir.

YOLLARDAKİ TEHLİKE

Şayet değerlendirme uzmanı olarak sahada çalışıyorsanız. Hayatınızı tehlike içinde sürdürüyorsunuz demektir. Maalesef ülkemizdeki tablonun gösterdiği gerçek budur. Şahsen 35 yıllık meslek hayatımda, işim gereği yollarda dolaşp dururken defalarca ölümlle yüz yüze geldim. İşte geçirdiğim tehlikelerden biri;

TIR

Bankada çalıştığım yıllarda Karadenizli ünlü bir ailenin, ünlü bir siması ile birlikte yollardayız. Ailenin şirketlerinden biri için bankaya teminat verilmesi düşünülen yerleri gördük, Marmara Ereğli'sinden İstanbul'a doğru dönüş yolundayız. Altımızda son model lüks bir oto var ve bir de hiç konuşmayan şoförümüz. TEM Yolu henüz yeni açılmış ve fazla kullanan yok. Bu nedenle oldukça süratli gidiyoruz. Fakat şoför koltuğa yayılı vaziyette ve hiç gergin durmadığından, direksiyona çok hakim olduğunu hissettiriyor ve ben oldukça rahatım. Arka koltuğun sağ tarafında oturup, şoförün arkasından yola bakarken, Silivri sapağını geçtiğimizi fark ediyorum. Kendi düşüncelerime dalmışken son sürat bir rampadan aşağı doğru indiğimizi görüyorum. Yokuşun alt tarafında iki adet tır, dip dibe yolun sağını takip ederek gidiyorlar. Biz tam arkadaki tır geçerken, öndeki tır birden direksiyonu sonuna kadar sola çeviriyor ve koca tırın arkası sağa doğru savrulurken ön tarafı yolun solunu kaplıyor. Şoförümüz dibine kadar frene asılsa da durmamız imkansız. Araba hızla kayıyor. Aniden ayağını frenden çekip, direksiyonu çok hızlı olarak önce sağa sonra sola çevirerek, iki tırın arasından geçip sağ emniyet şeridinde tekrar frene asılıyor. Emniyet şeridi üzerinde, öndeki tırın sağından öne doğru kayarken yolun sağ tarafının komple çöktüğünü görüyoruz. Otomobil çok süratli şekilde göçüğe doğru gidiyor. Yanımdaki iş insanı rengi atmış şekilde devamlı Allah, Allah diye bağırırken, şoförümüz hiç konuşmadan ayağını bir kez daha frenden çekip göçükle, öndeki tırın sola doğru kıvrılmış burnu arasına doğru gazlıyor. O anda gözle görünen bir şey varsa, o da o aralıktan bir otomobilin geçmesinin imkansız olduğudur. Fakat bir mucize oluyor ve adeta tırın burnunu yalayarak geçip sert bir frenle yaklaşık 30 m. sonra duruyoruz. İki tır da çoktan durmuş vaziyetlerde ve öndeki tırın şoförü inip bize doğru koşarken bir yandan da heyecan ile bağırıyor, «Önümdeki yol aniden çöktü, zor kurtardım» Fakat bizden kimsenin onu dinleyecek hali yok. Yanımdaki patron inip ön kapıyı açmış, şoföre sarılıp «Helal olsun sana, helal olsun. Hayatımızı kurtardın» diye bağırıyor. Bense içimden E. O. Eşek, biraz yavaş kullansan fren yapar dururdun, biz de ecel terleri dökmezdik diye düşünüyorum.

YAZICILAR



Değerleme uzmanları ister şahsi çalışanlar, ister şirket olarak çalışanlar; mutlaka kullandığı teknolojik malzemelerden biri de yazıcılardır. Gerek ıslak imzalı raporların tesliminde, gerek ara çalışmalar esnasında yazıcılara ihtiyaç duyarız.

Burada yazıcıları kullanım pratikliklerini de göz önüne alarak, birkaç başlık altında inceleyeceğiz. Şu anda siyah beyaz yazıcıların kullanımını sınırlı olduğundan sadece bizler için uygun renkli yazıcıları inceledik. Ancak genellikle çok baskı alınan şirketlerde, en az bir tane siyah beyaz baskı alan tonerli bir yazıcı bulunmasında fayda vardır. Henüz yazıcı almamış olanlar veya yenilemeyi düşünenlere ışık tutması umudu ile yazıcılar hakkında aklınızdaki soruları gidereceğiz. İşte yazıcılar;

Yazıcılar teknik olarak ikiden fazla türe sahip olsalar da biz değerlendirme sektöründe kullanabileceğimiz türlerle ilgilendiğimizden iki çeşit yazıcı türünü inceleyeceğiz. Bunlar Mürekkep Püskürtmeli Yazıcılar ile Lazer Yazıcılardır. Bunlardan hangisini seçeceğiniz tamamen beklentilerinize bağlıdır.

Mürekkep püskürtmeli yazıcılar adı üzerinde yazım işleminde sıvı mürekkep kullanırlar. Kullanılan mürekkep renkleri; mavi (cam göbeği) , kırmızı/macenta), sarı ve siyahtır. Bunların mürekkepleri kartuş içinde bulunur ve bu kartuşlar ayrıca satılır. Lazer yazıcılarda da aynı renkler kullanılır ancak onların mürekkebi sıvı değil, toz haldedir. Bu tozlar tonerlerin içinde bulunur ve bu tonerler de ayrıca satılır. Gerek lazer yazıcılarda, gerek mürekkep püskürtmeli yazıcılarda kartuş ya da toner almaya kalktığınızda yazıcının bedelinin yarısına yakın bir bedel çıktığını görürsünüz.

Bu nedenle bu kartuşlar veya tonerlerin muadilleri çıkmış, üreticiler bunu önleyebilmek için kartuş ve tonerlere çip takarak yazıcıların çipsiz kartuş/toner ile baskı yapmasını önleyecek programlar yüklemişlerdir. Ancak bu sefer, kartuş ve tonerler muadil mürekkeplerle/toner tozları ile doldurulmaya başlanmış, hatta çipler dahi taklit edilerek muadil kartuş/tonerler satılmaya başlamıştır. Bunun üzerine birçok üretici doldurulabilir kartuş gibi yöntemlerle, mürekkebi ayrı satarak bir pazar oluşturmaya çalışmış, hatta muadil kartuşu da kendileri üreterek daha ucuz pazarda söz sahibi olmaya çalışmışlardır.

Dolayısı ile bu yazıcılar arasında kartuş veya toner çok büyük masraf olduğundan bu yönden bir analiz yaparak kartuş veya tonerlerine göre;

- Doldurulamayanlar ancak orijinali veya muadili bulunanlar
- Doldurulanlar ancak bunu sizin yapmanız zor olduğundan doldurma hizmeti veren yerlerden doldurabileceğiniz.
- Doldurulması çok kolay, kendi imkanınızla doldurabileceğiniz olarak üç gruba ayırabiliriz.

Her türlü orijinal mürekkep ya da tonerler muadillerine göre çok daha pahalı ama çok daha kaliteli sonuç verirler. Kaliteli muadiller varsa da bunların fiyatları da orijinaline yakın olacak kadar yüksektir.

Şimdi bu iki yazıcı türünü çok detaya girmeden; ekonomi, baskı kalitesi ve baskı süresini gözeterek inceleyeceğiz.

Lazer Yazıcı mı, Mürekkep Püskürtmeli Yazıcı mı seçilmeli?

Mürekkep Püskürtmeli Yazıcılar

Öncelikle şunu bilmeniz gerekir. Şayet yazıcınızı arada fotoğraf basmak için de kullanacaksanız, alacağınız yazıcı mutlaka mürekkep püskürtücü olmalıdır. Lazer yazıcılardan böyle bir kalite beklenemez. Ayrıca mürekkep püskürtmeli yazıcılar lazere göre daha az yer kaplarlar. Az sayıda baskı yapan kullanıcılar yaygın olarak bu türü kullanırlar.

Ancak bunların bir dezavantajı vardır. Devamlı kullanım ve bakım isterler. Şayet uzun zaman baskı almazsanız, mürekkep kafa kısmında kurur ve sıkıntı yaratır. Ayrıca lazerlere göre çok yavaşlardır. Lazerlerdeki pratiklik bu yazıcılarda yoktur. Dolayısı ile ilk seçiminiz fotoğraf kağıdına kaliteli fotoğraf basıp basmayacağınıza göre olmalı. Arada bir fotoğraf basacaksanız lazer yazıcıları elemek durumundasınız.

Yazıcıların ekonomik olmalarındaki en önemli kısmı kartuşlarıdır. Mürekkep Püskürtmeli Yazıcıları püskürtme özelliklerinden tutun da mürekkep özelliklerine göre birçok kategoriye ayırabiliriz. Bu detaylara girmeden kartuşlu olanları iki kartuşlu (camgöbeği, macenta, sarı / siyah) veya her renk için ayrı kartuşlu olarak gruplayabiliriz.

İki kartuşlu olanlardan doldurulabilenleri sizin doldurmanız güçtür ama imkansız değildir. Burada önemli olan renkleri doğru haznelere doldurmaktır. Bunların da doldurulabilen tipleri ve doldurulmaz tipleri bulunmaktadır. Doldurma işlemini genelde muadil mürekkep satan şirketler yapmaktadır. Bu tip yazıcıları pratik doldurmak kolay olmadığından tavsiye etmiyoruz.



Her renk için ayrı kartuşlu olanlar genelde daha kolay doldurulabilir özellikte üretilirler. Yazıcı içinde dört adet renkten oluşan doldurma tankları vardır. Doldurma işlemi şırıngalar vasıtası ile yapılmaktadır. Doldurması çok kolay olup, orijinal veya muadil mürekkepleri satılmaktadır. Muadil mürekkepleri oldukça ucuzdur.



Doldurma kolaylığı bakımından ve kendiniz rahatlıkla doldurabileceğiniz için bu tip yazıcıları tavsiye ediyoruz. (Bu tip yazıcı kartuşlarına "bitmez kartuş« adı verilmektedir) şayet daha kaliteli fotoğraf istiyorsanız orijinal mürekkep kullanmalısınız. Ancak bu yazıcıların muadil mürekkepli baskısı bile orijinal tonerli lazerden kaliteli sonuç verir.

Şayet fotoğraf basmayı düşünmüyorsanız. Sadece rapor basacaksanız (Rapordaki fotoğraflar yeterince kaliteli olacak şekilde) Lazer yazıcıları da incelemenizi öneririz.

Lazer Yazıcılar

Son derece seri ve pratik baskı alabileceğiniz yazıcılardır. Bakımları kolaydır. Kullanılan tonerler her renk için ayrı olmak üzere camgöbeği, macenta, sarı ve siyah olmak üzere dört renktir. Bunların muadili olmayan ve doldurulmayan modelleri ile doldurulabilen modelleri bulunmaktadır. Doldurma işlemi genelde muadil mürekkep satan şirketler yapmaktadır.



Doldurulabilen tonerleri siz de doldurabilirsiniz ancak oldukça dikkat istediği kadar zordur da. Bu nedenle doldurulabilir tonerli Lazer yazıcı alacaksanız, dolun şirketlerine doldurmanızı tavsiye ederiz. Sonuç olarak iki yazıcı türü karşılaştırıldığında; Hız faktörü açısından: lazer, kaliteli baskı açısından: mürekkep püskürtmeli (özellikle mürekkep tanklı), ekonomi açısından: mürekkep püskürtmeli, kullanım pratikliği ve bakım açısından: lazer yazıcıları öneririz.

Çok fonksiyonlu yazıcı mı, tek fonksiyonlu yazıcı mı?

Çok fonksiyonlu yazıcılar:

Bu yazıcılar; Yazıcı, tarayıcı, fotokopi, fax, eposta, gibi hizmetleri bir arada sunarlar. Özellikle şahıs olarak homeoffice şeklinde çalışanlara; tüm bu hizmetleri tek bir alette sunmak açısından gerek daha ekonomik olmaları, gerek daha az yer tutmaları açısından bu yazıcılar çok uygundur. Ancak bu yazıcıların bir sorunu vardır. Bu fonksiyonlardan herhangi birinde arıza olmasından dolayı servise gittiğinde, diğer çalışan fonksiyonları kullanma imkanı da kalmamaktadır. Değerleme şirketlerinde birden çok yazıcı kullanıldığından bu çok sorun yaratmaz. Ancak şahıs olarak hizmet veriyorsanız ve bu fonksiyonlara sık ihtiyaç duyuyorsanız, bu riski göz önüne almanız gerekir. Bu tip yazıcıların hem püskürtmeli hem de lazer tipli olanları mevcuttur.



Mürekkep Tanklı Çok Fonksiyonlu Yazıcı

Şayet tarayıcı olarak cep telefonunu kullanırım, fotokopi olarak taranmıştan baskı alırım vs. diyorsanız, çok fonksiyonlu yazıcıya ihtiyacınız yok demektir. Dolayısı ile şahıslar için tek fonksiyonlu, şirketler için çok fonksiyonlu yazıcıları öneririz.

Yazıcıyı Kiralamalı mı, Satın Almalı mı?

Bireysel çalışanların baskı sayıları az olduğu için yazıcı kiralamak rantabl değildir. Ancak çok baskı alan şirketler yazıcı almak yerine kiralayabilirler. Renkli çok fonksiyonlu yazıcılar kalitelerine ve hızlarına göre aylık 35 ile 150 Euro arasında kiralanmaktadır. Ayrıca alınan baskı sayısına göre de bir ücret alınmaktadır. Şayet hatalı baskı alımınız çok oluyorsa da kiralamayı önermeyiz. Kiralamada toner parası ve servis ücreti gibi masraflar olmamaktadır. Bunu otomobil kiralamak gibi düşünebilirsiniz. En az bir aylık kiralıyor, İki gün için kiralama imkanınız yok. Ne kadar çok kullanıyorsanız o kadar çok avantajlı.

Sonuç olarak yazıcıyı kiralamak veya satın almak da sizin tercihinize bağlıdır.



6 ŞUBAT DEPREM FELAKETİ ÜLKEMİZDE BÜYÜK YIKIMA NEDEN OLDU

6 Şubat Pazartesi günü Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde 7,7 sonrasında Elbistan'da 7,6 ve Gaziantep'in Nurdağı ilçesinde 6,4 ve 6,5 büyüklüğünde seri şekilde depremler meydana geldi. Deprem, yerin yaklaşık yedi kilometre derinliğinde gerçekleşti. Doğu, Güneydoğu Anadolu Bölgesi ile İç Anadolu ve Akdeniz Bölgesinde bir çok il depremle sallandı. Kahramanmaraş ve Gaziantep'te meydana gelen deprem, Doğu Karadeniz Bölgesi'ndeki Trabzon, Rize, Ordu, Giresun ve Gümüşhane illerinde de hissedildi. AFAD "Kahramanmaraş'ta gerçekleşen 7,7 büyüklüğündeki depremin ardından toplam 2.412 deprem meydana gelmiştir" açıklamasını yaptı. TÜİK verilerine göre, deprem bölgesinde Şanlıurfa 5.12 kişi ile ortalama hane büyüklüğünde ilk sırada yer alıyor. Hane büyüklüğü Diyarbakır'da 4.43, Adıyaman'da 4.00, Gaziantep'te 3.97, Kahramanmaraş'ta 3.68, Hatay'da 3.65, Adana'da 3.49, Kilis ve Osmaniye'de 3.46, Malatya'da 3.40 kişi oldu.

Kahramanmaraş ve Elbistan merkezli 7,7 ve 7,6 büyüklüğündeki depremler çevre 10 ilde büyük hasara ve can kayıplarına sebebiyet verdi. Meydana gelen depremler 10 ilde yaklaşık 13,5 milyon kişinin yaşadığı bölgeyi etkiledi. Türkiye istatistik kurumu tarafından 2022 yılı itibarıyla Türkiye'nin nüfusu; 85.279.553 kişi olarak duyuruldu. Depremden etkilenen 10 ilin nüfusu ile bu oran kıyaslandığında; her 6 kişiden biri deprem bölgesinde ikamet ediyor. İşte deprem bölgesinde yer alan şehirlerin nüfusları; ADANA: 2.274.106, Gaziantep: 2.154.051, Şanlıurfa: 2.170.110, Diyarbakır: 1.804.880, Hatay: 1.686.043, Kahramanmaraş: 1.177.436, Malatya: 812.580, Adıyaman: 635.169, Osmaniye: 559.405, Kilis: 147.919. Depremde hayatını kaybedenlerden tespit edilebilen vatandaşımızın, sayısı 45.968 olarak açıklandı. Bunların içerisinde 4.267 tanesi Suriyeli.



TDUB'NİN DEĞERLEME UZMANI ÜYELERİ İÇİN YAPTIĞI 'FERDİ KAZA SİGORTASI' SAYESİNDE GULF SİGORTA, DEPREMDE YARALANANLAR VEYA HAYATINI KAYBEDENLER İÇİN ÖDEME YAPACAK

Bildiğiniz gibi TDUB bir yıla yakın zaman önce, mesleki faaliyetlerin icrası sırasında karşılaşılabilecek risklere karşı koruyucu bir unsur olarak aidatlarını zamanında ödeyen ve değerlendirme uzmanlığı askıya alınmamış olan uzmanların adına Gulf Sigortaya ferdi kaza sigortası yaptırmıştı. Poliçenin tüm masrafları Birlik tarafından üstlenilmiş olup; tedavi masrafı olarak 8.000 TL, kazaeen sürekli sakatlık ve vefat durumuna karşı 120.000 TL güvence sağlanmıştı.

Gulf Sigorta; Poliçedeki özel şartlar içinde bulunan «Deprem, sel, yanardağ püskürmesi ve yer kayması dahildir» maddesi dolayısı ile bu duruma düşen uzmanların ailelerine ödeme yapacaktır.

Bu durumda olan uzmanların aileleri 0850 939 40 73 numaralı çağrı merkezini arayarak bilgi alabilirler.

06.02.2023

Sayın Üyemiz,

Yaşanan deprem sebebi ile Adana, Kahramanmaraş, Gaziantep, Diyarbakır, Kilis, Adıyaman, Hatay, Osmaniye, Şanlıurfa ve Malatya illerinde bankacılık işlemleri kapsamında yapılan değerlendirme faaliyetleri ikinci bir duyuruya kadar askıya alınmıştır.

20.02.2023

Sayın Üyelerimiz;

“6 Şubat 2023 tarihinde merkez üssü Kahramanmaraş olan ve 10 ilimizi etkileyen deprem felaketi sebebiyle bölgede faaliyet gösteren üyelerimiz de olumsuz etkilenmiştir.

Bu kapsamda;

Depremden en fazla etkilenen Hatay, Malatya, Adıyaman, Kahramanmaraş il ve ilçeleri ile Gaziantep iline bağlı Nurdağı ve İslâhiye ilçelerinde değerlendirme faaliyetleri için uygun şartların olmaması, Belediye ve Tapu gibi resmî kurumlarda inceleme yapma imkânının bulunmaması sebebiyle yeni bir duyuruya kadar değerlendirme faaliyetlerinin durdurulması,

Görece olarak daha az etkilenen illerde ise değerlendirme faaliyetlerinin yapılıp yapılmayacağına aşağıdaki koşullara göre değerlendirilmesi;

1. Hasar tespiti yapılmamış binaların içerisine kesinlikle girilmemesi,
2. İncelemelerin ve tespitlerin dışarıdan yapılması,
3. Belediye ve Tapu gibi resmî kurumların hizmet veremediği yerlerde taleplerin beklemeyle alınarak gecikme talep edilmesi,
4. Değerleme raporlarının asgari içeriğinde depreme karşı dayanıklılık ve hasara ilişkin verilerin olmaması nedeni ile raporlarda bu verilerin talep edilmemesi ve bu verilere yer verilmemesi,
5. Üyelerimizin teknik imkanlarının ve yaşam koşullarının uygunluğunun gözetilmesi,

hususunda;

afet bölgesinde değerlendirme faaliyetlerinin belirtilen şartlara göre yürütülmesi konusunda görüş birliğine varılmıştır.”

Saygılarımızla,

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ