

# ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Nisan 2023 / Sayı 13

*Gayrimenkul  
Değerlemenin  
Dünü, Bugünü,  
Yarını (13. Bölüm)  
Sayfa 15' de*

*Takyidat Bilgilerinin  
Değerlemeye Etkileri  
Sayfa 33' de*

*Değerlemede Teknoloji (Akıllı Binalar)  
Sayfa 41' de*

**AMNKONUSU**

*Değerleme  
Sektöründeki  
Sorumluluklar*

*Sayfa 11' de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

Kaliforniya'da Çöpten bir ev  
Nitt Witt Ridge ve  
Arthur Harold Beal  
(Sayfa 7' de)



# ARCDERG!

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](http://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

ARCDERG!'de yayınlanmak üzere anı, makale vb. hazırlayanlar, yazılarını [onder@archi.com.tr](mailto: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](http://www.archi.com.tr)

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

# İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
*Kaliforniya'da çöpten yapılan bir ev,  
Nitt Witt Ridge ve Arthur Harold Beal*



11

Ayın Konusu  
*Sektörün Sorumlu Olduğu Kurumlar*



14

Şiir Dinlencesi  
*Nazım Hikmet Ran'dan*



15

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
*Bölüm 13/  
Yabancılar Satış Değerlemeleri*



25

Çorman Karman Öyküler  
*Mordoğan Balıkçısı*

33

Uzmanın Görüşü  
*Takyidat Bilgilerinin  
Değerlemeye Etkileri*





40

Anı Sandığından  
Tehlikeli İlişkiler



41

Değerlemede Teknoloji  
Akıllı Binalar



46

Sektör Haber Yorum  
TDUB Yönetiminde Değişiklik



Mayıs Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
(Regentag Dunkelbunt Hundertwasser ve büyüülü bir tasarım; Darmstadt'ın spiral ormanı)
- Ayın Konusu (İnşaat Yapımındaki Zafiyetler)
- Şiir Dinlencesi (Cahit Sıka Tarancı'dan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (Bölüm 14. Tapu Satışları)
- Öykülerimden (Hayatın Kullanım Kılavuzu)
- Uzmanın Görüşü (Gayrimenkullerde Kiralama ve Kira Değerlemeleri)
- Anı Sandığından (Tehlikeli İlişkiler 2)
- Değerlemede Teknoloji (Dijital Yol Programları)
- 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

Sevgili okurlar, bu sayımızla ikinci yayın yılımıza girmiş bulunuyoruz. Geçen bir sene içinde bir çok olay yaşadık. Derginin sonunda yer alan haber kısmında gündem olacak konular, bizim herhangi bir araştırma yapmamıza gerek kalmadan, kendiliğinden üreyip durdu. Bunların arasında uzmanlarımızın sigortalanması gibi güzel şeyler de vardı, deprem gibi felaketler de. Ancak biz ne kadar çok bilgi verirsek verelim, okuyucu kitlemiz hiç artmadı. Bunun nedeni ise tüm dünyada yaşanan «kolay tüketim sendromu» idi. Burada ilk defa bahsettiğim kolay tüketim sendromunu açmak isterim. Bildiğiniz gibi bir şeyin değerini, o şeyin arz ve talep dengesi belirler. Bir ürün ne kadar az, bu ürüne talep ne kadar fazlaysa; o ürünün değeri artar. Tam tersi olduğunda ise değeri azalır. Değeri azalınca da kolay elde edilebilir hale gelir. Dolayısı ile kolay elde edilebilen şeylere de değer verilmez. Biz farkına varmasak da günümüzdeki dijital dünyanın sağladığı erişim kolaylığı sayesinde akıl, araştırma ve yetenekle üretilen; bilgi, kitap, resim, müzik gibi görsel ve duygusal tüm veriler kolay elde edilebilir hale gelmiş durumda. İşte bu nedenle de değerlerini yitirmiş, tüketim sendromundan etkilenmiş durumdadır. Artık Beatles gibi müzik gruplarının çıkmasını beklemeyin, çünkü insanlar elindeki telefonla bile kendi müziğini yapıyor. Bunu yapamasa da herhangi bir müziği alıp, kendi zevkine göre şekilden şekle sokabiliyor. Bilgi bile o kadar kolay elde edilebilir hale geldi ki ne doğru ne yanlış bilemez duruma düştük. Ancak gene de elinden gelen herkesin yılmadan topluma bir şeyler kazandırabilmek için çabalamayı sürdürmesi gerekiyor. Üretkenliğimizi bırakırsak, «niye ben üretiyim, üretenden alırım» dersek. Ne ülkemiz, ne de biz gelişebiliriz.

İsveç'te yaşayan Kahraman Maraşlı bir arkadaşımız var. Kendisi kabul etmese de artık yaşlı sayılır. Rahmetli babası ünlü bir ozandı. Babasının yüzlerce değerli kitabının bulunduğu, anı evi olarak tutukları yer depremde ağır hasar aldı. Akrabaları evi boşaltmışlar ama kitapları almak akıllarına gelmemiş! Bu arkadaşımız sırf kitapları bir üniversiteye bağışlayabilmek için, İsveç'ten Maraş'a gelmeye kalktı. Anlayacağınız bazılarımız için okumanın ve kitapların hala bir değeri var. Ve bu nedenle sırf onlar için bile olsa bu çabalardan vaz geçmemeliyiz.

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.

Ö. Önder Neşeli







## KALİFORNİYA'DA ÇÖPLERDEN YARATILAN BİR EV; NİTT WITT RIDGE

Anlatacağımız bu hayat hikayesi kimine göre bir ders, kimine göre bir saçmalık olarak gözükebilir. Ama aynı hırsla sahip insanların elindeki imkanlar ne kadar farklı olursa olsun, aynı hırsla çalışırlarsa benzer sonuçları alabileceğinin güzel bir örneğidir.

1919-1947 Yılları arasında zengin gazete patronu William Randolph Hearst, mimar Julia Morgan ile birlikte Pasifik Okyanusu'na bakan bir tepenin üzerine abartılı malikanesini inşa etti. Hearst, bir servet dökerek sarayını paha biçilmez sanat eserleri ve antikalarla süsledi ve saray, zamanın sosyal ve kültürel seçkinleri için bir buluşma yeri haline geldi. Bugün Hearst Kalesi bölgede turist çeken önemli yapılardan biridir. Aynı şekilde ziyaretçi toplayan bir diğer yapı ise Arthur Harold Beal adlı renkli bir karakter tarafından inşa edilen ve "fakir adamın Hearst Şatosu" olarak anılan üç katlı Nitt Witt Ridge'dir.

Nitt Witt Ridge ve Hearst Castle birbirinden sadece 12,8 km uzaklıktadır; ancak çok farklı evrenlerde gibidirler. Ziyaretçiler, çarpıcı sahil şeridi, yerel şarap imalathaneleri ve zengin Hearst Kalesi dahil olmak üzere birçok nedenden dolayı Kaliforniya'nın Merkez Sahili'ne akın eder. Ancak 1. Karayolu üzerinde yer alan küçük bir sahil kasabası olan Cambria'nın yerleşim tepelerindeki milyon dolarlık evlerin arasında yer alan yol kenarındaki Nitt Witt Ridge, yerel halkı ikiye bölmüştür. Kime sorduğunuza bağlı olarak, Nitt Witt Ridge mahalle tarihinin ya kötü şekilde göze batan ya da çok değer verilen bir parçasıdır.





«Birinin çöpu bir başkasının hazinesi olabilir» diye meşhur bir söz vardır. İşte burada tam da böyle olmuştur. “Der Tinkerpaw” ya da “Captain Nitt Witt” lakaplarıyla da bilinen Arthur Harold Beal, 1928'de Hillcrest Drive'daki 2,5 dönümlük araziyi 500 \$'a satın aldı. Harold Beal, müstehcen bir mizah anlayışına sahip, gergin kasaba halkını rahatsız etmekten ve benzer düşünen ruhları güldürmekten zevk alan eksantrik bir karakterdi.

Bir çöp nakliyecisi olan Beal, Hearst Kalesi'nin yapımından, çöp yolu boyunca topladığı bazı malzemeler de dahil olmak üzere, mermi kovanları, çiviler, vidalar, eski tuvaletler ve bira kutularına kadar çevreden topladığı her şeyi kullanarak Cambria, California'da onlarca yıl harcayarak vernaküler sanat eseri özelliğindeki kendi evini inşa etti. Yaratıcılığı ve espri anlayışı sayesinde onun tarafından, bölge halkının çöpe attığı artık malzemelerle inşa edilen ve görenleri şaşkına çeviren Nitt Witt Ridge, Amerika Birleşik Devletleri'nin Kaliforniya eyaletinde bulunan en ilginç turistik yapılardan biri olarak tarihe geçti. Arthur Beal, 1992'de 96 yaşında ölene kadar, değersiz meskenine sadakatle deniz kabuğu parçaları ve cam kırıkları ekledi.

Dik bir yamacı tünemiş olan Beal'in şaheseri köhne ama aynı zamanda bir şekilde görkemlidir. Her katın dış cephesi farklı bir renge boyanmış ve çeşitli malzemelerle inşa edilmiştir. Kayalar, deniz kulağı kabukları ve lastikler, mimarının ortak unsurlarıdır. Duvara monte edilmiş birkaç klozet kapağının kaldırılması onların aslında resim çerçevesi olduğunu ortaya koyar. Evi tutan sütunlar; lastik jantlar ve betondan yapılmıştır. Beal evlenmeyip tek başına yaşadığı halde her yerde tuvaletler vardır. Ek binada birbirine bakan iki tuvalet ve evin çatısında, sokağa ve ötesindeki manzaraya bakan açıkta bir tuvalet bulunmaktadır. Bu tuvalet California güneşinde parlayan cam ve ayna parçalarıyla kaplı olup belki de tuvaletlerin en görkemlisidir. Beal yaşarken burada sadece bir bornozla oturup yoldan geçenlere laf atarmış. Bu evi inşa eden eksantrik adam için bu tamamen mantıklıdır. Çöplerden yapılmış bir kalesi olan çöp kralı Beal için ışıltılı bir tuvalet, mükemmel bir taht olmuştur. İlginç olan diğer şeylerin yanı sıra, Nitt Witt Ridge hiçbir zaman şehrin kanalizasyon sistemine bağlanmamıştır. Su sayacı da, vergileri ödenmediği için ev satılmadan birkaç yıl önce iptal edilmiştir.





Nitt Witt Ridge eğrelti bir gecekondu gibi görünse de görüldüğünden çok daha güçlüdür. 2003 yılındaki 6.6 büyüklüğündeki deprem eve hiç bir zarar verememiştir. Arthur Harold Beal neredeyse hiç ayrılmamış gibi, senelerin verdiği kir ve bozulma hariç binada hiç yıpranma yoktur. Giysileri hâlâ dolaplarda asılı durur, yiyecek konserveleri mutfak dolaplarında hâlâ toz toplamaktadır. Çekmeceler gazete kupürleri ve diğer kişisel eşyalarıyla doludur.

Haziran 1986'da binanın taş duvarlarından birine asılan resmi bir plaket, Nitt Witt Ridge'i "Kaliforniya'nın olağanüstü yirminci yüzyıl halk sanatı ortamlarından biri" olarak tanımladı. Bu Arthur Harold Beal'ın emlak vergisi ödemek zorunda olmadığı anlamına geliyordu.

Tuhaf malikanesini inşa etmek için 50 yıl harcayan Harold Beal 1992'de öldüğü güne kadar orada yaşamıştır. Arthur Harold Beal 1990'da 95 yaşında, alzheimer olmuş ve ölene kadar Nitt Witt Ridge'den ayrılmayı reddetmiştir. Yerel bir hastaneye sevk edildiyse de birkaç gün sonra odasından kaçarak Nitt Witt Ridge'e otostopla geri dönmüştür.



Nitt Witt Ridge meraklısı su tesisatçısı O'Malley ve eşi Stacey evi 1999'da satın aldılar. Ev iyi durumda olsa bile suyu ve kanalizasyon bağlantısı olmadığı için asla içinde yaşamayı düşünmediler. (mülkte akan su tesisatı olmadığı için bir su tesisatçısının bu evi alması da oldukça ilginçtir). Binayı koruyarak bir müze haline getirdiler ve birkaç yıl boyunca bilgilendirici ve eğlenceli turlar düzenleyip hediyeelik eşyalar sattılar. Mülk, 2019'da tekrar satışa sunuldu ve Haziran 2022'de mülk yeni sahiplerinin oldu.





Hearst Kalesi birçok yönden gerçek çöp kullanılarak inşa edilmiş bir ev olan Nitt Witt Ridge'in tam tersi olsa da, bu iki yerin yaratıcıları arasında birçok benzerlik vardır. Hem Beal hem de Hearst koleksiyonerdi ve yıllarca biriktirdikleri eşyaları kullanarak hayallerindeki evleri inşa etmişlerdi. Sanatı neyin oluşturduğuna dair tanımları farklı olsa da, ikisi de kendi koleksiyonları konusunda tutkuluydular ve alışılmışın dışında binaları, gelecek nesillerin şekillenmesine yardımcı oldu.

Otoyol 1'in bu bölümünün cazibesini açıklamanın; biri çok lüks, diğeri çok salaş bu iki binanın burada yan yana var olmasından daha iyi bir izahı yoktur. İnsanların gelmesi için paranın satın alabileceği en iyi sanat eserine milyonlarca dolar harcamanız veya kutuları tuğla olarak kullanacak kadar bira alıp içmeniz ve bundan bir ev yapmanız önemli değildir. Gerçekten ilginç bir şey inşa ederseniz, insanlar mutlaka onu görmeye gelir.





## SEKTÖRÜN SORUMLU OLDUĞU KURUMLAR

Sektör çalışanlarımızdaki her kişi ve şirket, hizmet verdiği kişi/kuruluşların dışında bazı devlet kurumlarına karşı karşı belli nedenlerle, belli konularda sorumludur. Burada hangi kurumlara hangi nedenlerle ne kadar sorumlu olduğumuzu anlatmaya çalıştık.

### SPK / SERMAYE PİYASASI KURULU

SPK Sektörün var olmasına neden olan devlet kurumudur. Belki de ileride bu kadar büyüyeceğini tahmin etmeden, sırf kendine bağlı kuruluşların varlık yapılarını doğru analiz edebilmek amacı ile sektör hakkındaki belirleyici kuralları ve standartları ilk defa bu kurum oluşturmuş, daha sonra sektörün tam anlamı ile vücuda gelmesi; onun kurduğu iskelet sistemi üzerine yapılan diğer organlar sayesinde oluşmuştur. SPL den TDUB ne kadar bir çok organ da aslında SPK'nın kurallarına bağlı bir düzen içinde çalışmaktadır.

Sektör çalışanlarının SPK'ya bağlı olarak sorumlulukları ise şunlardır;

- SPK Lisansına sahip olmak
- SPK'nın belirlediği etik kuralla riayet etmek
- Şahıs ya da şirket olarak SPK'nın belirlediği şartlara haiz olmak
- SPK için düzenlenen raporlarda belirlemiş olduğu standartlara uymak
- Bağımsız Denetim Şirketine denetim yaptırmak
- SPK'ya belirlenen süreler içinde doğru bildirimlerde bulunmaktır

Şirketler için SPK bildirimleri dijital ortamda GDKS sisteminden yapılmaktadır.

### TKGM / TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Değerlemede tapu kayıtlarının önemi yadsınamaz. Değerleme uzmanlarının bu bilgilere ulaşması için TKGM dijital ortamda çalışmalar yapmış, bunun da ötesinde kat irtifaklı yapıların projelerini web tapu sistemine yükleyerek bizler için çok faydalı bir hizmet gerçekleştirmiştir. Bizden beklediği ise bu bilgilerin KVKK içinde konu dışındaki kişilerle paylaşılmaması ve bu hizmetlerin devamlılığı için işlem başına 107 TL harç ödenmesidir.

## TDUB / TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

TDUB Sektörün çalışanlarını denetlemek, düzenlemek amacı ile SPK'nın görevlendirdiği bir kurumdur. Bazı değerlendirme uzmanları bu kurumu bağımsız olarak düşleseler de teknik ve görev tanımına bağlı olarak bu mümkün değildir. Bu hizmetleri sunabilmesi için TDUB nin personel vb. harcamaları olmaktadır. Bu nedenle tüm sektör çalışanlarından, ayrıca şirketlerden aidat alınmaktadır. Ancak bu aidatların benzer kurumların aldıklarına göre oldukça yüksek olduğunu söyleye biliriz. (2023 yılı için şirketler için alınan aidat bedeli 35.000 TL'dir.) Ayrıca Lisanslı değerlendirme şirketleri düzenledikleri her rapor için bu kuruma belli bir miktar ücret ödemek zorundadır (2023 Yılı için rapor başına 25 TL)

## BDDK / BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURULU

BDDK adı üzerinde bankaları denetlemek üzere kurulmuş bir kurumdur. Ancak bankaların kredi teminat riskinin değerlendirme kuruluşlarına bağlı olması nedeni ile bu kurumun da sektör hakkında düzenleyici kurallar koyma gerekliliği doğmuştur. Bu kurallar SPK'nın kuralları ile paralellik taşımakla birlikte, kendine özgüdür. Bu kurallar

- Şirket olarak BDDK Lisansına sahip olmak (Şahıs olarak bankalara hizmet vermek 2010 yılında yasaklanmıştır)
- Bağımsızlık kurallarına riayet etmek
- BDDK'nın belirlediği şartlara haiz olmak
- BDDK için düzenlenen raporlarda belirlemiş olduğu standartlara uymak
- BDDK'nın istediği bildirimleri vaktinde ve eksiksiz yapmak
- Mesleki Sorumluluk Sigortası yaptırmak

## GABİM / MKK GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ A.Ş.

Gabim; MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'nin işletme adıdır. Bu kurum da aynı SPL gibi devlete bağlı bir A.Ş. olarak çalışmaktadır. Doğal olarak amacı öncelikle kar etmektir. TDUB tarafından kurulmuş olup başlangıçta adı TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi Anonim Şirketi'ken unvan değişikliği olmuştur. Yabancıya satış işlemleri bu kurum tarafından takip edilmekte olup, denetleme sistemi de bulunmaktadır. TDUB den Lisanslı değerlendirme şirketleri düzenledikleri her rapor için bu kuruma belli bir miktar ücret ödemek zorundadır (2023 Yılı için rapor başına 17 TL)

## BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARI

Bu kuruluşlar özel şirketler olmakla birlikte, sektördeki değerlendirme kuruluşları gibi mali denetim üzerine SPK'dan lisans almış kuruluşlar olduklarından yarı resmi sayılırlar. SPK'nın lisanslı değerlendirme şirketleri için zorunlu kıldığı hizmet alımlarından biri de bu olup, şirketler kendilerini bağımsız denetim kuruluşlarına denetletmekle mükelleftir. Bu nedenle bu kuruluşlarla her sene için denetim sözleşmesi yapmak ve bu sözleşme gereği istenen mali evrakları bağımsız denetim kuruluşlarına sunmak zorundadırlar.



## SPL / SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA, SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU

SPL, değerlendirme sektörünün temelleri atılırken, aynı TDUB gibi kurulması önceden planlanmış bir kuruluştur. TDUB dahil, devlet kuruluşlarının ortaklığı olan bir A.Ş. olarak çalışmaktadır. Doğal olarak amacı öncelikle kar etmektir. Değerleme uzmanları lisanslarını bu kurumun açtığı sınavlar sonucunda almakta ve bunların sicilleri de gene bu kurum tarafından tutulmaktadır. Lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketleri, çalıştırdıkları lisanslı elemanların sicillerini tutmaları (Bu bir sistem ve çalışanlar demektir) karşılığında SPL' ye her sene belli bir ücret ödemekle yükümlüdür.

## MALİYE BAKANLIĞI GELİRLER DAİRE BAŞKANLIĞI

Günümüzde şirketler kadar şahıs olarak çalışanlar da e fatura kesen mükellef olarak vergi açısından bu kuruma karşı sorumludur. Sorumluluk sahibi her kuruluş gibi vergisini zamanında ve eksiksiz ödeme yükümlülükleri vardır. Bankalar, vergi borcu olan şirketlerle çalışmamaktadır.

## ŞEHİR TİCARET ODALARI

Şirketlerin faaliyet gösterdiği merkez ve şubelerin bulunduğu şehirlerde bulunan Ticaret Odalarına karşı sorumlulukları bulunmaktadır. Bir şehirdeki Ticaret Odasına kayıt olmadan o şehirde faaliyet göstermek mümkün değildir. Senelik aidat ücretlerini aksatmadan yatırmak ve genel kurulları süresi içinde yapmak gerekmektedir. Bu ücretlerin bir standardı bulunmamaktadır. Bazıları yapılan ciroya bağlı aidat alırken, bazıları düşük, bazıları ise çok yüksek aidat alabilmektedir.

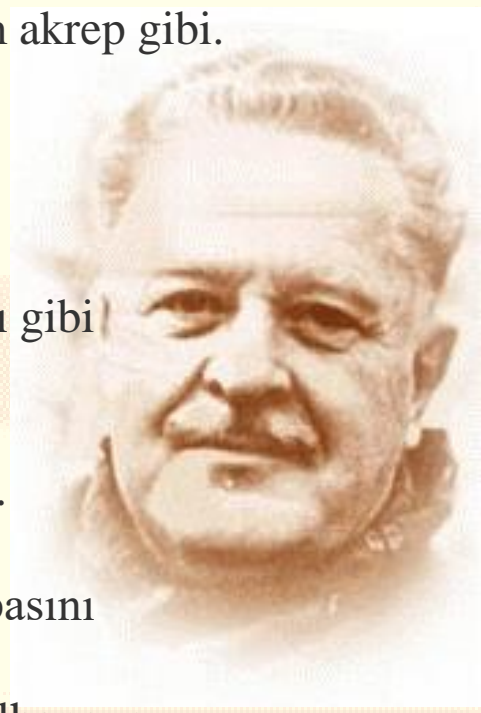
## BAROLAR

Ellerinde bulundurdukları güçle yasa çıkartmış ve şirketleri bünyesinde avukat bulundurma mecburiyetinde bırakmışlardır. Avukatlık Kanunu'nun 35(3). maddesi uyarınca esas sermayesi 250.000 TL ve daha fazla olan anonim şirketler ile 100 veya daha fazla ortağa sahip yapı kooperatiflerinin sözleşmeli avukat bulundurma yükümlülüğü bulunmaktadır. SPK Yönetmeliğine göre günümüzde değerlendirme şirketlerinin sermayesinin min. 1.000.000 TL olduğu göz önüne alınırsa, bu kanuna bağlı olarak herhangi bir davası olsun olmasın tüm değerlendirme şirketlerinin kadrolu veya sözleşmeli bir avukat bulunması gerekliliğini doğurmaktadır. Bunu şu şekilde düşünün bilirsiniz; Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Kanunu çıkmış, bu kanundaki bir madde de diyor ki «T.C. Sınırları içinde gayrimenkulü olan herkes, çıkacak raporu Gelirler dairesi başkanlığına sunmak üzere, senede bir defa bu gayrimenkulün değer tespitini SPK lisanslı bir şirkete yaptırmak zorundadır» Güzel olurdu değil mi? Bu da avukatlar için güzel, yadırgamayın☺

**Not:** Sektörün uluslararası standartlarda çalışabilmesi için şekil şartı olarak Türkiye Muhasebe Odaları Birliği'nin belirlediği kurallara da bağlı olması gerekmektedir. Çünkü gelişmiş ülkelerde değerlemede binaların değerleri zaten geçen yüzyılda belirlenmiş olup, faize hareketine göre değişim yaşandığından, değerlendirme standartlarını bu kurumlar belirlemektedir. Yani bizimle ilgisi yoktur.

## Dünyanın En Tuhaf Mahluku

Akrep gibisin kardeşim,  
korkak bir karanlık içindesin akrep gibi.  
Serçe gibisin kardeşim,  
serçenin telaşı içindesin.  
Midye gibisin kardeşim,  
midye gibi kapalı, rahat.  
Ve sönmüş bir yanardağ ağzı gibi  
korkunçsun, kardeşim.  
Bir değil, beş değil,  
yüz milyonlarlasın maalesef.  
Koyun gibisin kardeşim,  
gocuklu celep kaldırıncı sopasını  
sürüye katılı verirsin hemen  
ve âdeta mağrur, koşarsın salhaneye.  
Dünyanın en tuhaf mahlukusun yani,  
hani şu derya içre olup  
deryayı bilmeyen balıktan da tuhaf.  
Ve bu dünyada, bu zulüm senin sayende.  
Ve açsak, yorgunsak, alkan içindeyse eğer  
ve hâlâ şarabımızı vermek için üzüm gibi eziliyorsak  
kabahat senin,  
demeğe de dilim varmıyor ama  
kabahatin çoğu senin, canım kardeşim!



NAZİM HİKMET RAN





## ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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



## DEĞERLEME UZMANLARININ BÜYÜK SINAVI; YABANCIYA SATIŞ İŞLEMLERİ

Günümüzde değerleme firmaları ve bağlı olan değerleme uzmanları, yurt dışında yaşayan ve ülkemize yatırım yapmak isteyen yabancı uyruklu kişilerin almak veya satmak istedikleri bütün taşınmazlarla ilgili olarak değerleme hizmeti vermektedir. Yabancıların taşınmaz edinmesini düzenleyen ve kamuoyunda 'Mütekabiliyet Yasası' olarak bilinen düzenlemenin 18 Mayıs 2012'de yürürlüğe girmesiyle Tapu Kanunu ile Kadastro Kanunu'nda değişiklik yapılmış, yabancıların taşınmaz edinmesine kolaylıklar getirilmiş ve bazı yasaklar kaldırılmıştır. Yasanın yayımlandığı 2012 yılının mayıs ayından önceki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre; 2012 yılının ilk 5 ayında kişi bazında en çok satışın Almanya (4.304 kişi), İngiltere (1.126 kişi), Rusya (862 kişi), Avusturya (847kişi), Norveç (396 kişi) uyruklu vatandaşlara gerçekleştirildiğini görüyoruz. Ülkemizde taşınmaz edinen toplam yabancı uyruklu gerçek kişi sayısı, bu dönemde 9.593 olarak gerçekleşmişti. Söz konusu dönemde taşınmaz sayısı bazında edinimlere bakıldığında toplam 13 bin 648 adet taşınmaz satışı yapıldığı görülmekte. Taşınmaz sayısına göre en çok satış sırasıyla Almanya, Avusturya ve İngiltere uyruklu kişilere yapılmış durumdaydı. Almanya uyruklu kişilere 8.041 adet, Avusturya uyruklu kişilere 1.521 adet, İngiltere uyruklu kişilere 855 adet taşınmaz devri yapılmıştı. Aynı dönemde yabancı uyruklulara yapılan devirlere alan büyüklüğü açısından bakıldığında ilk üç sırayı Almanya, Avusturya ve Danimarka alıyordu. Söz konusu toplam alan içinde Alman uyruklulara satışı gerçekleştirilen taşınmazlar, yabancı uyruklulara satılan toplam alanın yüzde 68'ini aşmaktaydı. Avusturya uyruklular için bu oran %18 iken Danimarka uyruklular için %3 idi. Tercih edilen bölgelerde ilk 5'i ise sırasıyla Antalya, İstanbul, Muğla, Aydın ve İzmir illeri oluşturuyordu. Daha sonra Bakanlar Kurulu kararıyla Körfez ülkeleri vatandaşlarının taşınmaz ediniminde kolaylıklar getirildi.



Türkiye, emlak ve inşaat sektörünü canlı tutmak ve başka yatırımların yolunu açmak için 2017-2018 yılları arasında 1 milyon dolar sınırında taşınmaz alan yabacılara vatandaşlık verme uygulamasını başlattı. Bu çerçevede ülkemizden taşınmaz mal alan kişilerin profil yapıları birden değişmeye başlayacaktı. 2017-2018 döneminde 70 yabancı yatırımcı 1 milyon dolar değerinde veya üzerinde taşınmaz alarak Türk vatandaşlığı kazandı. Vatandaşlık alan 70 yabancı içinde 26 kişi ile İranlılar ilk sırada bulunurken, İranlıları, altı kişi ile Yemenliler ve beş kişi ile de Iraklılar takip etti. Filistin'den dört, Çin, Azerbaycan ve Afganistan'dan da üçer yatırımcı taşınmaz alımıyla vatandaşımız oldu. 1 milyon dolar vererek taşınmaz alan batılı ülke vatandaşları arasında ABD, İngiltere, Kanadalılar da yer aldı.

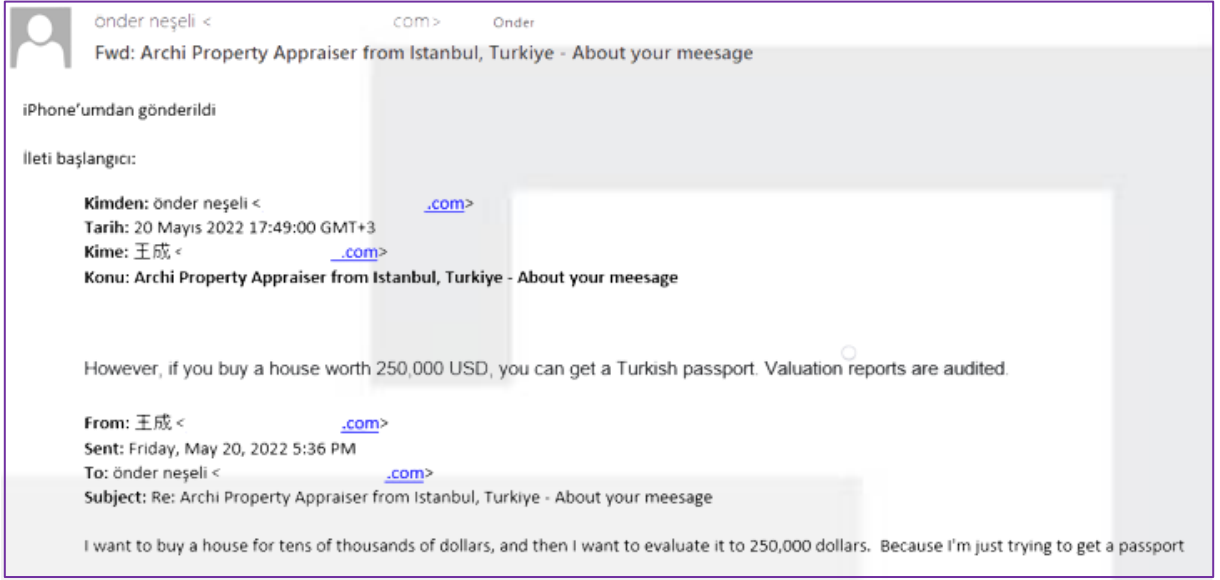
18 Eylül 2018'den itibaren ise mevzuat değişikliği ile tutar sınırını 250 bin dolara indirildi. 18 Eylül 2018 sonrasında bu yolla Türk vatandaşlığı alanların sayısında çok hızlı bir artış yaşandı. Bu tarihten sonra iki yıl içinde 93 ülkeden 7 bin 242 yabancı, 1 milyar 810 milyon 500 bin dolarlık taşınmaz yatırımıyla Türkiye vatandaşlığı elde etti. Bu grupta da 1.690 kişi ile yine İranlılar ilk sırada yer aldı. İranlıları 994 kişi ile Afganistan, 920 ile Irak ve 786 ile Yemenliler takip etti. Bu süreçte Almanya'dan üç, ABD'den 71, Arjantin'den iki, Avustralya'dan 10, Brezilya'dan beş, İngiltere'den 17, Fransa'dan 10, Hollanda'dan iki, Kanada'dan 31, Rusya'dan da 76 kişi Türkiye vatandaşı oldu. Yatırımla Türk vatandaşı olanlar listesinde adı pek bilinmeyen ülke vatandaşları da bulunuyor. Saint Kitts ve Nevis Federasyonu'ndan 20, Antigua ve Barbuda'dan 10 yatırımcı taşınmaz yatırımı yoluyla Türkiye'den vatandaşlık elde etti. Belize, Cibuti, El Salvador, Eritre, Etiyopya, Grenada, Komorlar Birliği, Moritanya, Nikaragua, Tuvalu, Vanuatu'dan yatırımcılar ile iki haymatlos (vatansız) da taşınmaz yatırımıyla Türkiye vatandaşlığı aldı.

Böylece vatandaşlık imkanı çıktıktan sonra, hızlı bir şekilde bir kısmı körfez ülkelerinden olmak üzere vatandaşlık için gayrimenkul alımları hızlanacak; 3 yıl içinde toplam 1 milyar 880 milyon 500 bin dolarlık (yaklaşık 14.4 milyar TL) yatırımıyla 7 bin 312 yabancı, Türk vatandaşlığı elde edecekti. Gelen hızlı talep sonucunda; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı genelge ile 4 Mart 2019 tarihi itibarıyla yabancı uyruklu alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları tüm satış işlemlerinde gayrimenkul değerlendirme raporu düzenlenmesi zorunluluğu getirildi. İlk başta sadece 250.000 USD tutarında mal varlığı edinimi şartı ile verilen "Vatandaşlık hakkı" nedeni ile düzenlenmesi düşünülen değerlendirme raporları, sonradan tüm yabancı alım satımlarında istenmeye başlandı. Islak imzalı olarak sunulan raporlar, imza kontrollerinin yapılamaması, yetki denetiminin sağlanamaması nedeni ile tapu yetkililerine ekstra bir sorumluluk getirdiğinden, bir müddet sonra raporların tapu sicil müdürlüklerine elektronik imza ile keş (Kayıtlı Elektronik Posta) üzerinden yollanmalarına karar verildi.

Dolayısı ile bu raporları bireysel olarak düzenleyip tapu müdürlüklerine yollamak mümkün değildi. Her şehirde değerlendirme firması bulunmaması nedeni İlk başlarda raporun başka şehirden postalanması beklendiğinden satış süreçleri etkileniyordu. Bu nedenle ıslak imzalı raporlar sunulurken, özellikle rapor tarihinin satış tarihi ile uyuşması açısından raporun taşınmazın bulunduğu bölgedeki şirketlere yaptırılması gerekiyordu. Bu nedenle bazı firmalar özellikle Araplar tarafından çok talep edilen bölgelerde temsilcilik açtılar. Nerede ise tüm firmaların web sayfalarında bu konu ile ilgili açıklamalar ve reklamlar yapıldı. Özellikle değerlendirme sektörünün sıkıntıya düştüğü bir zamanda bu kararın alınması sektör için yeni açılan bir can damarıydı. Değerleme Şirketlerine Yabancılara satış işlemi daha çok emlakçılardan, vatandaşlık işlemini takip eden avukatlardan ve bölge eksperlerinden geliyordu. Avukatlar o tarihlerde 700-1000 TL civarında rapor ücreti ödeyip, kendileri müşteriden 5.000-10.000 TL arasında ücret talep edebiliyordu. Vatandaşlık alabilmek için dolar bazında 1.500-2.000 USD bedel ödemek; avukat tutmuş Arap zenginlerine çok gelmese de bunun karşılığında raporda garanti istiyorlardı. Bu nedenle sırf avukatlar değil, bu üç grup içinde de etik davranmayan, iş alabilmek için şartlı rapor sunmaya hazır olan kişiler mevcuttu. Özellikle işi yollarken baştan pazarlık ederek vatandaşlık için 250.000 USD den düşük çıkmaması, normal satışta da az vergi vermek için belediye rayicinden yüksek çıkmaması kaydı ile rapor düzenlettirebileceklerini beyan edenler oldukça çoktu. Bu nedenle etik davranan firmalar ekonomik bir darboğazın içinde olmasına rağmen bu dönemde oldukça az raporlama yapabildi. Ancak daha sonra tüm raporlamalar elektronik ortama taşınmaya başlayınca, TDUB tarafından kontrol edilmeye başlayacak ve tutarsız raporlamalar hakkında soruşturmalar başlayacaktı. Fakat yabancıya satışlar o kadar çoktu ki TDUB bu denetimleri yeterince takip edemiyordu.

Bu aşamada Gabim devreye girdi. Aslında ilk başta rapor verilerini toplayıp, ülkenin değer haritaların çıkartmak üzere TDUB tarafından oluşturulan bu kuruluş, yabancıya satış işlemlerini belli bir algoritma ile firmalara dağıtma işini üstlenince (Bu algoritma çalışması çok daha önce tapu satışlarında değerlendirme şartı getirilmesinin gerçekleşme ihtimaline karşı yapılmıştı) oldukça güçlenmiş oldu. Artık talepler şirketlerin doğrudan alma şansı kalmamıştı. Dolayısı ile Gabime gelen talebin hangi şirkete gideceği belli olmadığından, alınacak gayrimenkullerin normal satış değerlerinin yazılması bekleniyordu. Ancak pek böyle olmadı. Şirketler çoğunlukla bankalara rapor düzenlediklerinden, verdikleri değerler; pazarlıklı ve Türk vatandaşlarının alım gücüne göre gerçek elden çıkartma değerleriydi. Halbuki sırf yabancılara satış için yapılan, hatta onların istekleri doğrultusunda planlanan yeni konseptler yabancılara olması gerekenden çok daha pahalıya satılmaya başlamıştı. Üstelik bu sıralarda ülke hiper enflasyon dönemine geçmiş, inşaat maliyetleri alışılmadık rakamlara yükselmişti.





Bu nedenle değerlendirme firmaları bu dönemde çok bocaladılar ve beyan edilen satış bedellerini doğru bulmadıklarından kendi öngördükleri değerleri verdiler. Ancak alıcı gruplar düşük bedel ödeyip yüksek değer yazılmasını istedikleri gibi, müteahhit firmalar da bu dönemde çok satış yapabilmek için bunu destekliyorlardı. Bu nedenle bu durumu değiştirebilmek, eskisi gibi istedikleri değerleri yazdırabilmek için «ülkemize döviz kazandırmamızı ekspertiz firmaları önlüyor» vb. söylemlerle medya aracılığı ile siyasiler üzerinde baskı oluşturmayı başardılar. Ülke ekonomisinin inşaat ile dönmesinin getirdiği zafiyet ile yetkililer bu baskıya karşı koyamadılar ve çok yanlış bir kararlar, Gabimin otomatik iş dağıtımını durdurarak, isteyeninin istediği şirketi seçmesi serbestliğini getirdiler. Seçim yapmayanlarınki sistemden eskisi gibi otomatik dağılacaktı.

13.06.2022 Tarihinden sonra 250.000 USD ‘nin düşük kaldığını fark eden yöneticiler, bu bedeli 400.000 USD ‘a yükselttiler. Bu yürürlüğe girmeden önce yayınlandığı için, geçen sürede de rekor satışlar gerçekleşti. Genelde yabancıya satış işlemlerini çözüm ortakları bulup, firmalara gönderiyor ve bu işten diğer işler gibi %50 değil, %60 alıyorlardı. Ödenen ücret asgari ücret tarifesine göre oldukça tatminkar olduğundan, şirketler de bunu seve seve kabul ediyorlardı. 2018 Tarihinden sonra bu çözüm ortaklarının çoğu şirket kurma gayretinde oldular. Ancak çok süre geçmeden sistem kötü sinyaller vermeye başlamıştı. Öncelikle sistemde belediye ve tapu harçları dahil ödeme sistemi vardı. Fakat bunları kimse takip etmiyordu. Dolayısı ile daha çok kazanabilmek için eksperlerin hiç biri belediye araştırması yapmıyordu. Bunda ısrar eden şirketler olursa da iş alma şansları kalmıyordu. Sonuçta «nasıl olsa kimse bakmıyor» diye buna razı olarak hayatta kalmaya çalıştılar. Çünkü bu sıralarda ekonomik kriz nedeni ile devlet bankaları ile çalışmayan şirketlerin başka alternatifi kalmamıştı.

Bu arada bazı eksperler ve bazı şirketler etik olmayan davranışlara girdiler. Rapor başına min.10.000 USD bedelle istenilen değerin yazıldığı ortalığa yayıldı. Hatta bir şirket bu konuyu dillendirerek basına, bildirdi ve U. Dündar bir TV. Programında bu konunun üzerine gitti. Şüphesiz bu durumun bu şekilde dillendirilmesi de bu program da sektör açısından hiç de hoş olmamıştı. Ancak gerçek payı yüksekti. Gabim bunu önleyebilmek için bir denetleme grubu kurmak zorunda kaldı. Şayet hatalı bir rapor varsa, düzenleyen firmaya iş durdurma cezası veriyordu. Ancak burada garip olan şeydu ki raporu düzenleyen eksper, çalışmaya başka şirketle devam edebiliyordu. Üstelik Gabim'in elinde koca bir değer haritası oluşmuş durumdayken, şirketlerde böyle bir imkan bulunmadığından çözüm ortaklarını Gabim kadar iyi denetleyemiyorlardı.

*Geçen aylarda çözüm ortaklarından birinden gelen bir raporda emsal araştırması yapınca, değerin nerede ise iki misli yazıldığını fark ettim ve kendi bulduğum emsalleri de koyarak raporu düzeltmesi için ekspere iade ettik. Ekspere raporu düzeltmeyip bize raporu iade edin diye mail attı. Telefonlarımıza çıkmadı. Süre dolmak üzereyken bozuk Türkçe ile biri arayarak iade edin dedi. Ben de «bu rapor için en az iki saat araştırma yaptım, altı kişiye telefon ettim, iade falan etmem» dedim. Akşam üstü ofise bir Çinli geldi. Bizi önceden arayan kişiymiş ve ülkemizde Çinlilere satış için aracılık yapıyormuş. Tüm çalışanlarımızın içinde hiç sıkılmadan «Arabada on bin dolar var. Vereyim iade edin» dedi. Önce azarladım, sonra da ofisten kibarca kovdum. Fakat ertesi gün Gabim arayarak raporu iade etmemizi söyledi ve iade etmek zorunda kaldık. O rapor mutlaka başka bir şirket tarafından onaylanmıştır.*

Ne kadar doğru yapmaya çalışırsanız çalışın, piyasada iş toplayan eksperler taviz vermeden iş alamıyorlar. Şirketler de bunları denetleyemiyorlar. Bunu Gabim'in de TDUB 'nin de görmemesi, bilmemesi mümkün değil. Hele şu anda önümüzde seçim olması nedeni ile seçimi muhalefetin kazanması durumunda yabancıya satış işlemi durdurulur diye gene yüksek bir ivme ile satışlar gerçekleşirken, durdurmalarından dolayı yakında müteahhitler seçecek firma bulamayacak. Bu nedenle bu hatadan bir an önce dönülmesi, dağıtımın eskisi gibi algoritma ile yapılması şart. Şayet algoritma ile dağıtılırsa işini para karşılığı yaptıran, para dağıtmaya alışmış ve bunu artık doğal bulan müteahhitler, gelen farklı ve kapı kapı dolaşıp yabancıya satış işi peşine düşmeyen eksperlere de bu parayı teklif edeceklerdir. İşte bu durumda sektör asıl sınavını verecektir.



## TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMEK İSTEYEN YABANCILAR İÇİN FAYDALI BİLGİLER

Türkiye'de taşınmaz mülkiyetinin devrini sağlayan sözleşmeler sadece tapu müdürlüklerinde yapılmaktadır. · Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz vb. bir kısıtlama bulunup bulunmadığı veya taşınmazın satışına engel herhangi bir durumun olup olmadığı gibi hususlar ilgili tapu müdürlüğünden kontrol edilmelidir. <http://parselsorgu.tkgm.gov.tr> adresinden il, ilçe, mahalle/ köy, ada ve parsel bilgileri girilerek taşınmaza ilişkin sorgulama yapılabilmektedir. Böylece dünyanın herhangi bir yerinden, internet ortamında, taşınmaza ait kişisel bilgiler dışında kalan temel verilere, zemindeki konumu da dâhil olmak üzere ulaşılabilir. · Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edebilmesi için ikamet izninin bulunması gerekmez. Bunun yanı sıra Türkiye'de taşınmaz malı bulunan yabancılara 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu gereğince en fazla bir yıl süreli olmak üzere kısa dönem ikamet izni verilmektedir. · Taşınmaz edinimine ilişkin olarak taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık çıkması halinde, durumun adli makamlara intikal ettirilmesi ve taşınmazın bulunduğu yer mahkemelerinde dava açılması gerekir. · Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları ve yabancıların tapu ve kadastro işlemlerini buldukları ülkeden yapabilmelerinin temini amacıyla TKGM yurtdışı temsilcilikler oluşturulmaktadır. Bu kapsamda Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro Temsilciliği'nde Tapu ve Kadastro işlemleri yapılmakta olup Türkiye'de bulunan taşınmazlar Berlin temsilciliğimizden alınıp satılabilir. Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen gerçek veya tüzel kişi, taşınmaz sahibi ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurmalıdır. Bunun yanı sıra 7 gün 24 saat hizmet veren Alo 181 Çağrı Merkezini arayarak veya <http://randevu.tkgm.gov.tr> internet adresi üzerinden işlemler için müdürlüklere gitmeden randevu alınabilir. Türkiye'de taşınmaz edinimi konusunda 3 farklı yabancı kavramı vardır; Yabancı gerçek kişiler, Yabancı tüzel kişiler ve Yabancı Sermayeli Türk Şirketler. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin hükümler, 36. maddesinde ise yabancı sermayeli şirketlere ilişkin hükümler yer alır. Vatandaşları Türkiye'den taşınmaz edinebilecek ülkeleri Bakanlar Kurulu belirlemektedir. Bakanlar Kurulu edinimler için gerekli görürse özel şartlar da öngörebilir.

### 1.YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNDEKİ KANUNİ SINIRLAMALAR

Edinimine izin verilen yabancı uyruklu gerçek kişiler özel mülkiyetin mümkün olduğu alanlarda her türlü taşınmazı edinebilir. Edinilen taşınmaz yapısız nitelikte ise yabancı uyruklu malikin burada kaç yıl içerisinde proje geliştirmek üzere projenin konusuna göre ilgili kamu dairesine başvurması gerekir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişi ülke genelinde 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bakanlar Kurulu dilerse bu miktarı iki katına kadar arttırabilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler asker yasak bölgeler ve asker güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazları edinemez ve kiralayamazlar. Özel güvenlik bölgelerindeki taşınmazları se valilik izin ile edinebilir ve karalayabilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin toplam edinimi bir ilçenin özel mülkiyete açık toplam alanının yüzde onunu aşamaz. Yüzde onluk kotanın dolduğu yerlerde yabancıların yeni edinimi talepleri karşılanmaz.

### 1.1.TASFİYE EDİLECEK TAŞINMAZLAR

Yukarıda belirtilen durumlara aykırı olarak edinilen taşınmazlar, Edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen ve süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeler gerçekleştirilmeyen yapısız taşınmazlar Yabancı edinimini sınırlayan hükümleri aşan miras yoluyla edinilmiş taşınmaz ve sınırlı aynı haklar, söz konusu olduğunda Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde malikin taşınmazı devretmesi beklenir, bu mümkün olmazsa tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedel hak sahibine ödenir.

### 2-YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ.

Türkiye’de yabancı tüzel kişi olarak sadece; yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bu ticaret şirketler dışındaki yabancı tüzel kişiler (vakıf, dernek vb.) se taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre tüzel kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinimleri ise istisna olup ancak uluslararası anlaşmalar veya özel kanun hükümler le öngörülmüş ise mümkündür. Bu konuda hüküm içeren özel Kanunlardan bazıları 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeler Kanunudur.

NOT: İpotek konusunda istisna bir durum öngörülmüş olup yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmazlar üzerinde kurulacak ipotekler için herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

### 3-TÜRKİYE’DE KURULMUŞ YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ

Yabancı yatırımcıların; · Yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya; · Yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme ve görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulmuş tüzel kişiliğe sahip şirketler, yabancı sermayeli şirket olarak kabul edilir. Bu şirketler ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyet ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bunun için öncelikle taşınmazın bulunduğu yer valiliğine izin için başvurmaları gerekir. Edinilmek istenen taşınmazın asker yasak bölge veya asker güvenlik bölgesi içerisinde kalması halinde taşınmaz mülkiyet edinimler Genel Kurmay Başkanlığının, özel güvenlik bölgesi içerisinde kalması halinde ise taşınmazın bulunduğu yer valiliğinin iznine tabidir. Taşınmaz edinim başvurusunun sonucunun olumlu olması halinde, tescil işleminin yapılması için valilik tarafından şirket/iştirak le tapu müdürlüğüne yazı ile bilgi verilir.

### VALİLİKTEN İZİN ALMADAN YAPILABİLECEK İŞLEMLER

İpotek tesisi, İpotek lehtarının ipoteğin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimler, Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyet ve sınırlı aynı hak nakli, Organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgelerdeki edinimler, İlgili bankacılık mevzuatı çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacakların tahsil amacıyla gerçekleşen edinimlerinde izin almadan doğrudan Tapu Müdürlüğüne başvurulur.

## MİRAS

Ülkemizde yabancıların miras hakkı korunmuştur. Yabancıların edindiği taşınmaz ölümü halinde mirasçılara intikal eder. Mirasçı taşınmazı edinebilecek durumda ise (uyruk, kişi başına ve ülke genel toplam sınırlama şartları uygunsuz) kendisine kalan taşınmazı elinde tutabilir. Aksi halde taşınmazı derhal devretmesi gerekir. Devretmediği takdirde Maliye Bakanlığı taşınmazı satışa çıkarır ve bedel kendisine öder.

## TAPU İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER TAŞINMAZ EDİNİMİ YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞINI KAZANABİLME HAKKI

Bir milyon dolar ve üzerindeki bir değere sahip taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişiler için istisna yoldan Türk vatandaşlığını kazanabilme hakkı tanınmıştır. Bunun için yabancıların; · Tek seferde en az bir milyon dolar değere sahip bir taşınmaz satın alması,

Edinim başvurusunda taşınmazı bu amaçla aldığını belirtmesi ve resmi senette bu hususa yer verilerek taşınmazın beyanlar hanesine taşınmazı üç yıl satmayacağına ilişkin belirtme işlenmesi gerekmektedir. · Tapu işlemlerini tamamlanmasını müteakip malike verilecek olan ayrıntılı tapu kaydı ile ikamet veya vatandaşlık talepleri için ilgili dairelere başvurulabilir.

### TAPU İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER

- Taşınmazın tapu senedi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- Yabancıların uyruğunda bulunduğu ülke tarafından düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaport, (Latin alfabesi dışındaki alfabelere göre düzenlenen kimlik ve pasaportlarının noter onaylı yeminli tercüme sunulmalıdır.)
- İşlemden temsil mevcut ise temsile ilişkin belge (vasilik kararı, yetki belgesi, vekaletname vs.),
- İlgili belediyeden alınan taşınmaza ilişkin "emlak rayiç değer" belgesi,
- Binalar için zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- Satıcının bir adet alıcının iki adet fotoğrafı (son altı ay içinde çekilmiş, 6X4 ebadında)
- Taraflardan birinin Türkçe bilmemesi halinde yeminli tercüman,

### YURTDIŞINDA DÜZENLENEN VEKÂLETNAMESLER

İşlem yurtdışında düzenlenen vekaletname ile yetkilendirilecek kişi aracılığıyla yapılmak isteniyor ise; vekaletnamenin yapılacak olan işleme ait yetki içerir şekilde ve Türk konsolosluklarınca taşınmaz tasarrufuna uygun şekilde düzenlenmiş olması veya Yurtdışında vekaletname düzenlemeye yetkili merciler tarafından Düzenlendiği ülkenin resmi dilinde Fotoğraflı olarak (fotoğrafının üzer mühürlü istisna olarak imzalı olacak şekilde düzenlenmiş olması gerekir. Bunun yanı sıra vekaletname Lahey Sözleşmesine taraf olan bir ülkede düzenlenmişse apostille şerhi içermeli, Lahey Sözleşmesine taraf olmayan ülkelere birinde düzenlenmişse, vekaletnamedeki resmi görevliye ait imza bağlı bulunduğu makam, bu makamın imza ve mührün se, Türk Konsolosluklarınca onaylanmış olmalıdır.

Başvuruda; aranılan nitelikteki vekaletnamenin noter onaylı Türkçe tercümesi sunulmalıdır.



**Pratik bilgiler:**

A. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri için ilgili tapu sicil müdürlüklerine başvurularında:

-Kimlik belgelerini veya pasaportlarını,

-Taşınmaz edinimleri ikamet iznine tabi yabancıların ilgili emniyet müdürlüklerinden verilen ikamet tezkerelerini,

-Yurt dışından verilen vekaletnameler esas alınarak vekaleten işlem yaptırılmaları halinde, tercümeleriyle beraber vekaletnamelerin aslını veya onaylanmış bir örneğini beraberlerinde bulundurmaları gerekmektedir.

B. Satış sözleşmeleri yapılmadan önce, taşınmazın sınırlı aynı haklarla kayıtlı olup olmadığı, ipotekli veya satışına engel herhangi bir durumun bulunup bulunmadığı gibi hususlar ilgili Tapu Dairesinden kontrol edilmelidir.

C. Ülkemizde mülk almak isteyen yabancıların,

- İlgilisi olduğunu kanıtlaması kaydıyla Tapu Sicil Müdürlüklerinde bahse konu taşınmaz hakkında bilgi edinmeden hukuki bağlayıcılığı olan sözleşmeleri imzalamamaları ve ödeme yapmamaları,

-Satıcı şahıs veya firmalar hakkında araştırma yapmadan işlemlerini başlatmamaları, ciddi ve güvenilir olduklarını ispat edemeyen şahıs veya firmalar ile çalışmamaları uygun olacaktır.

Alım-Satım konusunda herhangi bir anlaşmazlık çıkması halinde, keyfiyetin yargıya taşınması ve Türk mahkemelerinde dava açılması gerekmektedir. Türk Dışişleri Bakanlığı ve dış temsilciliklerinin yargı sürecine müdahil olmaları mümkün değildir.

Ancak bu satışlarda pek çok yabancı uyruklu kişinin Ülkeye özgü özel yasaları bilmediğinden mağdur olduğu görülüyor. Özellikle Ülkenin doğasına ve denizine hayran olan yabancılar, "deniz kıyısında veya orman içinde bir arazi alıp ev yaptırırım" diyerek yurt dışındaki emlak ofislerinden destek alıyor. Ancak kendi yurttaşının dahi yeterli bilgiye sahip olmamasından dolayı mağdur olduğu bu ülkede bir danışmanlık hizmeti almadan taşınmaz almanın sonucu olarak onlar da mağduriyetle karşılaşılıyorlar. Kıyı kanunu, Boğaziçi imar kanunu, Orman kanunu ve benzer kısıtlayıcı pek çok kanun bu kişilerin mağdur olmasına etken.

Ayrıca bitmiş bir bina almak isteyen yabancılar alacakları binada bir sorun olmaması gerektiğini düşünüyor ve ona göre davranıyorlar. Çünkü kendi ülkelerinde bitmiş bir binanın genel olarak hukuki bir sorunu yoktur. Ancak bu binada daha sonra yıkım kararı vb. kararlar olduğunu öğrenmek onları mutsuz ediyor.



## MORDOĞAN BALIKÇISI

Kırk beş sene önce, İzmir'e bağlı Mordoğan köyünde bir balıkçının oğlu olarak derme çatma bir gecekonduya, üç çocuğun en büyüğü olarak doğmuştu Kenan. Ufak tefek ve gösterişsiz bir adam olan babası, Mordoğan'da tuttuğu sinarit, barbunya, çipura, levrek, lagos, orfoz ve ahtapotları İzmir'deki balık restoranlarına götürüp satarak geçimini sağlardı. Karısı Nermin'i genç yaşında kaybettiği halde evlenmeyip üç çocuğuna annelik de yapmayı becerebilen bu kavruk adam, üzerindeki o kadar yüke rağmen durumundan bir gün bile şikâyet etmemişti. O yaşadığı hayatı o kadar sevmiş ve benimsemişti ki Kenan dahil çocuklarının okumasını, mühendis, mimar, doktor falan olmalarını istememiş, çocukları büyüyünce başkalarına sefil gelen ama kendisinin her gününden ayrı bir keyif aldığı bu hayatı sürmelerini gönülünden istemişti. Ama bu hayatı sürdürmek isteyen bir tek en büyük oğlu Kenan çıkmıştı. Ortanca oğlu İzmir'e yerleşip ufak bir esnaf lokantası açmış, en küçük oğlu da gene İzmir'de bir fotoğraf stüdyosunda çalışmaya başlamıştı.

Geçen yıllar içinde Mordoğan'da değişmiş, Kenan'ın çocukluğundaki ıssız köy olmaktan çıkıp turistik bir yer haline dönmüştü. Kendini bildi bileli babasının yanında balıkçılık yapan Kenan, otuz iki yaşına geldiğinde babasını bir trafik kazasında kaybetmiş, artık oltalarını denize tek başına atar olmuştu.



Kenan babasının ölümünden sonra kardeşlerinden iyice uzaklaşmış, onlar da Mordoğan'a hiç gelmez olmuşlardı. Babadan miras olarak bir gecekondu, pancar motorlu eski bir tekne, her biri üç yüz iğneli beş takım parakete, yüzer metre üç takım fanyalı ağ, bir sürü el oltası takımı ve hepsinden önemlisi babasının çok uğurlu ve bereketli olduğuna inandığı, kızılımsı bir renge sahip ağaç mantarından ucunda cıva ile parlatılmış zoka bulunan Nermin adındaki olta kalmıştı. Annesi hayatta iken bu olta annesine aitti. Ne zaman annesini de yanlarına alarak balığa çıksalar, annesi hemen bu oltayı alırdı. Kenan'ın annesi ölünce babası bu oltaya karısının adını vermişti. Her şey Kenan'ın mütevazî hayatını darmadağın etmek üzere gelişse de Kenan tüm bu gelişmeleri görmezden gelip, aynı babası gibi Mordoğan'daki hayatından memnun bir şekilde yaşayıp gidiyordu. Kenan her sabah beş gibi kalkar, akşamdan hazırladığı fanyalı ağları, 300 er iğneli takım takım parakete leğenlerini tekneye yerleştirir ve gün yeni ağarırken babadan kalma teknesi ile denize açılırdı. Pancar motorlu teknesi ağır yol giderken o bir gün önce tutup livara attığı ahtapotu canlı canlı dilimler, parakete iğnelerine takardı. Kimse denizi onun kadar tanıyamaz, kimse denizde onun kadar cesaretli olamazdı. Havanın ne zaman terse döneceğini bulutlara bakarak anlar, kıyıya veya Uzun Ada'ya yakınlık mesafesine ve rüzgârın yönüne göre hangi koya girerse çıkacak fırtınadan etkilenmeyeceğini bilirdi. Sanki teknesinde son donanımlı bir balık bulucu alet varmış gibi balıkların yuvalandığı kayalıkların, çıkıntılarının tam orta yerlerine olta atar ve o günkü ihtiyacından fazlasını tutmazdı. Bu avlak yerlerindeki hayatın sürebilmesi ve avın bereketinin kaçmaması için aza kanaat getirmek zorunda olduğunu, her kayalıktan oradaki habitata zarar vermeyecek kadar avlanması gerektiğini daha ufacık bir çocukken babasından öğrenmişti. Çocukluğunda babasıyla beraber her balığa çıktıklarında, sanki altlarında deniz yokmuş, sanki beraberce açık arazide dolaşmaya çıkmışlar gibi tekneyle tüm kayalıkları karış karış gezmiş, babasından altlarındaki kayalıklarda yaşayan balık cinslerini, hangi boyda olup, hangi yemi sevdiklerini öğrenmişti. Şimdi de bütün bu bildikleri onun hazinesi haline gelmişti.

Önce yemlediği paraketeleri avlak yerlerine döşer, onların dolmasını beklerken tekir ve barbunya için fanyalı ağını döşer, sonrasında da iri balıkların çıktığı bir dip kayalıktan canlı yemle akya, lahos vb. bir balık tutmaya çalışırdı. Kenan tam bu sırada denizin kokusunu derin derin içine çeker, güneşin denizden yansıyan ışınlarını daha çok hissedebilmek için babadan kalma kırk yıllık oltayla balık tutma kısmını teknenin burnunda yapardı. Ne ahtapotu ne sübyeleri ne de balıkları canlı canlı yem yaparken hiç acımazdı. Sonuçta onlar da kendilerinden küçük balıkları canlı canlı yiyorlardı. Hatta bebek sayılabilecek yavru balıklara saldırmaktan hiç çekinmiyorlardı. Şimdi onlara mı acıyacaktı? O çok küçükken balıkları canlı canlı yem yapmayı da babası öğretmiş, ona ilk defa canlı yemi oltanın iğnesine taktırırken demişti ki “Bu balığı öldükten hemen sonra iğneye takıp denize, balıkların ortasına atsak yemekte nazlanırlar. Onlar yemeklerini hak etmek, avlanmak isterler. Bundan adeta zevk alırlar. Sen de avlanmaktan zevk almayı öğrenmelisin”

Kenan o gün oltasının kısmetinde ne varsa alır, sonrasında önce paraketeleri, arkasından da ağı toplardı. Kazayla yakalanmış yavru balıkları tekrar denize salar, bunu yaparken de sanki anlayabiliyorlarmış gibi “büyü de gel” demeyi ihmal etmezdi.

Kenan’ın kazancı hiçbir zaman evlenip bir yuva kurmaya yetmediği için yalnız yaşamaya alışmış halde günleri akışına bırakmış, hayat rüzgârı ne tarafa üflerse o yöne savrulup gidiyordu. Ne Mordoğan’ı istila eden yazlıklar ne şehir yaşantısından bıkip buraya yerleşen çeşit çeşit insanlar onu hiç mi hiç ilgilendirmiyordu. O sadece oltasını, ağlarını veya paraketelerini toplarken duyduğu heyecanın peşindeydi. Attıklarını toplarken olağanüstü bir ağırlık ve direnç hissettiğinde, heyecanı kat ve kat büyür, direnen bu avın cinsi ve büyüklüğü hakkında kafasından onlarca düşünce geçer, ta ki suda parıltısını görüp de ne olduğunu anlayınca bu merak yerini heyecana bırakırdı. Çünkü balık, teknenin içine girene kadar denizin sayılırdı. Her an iğneyi kırması veya misinayı kopartması mümkündü. Bu heyecan onu canlı tutuyor ve hayattan daima zevk almasını sağlıyordu. Balıkçılığı o kadar çok seviyordu ki okumaktan hiç haz etmediği ve zar zor okuduğu halde, çocukken köy okulunda ilk defa gördüğü bir şiir kitabında yazan şiiirlerden birindeki mısraya adeta âşık olmuş, tüm şiiri ezberlemişti. Çünkü o mısrada yazdığı gibi; Ağları silkeledikçe, Denizin eline pul pul gelmesini seviyordu o.

Kenan çevresindeki gelişmeleri görmek istemese de hayatı çoktan etkilenmeye başlamıştı. Birlikte balık tuttuğu çocukluk arkadaşları Mordoğan’ın gelişimi sonucunda balıkçılığı bırakmış ve bu gelişimi kendilerince değerlendirerek farklı bir yol tutmuşlardı. Artık onların tekneleri amatör balıkçılık turları için kullanılıyordu. Bir kişi tüm gün limanda balık turu için kayıt alırken, 15- 20 kişi ile dolan tekneler sabah yedide yola çıkıp avlak yerlerine yerleşiyorlar ve tüm gün adeta o avlak yerini kurutana kadar büyük, küçük demeden balık tutuyorlardı. Çocukluğunu beraber geçirdiği arkadaşları para kazanmak uğruna, hiç aldirmeden balık meralarını kurutmaktan çekinmiyorlardı. Önceleri buna pek aldirmazken, birlikte balık tuttıkları avlak yerlerinde balık kalmayınca; sadece kendi bildiği kayalıklara gitmeye başlamış, fakat arkadaşları onun attığı parakete şamandıralarından bu avlak yerlerini de keşfedip teknelerle doldurunca ne yapacağını şaşırılmıştı.

Onun bıraktığı iri iğneli paraketeler sadece büyük balıkları avlarken, fütursuzca balık avlayan bu teknelerdeki amatörlerin çoğu, yasak olmasına rağmen orfoz ve lahos yavrularını tutuyorlardı. Bu durum o kadar sıkıcı hale gelmişti ki Kenan paraketeleri gece yarısı atıyor, her zaman kalktığından daha da erken kalkıp, kimseler görmeden kör karanlıkta geri topluyordu. Bu nedenle artık geceleri uyuyamaz olmuştu. Bu gelişme çok hızlı ilerlediğinden Kenan kendince önlemler almaya çalışsa da diğer teknelerle baş edemiyordu. Bu teknelerin hepsinde navigasyonu olan balık bulucular vardı. Bu varken denizin dibindeki balıkları bulmak onlar için zor değildi ama deniz o kadar büyük ve düzdü ki normal şartlarda Kenan’ın yanında hiçbir şansları olmazdı.



Kenan her kayalık için birçok yerden kerteriz alıp ezberlerken, onlar Kenan'ın olta attığı teknenin yanına geliyor ve sadece bir tuşa basarak o noktayı balık bulucunun hafızasına alıyorlardı. Kenan tekneyi o kayalıkların orta yerine denk getirebilmek için teknesinde elektrikli ırgat olmadığından el ile on kiloluk çapayı seksen metre derine kaç kez at çek yapmasına rağmen onlar denize sanal çapa sarkıtıyor ve aküye bağlı bu alet tekneyi ileri geri hareket ettirerek işaretledikleri konumda kalmasını sağlıyordu. Kenan sadece gelişimle değil, bu gelişimle birlikte gelen teknolojiyle de baş edemiyordu. Dolayısı ile Kenan'ın tuttuğu balıklar, babadan yadigar teknenin mazot parası ile Kenan'ın ekmek parasını zor çıkartırken, onlar zahmetsiz, kolay yoldan para kazanıyorlar, bu parayı kazanırken de Kenan'ın hazinesini harcıyorlardı. Bu haksız rekabete dayanamayan Kenan mecburen bu teknelerin gelemeyeceği kadar uzağa gidip yeni meralar arıyor, fakat o'nu radarlarla orada da bulduklarından daha da uzağa gidip daha yeni meralar aramak zorunda kalıyordu. Bu kadar uzaklaşmak daha çok mazot harcamak ve daha az kazanç demektir.

Karaburun'la Foça arasında ne kadar kayalık varsa amatör balık av tekneleri tarafından talan edilince Kenan'ın tek bir şansı kalmıştı. Tur tekneleri akşam dönmek zorunda olduklarından, onların dönmeye vakti kalmayacak kadar uzaklarda balık tutmak. Onun için teknede yatıp kalkmak sorun değildi. Zaten teknesinde battaniyesi ve kaminetosu eksik olmazdı. Karaburun'un oraya kadar gider, Gün boyu oralarda balık tutmakla oyalanır, akşam Karaburun önündeki Büyük ya da Küçük adanın koylarında tuttuğu balıkları pişirip yer, teknede yatıp ertesi gün erkenden Midilli'ye doğru açılabilirdi. Başka biri olsa bu açık denizde yeni meralar keşfetmek biraz zamanını alabilirdi ama o denizin renginden ve kokusundan dahi derinliği hissedebilecek kadar usta bir denizciydi. Çok geçmeden bu planını uygulamaya başladı. Tekneler artık onu takip etmeyi bırakmışlardı. Üç beş kez kaçak göçmen teknelerini önlemek için dolaşan Yunan sahil güvenliği onu taciz etse de bu sularda sadece kendisi gibi parakete atanları görmek onu memnun ediyordu. Ancak bu sularda balık tutmanın bir riski vardı. Deniz Mordoğan'daki kadar korunaklı olmadığı gibi, hava bozduğunda yakınlarda hemen sığınacak bir ada da yoktu. Karaburun önündeki adalara yakın kalayım derse, turcuların oraya kadar gelmeleri işten bile değildi. Denizin hiç şakası olmadığını bilerek, mecburen Midilli'ye doğru açılıyor, ya da Sakız'a doğru dönüyordu. Ancak Sakız ile Eğri Liman arasındaki balık çiftlikleri nedeni ile orada Mordoğan'dan daha fazla balık turu teknesi olması onu rahatsız ediyordu. Balık turu teknelerinin amacı bol balık tutturmak olduğu için bu bölgedekiler balık çiftliklerinin dibine kadar gelip orada avlanma yapmayı tercih ediyorlardı. Çünkü balık çiftliklerine yapılan otomatik yemleme bereket demektir. Bu yemler suda dağıyor, akıntı ile çiftlik dışına çıkınca da çevredeki balıklara yem oluyordu. Bu nedenle bu çiftliklerin etrafında besili ve bol miktarda balık bulunurdu. Ama bu balıklar da aynı yemle beslendiklerinden olsa gerek, yaban hayattan koparıp alınan bir balıktan çok çiftlik balığına daha çok benzerdi. Bu nedenle de restoranlar tarafından daha ucuza alınırdı.

Artık bu keşfedilmemiş sular da Kenan için bir muamma olmaktan çıkmıştı. Midilliye yakın bir yerde paraketesini ve fanyalı ağlarını atmış, Nermin'e sarılı yetmişlik misina ile rastgele bir yerde şansını denerken birden misinası sanki ucuna biri tüm gücü ile asılmış gibi gerilmiş ve çok sıkı tuttuğu parmaklarının arasından sıyrılıp denize doğru gitmişti. Heyecan ile hızla akan misinayı tekrar yakalayamasa, nerede ise gözü gibi baktığı Nermin'de denize gidecekti. Misinayı tekrar tuttuğunda ucundaki balık çoktan yakalanmıştı. Yakalanmasına yakalanmıştı ama o kadar dirençli bir balıktı ki onu yormadan oltayı çekmek mümkün değildi. Ya misina kopardı ya iğne kırılırdı. Aslında ana misina o balığı çekmesine çekerdi de iğneyi bağladığı köstek o kadar sağlam değildi. Balıklar huylanmasın, ucundaki yemi yesinler diye kırklık misina bağlamıştı iğneye. Yılların verdiği ustalıklarla hayvanı yora yora, direndiğinde parmaklarını hafif gevşetip yol vererek kalama bırakmak ve balığın direnci azaldığında çekerek ve bunu onlarca kez tekrarlayarak balığın suyun içinde parıltısını görececek hale gelmişti. Yaklaşık otuz metre mesafede ayna vermişti balık ve Kenan bu pembe parıltıyı ancak bir mercanın vereceğini bilecek kadar usta bir balıkçıydı. Hiç acele etmeden, yavaş yavaş çekti hayvanı. Ta ki balık pes edinceye kadar kepçeyi almadı eline. Ne zaman ki koca mercan teslim olup hareketsiz kaldı suyun yüzünde, o zaman aldı diğer eline kepçeyi ve suya daldırdığı gibi en az on kiloluk mercanı tekneye aldı. Böyle bir balığı parakete ile yakalamak bile zordu. Zevkten mest olmuş şekilde hemen oltasını kontrol etti. İğnesine livardan canlı tekeyi takarken baştanbaşa düğümünü, iğnenin palasını bile gözden geçirdi. Kendi kendine “haydi rastgele” diyerek bir kez daha saldı denize oltasını. Mordoğan'da olsa yüzlük kıstırma kurşunu dimdik inerdi dibe ama burası açık denizdi. Öylesi bir akıntı vardı ki kurşun dibe zor iniyordu.

Daha olta dibe yeni değmişti ki Kenan boşluğunu alırken bir kez daha asıldı heyecan. Kenan hızla tasmaladığı anda oltaya yeni bir on kiloluk mercan geldiğini anlamıştı. Her balığın ayrı bir karakteri, ayrı bir yem yeme şekli, ayrı bir direnişi vardı ve Kenan bunları çok iyi bilirdi. İlk mercanı parlayıncaya kadar bilememesinin nedeni, balığın vurmadan doğrudan yemi yutması ve elinden misinayı kaçırmış olmasıydı. Ama bu sefer balığın mercan olduğunu biliyordu. Aynı taktikle yavaş yavaş aldı mercanı tekneye. Ardından bir daha ve bir daha en ufağı dokuz kiloluk tam on dört tane mercan tuttu o gün oradan Kenan. En az iki mislini de kaçırdı. Ya köstek koptu ya iğne dümdüz oldu. Sanki bir daha aynı yeri bulamayacakmış, bulsa da aynı şekilde balık tutamayacakmış gibi “Bu kadar yeter” demeden, yanındaki yemlik tekeler bitinceye kadar misinayı elinden bırakmadı Kenan. Bir gece önce az teke çıkardığı için lanet ederek balık tutmayı bıraktıktan sonra tekrar aynı yeri bulabilmek için bir sürü yerden kerteriz alıp hafızasına kazıdı. Ne paraketeden çıkan balıklar ne ağdakiler onu o kadar memnun etmişti. Hemen o akşam Karaburun'daki restoranlara çok iyi bedelle sattı balıklarını.



Kenan gece Karaburun sahillerindeki sazlıklardan bol miktarda teke topladı. Tekeyi birçok insan karides zannederdi. Aynı familyadan olsa da daha küçük ve gece avlaması kolay bir yemdi. Ama her şeyden önemlisi mercan tekeye bayılırdı. Kenan ertesi sabahı zor bekledi. Bütün gece rüyasında mercan tuttuğunu görmüştü. Sabah erkenden sadece tekeleri olarak çıktı balığa. Bu sefer hayatında ilk defa ne paraketelerini almıştı yanına ne de fanyalı ağını. Doğrudan bir gün önce kerteriz aldığı yere gitti. Üç beş denemeden sonra yaklaşık 130 metre derinlikteki suya aynı kayalığın üzerine denk gelecek şekilde çapasını tutturmuştu. İlk balığın gelmesi çok sürmedi yaklaşık sekiz kiloluk balığı içeri alırken Mordoğan açıklarında tuttuğu 800 gramlık mercanlara sevindiğini unutarak şımarık bir çocuk edası ile dudaklarını büküp “bu küçükmüş” diye söylendi. Ama hemen arkasından nerede ise onun iki katı büyüklükte bir mercan yakalayınca keyifle gülmeye başladı. Kenan sigara içmezdi. Şayet içseydi şu anda muhtemelen ağzında bir keyif sigarası olurdu. Ama o ilk gençlik çağında bir arkadaşıyla balıktayken arkadaşının uzattığı sigarayı heves edip almış, sigaranın ateşli külünün toplanmış oltanın üzerine düşüp eriterek kopardığını fark etmeden babasının en sevdiği Nermin’e sarılı zoka takımını denize salınca üzüntüden kahrolmuştu. Zoka ve hırsız adı verilen ikinci iğnesi üzerlerinde canlı yem takılmış bir halde süzülerek derinlere gitmiş, Kenan elinde bir ucunda boşta kalan misina bulunan Nermin’le arkasından baka kalmıştı. İşte o sigaradan sonra bir daha hiç sigara içmedi Kenan. Herhalde balıkçılar arasında onun gibi sigara içmeyen bir balıkçı daha yoktu. Kenan mercanları art arda tutarken kafasında o ilk içtiği sigara ve kopan oltası dahil bir sürü şey geçiyordu. Kendini tamamen denizdeki balıklara kaptırmış halde gözleri denizin dibinde her an parıldayacak balığı beklerken aklında ne saat kavramı kalmıştı ne de havanın durumu.

Bir müddet sonra hava bozmaya, deniz dalgalanmaya başladı. Kenan kendini balığa o kadar çok kaptırmıştı ki deniz ona onlarca kez ihtar dalgası yolladığı halde; oltayı her atış, çekişinde gözü denizin metrelerce altında her an parıldayacak o pembe sihirli parıltıyı görmeye odaklanmış, bir kere bile kafasını kaldırıp gökyüzüne bakmamıştı. Bir müddet sonra kible yönünden gelen dalgalar artık ihtar boyutunu geçmiş, tehdit boyutunda tekneyi sallamaya başlamıştı. Kenan istemeyerek, denizdeki oltayı suda bırakıp Nermin’in kalın misinasını teknenin sancağındaki ufak koç boynuzuna birkaç kez doladı ve motoru çalıştırmak üzere içeri girdi. Denizdeki oltaya son bir balık gelir diye motoru çalıştırmadan oltayı ve çapayı toplamak istememişti. Çünkü çapa yerden ayrıldığı anda tekne şiddetli dalga ve akıntıyla kayar, oltanın etrafında toplanmış balıklar da tekneyle beraber hızla giden oltadan ürker, onu takip etmezlerdi. Teknenin yalpalaması nedeni ile içeriye umduğundan zor girdi.

Saniyeler içinde hava kapkara olmuş, deli bir rüzgâr çıkmıştı. Kenan hiçbir zaman böyle bir havada bu kadar açıkta olmazdı. Normalde hava bu haldeyken en kötü ihtimalle o bir körfezin içine girmek üzere olurdu. Besmele çekip motorun anahtarını çevirdi. Böyle durumlarda “ya çalışmazsa” diye hep bir endişe duyardı. Fakat eski emektar ona kötü bir sürpriz yapmadı. Biraz homurdandıktan sonra çalıştı. Kenan önce oltayı, sonra çapayı toplamak üzere teknenin burnuna doğru seğirtti. Fakat dalgalar o kadar büyümüşü ki ileri gideceğine geriye, teknenin kıçına doğru yuvarlandı. Zor zahmet burna gittiğinde denizin şiddetinden o kadar ürkmüşü ki ucundaki balıkları falan düşünmeden oltadan önce çapayı toplamaya karar verdi. Fakat çapanın ipini çekmeye başladığında bıraktığı kalomayı geri topladığını, çapanın gelmediğini, teknenin çapaya doğru gittiğini fark etti. Bu ummadığı bir aksilikti. Muhtemelen çapa bir kayalığa takılmış ve çıkmıyordu. Şayet hava sakin olsa, ipi bollar, çapanın yatması için ipin sonunda bulunan iki metrelik zinciri çapanın etrafında turlayıp çapaya sardırır ve ters yöne giderek kurtarmayı denerdi. Ama böyle bir havada bununla uğraşmak intihar sayılırdı. Bütün kuvveti ile ipin kalomasını toplamaya başladı. Başaltında bulunan kapağı açarak topladığı ipleri bu zincirlik kısmına gelişi güzel atmaya başladı. İpin teknedeki diğer ucu bu zincirlikte bulunan bir mapaya sıkı sıkıya bağlanmıştı. Bunu yaparken tekne dalgaları doğal olarak tam burundan yiyor, dalga boyuna bağlı olarak yukarı aşağı inip çıkıyordu. Çapanın ipi iyice gerildiğinde ipin ucunu teknenin iskelesinde bulunan koç boynuzuna dolayarak sabitledi. Dalganın şiddeti ile yukarı aşağı hareket eden teknenin çapayı yerinden kurtaracağını umuyordu ama öyle olmadı. Çapa kurtulmadığı gibi bu sefer iki metreyi bulan dalgalar tekneyi kayalara sıkışmış çapa yüzünden havaya kaldıramadığından üzerinden geçti. İlk dalgayı yediğinde zincirliğin kapağı açık olduğundan suların büyük kısmı bu ufak avadanlıktan tüm teknenin altındaki sintine boşluğuna doldu. Kenan hemen mapaya bağlı ipi çözmeye çalıştı ama yıllardır dalgaların gemesiyle sıkışmış düğümü açmanın imkânı yoktu.

Bu arada ikinci büyük dalgayı yedi. Zincirlik gene suyla doldu. Hemen içeriye gidip içeri giren suyu atması için sintine pompasını çalıştırması, teknenin üstünde bulunan can simidini alması ve bir bıçak alıp ipi kesmesi gerekiyordu. Bu arada hızla düşündüğü teknede bulunan can simidini çapanın ipine bağlamak ve hava sakinleşince gelip çapayı kurtarmaktı. Başına çapayı kaybetmekten daha beter bir felaket geleceğini hiç düşünmediğinden bir diğer can simidini de kendi yakınında tutmayı aklına bile getirmemişti. Şayet ipi kesebilirse tekneyi hemen ters çevirip Midilli’ye doğru gitmeyi düşünüyordu. Böyle bir havada dalgaları arkasına almadan gidebilmesi mümkün değildi.

Ama ne eline bir bıçak alabildi ne de can simidi. Gelen üçüncü büyük dalga onu aldığı gibi denize fırlattı. Teknesi de burundaki avadanlıktan giren sularla bir anda yarıya kadar gömüldü. Can havli ile teknenin üzerindeki can simitlerine doğru yüzmeğe çalıştı. Ama tüm çabasına rağmen yan yatmış tekneye yaklaşamıyor, dalgalarla yıldız yönünde hızla sürükleniyordu. Artık takati kalmamışken gözü tekne sancağa doğru yatınca sarılı olduğu koçboynuzundan kurtulup yanından hızla geçen Nermin'e takıldı dibe doğru hızla batıp çıkıyordu. Ucunda yakalanmış iri bir mercan olmalıydı. Son bir gayretle uzanıp Nermin'i yakalamak istedi. Kızıl mantar parmaklarının ucuna değmesine rağmen beceremedi. Arkasından son bir kez bakıp azgın sulara teslim oldu. Az sonra o dibe doğru batarken üzerinden teknedeki kurtulan can simitleri geçecekti.

Kenan'ın şişmiş cesedini iki gün sonra Yunan sahil güvenlik botları bulacaklardı. Böylece Mordoğan'da canlı olta balığı satan son iki üç balıkçıdan biri daha eksilecek ama bu kimsenin umurunda olmayacaktı. Eski arkadaşları onu kendilerinin ve Kenan'ın kendi hırsının öldürdüğünü bilmeden her gün sahilde "haydi, oltacılar, teknemiz her sabah 7'de kalkıyor, kaydınızı yer varken yaptırın" diye bağıyorlardı. Kardeşleri onun ölümünden sonra kulübeyi boşaltırken kireçle boyalı duvarın üzerine Kenan'ın kömürle yazdığı bir şiir gördüler.

*Gün doğmadan, deniz daha bembeyazken çıkacaksın yola.  
Kürekleri tutmanın şehveti avuçlarında,  
İçinde bir iş görmenin saadeti, gideceksin  
Gideceksin ırgıpların çalkantısında.  
Balıklar çıkacak yoluna, karşıcı  
Sevineceksin.  
Ağları silkeledikçe deniz gelecek eline pul pul  
Ruhları sustuğu vakit martıların,  
Kayalıklardaki mezarlarında,  
Birden bir kıyamettir kopacak ufuklarda.  
Deniz kızları mı dersin, kuşlar mı dersin;  
Bayramlar seyranlar mı dersin,  
Şenlikler cümbüşler mi?  
Gelin alayları, teller, duvaklar, donanmalar mı?  
Heeey  
Ne duruyorsun be, at kendini denize  
Geride bekleyen varmış, aldırma  
Görmüyor musun, her yanda hürriyet  
Yelken ol, kürek ol, dümen ol, balık ol, su ol  
Git gidebildiğin yere...*



**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : LÜLEBURGAZ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ NE nin bila tarih 2012/3259 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2.254,47 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.			Beylikdüzü - 27-06-2012 15:42 - 1039	
Serh	İcrai Haciz : LÜLEBURGAZ 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/04/2013 tarih 2011/3469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.			Beylikdüzü - 26-04-2013 15:20 - 889	Beylikdüzü - 28-10-2022 10:02
Serh	İcrai Haciz : LÜLEBURGAZ 1.İCRA DAİRESİ nin 04/06/2014 tarih 2011/3469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3927.5 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.			Beylikdüzü - 16-06-2014 14:40 - 1326	Beylikdüzü - 28-10-2022 10:39
Serh	Kamu Haczi : LÜLEBURGAZ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/11/2016 tarih 2298661/25721 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5150 TL (Alacaklı : lüleburgaz vergi dairesi )			Beylikdüzü - 21-11-2016 13:11 - 2642	
Serh	İcrai Haciz : Lüleburgaz 1. İcra Dairesi nin 19/12/2022 tarih 2022/8866 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19233.39 TL bedel ile Alacaklı : Zeki Gürbüz lehine haciz işlenmiştir.			Beylikdüzü - 19-12-2022 09:49 - 4939	
Serh	İcrai Haciz : Lüleburgaz 2. İcra Dairesi nin 02/02/2023 tarih 2017/4358 sayılı Haciz			Beylikdüzü - 02-02-2023 17:41 -	

## TAKYİDAT BİLGİLERİNİN DEĞERLEMESİNE ETKİLERİ

Takyidat Osmanlıcadan dilimize «kayıtlar» anlamında girmiş bir kelime olup bir gayrimenkulün üzerinde herhangi bir şerhin veya borcun olup olmadığını gösteren tapudan alınan bilgi veya belgedir. Takyidatlar; Şerhler, Beyanlar, İrtifak Hakları hanelerinde işli olup, mülkiyet hakkını çeşitli şekillerde kısıtlayabildiği gibi gayrimenkul üzerinde 3. kişiler lehine kurulmuş haklar da sağlayabilirler. 3. Kişileri bilgilendirmenin yanı sıra tapuda işlemlerin kısıtlı ya da yasaklı olduğunun bilinmesi için de işlenirler. Gayrimenkule ait olan tapu takyidat belgesinde ipotek, haciz, intifa hakkı, irtifak hakkı, şufa hakkı, vefa hakkı, gibi takyidatlar bulunabilir. Malik, kanuni temsilciler ya da tapu ilgilisi gayrimenkule ait tapudaki takyidatları öğrenmek için tapu çalışanlarından bu bilgileri isteyebileceği gibi e devlet üzerinden de kendine ait gayrimenkullerin takyidat bilgilerine ulaşabilir. K.V.K.K. Uyarınca bu bilgilerin 3. kişilere verilmesi kanunen yasaktır. Ancak bir değerlendirme uzmanı bir gayrimenkule değer biçebilmek için o gayrimenkul hakkında araştırma yaparken, takyidat bilgilerine bakmak zorundadır. Bu nedenle K.V.K.K. Kapsamında maliklerin değerlendirme uzmanının takyidat incelemesi için e devlet üzerinden web tapuya girerek onay vermesi gerekmektedir. Bazı değerlendirme uzmanları bu işlemi formalite olarak görse de birçok takyidat değere veya satış kabiliyetine doğrudan etkendir. Burada «Buster Düşme Sahası» veya «Gedik Hakkı» gibi ender rastlanan önemini kaybetmiş takyidatlardan daha ziyade, değerlemeye doğrudan etken takyidatlardan bahsedeceğiz.

## Satmaya/Devretmeye Mani Olan Takyidatlar

Bunlar taşınmazın satış kabiliyetini doğrudan engellemektedirler. Ancak bu durum, taşınmaza değer verilmesini engellemez. Sadece satış kabiliyeti; bu takyidatlar kaldırılana kadar yoktur. Bu takyidatlardan sıkça karşılaşılanlar;

### İhtiyati Tedbir Kararı ile Satılamaz/Devredilemez Şerhi konulması:

*Bir gayrimenkul üzerindeki ihtiyati tedbir, hukuki niteliği itibariyle o gayrimenkulle ilgili geçici bir hukuki korumayı ifade etmektedir. Bu anlamda mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında mahkeme yolu ile ihtiyati tedbir kararı verilmesi talep edilebilir. Örneğin miras olarak elde edilen bir mülk varken sonradan başka bir mirasçı ortaya çıktığında o mülk için mirasçılık davası sona erene kadar ihtiyati tedbir koydurulabilir. Burada amaç elde edilebilecek hakkın ortadan kaybolmamasıdır. İhtiyati tedbiri ihtiyati hacizle karıştırmamak gerekir. İhtiyati tedbirin konusu şerh konulan taşınmazdır. İhtiyati haciz ise herhangi bir para alacağı için konmuş olabilir ve satışa engel değildir.*

### Kamu Haczi:

*Devlet, özel idareler ve belediyelerin vergi, resim, harç, ceza gibi kamu hizmetlerinin uygulanmasından doğan alacaklarını tahsil için koydurduğu hacizler, tapu siciline tescil edildikten sonra borçlu alacaklı kamu idaresinin borcunu ödemediği, yazılı iznini almadan hacizli gayrimenkul üzerinde herhangi bir tasarrufla bulunamaz.*

### Vakıf Şerhi:

*Kütüğün nevi hanesinde tescil edilir. Bağlı olduğu vakıf taviz bedeli ödenmeden üzerinde vakıf şerhi bulunan taşınmaz üzerinde temlik tasarrufları yapılamaz.*

### Konkordato Şerhi:

*Borçlunun alacaklılarıyla anlaşmak suretiyle ve mahkeme kararıyla giriştiği bir tasfiye yoludur. Konkordato kararı ve süresi tapu siciline tescil edilir ve bu tescil ile birlikte malik taşınmazı artık tasarruf edemez.*

### İflas Şerhi:

*İflas dairesi iflas kararını tapu sicil müdürlüğüne bildirip karar tapuya tescil edildikten sonra artık malikin o taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı iflas masasına geçer. Devir, temlik veya sınırlı ayni hak tesisi mümkün değildir.*

### Aile Yurdu Şerhi:

*Bir kimsenin konut veya tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazları eklentileri ile beraber ailesine özgüleyerek ailesini koruyucu bir yurt oluşturmasıdır. Bir taşınmaz üzerinde aile yurdu kurulması ancak mahkeme kararıyla olur. Aile yurdu haline getirilen taşınmazlar devrolunamaz, rehnedilemez, haczedilemez ve kiraya verilemez.*

### Aile Konutu Şerhi:

*Medeni kanun m. 194'e göre aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olan eş, diğer eşin rızası bulunmadan aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Aile konutunun maliki olmayan eş, tapu kütüğüne taşınmazın aile konutu olarak özgülendiği hususunda gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir. Aile konutu haline getirilen taşınmazlar, eşlerin ikisi de razı olmadıktan sonra, devrolunamaz, rehnedilemez, haczedilemez ve kiraya verilemez.*

### Kamulaştırma Kanunu 31/B Maddesi:

*Bir taşınmaz üzerinde Kamulaştırma 31. Madde şerhi varsa taşınmaz artık idarenindir. Bu nedenle 31. madde şerhinden sonra taşınmaz malın devir ve temlik ve mülkiyetten başka ayni veya şahsi hak tesisi mümkün değildir.*

### Ticareti Terk Şerhi:

*Ticareti terk ilanından sonra icra müdürlüğü bu durumu tapu sicil müdürlüğüne bildirir ve ticareti terk şerhi kütüğe işlenir. Bu şerhten itibaren iki ay süreyle bu taşınmaz üzerinde ayni ve şahsi hak tesisi yasaklanmıştır.*

### Art mirasçı atanmasına ilişkin tasarruf yetkisi kısıtlamaları

*Art mirasçı atanması, miras bırakanın iki mirasçı atayarak, önce mirasçı olana, ölümü veya belirli bir süre sonra veya bir şartın gerçekleşmesi halinde mirası diğer mirasçıya geçirme borcu yüklediği maddi anlamda bir ölüme bağlı tasarruftur. TMK'ya göre miras bırakanın atayacağı iki mirasçıdan önce hak sahibi olana ön mirasçı, sonrada hak sahibi olacak mirasçıya art mirasçı adı verilmektedir. Art mirasçı belirlenen sürenin geçmesi, ön mirasçının ölümü yahut belirlenen şartın gerçekleşmesiyle mirasa kanunen hak kazanır. Belirlenen sürenin dolması veya şartın gerçekleşmesine kadar geçecek süre zarfında kanun art mirasçının haklarını koruyacak bazı düzenlemeler öngörmüştür. Bu düzenlemelerden biri de ön mirasçının terekedeki taşınmazı art mirasçıya geçirme yükümlülüğünün tasarruf yetkisi kısıtlaması olarak tapuya şerh verilmesidir. Bu şekilde art mirasçı mirasın kendisine geçtiği ana kadar ön mirasçıdan hak iktisap eden üçüncü kişilere karşı bu hakkını ileri sürebilecektir.*



## Ailenin ekonomik varlığını ve evlilik birliğini korumak üzere tasarruf yetkisinin sınırlandırılması

*TMK. m. 199'da ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan mali bir yükümlülüğün yerine getirilmesi gerektiği ölçüde, eşlerden birinin istemi üzerine, hakimin, belirleyeceği malvarlığı değerleriyle ilgili tasarrufların tedbiren, eşlerden biri aleyhine kaldırabilmesi öngörülmüştür. Hakimin evlilik birliğini korumak üzere eşlerden birinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini kaldırması kurucu nitelikte olup bunun tapu kütüğüne şerh verilmesi açıklayıcı niteliktedir.*

## Türk Medeni Kanunu Dışında Belirtilen Tasarruf Yetkisine Ait Kısıtlamaların Şerhi

*İskan Kanunu'nun 21. maddesine göre, göçmenlere, göçebelere, yerleri kamulaştırılanlar ile milli güvenlik dolayısıyla iskan hakkına sahip olanlara verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile satılamaz, bağışlanamaz, terkin edilemez ve tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu maddenin öngördüğü tasarruf kısıtlaması da tapu siciline şerh verilir. Şerhin etkisi ile tapu sicili tasarruflara kapatılır.*

### **Satış Kabiliyetini Azaltan Takyidatlar**

Bunlar taşınmazın satış kabiliyetini olumsuz yönde etkilemektedirler. Ancak bu durum, taşınmaza değer verilmesini engellemez. Sadece satış kabiliyeti; bu takyidatlar kaldırılana kadar azdır. Bu takyidatlardan sıkça karşılaşılanlar;

#### Haciz şerhi:

*Bir gayrimenkul üzerindeki Haciz kesinleşmiş bir icra takibinin konusu olan belli bir para alacağının ödenmesini sağlamak için talepte bulunan alacaklı lehine, alacağı karşılayacak miktar ve değerdeki borçluya ait mal ve haklara, icra müdürü tarafından hukuken el konulduğu anlamını taşır. Haciz tamamlanmakla borçlunun haczedilen taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi hacze ilişkin meblağ oranında kısıtlanır. Kamu Haczi olmadıktan sonra satışa engel değildir. Ancak alıcı bu şerh sayesinde aldığı malın hacizli olduğunu bilir. Dolayısı ile satış kabiliyetini düşürücü bir şerhtir.*

#### Ortaklığı Giderme/ İzale-i Şuyu:

*İzale-i Şuyu yani ortaklığın giderilmesi davaları, paylı ya da elbirliği mülkiyetine konu olan taşınmaz veya taşınır mallar için ortaklar arasında mevcut mülkiyet ilişkisini sona erdirerek bireysel mülkiyete geçmeyi sağlayan dava türüdür. Ortaklar söz konusu dava ile;*

- Ortaklığın Satış Sureti İle Giderilmesini,
- Ortaklığın Kat Mülkiyeti Kurulması Suretiyle Giderilmesini,
- Ortaklığın Aynen Taksim Suretiyle Giderilmesini talep edebilmektedir.

### İhtiyati Haciz Şerhi:

*Bir gayrimenkul üzerindeki İhtiyati haciz herhangi bir para alacağı için konmuş olabilir ve İcrai hacizlerde olduğu gibi ihtiyati hacizde de haciz satışa engel değildir. Ancak satışla birlikte haciz düşmez. Gayrimenkulün yeni alıcısı haczi kabul ederek almış olur ve borcun ödenmemesi halinde gayrimenkul icra yoluyla satışa çıkarılabilir. Dolayısı ile satış kabiliyetini düşürücü bir şerhtir. İhtiyati haciz, kesin haciz gibi alacaklısına satış isteme yetkisi vermez. İhtiyaten haczedilen mallar hakkında, haciz kesinleşmeden satış talep etme yetkisi vermeyecektir. Alacaklının açtığı davayı kazanması veya başlattığı takibin kesinleşmesi halinde önceden yapılan ihtiyati haciz kesin hacze dönüşecektir.*

### İntifa Hakkı:

*İntifa hakkı bir irtifak hakkıdır. Bu hak başkasına ait bir gayrimenkul üzerinde belli bir kişiye tam yararlanma hakkı sağlayan bir haktır. İntifa hakkına konu olan gayrimenkul üzerinde tasarruf yetkisi malike aittir.*

### Sükna/Oturma Hakkı:

*Oturma hakkı, diğer bir deyişle sükna hakkı; oturmaya elverişli bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkı ile ilgili hükümler oturma hakkına da uygulanır. Oturma hakkı, intifa hakkının bir türü olarak kabul edilen bir sınırlı ayni haktır. Sınırlı ayni hak olduğundan oturma hakkı sahibi, hakkın konusu yeri ancak konut olarak, oturmak için kullanabilir. Oturma hakkı, sadece oturmaya elverişli gayrimenkuller üzerinde kurulabilir. Örneğin, intifa hakkı gibi menkuller veya haklar üzerinde oturma hakkı (sükna hakkı) tesis edilemez.*

### Üst Hakkı:

*Üst hakkı, diğer bir deyişle inşaat hakkı; başkasının arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Arazinin üstünde yapılan inşaat üzerinde üst hakkı sahibi (irtifak hakkı sahibine) mülkiyet hakkı kazanır. Üst hakkı, sadece taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Üst hakkı kurulan arazinin mülkiyeti malikte kalır ancak arazi üzerine inşa edilen taşınmaz üst hakkı sahibine ait olur.*

### Kira Şerhi:

*Kira şerhi taşınmaz malın 3. kişiye devri halinde sonraki maliklere kiracıya katlanma mecburiyeti yükler yani taşınmaz devredilse dahi kiracının tahliyesi şerh edilen kira hakkı süresince istenemez.*

### Şüfa (Ön Alım) Hakkı:

*Şüfa hakkı, diğer bir deyişle önalım hakkı paylı mülkiyette herhangi bir paydaşın payını üçüncü kişilere satması halinde diğer paydaşlara söz konusu payı öncelikle satın alma hakkı veren bir haktır. Şüfa hakkı, paylı mülkiyetin kurulmasıyla doğar ve herhangi bir payın üçüncü kişilere satışıyla kullanılabilir hale gelir. Şüfa hakkı, özel hukuk ilişkilerinden doğan bir haktır. Hak sahibi olan paydaş söz konusu haktan feragat edebilir. Somut bir satış ile ilgili olmayan genel nitelikte önalım hakkında feragatin resmi şekilde yapılarak tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Burada değerlendirme uzmanları şunu bilmelidir; hisseli bir taşınmazın satış kabiliyeti; normal şartlarda bu özellikten dolayı düşüktür. Ancak şüfa hakkından feragat şerhi varsa, satış kabiliyetini az da olsa olumlu etkiler.*

### Satış Vaadi:

*Bir taşınmazın sözleşmede kararlaştırılan koşullarla ilerideki bir zaman diliminde devrini amaçlayan ve iki tarafa da borç yükleyen sözleşmelerdendir. Bir diğer deyişle, ileride tapu memuru önünde resmi bir şekilde yapılması gereken taşınmaz satım sözleşmesi yapılmasının taahhüt edilmesidir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile vaat eden belli bir taşınmazı satmayı, vaat alan da bu taşınmazı satın almayı taahhüt eder. Böylece her iki taraf karşılıklı borçlanmış olurlar, bu özelliği itibari ile taşınmaz satış vaadinden doğan haklar karşılıklı iki kişi tarafından ileri sürülebilen nispi nitelikteki haklardır.*

### Geri Alım (Vefa) Hakkı:

*Taşınmaz bir malın karşı tarafa satılması durumunda eski malike tek taraflı irade beyanıyla satmış olduğu taşınmazı geri alma hakkı tanıyan yenilik doğurucu bir haktır.*

### **Kısıtlayıcı takyidatlar**

#### Bağışlama Vaadi:

*Bağışlama vaadi ilerideki bir tarihte bir malı bağışlamayı taahhüt niteliğinde ön akittir. Bağışlama vaadi sözleşmeleri noterlerce düzenlenir. İstem halinde ilgili tapu kütüğünün şerhler sütununa şerh edilmesi mümkündür.*

#### Askeri Yasak Bölge:

*Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir. Askeri yasak bölgeler 1 inci ve 2 inci askeri yasak bölgeler olmak üzere ikiye ayrılır. 1 inci derece askeri yasak bölgeler içerisindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. 2 inci derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı uyruklu kimseler taşınmaz edinemezler, edinmişlerse tasfiye edilir.*



## Uyarı niteliğindeki takyidatlar

Bunlar diğer şerhler gibi taşınmazı satın almak isteyen kişileri bilgilendirme amacıyla konur. Ancak genel şerhlerden farklı olarak özel durumları yansıtır. Örneğin «Kültür Varlığı» bu tip bir şerh türüdür. Bazıları değere çok etken değilken bazıları satış kabiliyetini doğrudan engellemektedirler. Ancak bu durum, taşınmaza değer verilmesini engellemez.



Yukarıdaki örnek SPL eğitim portalından alınmıştır. TKGM burada illegal bir tesis kurulmasına çaresizce razı olarak alıcıları bilgilendirmek zorunda kalmaktadır. Dolayısı ile toplumdaki bozukluklar, bu şerhlerin konuşmasını şart hale getirmektedir.

## Değeri belli oranda düşüren Takyidatlar

Tevhit şartı, Kamulaştırma , geçiş hakkı vb. birçok şerh, satış kabiliyeti ile birlikte değeri de düşürmektedir. Kamulaştırılacak alanın miktarı veya tevhit edilecek komşu olup olmaması gibi etkenlerle değer belli oranlarda düşer. Bunların tespitini yapmak değerlendirme uzmanlarının bilgi ve birikimine bağlıdır.



## TEHLİKELİ İLİŞKİLER

### İlksan arazisi

*Yaşı benim gibi geçkin olanlar İlksan davasını hatırlarlar. Bu dava kısaca şöyle idi; Tercüman gazetesinin o zamanki sahibi Kİ. 1990'lı yılların başında finansal sıkıntıya düşmüştü. Bu finansal sıkıntılarını gidermek için 1993 yılında örtülü bir operasyonla İnşaat Mühendisi S. Ç.'in sahibi olduğu şirket tarafından 120 milyar liraya alınan Pendik'teki bir arazi, Kİ. aracılığıyla İlkokul Öğretmenleri Yardımlaşma Sandığı'na (İLKSAN) 340 milyar liraya satılmıştı. Kİ. bu satışta aracılık yaparak yüklü bir komisyon almıştı. İLKSAN'ın bahse konu araziye alabilmesi için Millî Eğitim Bakanlığı aracılığıyla, Maliye Bakanlığı tarafından 1993 yılı bütçesine koyulan ödenekte destek sağlanmıştı. Ancak bu arazi Ömerli su havzası içindeydi ve içine herhangi bir bina yapmak mümkün değildi. Skandalın ortaya çıkmasının ardından Süleyman Demirel'in Başbakanlığı döneminde 13 Nisan 1993 tarihinde yaptığı açıklamada "Arsanın alınması için talimatı ben verdim, parayı da ben ödedim. Bu İLKSAN olayında bir kanunsuzluk varsa, yanlışlık varsa sorumlusu benim. Verdimse verdim, ne olmuş? demişti. Bu olayın ortaya çıkması sonucunda Kİ. Haberi gazetede okuduğu gün beyin kanaması geçirerek ölmüş, bir süre sonra da Tercüman gazetesi S. Ç.'in üzerine geçmişti. İddialar üzerine Ankara Cumhuriyet Savcılığı tarafından başlatılan soruşturma ile İLKSAN Yönetimine ve S.Ç.'na; açılan soruşturma sonucunda Ankara 6. Ağır Ceza Mahkemesi tarafından görülen İLKSAN davası kapsamında çeşitli sürelerde hapis cezaları verilmişti.*

*İşte bu olaylar gerçekleşmeden çok önce bu arazinin değerlemesini yapmak zorunda kalmıştım. Kİ. çalıştığım bankanın müşterisiydi ve S.Ç.'in bu arazisini bankanın sahibi H.C.'na satmak için Kİ. aracılığı ile teklifte bulunmuştu. Beni araziye götüren S.Ç.'in adamları belinde silah taşıyan tehlikeli cinstendiler. Yol boyunca hiç konuşmadım. Döndüğümde H.C. doğrudan yanına çağırarak arazinin durumunu ve edebileceği değeri sordu. Ben de "Ömerli su havzası içinde, bir işimize yaramaz" dediğimde derin bir oh çekti ve bana "Burayı almamak için bahane arıyordum. Üzerimde çok baskı vardı, beni çok rahatlattın" dedi. Ama sonuçta pek bir şey fark etmedi. Arsayı biz almadık devlet aldı. Çalıştığım bankaya da sonradan devlet el koydu. Devletin çok güçlü olması ve her şeyi yönetmesi elbette ideal olanı ama doğru yönete biliyorsa!*



## AKILLI BINALAR

Akıllı binalar; bina içinde ve dışındaki koşulları analiz ederek bina içinde yaşayanların ısı-iletişim- konfor- güvenlik vb. gibi ihtiyaçlarının algılanması; tüketilen kaynak ve enerjiyi en aza indiren otomasyon sistemlerle en verimli, rahat ve güvenli bir ortamı oluşturup, bu kişilere ihtiyaçlarını kolay şekilde sağlayan yapılardır. Bu binalarda amaç kolaylık, maksimum yarar, maksimum fonksiyon ve maksimum tasarruftur. Ancak ülkemizde bu tür binalar daha çok prestij amacıyla yapılmaktadır.

Akıllı bina konsepti 1980'li yılların başlarında ABD'de doğmuştur. Bu konseptin gelişmesinde öncelikle ölçüm yapabilen sensörlerin kullanılması etkin rol oynamıştır. Bugün akıllı binalarda; Sıcaklık, nem, doluluk, enerji kullanımı, park alanı dolumu, yangın, duman, sel, güvenlik, asansörler ve hava kalitesi gibi çeşitli bina işletme parametrelerini ölçen binlerce sensör bulunmaktadır.

Akıllı binaları basit olarak; ev otomasyonu olan binalar ve iş yeri otomasyonu olan binalar olarak ikiye ayırabiliriz. İş yeri otomasyonu olan binalarda pek çok özellik bir arada bulunur, ancak istenilen işlerin, süreçlerin yerine getirilmesi için enerjinin en düşük seviyede kullanılması istenir. Akıllı bir bina servis ömrü boyunca en ekonomik şekilde hizmet vermelidir. Bunun sağlanması için; bina otomasyon sistemi, enerji yönetimi sistemi, enerji kontrolü sistemi, merkezi kontrol ve izleme sistemi gibi birçok sistem organize bir şekilde kullanılır. Bu sistemlerden bazıları şunlardır;



- Çalışanlar ve bilgisayar sistemleri için üst düzey güvenlik:
- Kart kontrol sistemleri, Kişi tanıma sistemleri “parmak izi-ses-iris tarama”, Uzak lokasyonlardan takip ve kontrol edilebilen araçlar, Duman algılama sistemleri, Kartsız girişlerde alarm, Asansör ve kapılarda tehlike anında devreye girecek sistemler, Gerekliğinde kolayca ulaşılabilecek kurtarma ekipmanları, Termal kameralar ile canlı kontrolü, Uzak sunucu yedeklemesi, Kesintisiz güç kaynakları, Bilgisayar destek sistemi, Bilgi servisleri
- İletişim:  
PBX telefon sistemi, Telsiz sistemi, Vidyotext, Kablosuz internet, Elektronik mail, Telekonferans sistemi, Merkezi bilgi paylaşım servisi
- Çalışanlar için rahatlama ortamları:
- Üst kat bahçeleri, spor salonları, dinlenme odaları, otomatik havalandırma, nemlendirme, aydınlatma, Karbon emilimini düşüren dış cepheler

Akıllı bina teknolojisi sayesinde; binadaki teknik ekipmanlar ihtiyaca yönelik olarak yenilenebilir ya da devre dışı bırakılabilir. Her çalışan binaya akıllı telefonlarındaki bir uygulama yoluyla bağlanabilir. Çalışanlar bu uygulamayı kullanarak boş park yeri, boş masa ve diğer çalışanları bulabilir, hatta bina içinde yönlerini bulabilir. Çalışanlar, bina içinde çalışmak istedikleri herhangi bir yerdeki ısı ve ışık seviyelerini mobil uygulama yoluyla düzenleyebilir.

Ev otomasyonu olan evler için “akıllı ev” tabiri kullanılmaktadır. Günümüzde uzaktan erişimle klima, panjur, kombi gibi çeşitli aygıtların uzaktan açılıp kapatılabildiği evler için de “akıllı ev” deniliyor olsa da akıllı ev teknolojisinin bunlarla sınırlı olmadığı bilinmektedir. “Akıllı ev” denince, bilgisayar ve teknoloji ile donatılmış, kullanıcının konforunu ve güvenliğini sağlarken tasarruf etmesini de sağlayan bir yapı akla gelmelidir. Akıllı evlerde de iş yeri otomasyonu kadar olmasa da birçok destek sistemleri bulunmaktadır. Akıllı bina deyince öncelikli olarak sağlanabilecek hizmetler ve sonrasındaki beklentiler şunlardır;

### **Enerji verimliliği:**

Burada önemli olan gerçekleştiren herhangi bir işlem adına her şeyin tam olarak yüksek performans dahilinde yapılırken, enerji harcanmasının mümkün olduğu kadar minimum seviyede tutulması durumudur. Isıtma, ışıklandırma ve temizlik sistemleri minimum enerji ile tüketilmelidir.

Isıtma sistemleri hava sıcaklığına göre ayarlanmalı ve optimum seviyede olmalıdır. Aydınlatma sistemleri gün ışığının lümen derecesine göre gün içinde farklı seviyelerde kullanılmalıdır. Yazın havalandırma sistemleri ve nemlendirme, hava sıcaklığına ve ortam nemine göre otomatik olarak derecelendirilmelidir. Bina içerisindeki havanın temizlenmesi için havalandırma ve filtre eden sistemler havanın temizliğine ve tazeliğine göre çalışmalıdırlar. Elektrik enerjisi için güneş panelleri ve/veya rüzgâr türbinleri kullanılabilir.

### **Su verimliliği:**

Akıllı binalar yeşil çatı teknolojisi ile yağmur suyunu depolayarak bodrum katında yer alan tam teşekküllü arıtma sistemi ile atıkları zararsız hale getirebilmekte, bu sular; tuvalet sifonlarında ve yeşil teraslar ile binayı çevreleyen diğer bahçe alanlarında sulama amaçlı kullanılmaktadır. Ayrıca şebeke suyu basıncı ve sıcaklığı da kontrol altında tutulabilmektedir. Fotoselli musluklar vb. teknoloji ile su gideri azaltılabilmektedir.

### **Güvenlik:**

Binalarda güvenlik doğrudan doğal felaketlere karşı olabileceği gibi insanların yaratabileceği tehditlere karşı da sağlanmalıdır. Burada binanın daha kaba yapım aşamasında önlemler alınması ve Jeo sismik izolatörler kullanılması gibi başta depreme karşı güvenlik sağlanması gerekmektedir. Akıllı binalar daha yapım aşamasındayken kullanılan malzemeler özenle seçilmeli, yangın gibi tehlikeli bir felaketle karşılaşıldığında alevlerin büyümesine sebep olacak malzemelerden kaçınılmalı ve otomatik söndürme ve uyarı mekanizmalarının devreye girmesi sağlanmalıdır. (2023 Yılında çalıştığım banka bombalandığı zaman bazı arkadaşlarımızı kaybetmiştik fakat bombanın şiddetine karşı genel zaiyat azdı. Bunun nedeni elektrik kablolarına kadar her şeyde yanmaz malzeme kullanılmasıydı. Ancak yakın arkadaşım Aynur'u tavandaki asma tavanın alüminyum çitası öldürmüştü) Ayrıca insanların rahatça binayı terk edebilmeleri için her kattan kolayca çıkışa imkân sağlayacak bir tasarım kullanılmalıdır. Tehlike iç kısımda ise bina dışı asansörleri ve bina içerisindeki alternatif merdivenleri uygun şekilde yapılandırmak gerekir. Binada yangın merdivenlerinin yangın bacasına dönüşmemesi için yangın sırasında devreye girecek targa basınç pervaneleri vb. birçok önlem yer almalıdır. Basınçlandırma sistemi sadece acil durumlarda devreye sokulmalıdır. (Genellikle bir duman dedektörüne bağlı olan sistem, dedektörün aktive olması durumunda sisteme basınçlı hava basar). Sadece merdiven de değil, o an binada bulunabilecek engelli vatandaşlar için gerekli önlemler göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, binalara giriş ve çıkışta gerekli güvenlik önlemleri de her zaman için sağlanmalıdır.



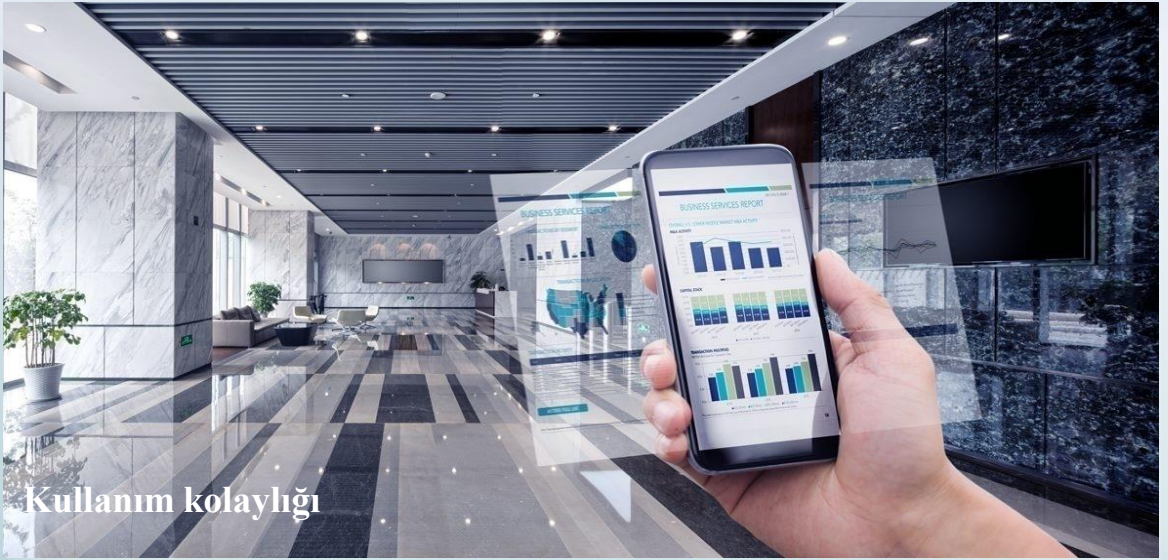


Bina içerisinde ve dışarısında personellerin kolayca ve en az maliyetle kolayca haberleşmesine imkân tanıyacak sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmelidir. Şu anda ülkemizdeki telekomünikasyon sistemleri son derece gelişmiş olup, akıllı binalarda bu sistemleri kurmak çok maliyetli değildir. Bina içerisinde ve dışında bulunanlar telsiz ve bluetooth veya wireless kulaklık sistemleri kullanılabilir. Cep telefonlarının çoğu akıllı ev sistemini desteklemektedir.

### **Konfor**

İnsanların biyolojik ihtiyaçlarının uygun şartlarda ve kolay sağlanması, konforlu yaşamı ifade eder. “Akıllı ev” insanın biyolojik yapısına uygun olmalıdır. İnsanın rahat yaşaması için ortamdaki oksijen miktarının yeterli olması, ortam sıcaklığının  $18^{\circ}$ - $24^{\circ}$ C arasında olması ve nem oranının da %40 ve %70 arası olması gereklidir. Konutlar, insanı doğal iklim şartlarından korumayı amaçlar. Bu amacın gerçekleşmesi için, konutların iç mekân iklimi de sağlıklı olmalıdır. Sağlıklı iç mekânda ısı, nem, ışık oranları dengeli ve hava hareketi uygun olmalıdır. Konutun yeteri kadar büyük ve yerinde olan pencereler, ısıyı koruyan bir yapı biçimine, yeterli ısınma, odalara uygun mobilyalara ve gerekli havalandırma düzenine sahip olması gerekir. Akıllı evlerde termostatlar yardımıyla evin tüm kısımlarını ölçüm yapılır. Otomasyon sistemine yapılan ayarlarla gereken tepkiyi verip ve makineleri gerektiği miktarda ve gerektiği zaman ısıtıp, soğutur ve havalandırır. Bu işlem evin havasının her zaman homojen olmasını sağlar. Bu işlemde enerji masrafında ve bununla beraber ekonomik giderlerde tasarruf sağlanır. Bu sistem enerji giderlerinde yaklaşık %33 oranında tasarruf sağlar.





### Kullanım kolaylığı

Akıllı binalar dijital sistemle çalışmaları için, bu sisteme tanımlı ses veya görüntülü komut sistemleri, cep telefonları, akıllı kumandalar ile devreye girip çıkabilmektedirler. Kışın eve dönüş saatinize göre evin ısıtılması gibi istenilen şekilde programlanabilmelidir. Örneğin bir akıllı evde 4 kişi yaşıyorsa ve her biri ayrı bir konfor sıcaklığı, aydınlanma vs. istiyorsa; kişilerin tek başlarına veya birlikte olduklarında hangi ayarları istedikleri programlanıp, eve geldiklerinde yüz tanımlarına göre programlı ayarlar devreye girmelidir. Bu sistemler ev dışından da kontrol edilebilmelidir.

### Lüks yaşam standardı:

Özellikle akıllı evlerden beklentinin çoğu lüks yaşam standardı verebilmelerinin üzerine kurgulanmaktadır. Bu nedenle doğal konfor ihtiyaçlarının ötesinde birçok üretim bulunmaktadır. Örneğin ters akıntı sağlayan yüzme havuzları, kişiye özgü programlanabilir sıcak su ve sıcak hava veren klozetler, programlanabilir masaj koltukları vb. ürünler akıllı evlerde kullanılmak üzere üretilmektedir.

### Sürdürülebilirlik:

Akıllı binalardaki en büyük sorun sürdürülebilirlikleridir. Yıllar önce değerlendirme için gittiğimiz bir akıllı evin sahibi evin özelliklerini istediği gibi kullanamadığından şikâyet etmişti. Evi satın aldığı kişiye göre tanımlı olan otomasyon sistemlerinin bazılarını değiştirmeyi başarsa da bazılarını hizmet sağlayıcının ülkemizde hizmet vermemesi veya şirketin kapanması gibi nedenlerle değiştirememiştir. Bu nedenle giriş kapısının göz irisinden otomatik tanımlama ile açılmasını kullanamamış ve sistemi olduğu gibi iptal etmişti. Otomasyonun devam etmesi için alarm sistemi dahil tüm sistemlerin hizmet sağlayıcılarının da hizmet vermeye devam etmeleri gerekir ki ülkemizde şirket ömürlerinin ortalamasının max. 25 yıl olduğu düşünülürse bunu uzun soluklu olarak sürdürebilmek imkansız gözükmektedir.

## TDUB YÖNETİM KURULU BAŞKANI DEĞİŞTİ

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 15.03.2023 tarihinde yayınladığı bir duyuru ile Tüzel kişi Yönetim Kurulu Üyelerinden EVA Gayrimenkul Değerleme A.Ş. temsilcisi Sn. Yaşar Bahçeci'nin milletvekilliği aday adaylığı süreci nedeni ile Birlik Statüsünün 16/3 hükmü gereği kalan görev süresini tamamlamak üzere Birlik Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkanlığı görevini EVA Gayrimenkul Değerleme A.Ş temsilcisi Sn. Cansel Şirin Yazıcı'nın yürüteceğini bildirmiştir.

Birlik Statüsünün 16/3 (b) hükmü şu şekildedir;

*“Tüzel kişi temsilcisi olan gerçek kişinin Birlik üyesi sıfatını kaybetmesi veya lisans belgesinin Kurul tarafından geçici veya sürekli olarak iptal edilmesi veya herhangi bir nedenle yönetim kurulu üyeliğini devam ettirememesi durumunda tüzel kişi, bu Statünün 9'uncu maddesi çerçevesinde gerekli niteliklere sahip başka bir temsilciyi, tüzel kişi yönetim kurulu üyesinin kalan görev süresini tamamlamak üzere on iş günü içinde Birliğe yazılı olarak bildirir. Yeni temsilci bildirilmemesi durumunda boş kalan üyeliğe ilişkin görev süresini tamamlamak üzere bu maddenin yedinci fıkrasındaki esaslar uygulanır.”*

Bu hükme dayanarak Sn. Yaşar Bahçeci milletvekilliği aday adayı olunca, SPK'nın onayı ile yerine Sn. C.T.Yazıcı'nın gelmesinde herhangi bir mahsur görmemiştir. Düz mantıkla düşünüldüğünde; tüzel kişi olarak Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. seçildiğine göre ve şirket temsilcisi Yaşar Bahçeci ortaklığı durduğu halde şirket temsilciliği görevinden ayrıldığına göre, şirketçe Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tüzel kişiliğini Cansel Şirin Yazıcı temsil etmesine karar verildiğine göre otomatik olarak Yaşar Bahçeci'nin yerine Cansel Şirin Yazıcı gelebilir.

Burada TDUB' nin yapısını ve yönetim kurulunun, yönetim kurulu başkanının nasıl seçildiğini göz önüne alarak bizi düşündüren bazı hususları açıklama gereğini duyduk. Bildiğiniz gibi TDUB yönetim kurulu değerlendirme uzmanlarının oy verdiği bir seçimle göreve geliyor. Göreve geldikten sonra yönetim kurulu kendi aralarında toplanarak bir yönetim kurulu başkanı seçiyor. Yönetim kurulu içinde şahısların dışında tüzel kişilik temsilcisi olan kişiler de de bulunuyor. Son seçimde Eva Değerlemenin Temsilcisi de Sn. Yaşar Bahçeci idi ve yönetim kurulu da başkan olarak onu seçti. Zaten Eva'nın seçilme nedeni, şirket temsilcisi olarak geçmişteki siyasal kimliği ile yöneticilik tecrübesi vb. yetenekleri ile bazı şeyleri başarabileceğine inanılan Sn. Yaşar Bahçeci'nin bulunmasıydı. Nitekim Yaşar bey birçok kişinin beklentilerini de boş çıkartmadı. Kendisine geçmiş dönemdeki hizmetleri için teşekkür ederiz.

Bununla birlikte:

16/7 maddesinde ise; «yönetim kurulu başkanlığının herhangi bir nedenle boşalması halinde ise, boşalan üyenin görev süresini tamamlamak üzere seçilen yeni yönetim kurulu üyesi ile birlikte toplanarak yeni başkanını seçer.» demektedir.

Burada Eva'nın yönetimi kaybetmek istemediğini anlamak zor değil. Belki Yaşar bey seçilemezse ikinci bir hamle ile tekrar görevine dönmeyi arzuluyordur, bilemeyiz. Ancak uygulamadaki uyumsuzluğu açıklamak da görevimiz.

TDUB web sitesinde yayınlanan 13.07.2021 tarihli duyuru aşağıdaki gibidir.

*Sayın Üyemiz,*

*03.07.2021 tarihinde gerçekleşen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Onbirinci Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararlar; Birlik Statüsü'nün 13'üncü maddesinin beşinci fıkrası kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) onayına sunulmuştur.*

*Kurul Karar Organı'nın 08.07.2021 tarih ve 36/1096 sayılı toplantısında, Birliğimizin Onbirinci Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararların, Birlik Statüsü'nün 13'üncü maddesinin beşinci fıkrası kapsamında onaylanarak yürürlüğe konulmasına karar verildiğine dair resmi yazı 09.07.2021 tarihinde Birliğimize ulaşmıştır.*

*Göreve gelen Birlik Yönetim Kurulu ilk toplantısı 13.07.2021 tarihinde gerçekleştirilmiş olup Yönetim Kurulu Başkanlığına Sayın Yaşar Bahçeci, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine Sayın İbrahim Cihan Kurtulan seçilmiştir.*

Bu duyurudan da anlaşıldığı gibi birlik başkanlığına EVA A.Ş nin değil, temsilci statüsü ile Sayın Yaşar Bahçeci' nin seçildiği görülmektedir.

Bu nedenle; kanaatimizce Statünün 16/3 maddesi gereğince EVA değerlemenin kendi temsilcisini değiştirebileceği aşıkardır ancak statünün 16/7 maddesine dayanarak, boşalan başkanlık koltuğu nedeni ile Yönetim Kurulu içerisinde yeniden seçim yapılması gerekirdi diye düşünüyoruz.





## İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI KAPSAMINDA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARININ ÜCRETLERİ HAKKINDA DANIŞTAY «YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI» VERDİ.

Danıştay 13.Daire tarafından "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Hükümleri Kapsamında Hazırlanan Değerleme Raporlarının Ücretleri Hakkında" konulu 16/03/2022 tarih ve 6 sayılı TDUB genelgesi hakkında, işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

23.03.2023 tarihi itibari ile değer artış payı belirleme iş ve işlemlerinde, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik Tanımlar Başlıklı 4-ç maddesinde yer alan "Değerleme raporu bedeli: Plan değişikliği teklifi sunan taşınmazın malikleri tarafından ödenecek olan, 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna, taşınmaz değerinin değer artış payının belirlenmesi için hazırlattırılacak değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen bedeli," hükmü doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

İlgili karar hakkında hukuki haklarımız kullanılarak, Birliğimiz tarafından gerekli itiraz yollarına başvurulmuştur.