

# ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

İKİ AYDA BİR YAYINLANIR

Mayıs-Haziran 2023 / Sayı 14

AYIN KONUSU

*İnşaat  
Yapımındaki  
Zafiyetler*

*Sayfa 9'da*

*Gayrimenkul  
Değerlemenin  
Düünü, Bugünü,  
Yarını (14. Bölüm)  
Sayfa 16'da*

*Gayrimenkullerde  
Kiralama ve kira  
değerlemeleri  
Sayfa 25 de*

*Değerlemede Teknoloji  
(Dijital Yol Programları)  
Sayfa 33 'de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

Friedensreich Regentag Dunkelbunt  
Hundertwasser ve büyüğü bir  
tasarım; Darmstadt'ın spiral ormanı  
Sayfa 7'de



# ARCDERGİ!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER İKİ AYDA BİR 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

ARCDERGİ'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  
*Friedensreich Regentag  
Dunkelbunt Hundertwasser  
ve büyüklü bir tasarım;  
Darmstadt'ın spiral ormanı*



9

Ayın Konusu  
*İnşaat Yapımındaki Zaafiyetler*



15

Şiir Dinlencesi  
*Cahit Sıtkı Tarancı'dan*



16

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını *Böhim 14/  
Sektörü alt üst eden bir teşebbüs;  
"Tapu Satışlarında  
Taşınmaz Değerleme Sistemi"*



20

Çorman Karman Öyküleri  
*Hayatın Kullanım Kılavuzu*



25

Uzmanın Görüşü  
*Gayrimenkullerde Kiralama ve  
Kira Değerlemeleri*





31

Anı Sandığından  
Tehlikeli İlişkiler 2



33

Değerlemede Teknoloji  
Dijital Yol Programları



37

Sektör Haber Yorum  
Yarısı Bizden Kampanyası  
Noterden Tapu Satışları



Temmuz-Ağustos Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Mexico City'nin cesur kızı Frida Kahlo)
  - Ayın Konusu (Unesco Dünya Kültür Mirasları)
- Şiir Dinlencesi (Aziz Nesin'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (Bölüm 15. Pandemi Dönemi)
  - Öykülerimden (Sartus Gezegeni)
    - Uzmanın Görüşü (Resmî Daire İncelemelerinde karşılaşılan Sorunlar)
- Değerlemede Teknoloji (Binalarda Isı Yalıtımı)
  - 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, bir sene boyunca dergimizi aylık olarak çıkarttık. Ancak gerek derginin hazırlanması, gerek okunması için bir aylık sürenin yetersiz kalması nedeni ile artık iki ayda bir çıkartma kararı almış bulunuyoruz.

Ülkemizin art arda yaşadığı krizler moral bozmayacak gibi değil. Bütün olumsuzluklara rağmen ülke olarak ayakta kalmaya ve tüm olumsuzluklara göğüs germeye mecburuz. Ancak daha önce olduğu gibi başımıza gelen felaketleri unutmaya çalışmak, yeni felaketleri önleme şansımızı yok ediyor. Henüz şehirlerimize büyük hasarlar veren depremin üzerinden dört ay geçmişken her şeyi unuttuk. Eskisi gibi inşaatlardan rant elde etmeye dönüş yaptık. İlk günler nasıl panikle bazı bilinçsiz işler yaptıysak, şu anda da o günleri unutmaya çalışarak yanlış yapmaya devam ediyoruz. Halbuki o şehirlerde yaşayanların depremleri devam ediyor ve unutmak gibi bir lüksleri yok. Bizlerin asıl şu anda ve daha sonrasında onlara yardım etmemiz gerekiyor. Bu nedenle ülkemizin başına gelen bu felaketi unutmayın, unutturmayın.

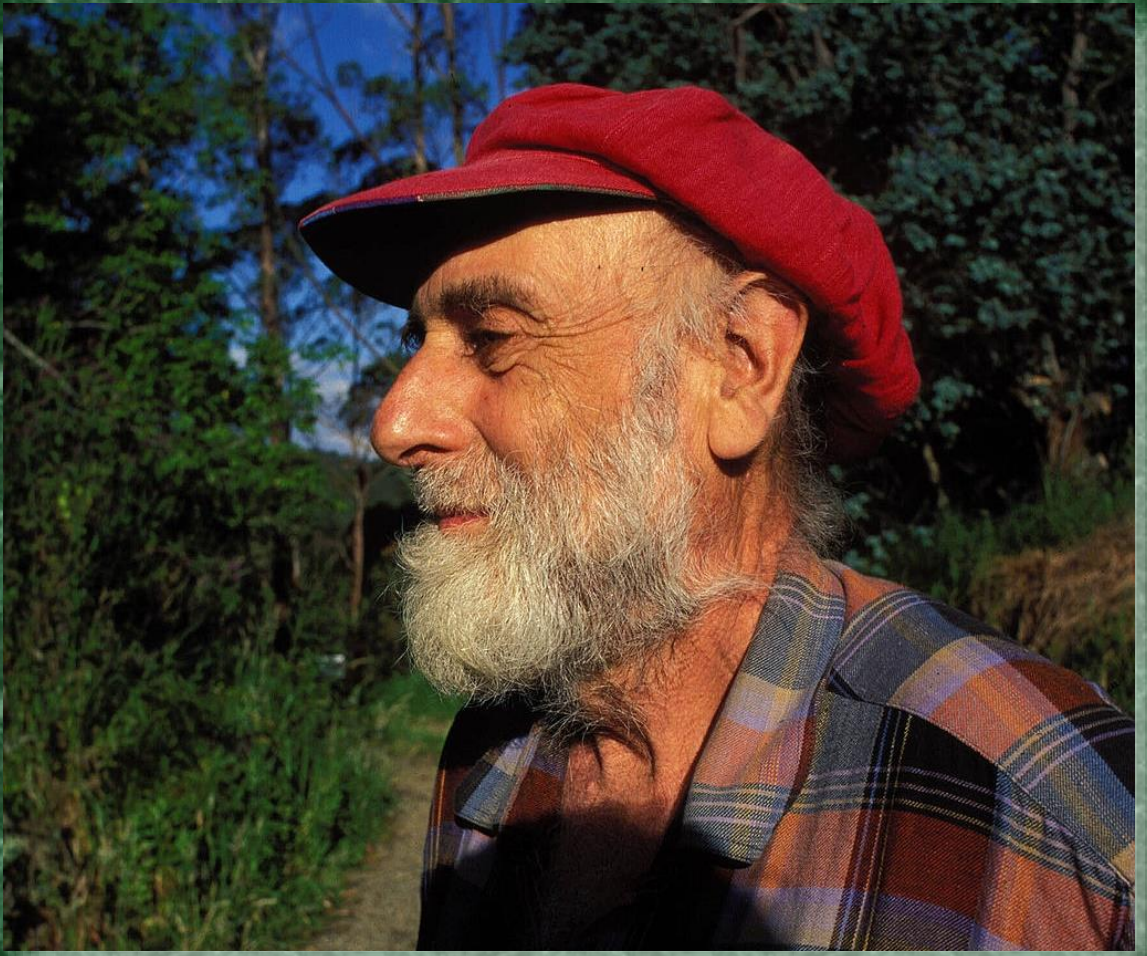
TDUB seçimlerinin yaklaştığı şu günlerde, tüm okuyuculara iyi bayramlar ve umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.

**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







## FRIEDENSREICH REGENTAG DUNKELBUNT HUNDERTWASSER VE BÜYÜLÜ BİR TASARIM; DARMSTADT'IN SİRAL ORMANI

15 Aralık 1928 tarihinde Friedensreich Regentag Dunkelbunt Hundertwasser Viyana'da yahudi bir anne ile Katolik bir babadan Friedrich Stowasser adıyla doğdu. Babası Ernst Stowasser, oğlunun doğumundan üç ay sonra öldü. Annesinin Yahudi olması nedeni ile II. Dünya Savaşında çok zorluklar çektiler. Nazi zulmünden korunmak için Katolikler gibi davrandılar. Göze batmamak için Hundertwasser Hitler Gençliği 'ne katıldı. Savaştan sonra, üç ayını Viyana'da, Güzel Sanatlar Akademisi'nde geçirdi ve sanat yeteneklerini erken yaşta geliştirdi. Burada, resimlerini "Stowasser" yerine "Hundertwasser" olarak imzalamaya başladı. Seyahate çıktı. Gördüğü bir şeyleri çizmek için yanında her zaman küçük bir boya seti bulundururdu. İlk kârlı başarısını, 1952-53 yıllarında Viyana'da bir sergide elde etti. Simetri hastası olan Friedensreich Hundertwasser eserlerine bunu fazlasıyla yansıtıyordu.



1970'lerde şahsi servetini kullanan F.R.D. Hundertvesser, profesyonel olmayan bir mimari hareket başlattı. Tuvallerinde tasarladığı çeşitli binaları gerçeğe dönüştürdü. Onlardan biri de Waldspirale'di. Türkçe'de Spiral ormanı anlamına gelen bina Darmstadt'ta kuruldu. İçinde 105 daire olan bu yapı 12 katlıydı. Çatısı ağaçlar ve çimenlerle kaplıydı. 105 daireden dizaynı da birbirinden tamamen farklıydı.



Dairelerin pencereleri de tamamen farklı dizayn edilmişti. Hundertwasser bu ilginç bina yüzünden çok eleştirildi. Amatörlükle suçlandı. 19 Şubat 2000 tarihinde öldüğünde tartışmalı da olsa, Hundertwasser Avusturya'nın en bilinen çağdaş ressamı arasına çoktan girmişti.







## İNŞAAT YAPIMINDAKİ ZAFİYETLER

Ülkemizde inşaat sektörü ekonominin lokomotifi olduğu halde, inşaat kalitelerinin ne kadar düşük olduğu yaşadığımız son depremler sonucunda belli oldu. Ne yazık ki bu depremlerde yeni binaların da yıkılmış olması inşaat sektörüne güveni sarstığı gibi, uluslararası platformda da kan kaybedilmesine neden oldu. Peki ülkemizde inşaatlar neden yeterince kaliteli olamıyor? İnşaat sırasında nerelerde hata yapıyoruz da binalarımız bir kepçe darbesiyle yıkılacak kadar zayıf oluyor. Burada bu konuyu irdedeceğiz.

Öncelikle inşaatlardaki zafiyetleri gruplara ayırarak ve fazla detaya girmeden anlatacağız.

- **Teknik zafiyetler**

Zemin etüdünün doğru yapılmamış olmasından zemine göre hatalı temel seçimine kadar pek çok konuyu içerir. Örneğin radye temelin mükemmel olduğunu varsayarak kumlu zeminlerde bu temel uygulamasını yapan çoktur. Ancak deprem gibi olağandışı bir yük geldiğinde; sağlam zemine inilmemişse, bu temel binanın komple yan yatmasına mani olamaz.

- **Müteahhit zafiyetleri**

Müteahhitlerin kar yapma hedefleri olması nedeni ile aşırı büyüyen maliyet sonucunda zarar doğuruyorsa, bu zararı kompanse edebilmek için malzemedan tasarruf etmeye çalışırlar. Temel izolasyonunun ince yapılması, drenaj yapılmaması gibi nedenlerle zemin katların rutubetli olması daha da önemlisi taşıyıcı sistemde eksik malzeme kullanılması durumunda binanın çürük çıkması gibi riskler bulunmaktadır. Bu nedenle müteahhitlerle anlaşma yapılırken; konuya hakim olmak, isteklerde mantıklı olmak çok önemlidir.



- **Mühendislik zafiyetleri**

Yapıların statik açıdan dayanıklılığı, binaların projelendirmesinden yapımına kadar mühendislerin sorumluluğundadır. Mimarın tasarladığı projeye göre kolon ve kiriş kalınlıkları ile aralıkları, demir donatı kalınlıkları ve dizilişleri inşaat mühendislerinin hazırladığı statik proje ile belirlenmektedir. Şu anda sunulan yasa tasarısı ile yeni mezun mühendislerin en fazla 4 kata kadar statik proje hazırlaması amaçlanmaktadır. Daha sonra inşaatın yapımı sırasında genellikle şantiyeden sorumlu şef olarak gene bu meslek grubu seçilmektedir. Maalesef şantiye deneyimi olmayan yeni mezun mühendislerin ucuz iş gücü olarak sahada görevlendirilmesi çok rastlanır bir olaydır. Ancak en azından kaba yapıların bitimine kadar deneyimli şantiyecilere ihtiyaç olduğu aşikardır. Artık okullarımızda eskisi kadar iyi mühendisler yetiştiremiyoruz. Özellikle uzaktan eğitim, bunu daha da körükledi. Sadece mühendislikte değil, tüm meslek dallarında aynı sorun mevcut. Bu sektörün değil, ülkenin sorunu halinde.

- **Mimari zafiyetler**

Özellikle değişik binalar yapmak için mimarların strüktürü zorlayıcı tasarımlar yapması, inşaat mühendislerini zorlamakta ve hata yapma ihtimallerini arttırmaktadır. Elbette binalar sabun kalıbı gibi olmasın, ancak her konsolun taşıyıcı sisteme getireceği yükler unutulmamalı, gerekmedikçe strüktürü zorlayıcı hareketlerden kaçınmalıdır. Piramit şeklinde tasarlanmış bir binanın, taşıyıcı sisteminde büyük bir hata olmadıktan sonra, strüktürel olarak mükemmel olduğunu söyleyebiliriz. Ancak aynı piramitti ters olarak inşa etmeye çalışmanın çok zorlayıcı olduğunu her mimarın bilmesi ve ona göre davranması gerekir.



Burada mimariyi etkileyen unsurları açıklarsak;

Form: Binanın dış görünüşü,

Fonksiyon: Binanın işlevi, kullanışlı olması,

Strüktür: Binanın iskelet sistemi ve sağlamlığı,

Müşteri talebi: İş verenin yapı hakkındaki istekleri

Yasal Veriler: İmar durumu, parsel durumu gibi kısıtlayıcı veriler,

Maliyet: Binanın tüm bu verilerin kalitesine oranla üretim maliyetidir.

Mimar tasarım yaparken bunların hepsini düşünmek zorundadır. «Strüktür kısmını çok düşünmeyelim, nasıl olsa inşaat mühendisi üzerinden geçecek» diyemez.



Sadece taşıyıcı sistemlerin değil, dekorasyon malzemelerinin de hatalı seçilmesi sonucunda olumsuz sonuçlar ortaya çıkabilmektedir. Son günlerde yaşanan İzmir'deki Folkart yangını bunu açıklıkla ortaya koymuştur. Tamamen yanıcı malzemelerle kaplı binada can kaybı olmaması büyük şanstır.



- **İşçilik zafiyetleri**

Bir inşaatın kalfasından işçisine kadar herkes bilinçli olmadıktan sonra projenin doğru uygulanması bile sıkıntılı olabilmektedir. Kolonların betonu dökülürken vibratör kullanılmaması sonucunda ortaya çıkan segregasyon (taze betonun içerisinde yer alan iri agrega ile çimento harcının herhangi bir nedenle ayrışma göstermesi olayı), demir donatının da doğru kesitli ve doğru sıklıkla uygulanmaması, etriyelerin sıkı bağlanmaması ve kolon ucunda seyrek etriye kullanılması gibi nedenlerle direnci düşük bir taşıyıcı sistem ortaya çıkabilmektedir.

Bütün bunların dışında; beton kaliteli olsa dahi sağlam olabilmesi için özellikle yazın bir hafta boyunca sabah akşam sulanması gerekir. Sulanmayan betonda kılcal çatlamlar oluşur.

- **Yapı denetim zafiyetleri**

Yapı Denetim, birçok tartışmalara neden olan bir konudur. Aynı değerlendirme uzmanlığı gibi çeşitli merhalelerden geçmiş olup, devletin asıl beklentisi bunlardan da para kazanmak olunca, görevlerini yapamaz hale gelmişlerdir. Burada devletin amacı öncelikle bunların üzerinden para kazanmak değil, yapıları bu kuruluşlarla denetlemek olmalıdır. Kar marjları düşen yapı denetim firmalarının, tecrübelilerin belgesi ile yeni mezunları çalıştırmaları size tanıdık geldi mi?

- **Laboratuvar zafiyetleri**

Laboratuvarlar yapı denetim firmalarının aldığı beton numunelerini basınç ve çekme gibi çeşitli testlere sokarak bu betonların sağlam veya çürük olduğuna karar verirler. Ancak ülkemizde nerede ise her kurum için resmi gazetede bir yönetmelik bulunmasına rağmen, bunların denetlenmesi konusunda eksiklerimiz bulunmaktadır. Aynı sıkıntılar burada da söz konusudur. Yönetmeliğe göre olması gerekenlerle olanlar farklı olabilmektedir ve bunları denetleyecek bir organizasyon bulunmamaktadır.



- **Hazır beton zafiyeti**

Artık inşaatlarda beton şantiye sahasında üretilmeyip, inşaata en yakın yerde bulunan beton santralinden hazır alınmaktadır. Beton, Mikser araçları ile inşaat/Şantiye alanına getirilerek kullanılır. Beton mikser araçları maksimum 16 m<sup>3</sup> beton alır. Dolayısıyla 20 cm. kalınlıkta, 400 m<sup>2</sup> büyüklükte bir kat döşemesi dökülecekse; 80 m<sup>3</sup> betona ihtiyacınız vardır. Bu da 5 mikser beton almanız gerektiğini gösterir. Betonun bir bütün olarak çalışabilmesi için, aynı zamanda dökülmesi gerekmektedir. Şayet 5 mikser beton aynı zamanda dökülemezse, önceden dökülen sertleşir ve sonradan dökülenle kaynaşamaz.

Taze beton kolay karıştırılmalı ve yerleştirilmeli, karıştırılırken, taşınırken ve yerleştirilirken segregasyona (Malzeme ayrışmasına) uğramamalıdır. Sertleşmiş beton projede öngörülen mukavemeti değerini sağlamalı, hava, su veya kimyasal çevrenin etkisiyle, don – çözülme, ıslanma, kuruma gibi fiziksel etkiler ve hatta beton iç yapısında agrega ve çimento arasında oluşabilecek reaksiyonlar sonucu beton özelliklerindeki bozulmalara karşı direnç göstermesi gerekmektedir. Agreganın en büyük tane boyutu donatı durumuna uygun olmalı, beton hacim sabitliğine sahip olmalı; rötre (büzülme) ve şişme sınırlı olmalıdır. Geçirimsiz, deniz suyuna, yüksek sıcaklıklara, aşınmaya karşı dayanıklı olmalıdır. Binalarda kullanılması gereken C30 betonun 1 santimetrekaresi 300 kilogram yük taşıyabilecek kapasiteye sahiptir ve özellikle deprem bölgelerinde yapılacak inşaatın betonunun en az C30 olması gerekmektedir. C35 beton sınıfı ise daha garantili olup, günümüzde kullanılan en dayanıklı betonlardandır. C35 betonun 1 santimetrekaresi 325 kiloluk yüke dayanabilecek şekildedir. C35 beton ile yapılan binalar, depreme ve diğer doğal ya da yapay olumsuzluklara, felakete dayanma gücü en yüksek yapılarıdır. Ancak trafik nedeni ile beton santrallerinden, inşaat sahasına zamanında gelemeyen mikserlerin içindeki betonlar sertleşmeye başlayınca, dökümde sıkıntı olabilmekte, bu nedenle içine su karıştırınca da kalitesi bozulabilmektedir.

- **Demir donatı zafiyetleri**

Ülkemizde beton kalitesinin üzerinde çok durulsa da betonarmeyi oluşturan tamamlayıcı ürün demir donatıların sadece sıklığı ve kalınlığı ile ilgilenilir. Halbuki demirin de çekme, eğilme, burulma gibi kuvvetlere karşı direnç özellikleri farklıdır. Ne yazık ki bunlarla ilgili herhangi bir test yapılmamaktadır. Sadece demirin nervürlü olup olmaması ve kalınlığı önemli görülmektedir.

- **İmar durumu zafiyetleri**

Ne yazık ki ülkemizde imar durumları devamlı değişmektedir. Bunun için de revizyon imar planı gibi çözümler bulunmuştur. Bunun en büyük nedeni inşaatın yerel idareler kadar halk için de, hükümetler için de bir gelir kapısı olmasıdır. Fakat bu çalışmalar yapılırken planlar koordineli bir şekilde yapılmamaktadır. Bunun en güzel örneği; 2009 yılında otuzdan fazla kişinin ölümüyle sonuçlanan İstanbul sel felaketinde görülmüştür. İSKİ'den görüş alınmadan verilen Nazım İmar Planları yüzünden su havzalarına inşaatlar yapılmasına izin verilmiş ve selde bu bölgedeki evler selde yıkılarak canlara mal olmuştur.

Aynı şekilde kumlu, killi çürük zeminlere yüksek kat imarı verilerek, depremde ağır hasar almalarına neden olunmuştur.

İmar durumunu sadece yerel belediyeler vermez. Başka kurumlar da imar durumu verebilir. Örneğin başta Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre ve Orman Bakanlığı, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, büyükşehir belediyeleri olmak üzere yetkili pek çok kamu idaresi imar durumu verebilir. Çeşitli kamu idarelerine bu kadar çok planlama yetkisi verilmesi ise, planlama konusunda yetkilerin parçalanmasına ve zaten karışık olan durumun daha da karmaşık bir hal almasına neden olmaktadır. Üstelik planlama yetkisinin farklı kurumlar arasında dağıtılması, kurumlar arası yetki çatışmasına neden olabilmektedir. Örneğin turizm alanında Kültür ve Turizm Bakanlığı deniz kıyısında otel imarı verdiğinde kıyı kanunu delinmektedir. Bunun yanı sıra son depremde imar parsellerinin de çok hatalı hazırlandığı görülmüştür. İnce uzun parsellere imar verilmesi ve bu parsellerde bina yüksekliğinin fazla tutulması, felaketin sonuçlarını arttırmıştır.

- **Kullanıcı zafiyetleri**

İnşaatlar mükemmel yapılmış olsa dahi insanlarımızın hakkından fazlasını istemesi sonucunda görsel kirliliğe mani olamıyoruz. Ülkemizde herhangi bir yerde yolda yürürken kafanızı kaldırıp, binaların en üst katlarına bakın. Yüzlerce binada bu katlara kaçak teras kapamaları veya kat ilaveleri yapıldığını göreceksiniz. Çünkü diğer malikler bunu takip edemediklerinden, en üst katlarda yaşayanlar, kendi cumhuriyetlerini ilan etmiş durumdadır. Sırf bu kadarla kalırsa iyi. Dükkanında alan açabilmek için kolon kesenler, duvar yıkanlar, binaların işe yaramaz hale gelmesine neden olanlar gene bizleriz. Bu nedenle bu konuda yönetimdeki zafiyetleri de çok kınayamıyoruz. İmar affı çıktığı zaman en dürüst geçinenlerin dahi koşu koşu kaçak yapılarını affa sokmaya çalıştıklarını unutmamak, unutmayacağız.



ABBAS

Haydi Abbas, vakit tamam;  
Akşam diyordun işte oldu akşam.  
Kur bakalım çilingir soframızı;  
Dinsin artık bu kalp ağrısı.  
Şu ağacın gölgesinde olsun;  
Tam kenarında havuzun.  
Aya haber sal çıksın bu gece;  
Görünsün şöyle gönlümce.  
Bas kırbacı sihirli seccadeye,  
Göster hükmettiğini mesafeye  
Ve zamana.  
Katıp tozu dumana,  
Var git, Böyle ferman etti Cahit,  
Al getir ilk sevgiliyi Beşiktaş'tan;  
Yaşamak istiyorum gençliğimi yeni baştan.

Cahit Sıtkı TARANCI





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

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





## SEKTÖRÜ ALT ÜST EDEN BİR TEŞEBBÜS; “TAPU SATIŞLARINDA TAŞINMAZ DEĞERLEME SİSTEMİ”

TDUB yöneticileri, birliğin kurulduğu tarihten itibaren sektörün en çok bankalardan iş almasının sonucunda bu kurumlara bağımlı olunmasından rahatsız olduklarını dile getirmekteydiler. Özellikle SPK kökenli başkan Bekir Yener Yıldırım sektör için alternatif iş geliştirme çabası içindeydi. Bu amaçla farklı kapılar zorlanmaya başlanmış, TDUB nin SPK ya bağlı resmi bir kurum olmasının avantajı ile daha ziyade resmi işlemlerde iş geliştirme yolları aranmaya başlanmıştı. Bu amaçla yapılan görüşmeler sonucunda; tapu müdürlüklerinde yapılan tüm gayrimenkul satışları için değerlendirme hizmeti alınması konuşulmaya başlanmıştı ki ülke genelindeki satışlar göz önüne alındığında bu olağanüstü hacimli bir iş potansiyeli doğması demekti. 3. Dönem TDUB yönetimi enerjisinin çoğunu bu çalışmaya verdi. Bu dönemde tasarlanan proje şu şekildeydi; öncelikle işlerin dağıtımı için Gayrimenkul bilgi merkezi (Gabim) kurulacak, algoritma geliştirilecek, Türkiye'nin değer haritaları çıkartılacaktı. Böylece 23.Şubat.2016 Tarihinde TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. kuruldu.

Daha sonra TDUB başkanlığına gelen Şinasi Bayraktar TKGM kökenli olması nedeni ile bu konuyu TKGM ile ortak bir proje haline getirmeyi başarmıştı. Artık bu proje, Şehircilik Bakanlığına bağlı TKGM tarafından da desteklenmekteydi. Şinasi Bayraktar döneminde Gabim'in iş dağıtımı ile ilgili algoritma çalışmaları başladı. Raporların standart halde ve sistem içinde yazılması, ikonlara tıklama gibi basit hale getirilmiş raporların bu verileri TÜİK vb. kurumlarca kolay alabilecek hale getirilmesine çalışıldı.



Bunun sonucunda 2018 yılı içinde Cumhurbaşkanlığı 100 günlük bir eylem planını açıkladı. Bu eylem planı içinde “Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurulması” gibi bir husus da yer almaktaydı. Sektörün çalışanları tarafından bu açıklama oldukça heyecan uyandıracaktı. Zaten SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve değerlendirme uzmanlarından oluşan bir sistem kurulu olduğu için «Değerleme Sistemi» kurulmasına fazla bir anlam verilemese de bu sistemin devreye ne şekilde sokulacağı belirsizdi. Ancak ülkenin ekonomik lideri olan bir sektörde gayrimenkul değerlemenin çok önem kazanacağını görememek için kör olmak gerekirdi.

Daha sonraki 5. dönem TDUB seçiminde yönetim kurulu başkanı seçilen Encan Aydoğdu aynı çalışmanın üzerine gidecek ve siyasi bağlantıları ile bu konuyu kısa zamanda mecliste oylamaya açmayı başaracaktı. Ancak milletvekillerinin çoğu bu durumu o sırada öğrenmişlerdi ve bu kadar büyük bir hamleye evet oyu vermek istemediler. Maalesef karar mecliste reddedilecekti.

Fakat reddedilmesi rafa kalkması demek değildi. Gabim algoritma çalışmasını yabancıya satış işlemlerinde devreye soktu. TKGGM ve Şehircilik bakanlığı ile TDUB çalışmalara devam ettiler. 28 Ekim 2022 tarihli Resmî Gazete 'de yayınlanan 2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı'nın "2023 yılı Hedefleri ve Politikaları bölümünde", Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde esas alınan alım satım değerinin belirlenmesi ve beyanına ilişkin yeni bir sistemin devreye sokularak vergide adaletin pekiştirileceği ve vergilemenin etkinleştirileceği bir kez daha yayınlandı. Üstelik muhalefet de bunu istiyordu.



Ancak bu uzun süreçte sektör inanılmaz derecede yara aldı. Siyasi gücü olanlar bu pastadan daha fazla pay alabileceğini düşünerek hızlı bir şekilde şirket satın almaya ve yeni şirketler kurmaya başladılar. Bu iş gerçekleşinceye kadar da para kazanabilmek için siyasi güçleri ile söz geçirebilecekleri devlet bankalarına saldırdılar. Hiçbir siyasi bağlantısı olmadan bu bankalarla çalışan değerlendirme firmalarının artık bu bankalardan iş alma şansı kalmamıştı. Devlet bankaları siyasi torpilli firmaların baskısı ile baş başa kalmışlardı. Artık sektörde eski milletvekili, belediye başkanı, gençlik kolları başkanı vb. birçok profil görmek mümkündü. TDUB sektöre yeni iş alanları açmak isterken, bambaşka bir kaosa neden olmuştu.



Krizler büyük adımlar için fırsat demektir. Bunu değerlendirmeyi düşündüm ve Bankanın Genel Müdür Yardımcılığı Pozisyonundan istifa edip GMD Lisansı almaya ve Değerleme sektörüne qirmeye karar verdim. Kesilen faturaları görüyprum da çok para var bu işte.

Bu projenin eninde sonunda gerçekleşeceğinden şüphemiz yok. Ancak ülkenin gerçeklerini de düşünerek, bunun sonuçlarının neler olabileceğini öngörüp, ona göre önlem almak gerekiyor. Örneğin, bankalar tek söz sahibi kurumlar olmasın diye yola çıkıldı ancak yıllarca sektörün gelişmesine bu kurumların yardımcı olduğu inkar edilebilir mi? Böyle bir çalışma yapıldığında, tüm değerlendirme uzmanları kolay ve seri tapu satışları işini yapmayı tercih edecekler. Şirketler prim usulü çalışma tercih ettiğinden (Bunu tercih etmeyenlerin diğer şirketlerle rekabeti söz konusu olduğundan değerlendirme uzmanı bulma ihtimali maalesef kalmayacak) eksperler banka işlerini almak istemeyecekler. Şirketler arasında bankaları tercih edenler olsa dahi, çalışan eksperlerin bu seçimi nedeni ile banka raporları gecikecek. Bunun dışında Tapu satış değerlemelerinin hızlı olması nedeni ile özellikle değerlendirme süreci uzun sürebilecek taşınmazların değerlemelerinde hatalar yapılması kaçınılmaz olacaktır



## HAYAT KULLANIM KILAVUZU

Bazı insanlar vardır, onu dinlerken her söylediğinden bir şeyler öğrenirsiniz. Yaşadıklarını en güzel kelimelerle, en doğru ve en etkileyici şekilde aktarmayı becerebilirler. Bunlar kendilerine has özel konularda da ihtisaslaşmışlardır. Kimi rakının nasıl içildiğine dair anlatılarında sizi kelimeleri ile sarhoş ederken, kimi sizi tarihin karanlıkta kalmış köşelerine sokup, açıklamaları ile aydınlatır. İşte Dr. Refik Yanaltan'da böyle bir adamdı. Dr. Refik aslında dahiliyeciydi ancak onun ihtisas konusu yaşamın ta kendisiydi. Eşine, dostuna, komşularına, arkadaşlarına hayat hakkında devamlı bir şeyler anlatırdı. Aslında yaşları gereği bu anlatılanların çoğunu diğerleri de biliyordu ama bunların onun tarafından özenle seçilmiş kelimelerle anlatılması gene de hoşlarına gidiyordu. Dolayısıyla onu dinlerken; onaylayıp daha çok anlatması için yüreklendirmeden başka bir şey yapmıyorlardı.

Refik kırk iki yaşında bu yeteneğini daha fazla kişiyle paylaşması gerektiğine karar vermişti. Mademki hayatı diğer insanlardan daha fazla fark ederek yaşıyordu, yazacağı bir kitap sayesinde diğer insanlar yaşanan her senenin insanlara kazandırdıklarını ve kaybettirdiklerini önceden bilebilirlerdi. En basit bir ev aletinin bile kullanma kılavuzu varken, insanogluna ait bir kullanma kılavuzu yoktu. İşte Refik bu açığı dolduracak, insanoglunun doğumundan ölümüne kadar geçirdiği her dönemde karşılaşılabileceği ruhsal ve fiziksel zorlukları, o zorluklar karşısında ne yapması gerektiğini anlatacaktı. Evet insanların kendilerini geliştirmeleri için yazılmış çok kitap vardı ama hiçbiri “16 yaşında âşık olacaksınız, onsuz yaşayamam diyeceksiniz ama sonra bir daha âşık olacaksınız. Kırk yaşına geldiğinizde merdivenleri ikişer ikişer çıkmayı bırakacaksınız” gibi hem fiziksel hem ruhsal açıdan karşılaşılabilecek sorunlardan bahsetmiyordu. Yazacağı kitap, insanların yaşayacakları hayatları hakkında önceden bilgi sahibi olmalarını ve bu sayede nerede nasıl davranmaları gerektiğini anlatacak, böylece karşılaşılabilecek sorunlardan hasarsız çıkmalarını sağlayacaktı. Örneğin kişi; babası kolon kanserinden ölmüşse, kırklı yaşlarından itibaren en azından beş senede bir kolonoskopi yaptırması gerektiğini bu kitaptan öğrenecek, böylece kolon kanserine yakalanma riskini azaltacaktı. Bu anlatımları ruhsal sorunları da ele alarak işleyecekti.



Yazacağı kitabın adı da içeriğine uygun olarak “Hayat kullanım kılavuzu” olmalıydı. Kitabın içeriğinde; “Çocukluk çağı”, “İlk Gençlik çağı”, “Gençlik çağı”, “Orta yaş çağı”, “İlk yaşlılık çağı”, “Yaşlılık çağı” altı ana başlık olacaktı. Daha sonra bu başlıklar kendi içinde “Karşılaşılabilecek fiziksel ve ruhsal zorluklar” olarak ikiye ayrılarak incelenecekti. O yıllarda Refik insan ömrünün seksen yıl olduğunu ve bunun son on beş yılında da tam sağlıklı düşünemeyeceğini kabul ederek; “önce bir altmış beş yaşına kadar yaşayayım, ondan sonra duruma göre kitabımı yayınlarım, böylece kitap tam anlamı ile amacına ulaşır.” diye düşünmüştü. Daha önce yayınlamanın doğru olmayacağını, çünkü kılavuzun bir hayat boyunca tavsiye vermesi gerektiğine inanıyor, bu arada geçmişini unutmadan yazmaya başlayıp, her tecrübeyi bu kitaba aktarması gerektiğini düşünüyordu. Fakat bu kitabı yayınlatabilmek için daha önünde yaşayacağı 23 sene daha vardı. 42 yaşına kadar yaşadıklarını unutmadan yorumlayarak kaleme almak, bu arada geçen zamanı da günlük not olarak iyice yaşlandığında bunu kitap haline getirip yayınlamak doğruydü.

Bu konuyu günlerce kafasında kurguladıktan sonra karısına açmaya karar verdi. Eşi onu her konuda destekleyen biriydi. Üstelik meslektaşlardı da. Bu kitabı yazarken onun tecrübelerinin de çok faydası olacağı aşikardı. Birden aklına kendisinin erkek olduğu, kadınlarda gelişimin farklı olmasından dolayı zaten karısının desteğine ihtiyacı olduğu geldi. Öyle ya, erkek çocukları kovalamaca oynarken kızlar ergenliğe ulaşıyor ve bunu fiziksel olarak çok net şekilde yaşıyorlardı. Bir kız çocuğu böyle bir durumda ne hisseder? ne yapmalıdır? Bütün bunları karısının desteği olmadan yazması mümkün değildi. Karısının hangi konularda destek olabileceğini düşünürken alt başlıkları “Kadınlar ve erkekler için” diye tekrar ikiye ayırmaya karar verdi. Kitabı bu şekliyle hayal edince aklına birçok fikir gelmeye başlamıştı. Her iki grubu da ilgilendiren cinsellik ve ileride doğum mevzusunun da kitabının konusu olması gerektiğini anlayınca karısının mutlak desteğine ihtiyacı olduğunu düşünerek ona bu konuyu detaylıca anlatmak üzere mutfakta akşam yemeğini hazırlayan karısı Elvan’ın yanına gitti. Çocukları on iki yaşındaki Ozan ile dokuz yaşındaki Cansu’da annesi ile birlikte mutfaktaydılar. Ozan bulaşık makinasını boşaltarak, Cansu ise sofrayı kurarak annelerine yardımcı oluyorlardı. Onları görünce kafasında bir şimşek daha çaktı. Bu kitap için çocuklarından da faydalana bilirdi. Evet, eşi de kendi de çocukluk tecrübelerine sahiptiler ancak unuttukları birçok detayı kendi çocuklarında izleyerek bunları kitabında paylaşa bilirdi. Üstelik çocuklarından biri kız, diğeri erkekti. “Tanrı da bu kitabı yazmamı istiyormuş” diye düşündü.

- “Ne haber?” diyerek salata yapmakta olan Elvan’a arkasından sarıldı.
- “İyilik, fırındaki güveci çıkartır mısın? Sofraya oturalım” diye günlük rutine uygun bir cevapla karşılık verdi karısı.



Güveçler tabaklara konup da ilk açlık emareleri giderildikten sonra Refik uzatmadan konuya girdi ve bir yandan yemeklerini yerken karşılıklı konuşmaya başladılar.

- Karıcığım biliyor musun, uzun soluklu bir kitap yazmaya karar verdim.
- Nasıl uzun soluklu? Kitabın konusu ne ki?
- Sıkı dur; “Hayat Kullanım Kılavuzu”. Ama öyle eksantrik olsun diye koymayacağım bu adı. Kendi kendini tamir edebilen bir nevi mükemmel makine olan insan vücudunun hayatta nasıl kullanılması gerektiğini anlatacağım.
- İyi de böyle çok kitap var. Üstelik branşlara göre ayrılmış olarak. “Beynimize iyi bakın”, “Kalp sağlığımız” “Beslenmenin altın kuralları” vs. yüzlerce yazılmış kitap var.
- Hayır yanlış anladın. Bu kitap öyle değil. Doğumdan ölüme insan vücudu ile ilgili duygular dahil her konuyu, içerecek. Bunun için senin hatta çocukların da yardımını isteyeceğim. Çünkü kitapta kadınların ve çocukların duyguları da olacak. Kitabı da en erken 23 sene sonra yayınlamak üzere şimdi yazmaya başlayacağım.

Bu söz üzerine Elvan gülmeye başladı.

- “Ne o altmış beş yaşında ölecek misin? Doğumdan, ölüme kadar dediğin kitap 65 yaşında ölmeyi mi öneriyor” diyerek Refik’le dalga geçmeye başladı. Fakat onun suratındaki bozuk ifadeyi görünce tekrar konuşarak konuyu ciddiye aldığını hissettirmeye çalıştı.
- İyi de hayatım, herkesin duyguları, yaşanmışlıkları ile farklı şekillenir. Benim haz aldığım bir şeyden herkes haz alacak diye bir şey yok ki.
- Yanılıyorsun Elvan. Ben kitabımda mükemmeli anlatacağım. Kusurlu gelişmiş düşüncelerden arınmış, saf ve kusursuz yaşantı için gerekenleri anlatacağım. Zaten anlattıklarımı okuyanlar hata yapmayacaklarından haz almaları gereken şeylerden haz alacaklar, merak etme.
- Canım senin doğrun, başkasının yanlışysa ne olacak. İnsanlar doğar doğmaz senin kitabını okumaya başlamayacaklar ki. Belli bir erginliğe ulaşıncaya okumaya başlayacaklar. Kaldı ki yirmi üç senede yazılmış, böyle bir kitap elli sayfa olmaz her halde. Bu kadar kapsamlı bir kitabı kim ne zaman okuyacak? Hem de böyle bir devirde.
- İyi ya işte, yanlış yolda olanlar da bu kitabı okudukları zaman doğru yola girecekler.

- Ay Refik, çıldırtırsın insanı. Herkesin kendi yaşam şartlarına göre bir hayat görüşü var, bunu standarda bağlayamazsın. Ancak doğal yaşamın getirdiği yaşlılık emarelerini anlatabilirsin, yani yaşlanmaya başlayınca insanları fiziksel olarak nelerin beklediğini anlata bilirsin. Kaldı ki o bile genlerine bağlı olarak kişiden kişiye değişir. Zaten herkes kendi fikrinin doğru olduğuna inandığı için ülkede siyasi çatışmalar bu kadar yoğun yaşanıyor.

Sofrada başlayan bu tartışma, yatana kadar devam etti. Ancak Refik'in bu kitaptan vaz geçmeye hiç niyeti yoktu. Sonraki günlerde Elvan'dan da çocuklardan da adeta her davranışları için hesap sormaya başlamıştı. Neyi ne için yaptıklarını anlamaya çalışıyor, tepkilerini izliyor ve onların yanında cep telefonununa sesli notlar alıyordu. Hafta sonunda beraber dolaşmaya çıktıklarında dahi devamlı gözlem yapıyor, olur olmadık her yerde telefonu çıkarıp sesli not için konuşmaya başlıyordu. Elvan'da çocuklar da kısa süre sonra bu duruma alıştılar. Artık hayatlarında sadece babaları yoktu. Bir de babalarının adeta kutsal kitap olarak gördüğü "Hayat kullanım kılavuzu" vardı. Eh Refik'in bu kitaptan beklentisine bakınca kendisini de Tanrı gibi gördüğü söylene bilirdi.

Böylece seneler geçti. Refik kitabında geçmiş dönemleri bitirmiş, artık sadece yaşadığı günleri not alıyordu. Altmışlı yaşlara geldiğinde, yutkunma için gereken kasların zayıflamasından dolayı tükürüğünü yutamamaktan ve tükürüğün nefes borusuna kaçmasından tutun da cinsel sorunlara kadar bedensel konuları, emeklilikte bunalıma girmekten tutun da ruhunu dinç tutmak için gençlerle arkadaşlık etmenin zorluklarına kadar psikolojik konuları yazıyor ve bundan da hiç yorulmuyordu.

Ancak yazdıkları şeyleri karısı ile her paylaştığında onunla kavga ediyordu. Özellikle yakın arkadaşları olan bir çift, erkeğin eşini aldatması nedeni ile boşandığında aralarında geçen tartışma, ilişkilerini zedeleyecek kadar büyük olmuştu. Refik doğrudan olaya erkeğin tarafını tutarak yaklaşmış; "Erkek kadınlar gibi değildir, yaratılış olarak libidosu yüksektir. Bu nedenle evlenmek istediğinde eşini yanlış seçerse ileride mutsuz olur ve haklı olarak mutluluğu dışarıda arar. Boşanma ise başka dertler açar, nafaka belini bükür" diye yazacak. Karısı şiddetle karşı gelecek ve tartışma Refik'in yaklaşık üç hafta salondaki kanepede yatmasıyla sonuçlanacaktı.

O gün aralarında şu konuşmalar geçti;

- Refik yazdıkların son derece saçma. Bir de bunu kitap olarak yayımlayacağım diyorsun. Sana ilk günden bu yana söylüyorum; "Herkesin kendi hayatı" var. Sen bu hayatları kendi doğrularına göre şekillendirmeye çalışıyorsun. Hem bu "erkeklerin libidosu yüksektir, ona göre eş seçsinler" de ne demek. Nasıl ki kadınlarla erkekler aynı değildir diyorsun, senin ve o manyak arkadaşının libidosu yüksek diye her erkeğin libidosu da yüksek değildir.



- Ne bu şimdi Elvan'cığım. Eşini aldattı diye şimdi benim manyak arkadaşım mı oldu. Sanki senin de arkadaşın değildi.
- Ben karısını aldattığı için onu sildim. Bence sen de onun yaptıklarını ballandırarak anlatacağına, kitabından sil. Hepiniz aynısınız işte. Yahu hiç değilse dürüst olsaydın da kitabına “Erkekler için hayat kullanma kılavuzu” deseydin. Ayrıca bil ki zaten sen bu tutumuna devam edersen yakında seni de sileceğim haberin olsun.

Refik bu tartışmanın hemen ardından “Karınız sizi anlayamıyorsa” diye bir başlıkla kitabına devam edecekti. Elvan altmış beş yaşına geldiğinde göğüs kanseri oldu. Doktor çevreleri nedeni ile üç yıl kadar mücadele etse de geç teşhis konulması ve kanser hücrelerinin agresif bir yapıda çıkması sonucu hayat mücadelesini kaybetti. Refik bu deneyimleri de uzun uzun anlatacak, “eşinizin hastalığında yapmanız gerekenler” ve “eşiniz sizden önce ölürse” diye başlıklarla kitabına devam edecekti. Karısının ölümünden sonra çocuklarını gittikçe daha az görmeye başlamıştı. Bu sefer kitabına “Çocuklarınız nankör çıkarsa” diye devam etti.

Kırk iki yaşındayken altmış beş yaşını çok büyük görmüştü. Şimdi ise yetmiş yaşını çoktan geçtiği halde kendini çok genç görüyor, ölüme de çok uzak hissediyordu. Yetmiş sekiz yaşına geldiğinde artık kitabı bastırmanın zamanı geldiğine inandı ve kitabı düzenlemeye başladı. Ancak bu kitabı bastırmak, adeta öleceğini kabul etmek gibi geliyordu. O nedenle bir türlü bastıramadı.

Seksen iki yaşında öldüğünde, elli yaşına merdiven dayamış olan Cansu evi boşaltırken bin iki yüz kırk iki sayfalık taslak kitabı buldu. Biraz okuduktan sonra kendi kendine “Ah babacığım, ne boş şeylerle uğraşmışsın. Daha kitabın başında, çocukları televizyondan uzak tutun diye anlatıp durmuşsun. Şimdi çocuklar zaten televizyona bakmıyor ki. Hepsinin elinde cep telefonu var. Kitabın yayınlanmadan güncelliğini yitirmiş. Zaten annem bu kitabın saçmalık olduğunu söyleyip dururdu. Bence de saçmalık ama atmaya gönlüm el vermez” diye düşündü. Sonra baskıya hazır yaklaşık iki kilo civarındaki “Hayat Kullanma Kılavuzu” nu eline aldı, bir iki kez elinde tarttıktan sonra cep telefonunu çıkartıp tuşlarına basmaya başladı. Az sonra abisi Ozan ile konuşuyordu;

- Abi hani babamın yazmaya çalıştığı bir kitabı vardı hatırlar mısın? Onu sana versem ister misin? Senin için bir hatıra olur. Hım tamam anlıyorum. Evde zaten ıvır zıvır çok diyorsun. Hayır, ben de alırdım ama bizim çocukların hiç ilgisini çekmez. Yarın öbür gün onlara kaldığında da ne yapacaklarını bilemezler. Fuzuli yük olur. Ben onlara devamlı “Biz öldüğümüzde, bizim döküntülerimizi sakın saklamayın, atın çöpe gitsin” diyorum. Dedelerinin zırvalarını tutarlar mı? Artık hayat böyle.

Cansu telefonu kapattıktan sonra, mutfığa doğru ilerledi. Küçükken sofraya hazırladığı masanın dibindeki çöp kutusunun pedalına bastı, “Hayat Kullanma Kılavuzu”nu elinde son kez tarttıktan sonra en ufak bir üzüntü duymadan çöpe yolladı. Az sonra dairenin kapısını kapatıp çıkarken, kendini son derece rahatlamış hissediyordu.





## GAYRİMENKULLERDE KİRALAMA VE KİRA DEĞERLEMELERİ

### GAYRİMENKULLERDE KİRALAMA;

Gayrimenkul kiralama; en basit anlamda bir dairenin, bir işletmenin veya bir tesisin kiralanmasını ifade edebildiği gibi, 49 yıllığına bir tesisin kullanım hakkını da ifade edebilir. Burada toplum tarafından en çok kullanılan konut kiralamasındaki basit kurallardan bahsedeceğiz. Şu anda ülkemizde özellikle konut amaçlı olarak kullanılabilir kiralık mesken arzı çok az, talep ise çok fazladır. Bunun nedenlerinden biri son deprem felaketinde ondan fazla şehrin zarar görmesi sonucu yaşanan göçler, bir diğeri ise kentsel dönüşüm nedeni ile yenilenen binalarda yaşayanların bu süreçteki barınma ihtiyacıdır. Üstelik inşaat maliyetlerinin aşırı artması; satış fiyatlarına, dolayısıyla kira fiyatlarına da yansımıştır. Artık kiracıların “depreme dayanıklı, planlaması muntazam, ısı kayıpları az, iyi ışık alan vb.” bina seçme şansları yoktur. Bu nedenle kiralanacak meskenin sahip olması gereken asgari şartlar kısmını es geçerek konumuza başlayalım.

- Kiraladığınız bağımsız bölümle ilgili mutlaka bir kontrat düzenleyin. Kiralayacağınız dairenin gerçek mal sahibi ile kontrat yaptığınızdan emin olun. Hisseli bir yeri diğer hissedarların haberi olmadan kiralyor olabilirsiniz.

- Kiraladığınız daire bodrum katta ise dairenin sınırlarından emin olun. Bazı daireler yapılırken apartmanın ortak mahallerine, sığınağına, kapıcı dairesine, kömürlüklerine vs. tecavüzle büyültülmüş olabilir. Siz yerleşmiş durumdayken apartmandan birinin mal sahibine dava açması, belediyeye şikâyet etmesi vs. sonucunda; dairenin kendi yasal sınırlarına göre küçültülmesi kararı çıktığında zor durumda kalan siz olabilirsiniz.
- İmzaladığınız kontrat ileride mal sahibi ile çıkabilecek ihtilaflara karşı delil niteliğindedir. Neyi imzaladığınızı iyi inceleyin.
- Kontratlar aksi belirtilmedikçe bir yıllık yapılırlar. Yasalar da kontratların her yıl yenilendiğini kabul eder. Dolayısı ile bir yıl sonunda kontratı yenilememiş olsanız bile ilgili yasaya göre kontrat yenilenmiş sayılır. Şayet bir yıl sonunda daireden çıkmak istiyorsanız kontratın bir yıllık süresi dolmadan en geç bir ay önce mal sahibine noterden "kontrat süresi sonunda evden çıkacağınıza dair" ihtarname çekmeniz gereklidir.
- Şayet kontrat daha uzun süreli yapılmışsa, örneğin 4 yıllık yapılmışsa; döngüsü de 4 er yıllık olur. Yani 4 sene geçtikten sonra tekrar 4 yıllık süre başlar. Bu nedenle ihtar sürelerinin doğru zamanda yapılması önemlidir.
- Kira sözleşmesinden geçerli olabilmesi için kiracının ve kiralananın bilgileri doğru ve eksiksiz olmalıdır. Bu sebeple ad, soy ad, TC kimlik numarası gibi alanların hatasız ve doğru doldurulması, depozito alındı ise depozito miktarının, kiranın bedeli ve kiranın ödeneceği tarih veya tarihlerin belirtilmesi, taşınmaz için yapılacak masrafların kimin tarafından yapılacağını belirtilmesi gerekmektedir. Bu nokta belirlenmedi ise zorunlu masraflar ve taşınmazın bakım masrafları malike aittir. Bunlarla beraber tarafların eklemek istediği özel hükümler varsa bunlar da eklenmelidir.
- Şayet kontrat düzenlediğiniz halde eve taşınıp da memnun kalmaz ve çıkmak isterseniz, bunu gerçekleştirebilirsiniz. Ancak mal sahibi size güvenerek bir borca vs. girmiş olabilir. Bu nedenle ilgili yasaya göre ev sahibiniz yeni bir kiracı bulana kadar kira ödemekle yükümlü sayılırsınız. Bu süre 2-3 ay olup, bölgedeki kiraya verme süresine bağlı olarak değişkendir. Günümüzde kira arzı çok kısıtlı olduğundan, bu bedel ödenmeden çıkılabilir durumdadır. Çünkü eski kiracı çıktığında, daha fazla bedelle çok çabuk kiracı bulunabilmektedir.

- Kiraladığınız daire ile ilgili ön keşif yaparken mutlaka içeriden ölçüler olarak eşyanızın sığıp sığmayacağını kontrol edin. Şayet büyük buzdolabı vb. mono blok eşyalarınız varsa apartmanın dış kapı ve iç kapı ölçüleri ile merdiven ölçülerini alın. Eşyalarınızı daireye sokamama ihtimalini göz ardı etmeyin.
- Kiracıların apartman yönetiminde kısıtlı söz sahibi olduklarını bilerek kiralama yapın. Şayet kiraladığınız taşınmazın içinde bulunduğu ana binada rahatsız edici durumlar varsa, bunları baskı kurarak düzeltebilme ihtimaliniz azdır. Örneğin çatı katını kiralamışsanız ve çatınız akıyorsa bu apartmanın sorunudur. Ancak yasal olarak ancak mal sahibinin talebi ile sonuca ulaşabilirsiniz.
- Mümkünse tüm kiralama işlemlerinde bir avukattan danışmanlık alın. Bu tedbiri karşı tarafa güvenmekle ilişkili değil, yanlış anlama ve anlaşılmaya karşı bir önlem olarak görün.
- Türk Parası Kıymetini Koruma amacıyla Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar. Unutmayın.
- Kiralayacağınız bağımsız bölümün bulunduğu ana binanın kentsel dönüşüme girme ihtimalini göz önüne alın. Eski binaların kentsel dönüşüme girme ihtimali yüksektir. Bunun için komşularla konuşarak fikirlerini öğrenin. Şayet siz kiracıyken içinde bulunduğunuz bina “riskli yapı” ilan edilirse; tapu müdürlüğünden ilgili yazı geldikten sonra iki ay içinde meskeni boşaltmanız gerekir.
- Mal sahibi, kiracı taşınmazı boşalttığı tarihten itibaren üç yıl içinde yeni yapılan daireyi kendi oturmayıp kiraya verecekse öncelikle eski kiracıya önermelidir. Aksi durumda kiracının son kira bedelinin 12 aylık karşılığında az olmamak kaydıyla tazminat alma hakkı doğar.
- Kira artışları, Türk Borçlar Kanunu Md. 344 e göre; kiralama süresi beş yıl geçene kadar sözleşmeye bağlı olarak yapılır. Ancak beş yılı geçmişse, mal sahibi rayiç kira bedeli için dava açabilir. On yılı geçmişse, doğrudan evin tahliyesini isteyebilir. Kısaca bir evi kiralyorsanız, bedelini ödediğiniz müddetçe sizi oradan on yıldan önce çıkartmaları zordur (Riskli yapı şerhi haricinde). Bunun için ev sahibinin sözleşmenin onuncu yılını tamamlamasından üç ay önce kiracıya yazılı olarak evi tahliye etmek istediğini bildirmesi gerekmektedir.



- Kiraladığınız yer için ciddi bir masraf yapacaksanız vs. mutlaka Tapu Sicil Müdürlüğünden beş yıllık kira şerhi koydurun. Böylece işinizi garantilemiş olursunuz. Bu süre içinde o taşınmaz satılsa dahi, yeni mal sahibi “riskli bina” şerhi hariç ne şartla olursa olsun, sizi beş yıllık süre dolmadan çıkartamaz.
- Bilindiği üzere kiracının en önemli borcu kira ödeme borcudur. Eğer kiracı aynı yıl içerisinde kiranın ödenmesini iki kez geciktirir ise ev sahibi sözleşmenin bitimi ile tahliye davası açabilir. Ancak bu davanın açılabilmesi için ev sahibinin kiranın geciktiği iki ayda da ihtar göndermesi yani kiranın geciktiğini kanıtlaması gerekir. Bu durumda açılacak tahliye davası ile ev sahibi kiracıyı çıkartabilir.
- Ev sahibi eve kendisi, annesi, babası, çocuğu veya yakın çevresi oturacaksa kiracıya ev sahibi sıfatı ile tahliye davası açabilir. Ancak bu davanın açılabilmesi için iki önemli şartın sağlanması gerekir. Bu şartlardan ilki mevcut kira sözleşmesinin süresinin bitmesi, ikincisi ise eve gerçekten ihtiyaç olduğunun kanıtlanmasıdır. Örneğin kendisine ait oturduğu başka bir evi daha varsa, kiracısının oturduğu eve «ben geleceğim» diye dava açtığında kaybedecektir. Tahliye kararının çıkması ile beraber tahliye edilen evi kira sözleşmesinde belirtilen süre boyunca kiraya verilmesi yasal olarak mümkün değildir. Aksi halde kiracı on iki aylık kira bedelini tazminat olarak kiraya verenden talep edebilir.
- Ev sahibi, kiracının aynı ilçe içinde kendisine ait bir dairesi bulunması durumunda tahliye davası açabilir. Bu durumda tahliye davasının kira sözleşmesinin bitiminden en fazla bir ay sonra açılması gerekir.
- Kira artış oranı kira sözleşmesinin yenilenmesinde veya bir sonraki yılın kira bedelinin belirlenmesinde kullanılır. Bu oran; TÜFE oranının on iki aylık ortalamasına bakılarak bu ortalama aşılmayacak şekilde belirlenir. Ancak hızlı bir şekilde gelişen yüksek enflasyon nedeniyle istenen yüksek kiralara mani olabilmek için kira artış oranında yeni bir düzenleme yürürlüğe girmiştir. Buna göre; sadece konutlardaki kira artışlarında (5 seneyi doldurmamış kiracılar için) 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında en fazla yüzde yirmi beş, 2 Temmuz 2023 ile 2 Temmuz 2024 tarihleri arasında da gene en fazla % 25 zam yapılabilecektir.
- Kira için dava açıldığında, bilirkişiler tarafından tespit edilen değer çerçevesinde dava sonuçlanınca; ödenecek olan kira bedeli, davanın açıldığı tarihten itibaren geçerli sayılır. Kanun gereği bu davalar açılmadan önce arabulucular tarafından mahkemeye düşmeden çözülmeye çalışılmalıdır. Şu anda bununla ilgili bir mecburiyet bulunmasa da 1.Eylül.2023 tarihinden itibaren mecbur bırakılacaktır.



### **GAYRİMENKULLERDE KİRA-DEĞER İLİŞKİSİ;**

- Normalde kira değerlemelerinde yakın çevredeki emsal kiralara baz alınır ve indirgeme ile kira değeri belirlenir. Ancak bazen yeterli emsal bulunmaması nedeni ile gelir yöntemi ile kira değerini bulmaya çalışırız.
- Bu mesleğe ilk başladığım yıllarda kiralanan bir meskenin, satış değerini 10 yılda, kiralanan bir iş yerinin ise 8 yılda çıkartması beklenirdi. Yani 1.000.000 TL.'ye aldığımız bir daireyi kiraya verdiğinizde, ayda 8.500 TL. istemeniz garip karşılanmazdı. Bunun nedeni; yüksek enflasyon nedeni ile dairenin değerinin devamlı hızlı şekilde yükselmesiydi. Sonraki yıllarda enflasyon azaldı ve gayrimenkule yatırılan paranın alınan kira bedeli ile dönüşü 20-25 yıla yayıldı. Hatta bazı bölgelerde yatırılan para ancak 40 yıllık kira ile geri dönebiliyordu.
- Ancak son zamanlarda yaşanan hızlı enflasyon nedeniyle artık değer-kira ilişkisi sarsılmış durumdadır. Şu anda İnşaat maliyetlerinin çok yükselmesi ve yabancıya satış işlemlerinde özellikle iş dağılımının algoritma ile dağıtılmasından vazgeçilerek seçmeli hale gelmesinden sonra, değerlendirme uzmanlarının doktrinleri bir kenara bırakarak inşaat firmalarının veya emlakçıların belirttikleri satış değerlerine riayet etmeleri sonucunda arsa şerefliyeleri adeta sıfırlanmış durumdadır. Esenler 'de de Beşiktaş'ta da m<sup>2</sup> satış fiyatları nerede ise aynı hale gelmiş, bölgesel konumdan dolayı arsanın değere etkisi oldukça azalmıştır. Ancak kirada durum farklıdır. Tamamen bölgelerdeki arz oranına bağlı olarak kira değerleri oynamaktadır.

- Taşınmazların kira ve satış fiyatları, aynı piyasa şartlarına göre tepki verdiğinden, kira ve satış fiyatları birbirleri ile her zaman aynı oranda olmasa bile aynı yönde değişme eğilimindedirler. Eğer kira fiyatları artar ya da azalır, satış fiyatları da artar veya azalır. Dolayısıyla bir değerlendirme uzmanı; kirası normal düzeylerde olan bir taşınmazın satış değerini kira bedelinden tahmin edebileceği gibi, normal düzeylerde bir satış bedeli olan taşınmazın olası kira bedelini de aynı şekilde tahmin edebilir. Bunun için birtakım formüller geliştirilmiştir. Burada bu formüllerin uygulanışlarını örneklerle açıklamaya çalışacağız.
- Normal şartlarda taşınmazların gelir ve yapı cinsine bağlı olarak kira ve satış fiyatları arasındaki ilişki; bölgedeki arz talep dengesine, faiz ve enflasyon oranlarına bağlı olarak değişen bazı katsayılara göre farklı formüllerle hesaplanarak belirlenir. Bu katsayılar da uygulanan formüle göre; kapitalizasyon oranı (indirgeme oranı), kira çarpan kat sayısı veya brüt kira çarpanı, gibi isimler alır.
- Herhangi bir taşınmazın değeri; Bir yıldaki kira getirisinin, kira çarpanına bölünmesi ile bulunur. Bu herhangi bir gelir getiren mülkün gelirinin kapitalizasyon oranına bölünerek değerinin bulunmasından farklı değildir.
- $\text{Konu Taşınmazın Değeri} = \text{Net Kira Geliri} / \text{Kira Çarpan Katsayısı}$
- Kira çarpanı oranı; « $\text{Kira Çarpan Katsayısı} = \text{Net Kira Geliri} / \text{Değer}$ » formülünün benzer mülklere uygulanmasıyla bulunur.
- Kiradan değer tespitinde bir başka yol da brüt kira çarpanı yöntemidir. Bunun için değerlemesi yapılan binanın emsal binalarının yıllık kiralalarının ortalamasının 10, 20 ve 30 yıllı çarpılmasıdır.
- « $\text{Brüt kira çarpanı} = \text{Değer} / \text{Yıllık Brüt Kira Geliri}$ » formülünün benzer mülklere uygulanmasıyla bulunur.
- Örneğin Karaköy çevresinde yıllık emsal ortalama m<sup>2</sup> kira bedeli 10.000 TL olsun. Bu durumda 200 m<sup>2</sup> bir alanın kira bedeli  $200 \times 10.000 = 2$  milyon TL/yıl olacaktır. Bunun 10 yıllık kira süresi ile çarpılması sonucunda binanın değeri 20 milyon TL olarak hesaplanır.
- Buradaki uygulamada tutarsız olan; bir katsayısı bulacak kadar emsal varsa, zaten bu metoda da gerek kalmamasıdır. Ancak gene de bu bilgilerin her değerlendirme uzmanı tarafından bilinmesinde fayda vardır.





## TEHLİKELİ İLİŞKİLER 2

Çalıştığımız bir bankadan, Ataşehir’de ünlü bir sitedeki dairenin değerlendirme talebi geliyor. Site ünlü bir şirketin Emlak Konut ile ortak yürüttüğü bir proje. Ancak henüz ince işleri yeni başlamış olan sitede dairelerin gezilmesi yasak. İnce yapı malzemelerinin ve uygulamalarının gizli olduğunu, rakip firmalarca çalınmasını istemediklerini bahane eden firma yetkilileri; alıcılara dahi daireleri maketten göstererek satıyorlar. O yıllarda bu ve benzeri sitelere o kadar çok talep var ki, satış ofisinde numarâtörden numara alarak satış elemanının size açıklama yapması için sıraya giriyorsunuz. Fakat bu bahane bize anlamsız geliyor. Örneğin bu daire için satış ofisi «manzaralı» diyerek yüksek bedel talep ediyor. İyi ama manzarası nedir? Ne kadar manzaralıdır? Bunları bilmeden değer vermenin son derece saçma olduğu açıkken, satış ofisi ısrarla görmemize izin vermiyor. Bankadan ek süre isteyerek bir plan yapıyoruz. Çalışanları riske atmamak için eşimle ben şantiyeci gibi inşaata gizlice bodoslama dalıyoruz. Kimsenin suratına bakmadan inşaatta dolaşıp daireyi bularak geziyor ve fotoğraflıyoruz. Döndüğümüzde raporları yazarken telefon çalıyor. Arayan o işin müşterisi. Raporla gecikme olunca, bir şekilde şubeden telefonumuzu almış. Şube gecikme nedenini de açıklamış olmalı ki telefonu açar açmaz sövmeye başlıyor. Söyledikleri ülkenin geldiği acı durumun ve bu duruma neden olanların kendinden başka kimseyi düşünmediklerinin acı bir kanıtı adeta.

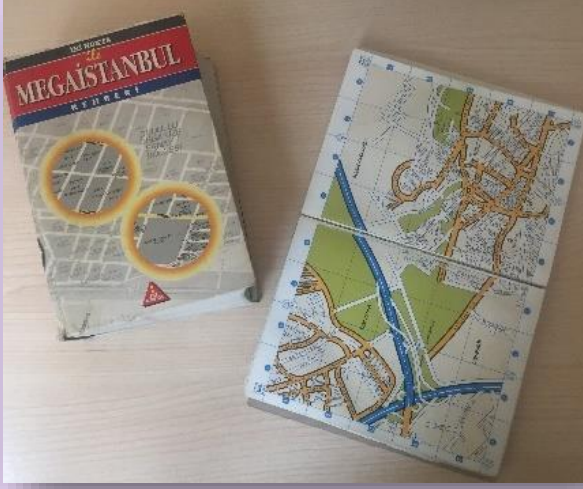
Bu zat bana telefonda «Kardeşim, ben bile o daireyi görmeden aldım. Benim o sitede daha önce aldığım 6 tane daire daha var, Bu yedinci. Hiç birini görmedim. Satış ofisi orada. Değerini sorarsın, raporuna yazarsın. Görevin sadece bu. Daireyi görüp ne yapacaksın. Ben 7 daire sahibi olarak görmeyi gereksiz görürken sen kimsin ki daireleri göreceğim diye tutturuyorsun. Sen benim dairelerimin ekspertizini yapmaya çalışarak geçinmeye çalışan bir eksper parçasısın, benden akıllı mısın ki benim görmediği gereksiz gördüğüm bir şey yüzünden benim işime mani oluyorsun.

Maalesef söyledikleri eksiksiz olarak böyleydi. Şimdi ben bu adama neyi ne kadar anlatabilirim. «Siz ne kadar çok şey bilerseniz bilin, anlatabildikleriniz, karşınızdakinin anlayabileceği kadardır» diye Mevlana'nın ünlü bir sözü vardır. O anda tam da o noktadaydık. Sadece «Biz yeri gördük, raporu hazırlıyoruz, gün içinde yollanacak» dedim ve telefonu kapattım. Oysaki bu adama çok para kazanmakla zeki olmanın aynı şey olmadığını ayrıca zeki olmakla da dürüst ve düzgün insan olmanın da aynı şey olmadığını anlatabilmeyi çok isterdim. Ülkede bu kadar çok daire satılmasına rağmen konut açığı bulunmasının kendisi gibi rant için gayrimenkul karaborsası yaratanlar olduğunu, ülkenin gayrimenkulden kısa zamanda yüksek kazanç sağlamaya çalışanlar yüzünden ilerleyemediğini, sanayicilerin fabrikalarını yıkıp arazilerine site yapan inşaatçılara dönüşmelerinin ileride ülkeyi felakete sürükleyebileceğini de anlatabilmeyi çok isterdim.

Şu anda Dünyada birçok ülke bu sorunu çözmek için önlemler alıyor. Örneğin Hollanda'nın başkenti Amsterdam'da boşalan evlerini, belediye tarafından belirlenen süre içerisinde kiraya vermeyen ev sahipleri, para cezasına çarptırılıyor. Fransa'da artan ev kiralari nedeniyle barınma sorunu yaşayan kişi sayısının 4 milyonu geçip, evsizlerinin sayısı 330 bine yükselince Fransa'da benzer önlemler aldı. Türkiye'de ise gayrimenkul ilk akla gelen yatırım aracı olduğu için işler daha da vahim. Sırf İstanbul'da 700.000 e yakın boş ev olduğu tahmin ediliyor. Nasıl ki tek evi olandan emlak vergisi alınmıyor, kişinin üzerine kayıtlı emlak sayısı arttıkça verdiği emlak vergisinin de artması gerekir ki insanımız artık bileğinin hakkı ile para kazanmayı öğrensin.

## DİJİTAL YOL PROGRAMLARI

Eskiden bir gayrimenkulün yerini bulmak için önceden kadastrodan gidip araştırma yapardık. Halbuki uydu ve buna bağlı Navigasyon Sistemi ABD tarafından 1994 yılından bu yana kullanılmaktaydı.



Sonra bazı harita kitapları çıkınca oldukça sevinmiştik. Artık değerlemesi yapılan taşınmazın adresi, arsa olmadıktan sonra A'dan Z'ye vb. adres krokilerini içeren kitaplardan bulunabiliyordu.

2005 Yılında Türkiye'de Amerikan şirketi Google Earth'ün kullanıma açılmasıyla birlikte adresleri uydu görüntüsünden bulmaya başlamıştık. Aynı yıllarda Rusya Yandex te benzer çalışmalar yapsa da ülkemize daha sonra girmişti. Önceden yeri bulup, nasıl gideceğimizi planlarken, sonradan geliştirilen programlar bize hangi noktadan hangi noktaya nasıl gideceğimizi; toplu taşıma, oto veya yaya seçimi ile göstermeye başlayacak, uydu görüntü sistemleri sokaklarda üç boyutlu gezinme imkanını sağlayacaktı.

Derken otomobillere takılan Tomtom, Prinha, Goldmaster gibi navigasyon aletleri (GPS) devreye girdi. Gidilecek farklı ülkeler varsa bunlara ait haritaları ücreti karşılığında indirmek gerekiyordu. Bir müddet de bunları kullandık. Ancak oto üreticileri bu açığı görünce ürettikleri otomobillere navigasyon aletini de monte ederek piyasaya sürmeye başladılar.

Fakat her otomobilde bir GPS aleti olmadığı gibi, bazen oto ile gidilmeyen yerlerde de bir GPS aracına ihtiyaç oluyordu. Bunun için önceden el tipi GPS araçları kullanmaya başlayacaktık. Akıllı cep telefonları çıkınca GPS leri bu telefonlarla birleştirme fikri, el tipi GPS araçlarının da otoyola harici takılan GPS araçlarının da popülerliğini bitirmişti. Artık her zaman yanımızda bulunan cep telefonundaki bir navigasyon programından yol takibi yapmak mümkündü. Peki hangi programlar kullanılır? Ne işe yarar? Bunlardan biraz bahsedeceğiz.



Öncelikle GPS Nedir, Ne İşe Yarar?

Global Positioning System (kısaca GPS veya Türkçe karşılığıyla Küresel Konumlama Sistemi), ABD hükümetine ait ve ABD Uzay Kuvvetleri tarafından yönetilen uydu tabanlı radyonavigasyon sistemidir. Dünya'daki ve Dünya yakınındaki GPS alıcılara, en az dört GPS uydusunu görebilmeleri şartıyla coğrafi konum ve saat bilgisi sağlayan küresel uydu navigasyon sistemlerinden biridir. Uydular bir tür radyo sinyali yayarlar ve yeryüzündeki GPS alıcıları bu sinyalleri alıp yorumlayarak konum belirlenmesini gerçekleştirir. Güneş enerjisi ile çalışan GPS uyduları, güneş tutulması gibi enerji kaynağı kesintilerinde yedek batarya ile çalışmaya devam etmektedir. Uyduların fazla yükseklikte bulunmasından dolayı geniş bir görüş alanına sahiptir, yer ve zaman bilgisi yayınlamaktadır. Günümüzde GPS ile kaybolmak artık bir sıkıntı olmayıp yer ve konum bilgisi almak son derece kolaydır. GPS uyduları, dünyayı bir günde iki kez dolaşacak kadar hızlı bir şekilde dönmektedir. Dünyaya gönderdikleri sinyaller, GPS alıcıları tarafından algılanmaktadır.

Tüm hava koşullarında ve dünyanın her yerinde çalışan GPS, kullanıcıların yerlerini belirlediği gibi rotalarını izleme şansı vermektedir. GPS alıcısı olan herkes, GPS sistemini kullanabilmektedir. GPS sistemlerinin ilk örneklerinde, radyo istasyonlarının yerlerini belirlemek için kullanım söz konusuysen bugün birçok alanda ve amaçta kullanım sağlanabilmektedir. Sinyal akışının zor veya imkânsız olduğu yerler haricinde, her yerde kullanmak mümkündür. GPS, oldukça hassas saat sinyalleri ile konumun bulunmasını sağlamaktadır. Cep telefonlarında ve navigasyon cihazlarında kullanılan GPS, haritada o anda bulunulan konumu göstermektedir. GPS'i cep telefonlarında kullanabilmek için harita bilgisinin yüklü olması gerekmektedir. Dünyanın çevresinde 24 tane GPS uydusu dolaşmaktadır ve bunların 18'i çalışır durumdadır.

Rus navigasyon sistemi GLONASS, GPS ile aynı zamanda geliştirilmektedir; ama O, 2000'li yılların ortalarına kadar Dünyayı tam olarak kapsayamadan çalışabilmiştir. GPS'in yanı sıra AB tarafından geliştirilen Galileo, Çin tarafından geliştirilen Compass ve Hindistan tarafından geliştirilen IRNSS adlı konumlandırma sistemleri de bulunmaktadır.

Navigasyon programlarından bazıları internetinizi kullanırken bazıları yüklü haritalarla veya çevirim dışı olarak sadece GPS ile yön bulmanızı sağlar. Bütün bu bilgilerden sonra günlük yaşamda ve değerlendirme yaparken yol bulmak için kullanabileceğiniz navigasyon programlarını ve faydalarını anlatacağız.

## Google Harita

Gerçek zamanlı trafik ve toplu taşıma bilgilerini sunan Google Haritalar ayrıca hemen her türlü işletmeye yer verdiği gibi gerçek zamanlı güncellemeler ile kullanıcılarına ‘tahmini varış süresi’ ve trafik durumu hakkında oldukça detaylı bilgiler verebiliyor. Uygulama sadece araç kullanıcılarını değil toplu taşıma ile seyahat edenlere de önemli hizmetler sunuyor. Google Haritalar, toplu taşımaların geliş saatlerini ve doluluk oranlarını gösterebiliyor. Google Haritaların bir diğer avantajı ise diğer Google hizmetleri ile birlikte kullanılabilmesi. Bu sayede gitmek istediğiniz yerler hakkında detaylı bilgiye ulaşabiliyorsunuz. Google Haritalar yeni sunduğu çevrim dışı mod ile internet erişimi olmayan noktalarda da kullanıcıya yardımcı olabiliyor. Live View özelliği ile gideceğiniz yönü gerçek görüntüler ile göstermesi de Google Haritaların bir başka olumlu özelliği.

## Yandex Harita

Yandex Navigasyon gerçek zamanlı trafik bilgisi ile öne çıkıyor. Trafik kazaları ve yol çalışmaları konusunda detaylı bilgiler veren uygulama bu sayede kullanıcıya önemli miktarda zaman kazandırabiliyor. Gitmek istediğiniz yer için üç farklı rota belirlemesi de uygulamanın bir başka özelliği. En kısa süreye sahip rota otomatik olarak öne çıkarken, bu yolun ücretli olup olmadığı bilgisi de uygulama tarafından kullanıcıya aktarılıyor. Ayrıca gideceğimiz rotanın size belli başlı otopark noktalarını da gösteriyor. Çevrim dışı olarak kullanılabilmesi de uygulamanın bir başka artı noktası.

## Apple Harita

Apple kendi geliştirdiği navigasyon sistemi ile Apple cihazlara kurulu olarak gelen uygulama sayesinde birçok kullanıcıya ulaşmış durumda. Sesli navigasyon gibi özellikler, 3 boyutlu görünüme sahip binalar, vb. özellikleri olsa da sadece Apple kullanıcılarına sunulması, çevrim dışı modu olmaması nedeniyle uygulamayı kullanırken internete bağlı olmak zorunluluğu olumsuz yanları.

## Maps Me

Apple haritalar gibi Apple cihazlara entegre olan Maps Me kullanımı çok pratik ve internet kullanmadan tüm dünyayı gezme imkanı sağlıyor. Arama kısmında alışverişten, otoparka kadar bir çok veri uzaklıkları ile birlikte sunuluyor. Özellikle bisiklet kullananların bu programı tercih etmelerinin nedeni, yol yüksekliklerini de belirtmesi. Tek dezavantajı, indirilen haritaların boyutu ile çok yer kaplaması. Ancak tüm haritayı indirmek yerine sadece kullanılan alanlardaki haritalar ile depolama alanında minimum yer kaplamasını sağlamak mümkün.



## iGO Navigation

Çevrim dışı kullanımı ile öne çıkan iGO, bu sayede internet zorunluluğunu ortadan kaldırıyor. Üç boyutlu haritalar ile gideceğiniz yeri çok daha kolay bulmanız mümkün. Özel kavşak görünümü ile yol karmaşası yaşamamanızın önüne geçiyor. Tercihe ve araç profiline göre rota belirlemesi de iGO'yu farklı kılan özellikler arasında. Tek dezavantajı, Maps Me'de olduğu gibi indirilen haritaların boyutu ile çok yer kaplaması. Ancak tüm haritayı indirmek yerine sadece kullanılan alanlardaki haritalar ile depolama alanında minimum yer kaplamasını sağlamak mümkün. Her ülkeyi içerisinde barındırmayan uygulamada bazı ülkelerin haritaları için ise para ödemeniz gerekiyor.

## Sygy GPS Navigation

200 milyondan fazla kullanıcıya ulaşan navigasyon uygulaması birçok özelliği ile dikkat çekiyor. Dünyanın hemen her bölgesinden çevrim dışı haritalara sahip. Bu sayede Sygy de internete olan bağılılığı azaltıyor. Gerçek zamanlı trafik bilgisi sunuyor. Bu sayede kullanıcılar güzergahları boyunca trafik durumunu görebiliyorlar. Gece sürüşleri için şerit yardımı sunan uygulama hız sınırı uyarılarını da kullanıcıya bildiriyor. Benzin fiyatlarının sürekli arttığı bugünlerde Sygy'in istasyonlardaki fiyat bilgisini sunması da bir diğer artı özellik. Uygulama maalesef ücretsiz değil. Sygy, 7 günlük deneme sürümünün ardından kullanıcılarından premium versiyonu satın almayı şart koşuyor. Uygulamanın ücretsiz versiyonunda çok fazla özellik bulunmuyor.

## Moovit

Toplu taşıma ihtiyacınız için kullanabileceğiniz bir uygulama olan Moovit Tren, metro, otobüs, tramvay, vapur kullanırken seyahatınızı güvenle planlayabilmeniz için tren ve otobüs saatlerini, metro saatlerini, haritaları ve gerçek zamanlı varış saatlerini kolayca göstermektedir.

## Radarbot

Bir yol programı olmasından öte, yol boyunca karşılaşılabileceğiniz sabit veya hareketli radarları, polis kontrol noktalarını sesli uyarı yaparak sizi haberdar eden bir program olan Radarbot yoldaki hız sınırlarını ve sizin hızınızı da bildirerek uyarıyor. Kullanıcıların yüklemeleri ile güncellendiğinden tamamen yasal. Şayet bilmediğiniz bir yolda seyahat edecekseniz bu programı kullanmanızı tavsiye ederiz.

Sadece kara yolları değil, deniz ve hava yolları için de programlar mevcut. Deniz yolları için Boating, hava yolları için Flightradar24 onlarca programdan sadece ikisi.

## TDUB BAŐKANLIĐINDA GERİ ADIM

Nisan sayımızda TDUB başkanlığı duyurusunu eleştirmiş ve birlik başkanının bu şekilde değişmesinin usulsüz olacağını duyurmuştuk. Nitekim bizim gibi düşünen birçok uzman vardı ve bu konuda gerekli yerlere itirazlar yapıldı. TDUB Başkanı bu hatadan kısa zamanda dönerek tekrar başkanlığı aldığını açıkladı ve usulsüz bir adımın önüne geçilmiş oldu. Başkanımıza tekrar hoş geldin der ve çalışmalarında başarılar dileriz.

## NOTERDEN TAPU SATIŞLARI 4 TEMMUZDA BAŞLIYOR

Noterlere ilk aşamada alıcı ve satıcı başvurduğunda Tapu Sicil Müdürlüklerinin kendilerine açtığı sistem üzerinden satılacak taşınmaz üzerindeki takyidatları görebilecekler ve bunlarla alakalı eksik evrak varsa yine Tapu Sicil Müdürlüklerinden talep edebilecekler. Bu aşamadan sonra hukuki olarak bir engel yoksa noterler bir satış sözleşmesi düzenleme suretiyle satış aşamasının ilk aşmasını yapmış oluyorlar. Bu satış sözleşmesini sistem üzerinden Tapu Sicil Müdürlükleri aktarıyorlar ve Tapu Sicil Müdürlükleri tescil işlemleriyle beraber satış işlemlerini tamamlamış oluyorlar.



## TOKİ VE EMLAK KONUT'TAN İSTANBUL İÇİN YARISI BİZDEN KAMPANYASI

Yaklaşık 1,5 milyon adet riskli bağımsız bölüm stoğunu barındıran İstanbul için dönüşüm hareketi hızlandırmayı hedefleyen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı evini yenilemek isteyenlere kolaylık getirdi. 26 Nisan-29 Mayıs tarihleri arasında e-devlet üzerinden yapılan yarısı bizden kampanyasına 1 milyon 19 bin 471 bağımsız birim için 269 bin 670 başvuru yapıldı. Projeye göre yetkililer binayı inceleyecek ve keşif raporu hazırlayacak. Anlaşma sağlanırsa protokol yapıp, inşaaata başlanacak.



## 2+1 DAİRE ÖRNEK ÖDEME PLANI

**YARISI  
BİZDEN**

	TOPLAM YAPIM MALİYETİ	1.500.000 TL
	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANACAK TUTAR	750.000 TL
	BAŞVURU SAHİBİNİN ÖDEYECEĞİ TOPLAM TUTAR	750.000 TL

TÜM ÖDEMELER YAPIM İHALESİNDEN SONRA BAŞLAYACAKTIR.

### 2+1 100 M<sup>2</sup> DAİRE - TOKİ VADELİ ÖDEME PLANI

HAK SAHİBİ ÖDEME PLANI	
TOPLAM BORÇ	750.000 TL
PEŞİNAT (%10)	75.000 TL
KALAN TUTAR (%90)	675.000 TL
AYLIK TAKSİT 120 AY VADE	5.625 TL

TOKİ VADELİ ÖDEME PLANINDA AYLIK TAKSİTLER, HER YILIN OCAK VE TEMMUZ AYLARINDA OLMAK ÜZERE YILDA İKİ KEZ, BİR ÖNCEKİ 6 AYLIK DÖNEMDEKİ MEMUR MAAŞ ARTIŞ ORANI, Yİ-ÜFE VE TÜFE ORANLARINDAN EN DÜŞÜK OLANA GÖRE ARTIRILACAKTIR.

### 2+1 100 M<sup>2</sup> DAİRE - BANKA KREDİLİ ÖDEME PLANI

YILLAR	AYLIK ORTALAMA TAKSİT TUTARI
1. YIL ORTALAMA	8.298 TL
2. YIL ORTALAMA	8.524 TL
3. YIL ORTALAMA	8.794 TL
4. YIL ORTALAMA	9.116 TL
5. YIL ORTALAMA	9.501 TL
6. YIL ORTALAMA	9.961 TL
7. YIL ORTALAMA	10.510 TL
8. YIL ORTALAMA	11.166 TL
9. YIL ORTALAMA	11.949 TL
10. YIL ORTALAMA	12.884 TL

## ÖRNEK ÖDEME PLANLARI

## 3+1 DAİRE ÖRNEK ÖDEME PLANI

**YARISI  
BİZDEN**

	TOPLAM YAPIM MALİYETİ	1.800.000 TL
	DEVLET TARAFINDAN KARŞILANACAK TUTAR	900.000 TL
	BAŞVURU SAHİBİNİN ÖDEYECEĞİ TOPLAM TUTAR	900.000 TL

TÜM ÖDEMELER YAPIM İHALESİNDEN SONRA BAŞLAYACAKTIR.

### 3+1 120 M<sup>2</sup> DAİRE - TOKİ VADELİ ÖDEME PLANI

HAK SAHİBİ ÖDEME PLANI	
TOPLAM BORÇ	900.000 TL
PEŞİNAT (%10)	90.000 TL
KALAN TUTAR (%90)	810.000 TL
AYLIK TAKSİT 120 AY VADE	6.750 TL

TOKİ VADELİ ÖDEME PLANINDA AYLIK TAKSİTLER, HER YILIN OCAK VE TEMMUZ AYLARINDA OLMAK ÜZERE YILDA İKİ KEZ, BİR ÖNCEKİ 6 AYLIK DÖNEMDEKİ MEMUR MAAŞ ARTIŞ ORANI, Yİ-ÜFE VE TÜFE ORANLARINDAN EN DÜŞÜK OLANA GÖRE ARTIRILACAKTIR.

### 3+1 120 M<sup>2</sup> DAİRE - BANKA KREDİLİ ÖDEME PLANI

YILLAR	AYLIK ORTALAMA TAKSİT TUTARI
1. YIL ORTALAMA	9.988 TL
2. YIL ORTALAMA	10.229 TL
3. YIL ORTALAMA	10.553 TL
4. YIL ORTALAMA	10.940 TL
5. YIL ORTALAMA	11.401 TL
6. YIL ORTALAMA	11.953 TL
7. YIL ORTALAMA	12.612 TL
8. YIL ORTALAMA	13.399 TL
9. YIL ORTALAMA	14.338 TL
10. YIL ORTALAMA	15.480 TL





## ÖRNEK BİNA CEPHELERİ

