

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

İKİ AYDA BİR YAYINLANIR

OCAK ŞUBAT 2024 / Sayı 18

AMNİKONUSU

*Özel Tasarlanmış
Yapıların
Değerlemesi*

Sayfa 10'da

*Uzmanın Görüşü;
Gecekonduların Değerlemesi
Sayfa 22' de*

*Değerlemede Teknoloji
(Demir-Çelik sektörünün İnşaatlara etkisi)
Sayfa 27' de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Seyşeller'deki Moyenne adası ve bu adayı yaşanası yer yapan Brendon Grimshaw'un öyküsü Sayfa 7 ' de



ARCDERGİ!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER İKİ AYDA BİR,
3. 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 <https://www.archi.com.tr/#> Adresinde PDF formatında elektronik imzalı ve zaman damgalıdır. Dergimizdeki dokümanların kopyalanarak veya özetlenerek izinsiz bir şekilde başka yerlerde yayınlanması halinde hukuki ve cezai işlem uygulanacaktır.

Dergi Yazarlığı İçin

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

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
*Seşşeller'deki Moyenne adası ve
Brendon Grimshaw*



10

Ayın Konusu
*Özel Tasarlanmış Yapıların
Değerlemesi*



13

Şiir Dinlencesi
Nazım Hikmet Ran'dan



14

Kendi İzini Yaratanlar
Leonardo da Vinci



16

Çorman Karman Öyküler
Malkara'lı Kirpi Mahmut



22

Uzmanın Görüşü
Gecekonduların Değerlemesi



26

Anı Sandığından
Tehlikeli İlişkiler 5



27

Değerlemede Teknoloji
Demir Çelik Sektörünün
İnşaatlara Etkisi

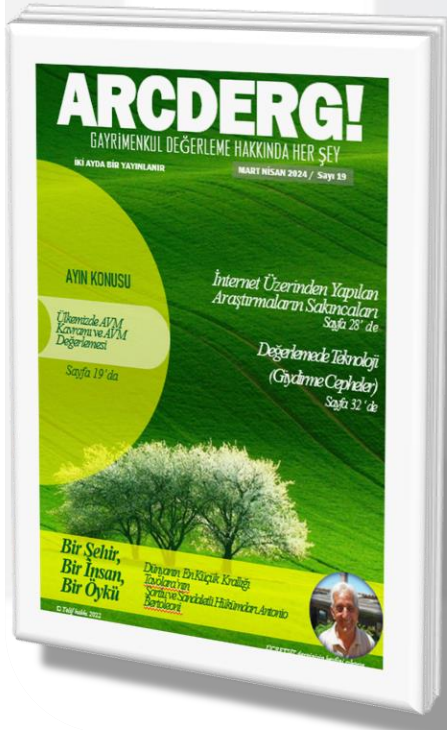


29

Sektör Haber Yorum

- Konut Satışları Azaldı
- 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri açıklandı
- Yabancıya satış raporlarında Tekelcilik başladı

Mart Nisan Sayısında



- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Dünyanın En Küçük Krallığı Taolara'nın Sorulu ve Sandaletli Hükümdarı Antonio Bertoleoni)
 - Ayın Konusu (Ülkemizde AVM Kavramı ve AVM Değerlemesi)
- Şiir Dinlencesi (Abdulahim Karakoç'tan)
- Kendi İzini Yaratınlar (Gianni Boccaccio)
 - Öykülerimden (Her Şeyi Bilen Adam)
- Uzmanın Görüşü (İnternet Üzerinden Yapılan Araştırmaların Sakıncaları)
 - Anı Sandığından (Kaşık Bir Davacı)
- Değerlemede Teknoloji (Giydime Cephe)
 - 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://tdub.org.tr/tuzel-kisi-uye-bilgileri> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.

EDİTÖRDEN

Sevgili okurlar, ülkemizdeki ekonomik kriz halkın büyük çoğunluğunu olumsuz etkilerken, bir kesimi de daha zengin yapıyor. Ne yazık ki gelir adaletsizliği ülkelerin az gelişmişliklerinin en büyük göstergesi. Değerleme uzmanları keşif için gidecekleri yerlerde arabalarının benzin ve amortismanını hesap etmek zorunda kalırken aynı ülkede başka bir kesim milyon dolarlık otomobillerden alabilmek için sıraya giriyor. Maalesef bu durum gayrimenkul değerlemeyi de olumsuz etkiliyor. Bebek'teki bir yalıtı değerlerken; yükselen kira fiyatları nedeni ile fakir semtlerde yaşamak zorunda kalan ve ayda kazandığı 20-30.000 TL yi büyük para görmeye şartlanan değerleme uzmanının şirazesini doğal olarak kayıyor. Ya çok yüksek, ya çok düşük değer verebiliyor. Yıllar önce çalıştığım bankanın patronu, bir kredi komitesinde «Benden küçük rakamlı krediler için onay almayın, onları siz değerlendirin. Bana sorarsanız rakam küçük gelir, verin gitsin derim. Ama sizler için o bedel yüksektir, verirken daha çok düşünürsünüz» demişti. Yüzde yüz haklıydı.

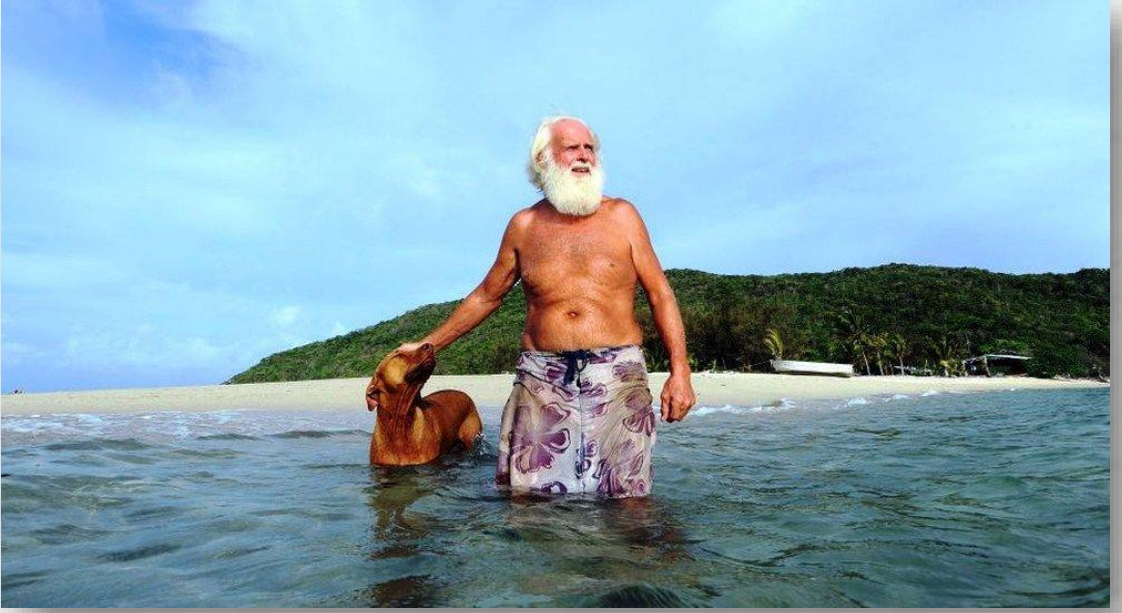
Bu sayımızda birçok konunun yanı sıra özel yapıların değerlemelerini ele aldık. Bu konu biraz değişik olsa da yukarıda anlattıklarımınla birebir ilişkili. Çünkü özel yapılar çeşitlilik arz etse de ortak paydaları çok değerli olmaları. Tabii ki değerini bilene. (Burada değerini bilen bizler yani değerlendirme uzmanları oluyoruz.)

Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.

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

Yük. Mim. Ö. Önder Neşeli





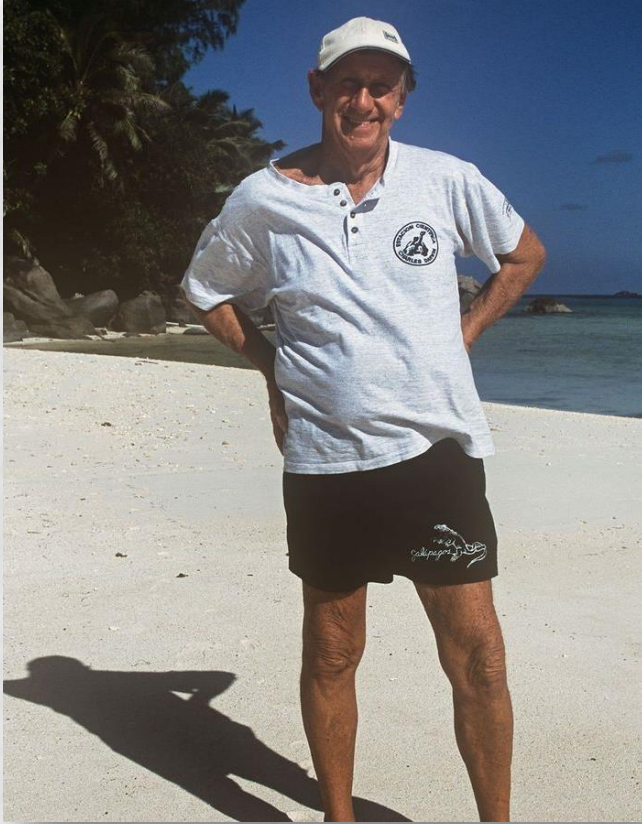
SEYŞELLER'DEKİ MOYENNE ADASI VE BU ADAYI YAŞANASI YER YAPAN BRENDON GRIMSHAW'UN ÖYKÜSÜ

Hint Okyanusu'ndaki 115 adadan oluşan ve yalnızca sekizinde kalıcı yerleşimin bulunduğu Seyşeller'deki Moyenne adasına ilk kez 1962'de tatil için gelen İngiliz Brendon Grimshaw, o zamanlar Doğu Afrika'nın en büyük gazetelerinde editör olarak çalışıyordu. Afrika'da heyecan verici bir dönemdi ve Grimshaw işinin bir parçası olarak Tanzanya'nın karizmatik yeni lideri ve gelecekteki başkanı Julius Nyerere ile omuz omuzaydı. Tanzanya bir yıl önce bağımsızlığını ilan etmişti ve bunu bir yıl sonra Kenya takip edecekti. Grimshaw, çok yakında kendisinininki gibi işlerin yerel halkın eline geçeceğini ve işsiz kalacağını anlamış, bu yüzden hayatta kendisini biraz da doğaya yaklaştıracak yeni bir amaç aramaya başlamıştı. Bu hedefle yola çıkan Grimshaw, bir süre sonra Seyşeller'de bir ada sahibi olmayı hayal eder hale gelmişti. Piyasada çok fazla ada yoktu ve satılık adalara da çok yüksek fiyatlar isteniyordu. Fakat o bu konuda oldukça şanslıydı. 8.000£ ödeyerek Seyşeller'in en büyük adası Mahé'nin kuzey kıyısından 4,5 kilometre açıktaki, 0,099 kilometrekarelik bir alana sahip olan Moyenne adasını satın aldı. Grimshaw bu adanın sessizliğine ve vahşi bitki örtüsüne aşık olmuştu. Daha sonra Seyşeller'in ana adasından ulaşılabilir kadar yakın ama yine de dünyalar kadar uzakta olduğunu söyleyecekti. Adada yaşayan bir balıkçı ailesi dışında Moyenne onlarca yıldır terk edilmiş durumdaydı. Seyşeller'de turizmin yükselişe geçmesiyle birlikte, birisinin araziye açarak beş yıldızlı bir tatil yeri inşa etmesi an meselesi gibi görünüyordu. Moyenne, Seyşeller'in iç adalarının en küçüklerinden biriydi. Yalnızca 0,4 km uzunluğunda ve ancak 0,3 km genişliğinde olan adanın kıyı şeridi 2 km'den daha kısa ve en yüksek noktası su kenarından sadece 61 m yükseklikteydi.



Moyenne, Seyşeller'in pek çok kıyı şeridini karakterize eden cennet gibi beyaz kum ve granit kayalara sahip olmakla birlikte aynı zamanda adayı kaplayan ve su kenarının üzerinde alçak bir piramit oluşturan yoğun, kesintisiz bir ağaç duvarına da ev sahipliği yapmaktaydı. Moyenne'in küçük boyutuna rağmen adanın doğal güzelliğini ortaya çıkartmak oldukça zor bir görevdi. Yabani otlar zeminde kalın bir katman oluşturmuştu. Öyle ki düşen hindistancevizleri asla toprağa ulaşamıyordu. Grimshaw'ın yanında, yerel bir balıkçının 19 yaşındaki oğlu Rene Antoine Lafortune adında bir genç yardımcı vardı. İkisi birlikte adayı ıslah etmeye, çalılıkları temizlemeye, ağaçlar dikmeye ve çalılıkların arasında yollar açmaya koyuldular. Bu özen isteyen yıpratıcı iş, Grimshaw'un ömür boyu süren takıntısı haline geldi. Grimshaw adayı satması için 50 milyon dolara varan teklifler alsa da her türlü öneriye karşı direndi. Grimshaw'ın ilk hedefi Moyenne'i aşırı gelişmeden korumak, adanın saf güzelliğini ortaya çıkarmak ve günlerini geçirebileceği mütevazı bir ada evi inşa etmektir. Ancak onun uzun vadeli hayali, kendisinden daha uzun süre yaşayacak ve kendisi öldükten sonra da uzun süre korunmaya devam edecek doğal bir cennet yaratmaktır. Mini bir Seyşeller istiyordu.

Grimshaw, Moyenne'in aşırı büyümüş kuzeybatı köşesini ıslah ederken iki mezar buldu. Mezar taşlarında "Ne yazık ki bilinmiyor" yazıyordu. Grimshaw, yüzyıllar öncesindeki korsanların burada gömüldüğünü düşünmüştü. Adanın kuzey tarafındaki plajlardan biri Korsan Koyu olarak biliniyor. Bugün, Moyenne haritalarında Grimshaw ve Lafortune'un korsanların gizli hazinesini arayarak şanslarını denedikleri ama asla bulamadıkları kurukafa ve çapraz kemik sembolüyle işaretlenmiş iki yer var. 1980'lerde Seyşeller'de turizm büyüdükçe ve takımadalar tropik ada cennetiyle eşanlamlı hale geldikçe, yatırımcılar açgözlü bakışlarını Moyenne'e çevirdi. Grimshaw yaşlandıkça adanın geleceğini korumak için sınırlı zamanının kaldığını giderek daha fazla fark etmeye başladı.



Adanın velayetini devredebileceği hiçbir çocuğu yoktu ve Lafortune 2007'de vefat ettiğinde Grimshaw harekete geçmeye karar verdi. 2009 yılında Seyşeller Çevre Bakanlığı ile Moyenne'yi Ste Anne Deniz Parkı'nın bir parçası olarak dahil eden ancak ona kendi özel statüsünü veren bir anlaşma imzaladı. Böylece dünyanın en küçük milli parkı olan Moyenne Adası Milli Parkı doğmuş oldu.

."Grimshaw adanın korunması için Moyenne Adası Vakfı'nı kurduktan sonra, 2012 yılında öldü. Mezar taşında "Moyenne ona etrafındaki güzelliğe gözlerini açmayı ve Tanrı'ya teşekkür etmeyi öğretti." yazıyor. Adada şu anda deniz ürünleri ve yerel yemekler sunan Jolly Roger

adlı restoran, Grimshaw'ın hayatına adanmış küçük bir müze ve dev kaplumbağa yavruları için iki fidanlık dışında, Moyenne gelişmemiş durumdadır. Adanın iskelesi yoktur ve buraya gelmek oldukça zordur. Adada Grimshaw ve Lafortune tarafından dikilen yaklaşık 16.000 ağaç bulunmaktadır.



ÖZEL TASARLANMIŞ YAPILARIN DEĞERLEMESİ

Değerlemesi yapılan binalardan bazıları değerlemeye etken olacak nitelikte özel tasarlanmış olabilirler. «Tasarımdan bize ne, alanına ve konumuna bakıp geçeriz» diye düşünüyorsanız, yanılıyorsunuz. Tasarım dolaylı da olsa değere olumlu veya olumsuz bir şekilde etkindir. Örneğin hiçbir köşesi doksan derece olmayan, irrasyonel planlanmış bir daire düşünün. Öyle ki odaların herhangi birinin duvarına bir yatak dayamak bile mümkün olmasın. Hatta uzun dar bir koridor, boydan boya tüm manzaralı cepheyi kapatmış olup, daireler manzarasız kuzey cephesine sıralanmış olsunlar. Pencereleleri de sanki wc penceresiymiş gibi aralıklı ve küçük tasarlanmış olsunlar. Böyle bir dairenin, iyi planlanmış bir daire ile değeri ve satış kabiliyeti aynı olur mu? Böyle daire olur mu demeyin, çünkü var. Değerlemesi de bana nasip olmuştu. Eminim sizlerin de karşısına «ne kötü planlama» dediğiniz konutlar çıkmıştır. Fakat burada anlatacağımız; bu tip kötü tasarımlara sahip yapılar değil. Bu örneği sadece tasarımın değerlemeye etkisini anlatabilmek için verdim.

Bazı sosyal konutlar, apartmanlar, plazalar, kültür sarayları vb. gibi farklı nitelikteki binalar, ünlü mimarlar tarafından özel tasarlanmış yapılar olduğu gibi; çoğu zaman bu yapıları bilinen standart değerlendirme metotları ile değerlemek de mümkün değildir.



Bu konunun net anlaşılabilmesi için somut bir örnekle ilerleyelim. Diyelim ki İstanbul, Galataport bünyesi içinde yer alan «İstanbul Modern» binasını değerlemeniz talep edildi. Öncelikle bu binanın tarihçesini iyi bilmeniz gerekir ki önemini kavrayıp ona göre değer verebilirsiniz. Daha önceleri yazdığımız gibi her binanın bir hayat hikayesi vardır. Yapılan hatalardan tutun da yaşına kadar detaylı analiz yapabilmeniz için bu hayatı incelemeniz gerekir (Çoğunlukla belediyedeki dosyasından)

Yaptığımız araştırma sonucunda; bu müzenin ilk defa Eczacıbaşı ailesinin öncülüğünde, İstanbul Kültür Sanat Vakfı (İKSV) tarafından kurulduğunu, Türkiye'nin ilk modern ve çağdaş sanat müzesi olduğunu, ilk başta Türkiye Denizcilik İşletmeleri için kuru yük deposu olarak inşa edilen 8 bin metrekarelik 4 numaralı antreponun müzeye dönüştürülmesi ile 2004 yılında hizmete girdiğini, ancak 2018-2022 arasında Galataport projesi kapsamında yeniden inşa edildiğini, yeni müze binasının mimar Renzo Piano'nun kurucusu olduğu Renzo Piano Building Workshop (RPBW) adlı mimarlık firması tarafından üçü yer üstünde ve ikisi aşağıda olmak toplam 5 katlı bir yapı olarak yeniden tasarlandığını ve 2023 yılında tarihinde tekrar ziyarete açıldığını öğrendiniz. Renzo Piano'nun Türkiye'deki ilk projesi olma özelliğini taşıyan, 10.500 metrekarelik kullanım alanıyla sergi ve programlara ev sahipliği yapan beş katlı, yeni müze binası, İstanbul'a nitelikli mekan kazandırma yönelimiyle her türlü kültür sanat ve eğitim faaliyetine olanak tanımak üzere ziyaretçi odaklılık temelinde planlanmış ve müzenin kurucu sponsoru Eczacıbaşı Topluluğu ve ana sponsor Doğu Grubu ve Bilgili Holding'in ortak katkısıyla inşa edilmiş. Ziyaretçi için daha çok alan yaratmak amacıyla ücretsiz olarak kurgulanan zemin katta; kütüphane, bilgilendirme noktaları, eğitim atölyeleri, kafe ve mağaza bulunuyor. Müzenin birinci katında fotoğraf galerisi, kısa süreli sergi salonu, eğitim ve etkinlik odaları bulunuyor. Aynı katta, Boğaz ve Tarihi Yarımada manzarasına sahip terasıyla restoran konumlanıyor. Müzenin koleksiyon ve süreli sergi salonları ise ikinci katta yer alıyor. Yapının tapu kayıtlarını incelediğinizde de Galataport içinde yer alan, fakat ayrı bir parsel niteliğini koruyan, 6.717 m² alan içinde «Arsa, Kargir Lokanta, Maa Rıhtım Bahçeyi Müstemil Daire, Kargir Telsiz Kulesi» nitelikli bir yapı olduğunu gördünüz.

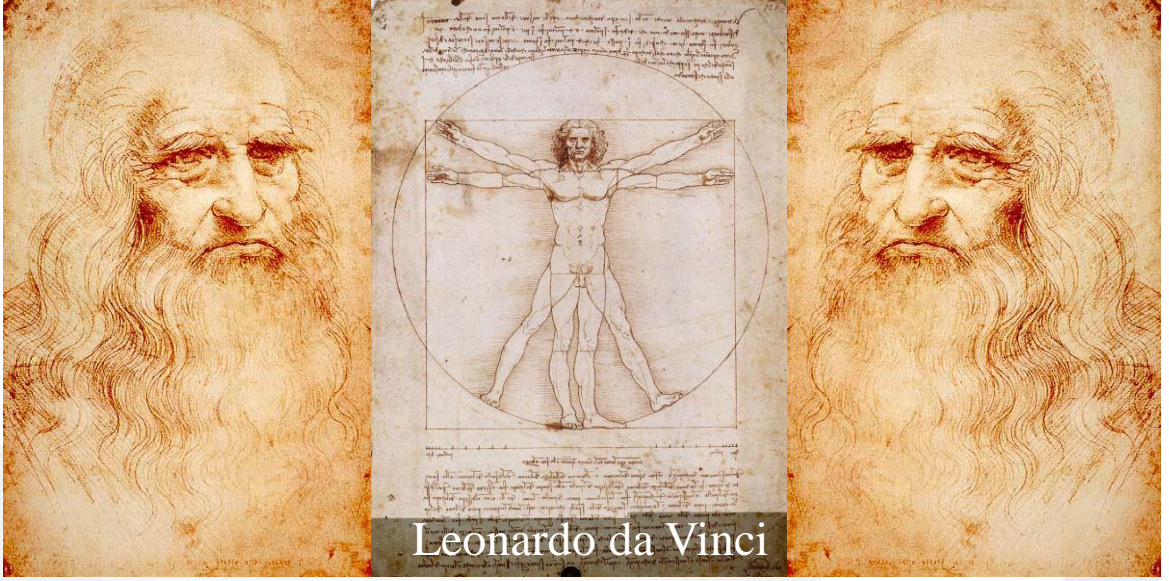


Burada sadece bu parseldeki yapıyı değerlemek teknik olarak doğru olsa da Galataport'un bünyesi içinde bulunması da göz ardı edilemeyecek bir durumdur. Peki burada hangi metodu uygulayarak mantıklı bir değer tespiti yapabilirsiniz? Emsal karşılaştırma yöntemini uygulamanız mümkün değildir. Çünkü bir emsal bulmak mümkün değildir. Çevre araştırmanızda, bölgede satılık müstakil bir yapı bulmanız dahi mucize olacaktır. Ancak denize daha uzak kısımlarda satılık veya kiralık ofis katları bulabilirsiniz. Bunlarla yapacağınız çalışma, size ancak bu binanın minimum değeri hakkında bir fikir sahibi olmanızı sağlar. Maliyet yaklaşımı yöntemini uygulamaya kalksanız; arazi değerini belirleyebilmek için Galataport içinde veya dışında herhangi bir emsal bulamazsınız. Bina maliyetini belirlemek istediğinizde de doğru değeri tek başınıza hesaplamanız mümkün değildir. Binanın özel yapı olmasından dolayı, ancak üretici firmadan öğrenebileceğiniz bir veridir. Çünkü denize sıfır konumda yapılmış, malzemeleri ithal bir yapıyı 3A, 4B gibi bir gruba sokarak maliyet değerini bulmak yanıltıcı olacaktır. Kaldı ki bu yapının proje bedelini tahmin etmeniz olası değildir. Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemi, ilk başta mantıklı gelebilir ve bu yapının içinde gelir getiren bir restoran, bir mağaza ve sergi salonları olduğunu düşünerek bu fikre sarılabilirsiniz. Ancak bu fikir de sizi doğru sonuca götürmeyecektir. Çünkü bu yapının amacı para kazanmaktan çok ülkemizin sanatsal birikiminin küresel ölçekte paylaşılmasına ve geleceğe aktarılmasına aracılık etmektir. Bu nedenle bazı özel günlerde ücretsiz sergi gezmeninin mümkün olduğu binada, zemin katından fazla bir gelir beklenmediği gibi, restoran kısmı da 1. katta sergi gezenlere hizmet vermektedir. Dolayısı ile yapının gelir düzeyi olması gerekenden düşük çıkacağı için, değeri de doğru çıkmayacaktır.

Bu durumda son çare olarak Geliştirme Yaklaşımı yöntemini uygulamak gerekecektir. Normalde arsalar için yaptığımız proje geliştirme metoduna benzese de ondan farklı olarak, mevcut bina için «en verimli ve en iyi kullanım» şekli bulunur. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım şekli tespit edilip; bu şekliyle olası geliri hesap edilir ve gelir indirgeme yaklaşımı uygulanır. Daha sonra önceden bulduğumuz diğer taslak değerler (emsal, maliyet ve mevcuda göre gelir indirgeme) de dikkate alınarak bir değer tespit edilir. Her özel projede uygulanacak metodu geliştirmek, değerlendirme uzmanının işidir ve bulunan değer olası en makul tahmin olacaktır.

Kocatepe yanık ve ihtiyar bir bayırdır
Ne ağaç, ne kuş sesi, ne toprak kokusu vardır.
Gündüz güneşin, gece yıldızların altında kayalardır
Kayalıklarda şayak kalpaklı nöbetçi
Okşayarak gülümseyen bıyığını seyrediyordu
Kocatepe'den Dünyanın en yıldızlı karanlığını.
Dağlarda tek tek ateşler yanıyordu.
Ve yıldızlar öyle ışıltılı, öyle ferahtılar ki
Şayak kalpaklı adam nasıl ve ne zaman geleceğini bilmeden
Güzel ve rahat günlere inanıyordu
Ve gülen bıyıklarıyla duruyordu ki mavzerinin yanında,
Birdenbire beş adım sağında onu gördü.
Paşalar onun arkasındaydılar.
O, saati sordu.
Paşalar: 'üç' dediler.
Sarışın bir kurda benziyordu.
Ve mavi gözleri çakmak çakmaktı.
Yürüdü uçurumun başına kadar, eğildi, durdu.
Bıraksalar İnce, uzun bacakları üstünde yaylanarak
Ve karanlıkta akan bir yıldız gibi kayarak
Kocatepe'den Afyon ovasına atlayacaktı.
Ali Onbaşı bir şimşek hızıyla düşündü
Ve şu türküyü duydu.
'Dörtnala gelip Uzak Asya'dan
Akdeniz'e bir kısrak başı gibi uzanan bu memleket bizim.
Bilekler kan içinde, dişler kenetli, ayaklar çıplak
Ve ipek bir halıya benzeyen toprak,
Bu cehennem, bu cennet bizim.
Kapansın el kapıları, bir daha açılmasın,
Yok edin insanın insana kulluğunu bu davet bizim...
Yaşamak bir ağaç gibi tek ve hür
Ve bir orman gibi kardeşçesine, bu hasret bizim..

'Nazım Hikmet Ran



Leonardo da Vinci 15 Nisan 1452'de Floransa yakınlarındaki Vinci kasabasında bir avukatın gayrimeşru oğlu olarak doğdu. Özellikle müzik ve çizimde üstün yetenekli bir çocuk olan genç Leonardo, 1464'te sanatçı olarak kariyer yapmak üzere Andrea del Verrocchio'nun resim atölyesinde çırak olarak işe başladı. Atölyedeki diğer önemli sanatçılar arasında Sandro Botticelli ve Pietro Perugino vardı. Çıraklığını 1472'de tamamlaması üzerine Leonardo, Verrocchio'nun ücretli asistanı oldu ve Floransa ressamlar Birliği'ne usta olarak kaydedildi. Leonardo'nun ilgi alanları oldukça genişti. Mimarlık, mühendislik, geometri, perspektif, mekanik ve hidrolik gibi bölümler okudu. Anatomi, Botanik, Zooloji, Jeoloji ile ilgili çalışmalar yaptı. Leonardo, hayatı boyunca yaptığı araştırmaların sonuçlarını ve yeni icatlar hakkındaki fikirlerini kaydettiği; ayna yazısı olarak, yani normal el yazısının tersi yönünde yazılmış notlar ve içinde şaheser eskizler bulunan defterlerini sakladı. Sanatçının icat ettiği makineler arasında vinçler, vapur çarkı, tanklar, toplar, su altında nefes almaya yarayacak cihazlar ve hatta uçan mekanizmalar yer alıyordu. Bu tasarımların çoğunda eksik olan tek unsur, yüzyıllar sonrasına kadar icat edilemeyen içten yanmalı bir motordur. Defter yığınlarının yanı sıra, Leonardo, 1503'e kadar ortaçağ ve Rönesans tıbbı, din ve matematik gibi konuları kapsayan 116 kitap içeren etkileyici bir kişisel kütüphane kurdu. 1482'de Milano'ya taşınan Leonardo, bir yandan Milan Dükü Ludovico Sforza'nın koruması altında, ressam ve heykeltıraş olarak görev yaparken, diğer yanda onun için askeri keşifler yapıyordu. Leonardo ayrıca Ludovico'nun festivalleri için kendi kendine hareket eden otomatonlar üretti. Bunlar, içinde ateş tanrıları olan hareketli gezegenleri içeriyordu. Usta, Sforza hanedanının kurucusu Francesco Sforza'nın devasa bronz atlı heykelini de yapacaktı ancak proje hiçbir zaman kilden model aşamasının ötesine geçemedi. Ne yazık ki bu, Leonardo'nun bitiremediği tek iş değildi. Eskizler, genel formu göstererek hayatta kalmış ve Leonardo, son montaj için büyük bronz parçaların nasıl yapılacağını ve taşınacağını anlamaya çalışmıştır.

Leonardo'nun Milano'da geçirdiği 17 yıldaki en büyük eseri; İsa'yı ölmeden önce havarileri ile beraber gösteren «*Son Akşam Yemeği*» isimli duvar resmiydi.



Bu dönemde, özellikle 1490'larda Leonardo, işlenmiş kağıt üzerinde yeni kırmızı tebeşir çizimleri ortamına öncülük etti. Bu çizimlerin günümüze ulaşan birçok örneği arasında sanatçının yaşlı ve uzun sakallı olduğunu gösteren ünlü bir otoportre bulunmaktadır.

Leonardo, 1500'de Venedik'i ziyaret etti. Bu süre zarfında, günümüzde eskizleri sağ kalmış olsa da, çoktan kaybolmuş olan Yunan mitolojisinde bulunan Leda ve Kuğu hikayesinin erotik versiyonunu çizdi.

1502'de Leonardo Roma'da çalıştı ve burada devlet adamı Cesare Borgia tarafından şehrin kanallarını düzenlemek için görevlendirildi. Ayrıca şehri ve çevresindeki bölgeleri haritalandırmanın yanı sıra limanlarda yenilikler planladı. En ünlü haritalarından biri, 1502'de yapılmış olan ve her yapıyı belirli bir ölçekte yukarıdan gösteren ve ilk kez bu türde yapılmış olan Imola'nın haritasıdır.

1503 yılına gelindiğinde Leonardo, kent Konseyi Salonunda bir savaş sahnesi duvar resmi üzerinde çalışmak üzere Floransa'ya geri döndü. 16. yüzyılın ilk yıllarında Leonardo'nun muhtemelen gelişigüzel üzerinde çalıştığı bir tabloyu, *Mona Lisa* portresini de tamamladığı görülmüştür.

1517'de Fransa kralı I. François tarafından Fransa'ya çağrıldı ve Loire Nehri üzerinde bulunan Chateau de Chambord Şatosu'nun dahiyane çift sarmal merdivenini tasarladı. Leonardo'nun son sanat eseri, hayatının son aşamalarında bilimsel araştırmaya daha fazla odaklanmış gibi görünse de, 1515'te Vaftizci Yahya adlı resmiydi. Leonardo, 2 Mayıs 1519'da Fransız evi Chateau Cloux'da öldü ve Chateau d'Amboise'nin hemen yanındaki Saint Hubert Şapeli'ne gömüldü.

Leonardo'nun ünlü, Osmanlı İmparatorluğu'nda II. Sultan Beyazıd'ın (1481-1512) onu sarayına davet ettiği Konstantinopolis'e kadar ulaşmıştır.



MALKARALI KIRPI MAHMUT

Kirpi Mahmut, Malkara'nın Hayrabolu İlçesinin Hisar mahallesinde büyük bir parkta doğmuştu. Annesi bir gün yuvaya dönmeyince 4 kardeşiyle yalnız kalan Mahmut, hemen yakındaki bir çocuk parkında oynayan çocuklardan yardım istemeye karar verdi. O gün ona Mahmut ismini takanlar da o çocuklar oldu. Mahmut ismini vermelerinin nedeni; aralarında kirpi gibi saçları olan bu isimde saf bir arkadaşları olmasıydı. Çocuklar kendi arkadaşları Mahmut'a kirpi lakabını takarken, sokakta buldukları bu sevimli kirpi yavrusuna da Mahmut adını vermişlerdi. İşte böyle başlamıştı Malkara'lı Kirpi Mahmut'un hikayesi.

Adını aldığı Mahmut ne kadar aptalsa Kirpi Mahmut da diğer kirpilere göre o kadar zeki idi. Hatta o kadar zeki idi ki üç dört yaşındaki bir çocuk, onun yanında akıllı sayılmazdı. Sadece türünün değil, hayvanlar aleminin en zekisi olarak doğması ona Allah'ın bir lütfuydu. Bir nevi sadece kirpilerin değil, insan dışındaki tüm canlıların Aynştayn'ı sayılırdı.

Kirpi Mahmut annesi yuvaya gelmeyince diğer 4 kardeşini bırakarak sabaha karşı dışarı çıkmış, alacakaranlıkta dolaşarak etrafı keşfetmiş ve annesini aramıştı. Gözleri çok iyi göremese de şekilleri ayırt edebiliyordu. Üstelik burnu çok iyi koku alıyordu. Gündüzleri çok bağırış çağırış gelen, parkın diğer ucundaki çocuk parkına da gidip etrafı koklamıştı. Ertesi günü yuvadan dışarıya çıkmadan kardeşleri ile geçiren bu akıllı kirpi yavrusu, annelerinin tüm gün dönmemesinden bir terslik olduğunu anlamış ve kardeşlerini de çekeleyerek dışarı çıkmaları gerektiğini anlatmaya çalışmıştı.

Doğalı altı hafta olduğundan, artık kendi başlarına beslenebilecek durumdaydılar ama anneleri, şehir içinde yaşadıklarından ve buldukları parkın dört yanından arabalar geçtiğinden korkmuş, onlar iyice büyümeden dışarıya çıkarmamıştı. Kendisi de geceleri herkes uyuduktan sonra çıkar, sağda solda kedi sevenlerin sokak köşe başlarına koyduğu mamalarla karnını doyururdu. Ama bir akşam; yuvasındaki yavrularını düşündüğünden kafası dalgın, parkın etrafındaki yollardan birinden karşıya geçerken, motor sesi duyulmayan elektrikli bir arabayı fark edememiş ve yaşamı o arabanın tekerleri altında son bulmuştu.

Annesiz geçen iki gecenin sonunda kirpilerin Aynştayn'ı diğer kardeşleri uyurken, gündüz vakti tünel şeklindeki yuvalarını ve kardeşlerini terk ederek çocuk seslerine doğru yola çıktı. Parka süs olarak dikilmiş fil kulaklarının ve keklik kanatlarının geniş yapraklarının altına saklana saklana çocuk parkına kadar kimselere gözükmeden gitti. Saklandığı yerden çocukları uzun süre seyretti. Bir gün önce, orada dolaşırken ne işe yaradığını anlamadığı kaydıraktan çocukların kaymalarını, yüksekte kaldığı için o gün fark etmediği salıncakta sallanmalarını seyretti. Onların oyun oynayan yavru insanlar olduğunu anlayacak kadar zekiydi. Tam ortaya çıkıp onlara kendini gösterecekti ki ara sokaklardan çıkan bir çocuk elinde yuvarlak bir şeyle koşarak parka geldi. Hemen tüm çocuklar toplanıp aralarında konuştuktan sonra ikiye ayrıldılar ve bağırış çağırış o yuvarlak şeyi ayaklarıyla tekmeleyerek koşmaya başladılar. İşte o zaman minik kirpi kendini göstermenin iyi bir fikir olmayacağını düşündü. Çünkü o içgüdüsel olarak, tehlike anında korunmak için aynı o yuvarlak şey gibi oluyordu. Çocuklar onu öyle görürse tekmeler diye korkup ortaya çıkmaktan vaz geçti ve akşam onlar evlerine çekilinceye kadar bekleyip, hava karanlığında kardeşlerinin yanına geri döndü. Kardeşleri ise olan bitenden habersiz, hala annelerinin gelip kendilerini doyumalarını bekliyorlardı.

Bütün gece düşündükten sonra, her ne pahasına olursa olsun ertesi gün çocuklara kendisini göstermeye karar verdi. Onlardan kendisine bir zarar gelmeyeceğini hissediyordu. Aslında bir gece hayvanı olduğu halde, sabah çocuk seslerini duyar duymaz yuvadan çıkıp parka doğru koşmaya başladı. Artık yaprak altlarına saklanma gereği de duymuyordu. Nasıl olsa kendisini göstermeye niyet etmişti. Çocuk parkına ulaşmasına az kalmıştı ki ilk önce onu Bodur İsmet fark etti. Belki yere yakın olduğundan, belki de çocukların içinde en uyanığı olduğundan onu hemen görmüştü. “Aaa kirpiye bakın” diye bağırdı. Bütün çocuklar dönüp onun işaret ettiği yere baktılar. Ufacık sevimli bir kirpi sağa sola yalpalayarak, hızlı bir şekilde onlara doğru geliyordu. Hepsinin dönüp kendisine baktığını görünce durdu. Bir an top haline gelmeyi düşünse de bu düşünceyi kafasından atıp onlara doğru koşmaya devam etti. Bu arada çocuklar da ona doğru koşuyorlardı. Hemen etrafını sardılar ve çömeliş onu incelemeye başladılar.

Arap Selim elini uzatıp sevmek istedi ama eline batan dikenler yüzünden hevesi kursağında kaldı. Bu sefer Sırık Ahmet eline aldığı bir sopayla onu dürterek “Bakın şimdi top olacak” dedi. Çünkü daha önce gördüğü kirpiler hemen top haline gelmişlerdi ama bu yavru kirpinin top haline gelmeye niyeti yoktu. Bodur İsmet “Rahat bırak hayvanı, görmüyor musun? O daha yavru” diye bağırdı. O sırada Çatlak Hayri mahalleye yeni taşınan Mahmut’a doğru bakarak; “Ulan Mahmut, bu aynı sana benziyor” deyince hepsi gülmeye başladılar. Ardından “Kirpiii, Kirpiii” diye saçları fırça gibi dik duran Mahmut’a bağırırmaya başladılar. Mahmut ise sanki olan biten kendisi ile ilgili değilmiş gibi çocuksu saflığı ile “bu açtır şimdi” deyince konu aniden değişti. “Ne yer acaba?” diye sordu Bodur İsmet. Hemen Çatlak Hayri’yi eve yollamaya karar verdiler. Hayri’nin evleri hemen orada, parka bakıyordu. Üstelik annesi öğretmendi ama bilmedikleri bir nedenden dolayı öğretmenlik yapmıyordu. Bilirse o bilir diye düşünmüşlerdi. Biraz sonra Çatlak Hayri, elinde yarısı dolu bir torba ile koşarak geri döndü. “Kedi Maması yemiş. Annem kediler için ayırdığı mamalardan verdi. Süt falan da vermeyecekmişiz, dokunurmuş” dedikten sonra torbayı açıp mamaların bir kısmını kirpinin önüne döküverdi. Zavallı yavrucak mamaları midesine indirirken, annesinin de bir zamanlar Çatlak Hayri’nin annesi sayesinde karnını doydurduğunu biliyordu.

Mahmut “Peki buna bir isim koymayacak mıyız?” diye sordu. Bodur İsmet “Oğlum senin adın bundan sonra Kirpi ise, onun adı da Mahmut demektir. İsimlerinizi değiştiniz.” Diyerek gevrek gevrek güldü. Bu sefer bütün çocuklar gülerken kirpi yavrusuna “Naaber Mahmut, yemeğini bitir Mahmut” gibi onun o anda anlaması imkânsız cümlelerle seslenmeye başladılar. Ardından hummalı bir çalışma başladı. Yakındaki bir marketten aldıkları çıkma kolilerle çocuk Parkına yakın, dikkat çekmeyen bir köşede ona yuva yapıp, içine otlardan döşek yaptılar. Önüne de biraz mama ile su koyup, kendi oyunlarına daldılar.

Kirpi Mahmut yeni yuvasında duracağına dışarı çıkıp onların yanına geliyor ve onların konuşmalarını anlamaya çalışıyordu. Karnı acıkırsa veya susarsa yeni yuvasına gidip ihtiyacını gideriyor ve hemen dönüyordu. Çocuklar ise onu akşam yuvasına koymadan evlerine dağılmıyorlardı. Bu yakın arkadaşlık yaklaşık üç ay sürdükten sonra Kirpi Mahmut artık ismini öğrenmiş ve konuşulanları anlar hale gelmişti. Onun zeki olduğunu fark eden çocuklar ona bir sürü şey öğretmişlerdi. Mahmut diye çağırdıkları anda koşarak yanlarına gidiyor, “Bekle” dediklerinde bekliyor, “Koş” dediklerinde koşuyordu. Dön, dans et, iki ayağının üzerinde dikil, top ol, takla at, vb. emirlerin hepsini aksatmadan yapıyor, ödül olarak da kedi maması alıyordu. Çocukların aldıkları harçlıklar artık patlayan toplara değil, Kirpi Mahmut’un kedi mamasına gidiyordu. Çocuklar bu durumdan hiç de şikayetçi değildiler. Bu yeni oyun arkadaşlarını çok seviyorlardı.

Bir keresinde Kirpi Mahmut'u uğur getirsin diye kale kenarlarına konan taşlardan birinin yerine bile koydular. Ama top ona çarpıp da patlayınca bunun kötü bir fikir olduğunu görüp vaz geçtiler. Artık mahalledeki bütün çocukların yegâne eğlencesi Kirpi Mahmut'tu. O'da bu sevgiyi hak etmek için elinden geleni yapıyor, her söyleneni anlayıp doğru karşılık vermeye çalışıyordu. Bu arada geceleri dahil kardeşlerini hiç görememişti. Yeni yuvasına taşındıktan yaklaşık bir hafta sonra bir akşam annelerinin kendi tırnaklarıyla kazdığı tünel şeklindeki yuvaya gitmiş ama kardeşlerini bulamamıştı. Halbuki onları zorladığı halde dışarı çıkartamamışken, durduk yere nereye gitmiş olabilirlerdi? Kirpi Mahmut bunu hiçbir zaman öğrenemeyecekti.

Hisar Mahallesinde Kirpi Mahmut'la çocuklar her gün birlikte eğlenip giderken bir sonbahar günü çocuk parkının köşesindeki evin zemin katına 50-60 yaşlarında Macide ile Sami adında iki yaşlı karı koca taşındı. Daha önce oturdukları ev parkın diğer tarafında, eski bir binada, yarı bodrum katta, rutubetli, bakımsız bir daireydi. O evin önü açıklık olmasına rağmen, çocuklar orada top oynayamazlar, oynamaya kalktıklarında hemen yaşlı karıkocadan biri çıkıp "Gürültü yapmayın" diyerek onları kovalardı. Taşındıkları gün kamyondan eşyalar indirilirken Sami parkta Mahmut'la oynayan çocuklara "çocuklar, hadi bakalım bir el atın da şu eşyaları çabuk taşıyalım" diye seslenmişti. Çocuklar Sami'den hiç hoşlanmasalar da Kirpi Mahmut'a kedi maması parası çıkar umudu ile oyunu bırakmışlar, ter kan içinde akşama kader eşya taşımışlardı. Ama Sami, "elinize sağlık çocuklar" dedikten sonra kapıyı suratlarına çarparcasına kapatmıştı. Bırak harçlık almayı, bir bardak su bile vermeden çocukları çalıştıran Sami eve girdikten sonra divana yorgun şekilde uzanmış Macide'ye "Biliyor musun? Çocuklar parkta bir kirpi ile oynuyorlardı" dedi. Macide ay iyi bari, inşallah derdimize gene derman olur dedikten sonra arkasını dönüp gözlerini kapattı.

Aradan iki hafta daha geçmiş ve çocukların okulu başlamıştı. Artık onları sadece akşam üstleri, kısıtlı bir vakitte görebiliyordu. Bir süre sonra havaların da soğumaya başlamasıyla beraber Kirpi Mahmut eski yuvasına dönmeye karar verdi. Terkedilmiş tünele girdikten sonra, eskiden kardeşleri ile uyuduğu yuvaya yavaşça kıvrılıp yattı. Kalp atışları ve soluk alması yavaşlamış, vücudu soğumuştur. O ilk defa kış uykusuna yattığının farkında bile değildi. Nisanın yarısına gelindiğinde Kirpi Mahmut'un kan dolaşımı tekrar hızlanmış, vücut ısısı yükselmiş ve solunumu normale dönmüştü. Ancak geçen bu süre içinde çocuklardan ayrı kalmış olması onda bir endişe doğurmuştu. Acaba dışarıya çıktığında onları tekrar görebilecek miydi? Gece olduğunda gidip, kartondan yapılmış derme çatma yuvasına bakmak istedi. Ama karton yuva yerinde yoktu. Ertesi gün akşam üstü birkaç çocuk sesi gelse de hayal kırıklığına uğrama korkusundan canı çıkmak istemedi. Gece olunca, dişine göre bir şeyler bulup yemek için parkta dolaştı. Bir tane kırkayak buldu ve yemek istedi. Ancak hayvanın çıkardığı koku hiç hoşuna gitmeyince bıraktı. Az sonra çocuk parkının karşısında Çatlak Hayri'in annesinin bıraktığı kedi mamalarını yiyordu.

Haziran ayına geldiğinde okullar tatil olmuş, çocuklar parkı doldurmuştu. Gelen neşeli bağırtılardan cesaret alan Kirpi Mahmut, çocuk parkına doğru yola çıktı. Daha park yeni gözüküyordu ki gene Bodur İsmet “Mahmuuutt” diye bağırarak ona doğru koşmaya başladı. Mahmut’ta adımlarını hızlandırmış, ona doğru koşmaya başlamıştı. Çok geçmeden Mahmut’un yuvası yeniden yapıldı, maması ve suyu verildi. Eski günler geri gelmişti. Kirpi Mahmut’un çocuklarla güle oynaya vakit geçirdiği bir gün yaşlı bir adam çocukları iteleyerek ona doğru yürümeye başladı. Bu geçen son baharda parkın köşesindeki evin zemin katına yerleşen Sami’den başkası değildi. Elini Mahmut’a doğru uzatınca Mahmut kirpiliğini hatırlayıp top haline geliverdi. Sami onu bu şekilde alamayacağını anlayıp, karton yuvanın bir kısmını yırtıp alarak, kirpiyi kartonla tutmak istedi. Ancak bir anda etrafını sarmış çocukları görünce duraladı. Önce Bodur İsmet “Hayrola amca, Mahmut’u niye rahatsız ediyorsun?” diye sordu. Çocuklardan böyle bir tepki beklemeyen ve kirpiyi zahmetsizce alıp gideceğini sanan Sami bir an bocaladıktan sonra “size hesap mı soracağım veletler, çekilin gidin şuradan” dedikten sonra tekrar kartonu eline alıp Mahmut’a doğru eğildi. Bu arada Mahmut kafasını çıkartmış, şaşkın şaşkın Sami’ye bakıyordu. Çatlak Hayri “Amca onu sahipsiz zannettin her halde, biz ona bakıyoruz. O bizim kirpimiz” dedi. Bunun üzerine Sami “Oğlum kedi mi bu? Bizim kirpimiz ne demek?” diye tersledi. Bu sefer Sırık Ahmet “Kedi değil belki ama kedi gibi akıllı. Bak şimdi çağırdığımda gelecek” dedikten sonra “Mahmut, buraya gel oğlum” diye seslendi. Aslında kirpi Mahmut dışıydı ama o Mahmut isminin sadece erkeklere verildiğini bilmediğinden, bu isim kendine konulurken itiraz edememişti. Hoş itiraz etse de nasıl anlatabilirdi bilinmez. Kirpi Mahmut çağırıldığını duyar duymaz, Sırık Ahmet’e doğru koştu. Sami’de “ne var yani, ben çağırayım bana da gelir dedikten sonra “Mahmut gel oğlum diye defalarca seslendi. Ama yanıt alamadı. Bunun üzerine çocuklar gülmeye başlayınca sinirlenip “Hadi çocuksunuz ses çıkarmayalım diyoruz, bütün gün kafamızı şişiriyorsunuz, bir de pis musibet fareye benzeyen hayvanı alıp beslemeye kalkıyorsunuz. Size terbiye verecek ananız babanız yok mu? Şimdi ben bu pis hayvanı alıp uzaklara götürüyüm de görün.” dedikten sonra yerde büzüşmüş endişe içinde bekleyen Mahmut’a doğru uzandı. Ama bu iş umduğu gibi gelişmedi. Sokaktaki bağırıları duyan Çatlak Hayri’nin annesi Müzeyyen “Ne oluyor orada” diye bağırarak cama çıktı. Bu sevimli kirpi yavrusunu her gün oğlundan dinliyor, kirpinin marifetlerini çocukların abarttıklarını düşünse de onlara hayvan sevgisi aştığı için bu yavrucağı kendisi de çok seviyordu. Hemen Çatlak Hayri atıldı “anne bu adam zorla kirpimizi çalmak istiyor” diye bağırdı. “Çalmak” sözünü duyan Sami bir an irkildi. “Yok çocuğum öyle bir şey, ben sizin iyiliğinizi düşünüyorum. Pis sokak hayvanından mikrop falan kaparsınız Allah muhafaza” diyerek kirpiyi alamadan doğruldu ve yavaş yavaş evine doğru yürümeye başladı.

Bundan sonraki bir hafta Kirpi Mahmut'un en mutlu günlerini geçirdiği günlerdi. Arap Selim'in marangoz olan babası onun için ahşaptan ufak bir kirpi evi yapmıştı. Mahallenin köpekleri ona saldırmamasın diye kirpi evinin önünde telden, üstü kapalı bir bahçesi bile vardı. Üstelik bu evi eski تنها yere değil, çocuk parkının ortasına koymuşlardı. Kirpi Mahmut çocukları evinden seyrediyor, onlarla oynamak isterse gidip tele dayanarak ayağa kalkıyor ve tellere tutunarak zıplıyordu. Ahh bir konuşabilseydi. Ya da elleri insan eli gibi olsaydı. Neler yapmazdı ki. Derdinin ancak yüzde birini anlatabildiği halde mutluydu Kirpi Mahmut. Onlarla oynamayı sevdiği birçok oyun vardı. Ama en çok saklambaç oynamayı seviyordu. Bir kere onlar kadar hızlı koşamadığından hiç ebe yapmıyorlardı. Ufak olduğundan kolay saklanabiliyordu. Oyunun sonunda ebe herkesi bulup da onu bulamazsa ebe teslim oluyor, Kirpi Mahmut kazanıyordu. Ama bulunursa da ebe olmayacağından dert etmiyordu.

Bir gün gene kafesli yuvadan çocukları seyrederken elinde alışveriş arabasını çekeleyerek pazardan dönen Macide çocuklara doğru geldi. Onlara bir şey söyleyeceği belliydi. Hepsi durup ona baktılar. “Çocuklar, bu kirpiyi bana satar mısınız?” diye sordu. Hep birlikte “Hayır” diye bağırdılar. “Ama çok para veririm, hepiniz kendinize şeker falan alırsınız” dese de fayda etmedi. Çocuklar bu akıllı arkadaşlarını parayla satmayı düşünmediler çünkü onu kendileri ile bir görüyorlardı. Bunun üzerine aynı günün akşamı Sami ile Macide bu kirpiyi nasıl elde edebileceklerine ait bir plan yaptılar. Gündüz vakti bu çocukların elinden kirpiyi almak mümkün değildi ama gece kimsenin haberi olmazdı. Özellikle Müzeyyen öğretmenin evinin ışıkları söndüğünde harekete geçebilirlerdi. Nitekim öyle de yaptılar. Bir gece herkes uyuduktan sonra Sami kirpiyi yuvası ile birlikte kaldırıp eve götürdü. Kirpi Mahmut aslında geceleri daha dinç olduğundan direnmeye, bağırmaya, yardım istemeye çalıştı. Ama nihayetinde ufak bir kirpi yavrusuydu. Ne kadar zeki olursa olsun, yapabilecekleri sınırlıydı. Onu evde heyecanla bekleyen Macide, Sami kirpiyi yuvadan çıkartırken “Nihayet, sonunda” diyerek gülüyordu. Mahmut bu insanların iyi olmadıklarının farkındaydı. Belki ne kadar zeki olduğumu anlarsalardı bana zarar vermezler, diye düşündü. Ardından ne kadar numara biliyorsa sıralamaya başladı. Önce top olup takla attı, sonra yan yan ve geri geri yürüdü. Arka ayaklarını sabit tutup ön ayakları ile bir sağa, bir sola zıpladı. Sonra tekrar top olup bu sefer geriye doğru yuvarlandı. Tam tekrar düzelmmişti ki müthiş bir acı duydu, hemen arkasından dünya karardı ve tüm ışıklar söndü. Macide elindeki satırı zavallı Mahmut'un kafasına indirmiş, o ufacık sevimli sivri başını bedeninden ayırmıştı. Samiye doğru dönüp, “Bu geçen sene parkın diğer ucunda yakaladığımız dört yavrudan daha semiz. İnşallah bu sefer mayasılıımız tamamen iyileşir de koltuğa oturmak bile ızdırıp vermez” dedi. Sami ise geçen seferki kavurma iyi olmamıştı, biz gene yahni yapalım dedikten sonra, rahmetli halasının mayasılı geçirmek için anlattığı kirpi yahnişini yapmak üzere tencereyi ocağa koyup, altını yaktı. Belki Kirpi Mahmut İngiltere’de Hyde Park’ta doğsaydı, dünya çapında ünlenecekti ama doğduğu coğrafyanın kader olduğunu öğrenmeye bile fırsatı kalmadan, Malkara, Hisar’da hunharca katledilmişti.



GECEKONDULARIN DEĞERLEMESİ

İlk başlarda gelişmekte olan ülkelerde yaşanan hızlı kentleşme ve kırdan kente yoğun göç olgusunun kaçınılmaz sonucu olarak ortaya çıkan gecekondulaşma, günümüzde kırdan kente göçü ve yapılaşmayı denetleyemeyen yönetimler ile konut ve arsa pazarında oluşan, yüksek arz sonucunda; kamu arazilerini işgal edip parselleyerek satan yasa dışı oluşumlara rant sağlayan bir oluşum haline gelmiştir. Böylece gecekondu mahalleleri artık dar gelirli göçenlerin mekânı olmanın yanı sıra hazine arazilerinin satıldığı ve işgal edildiği, birden fazla gecekondu sahibi kişilerin yasadışı gelir kazandığı mahalleler haline gelmiştir. Dolayısı ile gecekondular genelde imar ya da parsel sorunu bulunan ve krediye uygun olmayan yapılardır. Devamlı bankaların gayrimenkul teminatları için değerlendirme yapan bir uzmanın böyle bir yapıyla pek işi olmaz. Ancak bir gayrimenkul değerlendirme uzmanı ileride bilirkişilik vb. özel raporlamalar yapmayı düşünüyorsa bu tip yapılarla bol bol karşılaşacağını söyleyebiliriz.

Özellikle sıklıkla çıkan imar afları nedeni ile bu illegal yapılaşmalar, hukuki açıdan gudubet bir duruma dönüşmekte, değerlendirme uzmanını yasallığı konusunda ortada bırakmaktadır. Bu konuyu daha iyi örnekleyerek açıklayabilmek için birkaç tane gecekondu bölgesini ele alalım. İlk Örneğimiz; Etilere çok yakın konumda olan ve üzerindeki gecekonduların milyon dolarlar mertebesinde değeri bulunan Karanfilköy Mahallesi.



İstanbul'un Beşiktaş İlçesi'nin Akatlar Mahallesi sınırları içindeki bir semt haline gelen Karanfilköy, 1950'lerde kurulmuştu. 1980'li yıllara kadar elektriği, suyu, kanalizasyonu ve hatta yolu olmayan Karanfilköy, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün buradan geçmesiyle birlikte iki parçaya bölününce; bir bölümü Sarıyer'de kalsa da idari olarak Beşiktaş Belediyesi'nin hizmet sınırları içinde yer almaktaydı.

Karanfilköy'de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait 240 bin metrekarelik arsa içinde, yaklaşık 300 binada 700 mesken ve yaklaşık 60 yıldır işgalci konumunda bulunan 700 aile bulunmaktaydı. Fakat bu ailelere geçmiş yıllarda Anap hükümeti döneminde, devlete para yatırmaları karşılığında Tapu Tahsis Belgeleri verilmişti. Tapu Tahsis Belgesi; 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde yapılan gecekondulara yönelik olarak yapılan başvurular üzerine düzenlenen hak sahipliğini gösteren belge olup, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil etmekteydi. Yani bir nevi gecekondulara devletin, «ileride size bu yere ait tapu vereceğiz» sözüydü. 1984 ile 1989 yılları arasında İstanbul Belediye Başkanı olan Bedrettin Dalan'ın buraya ait bir dönüşüm projesi olsa da yönetim değişikliğiyle bu proje taslak aşamasında kaldı. Daha sonra, Belediye Başkanı Recep Tayyip Erdoğan dönemi içinde, 1996 yılında bölgede Akkent projesi için yıkım hazırlığı olsa da bu proje de gerçekleşmedi. Bunun nedeni belediyenin tapu tahsis belgesi olanlara daire veya daire parası vererek araziyi değerlendirmek istemesi, buna karşılık gecekondulara sahiplerinin «Bizim yerlerimiz villa arazisi, biz size para verelim, villalarımızı yapıp, tapumuzu verin» önerisiyle gelmeleri idi.

2007'de KIPTAŞ, Karanfilköy'le ilgilenmeye başladı. Ancak aynı nedenle proje gerçekleşemedi. İstanbul Belediye Başkanı Ekrem İmamoğlu döneminde, maliklerle anlaşarak inşaaata başlandı. Şu anda İstanbul Belediyesi ile Türkiye Emlak Kredi Bankasının yarı yarıya ortak olduğu 1947 yılında kurulan İstanbul İmar Limited Şirketine ait olan Karanfilköy arazisi üzerine inşa edilen KIPTAŞ Beşiktaş Karanfilköy projesi; Arsa alanının arsa alanı 185 bin 434 metrekare ve inşaat alanı 478 bin 815 metrekare. Temeli geçtiğimiz Nisan ayında atılan Mesa Etiler Karanfilköy-Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kompleksi Toplu Konut Projesinde 1.361 adet konut, 112 adet ticari ünite ve 20 ofisin dışında cami ve okul da bulunacak.. Dolayısı ile bu bölgedeki bir gecekondü için herhangi bir yıl içinde değerlendirme yapacak kişinin, değerlendirme yaptığı yıla göre belirsiz bir gelecek taşıdığı görülecektir. Örneğin 1999 Yılında bir değerlendirme yapsa ve buna göre inşaat maliyetine amortisman uygulasa, üzerine arsa değeri koyup koymayacağı belirsizdir. Arsa devletin gözüke de tapu taahhüdü bulunmaktadır. Ancak bu taahhüdün kapsamı belirsizdir. Ancak şu anda bu bölgenin durumu netlik kazanmıştır.

İkinci gecekondü bölgesine örnek olarak Çağlayan'ı gösterebiliriz. Çağlayan bölgesinde 1950'lerden sonra gecekondü yapılaşmaları çoğalmıştı. Buradaki plazalar dahil, tapusuz ve yasal olarak gecekondü niteliğindediydi. Bunlara tapu tahsis belgesi de verilememişti. Çünkü bölgenin devlete ait olduğu kesinleşmemişti. Uzun yıllardır sahibinin kim olduğu ile ilgili mahkemesi sürüyordu. Davacılar ölünce mirasçılar vasıtası ile malik olarak hak iddia edenlerin sayısı gitgide artmış ve dava dosyaları kabarmıştı. Bölgede uzun yıllardır ikamet eden vatandaşları büyük bir sıkıntıya sokan tapu sorunu, İstanbul Kadastro Mahkemenin 2004/5 Esas ve 2005/1 sayılı kararıyla 322 adet parselin Maliye Hazinesi adına tespit ve tesciline karar verilmesiyle çözüldü. Böylece hazine adına parsellerin tescili yapıldıktan sonra «4706 sayılı Hazine'ye ait Taşınmazların Değerlendirilmesi» ile ilgili yasa çerçevesinde, bu parseller üzerinde eskiden binası olan hak sahiplerine satış için gerekli işlemlerin yapılması için çalışmalara başlandı. Aynı şekilde bu bölgedeki bir gayrimenkulün de değerlendirme zamanına bağlı olarak değer tespitinde sıkıntı yaşanacağı aşıkardır.

Benzer şekilde Çengelköy sırtlarındaki Talimhane Bölgesi, Sarıyer Maden, Mirgün, İstinye, Tarabya ve Çayırbaşı Mahallelerinde, İBB mülkiyetindeki parseller, Küçük Armutlu vb. birçok bölgede benzer sorunlar bulunmaktadır. Öyle ki bazı büyük parsellerde, miras vb. nedenlerle yüzlerce hissedar varken, bazı hissedarlar kendi hisse miktarlarına aldılmaksızın parselin en güzel köşesine plan proje olmadan koca apartmanlar dikip, parseli adeta yağmalayınca, hatta hiç hissesi olmayanlar bile buralardan arazi çevirip ev yapınca, diğer hissedarlara parselde boş alan kalmamış olabiliyor.

Verilen bütün tavizlerin ve imar aflarının altında; mülkiyet sisteminin yasal ve kolay bir yapıya kavuşturularak kayıt dışı olan bu gayrimenkul sermaye birikiminin kayıt altına alınması, sermaye olarak kullanılarak ekonomiye yönlendirilmesi, sermayenin büyümesi, devlet gelirin ve emisyon hacminin artması beklentisi bulunmaktadır. İstanbul belediyesi son yıllarda peş peşe aldığı kararlarla bu tip bölgelerin tapu sorunlarını çözmeye çalışmaktadır. Gene de bir gecekonduyu değerlerken karşınıza çıkacak en büyük sorun gecekondunun bulunduğu parselin mülkiyet sorunudur. Yoksa gecekondunun sahibi aynı zamanda parselin de tek başına sahibi ise bunu değerlendirmekte hiçbir sorun yoktur. Ama karşılaşılan sorunlar genelde «çok hisseli, imarsız arazide yüzlerce bina arasında bir yapı veya devlet arazisi üzerinde bir yapı» olarak karşınıza çıkacaktır.

Burada bina değerini bulmak basittir. Fakat yapı maliyeti ve amortisman ile yapılacak tespit, tek başına yetersizdir. Arazi kimin adına olursa olsun, hisseli olsun veya olmasın değere katılması gerekir. Bunun nedenini önceki örneklerde anlatmaya çalıştık. Dolayısı ile arazinin mülkiyet durumunun çok detaylı araştırılması ve o andaki hukuki verilerine göre değer verilmesi gerekmektedir. Ancak değerlendirme uzmanları böyle bir durumda farklı bir açmazla karşılaşacaklardır. Gecekondular maalesef kenar kıyı bölgelerinde değil, şehirlerin en güzel, en manzaralı yerlerine kurulmuşlardır. Üstelik bu işgaliyenin sonucunda, oranın kendilerine ait olacağından emin şekilde yaşadıklarından, beklentileri de o şekildedir. Artık o bölgelere gecekondular yapmak çok mümkün olmadığından, eskiden yapılmış bu yapıların bir şerefiye bedeli olduğunu düşünmektedirler ve kendi açılarından haklıdırlar. Bu nedenle yasal açıdan hiçbir hakkı olmadığı halde bir başkasının arazisine ev yapmış birinin evini değerlerken; hakkı olup olmadığını düşünmeksizin, bu konunun da dikkate alınması gerekmektedir.



İSTİNYE'DE SİLAHLI KARŞILAMA

Bundan yaklaşık 30 yıl önce, Demirbank'ta ekspertlik yaptığım yıllarda, hukuk bölümünden arkadaşlarla beraber bir keşfe gitmem isteniyor. Bu durum benim alışık olduğum fakat önceki deneyimlerimden dolayı pek sevmediğim bir şey. Çünkü ben keşif yaparken avukatlar da keşfe konu olan kendi işleri ile ilgileniyorlar ve bu sırada sap saman karışıyor. Onlar kendi işleri için görüşürken hararetlenen ortamda bu görüşmeye kızan bir malikin benim üzerime yürütmesini unutmam pek mümkün olmasa da görevim icabı bu keşfi reddetme imkanım olmadığından meslektaşları bir avukatı da yanımıza alıp, hep beraber İstinye'ye doğru yola çıkıyoruz.

Yolda avukatlar bana durumu kısaca özetliyorlar. O yıllarda Genel müdürlük binamızın ön bloğunun altında merkez şubemiz var. Bu şubenin cari hesaplar bölümünde de şirin ve güzel bir kızcağız çalışıyor. Bu kızımız her gün biraz daha güzelleşerek dikkatleri üzerine çekiyor. Bu güzelleşmeyi de bankadan zimmetine geçirdiği paraları harcayarak sağladığını kimsenin fark etmediğini zannediyor. Ancak kısa bir süre önce Hukuk Baş Müşavirimiz, güneydeki bir otelde, yöneticiler için düzenlenen bir eğitim toplantısında; «zimmetine para geçirenlerin özellikleri» konusunu ele alıyor ve «özellikle cari hesaplarda yetkisi olan genç kızlara dikkat edin, kıyafetler alınıyor, saçlar devamlı değişiyorsa takip edin» diye uyarıyor. Bu uyarının ciddi bir nedeni var elbette. Oran olarak bakıldığında kadın yetkililer bu konuda erkeklere göre açık ara önde gidiyorlar. Tabii aslında bunun nedeni cari hesaplarda kadın sayısının daha fazla olması. Sonuçta bu hanım kızımız da parayı saça saça harcadığından yakayı ele veriyor. Bankalar bu gibi durumlarda savcılığa suç duyurusunda bulunmadan önce aile içinde konuyu çözmeye çalışır. Şayet zimmetine para geçiren, bu parayı faiz kaybı ile birlikte iade ederse sadece işten tazminatsız atılmak ve bir daha bankacılık sektöründe çalışmamakla atlatır. Böylece bankanın adı da böyle güven zedeleyici bir haberden uzak kalır. Ancak kişi bu parayı ödeyemezse hapse girmesi kaçınılmaz olur. Merkez şubedeki bu kız da parayı çoktan yediğinden, konuyu ailesine açıp para istemek zorunda kalmış. Konudan haberdar olan avukat dayısı da «ben zararınızı karşılayacağım» diyerek, bankaya bu borca karşılık İstinye'deki bir araziyi vermeyi teklif etmiş.

İstinye'deki arazi eğimli ve vadiye hakim. Arazinin eteklerine doğru birkaç tane gecekondulu bulunuyor. O tarihte henüz İstinye Park falan yok ancak bölge çok cazip ve değerli. Biz arazide dolaşırken birden vadiden yukarı doğru birilerinin bağırıp küfür ederek bize doğru koştuklarını görüyoruz. Başta çok önemsemesek de, adamlar yaklaştıkça ellerinde tüfekler olduğunu görüp endişeleniyoruz. Bu arada avukat olan dayı koşarak arabaya sığınıyor. Adamlar yanımıza geldiklerinde «Durun, konu nedir?» Vs. diye sorunca bizim ilgimiz olmadığını anlayıp, avukat olan dayıya doğru bağırarak küfürler ediyorlar ve arabaya saldırıyorlar. Zor sakinleştirip konuyu anlamaya çalışıyoruz. Sonunda anlıyoruz ki avukat bu araziyi bir dava bedeli olarak almış. Ancak arazi sahipleri ile orada evleri olanlar arasında husumet davaları sürüyormuş. Avukat da bu dertli araziyi bankaya verip, bir taşla iki kuş vurmak istemiş. Tabii ki bu iş olmadı ve cici kızımız hapse girmek zorunda kaldı.



DEMİR ÇELİK SEKTÖRÜNÜN İNŞAATLARA ETKİSİ

Demir-çelik sektörü, endüstriyel alanların çoğuna hammadde sağlayan bir üretim alanıdır. Çelik ve demir üretimi, yeni nesil teknolojilerle desteklenen tesislerde gerçekleşmekte, işletmelerin faaliyetleri kapsamlı denetimlere tabi tutulmaktadır. Teknoloji unsurlarının yanı sıra istihdam, hidrokarbon salımı, atık yönetimi ve lojistiğe kadar birçok husus demir-çelik üretim sürecine dahil olduğu gibi, demir-çelik işletmeleri tarafından gerçekleştirilen üretim, ithalat ve ihracat faaliyetleri de ticaret ve ekonominin canlanmasında rol oynamaktadır.

Türkiye’de demir-çelik sektörü: İstihdam ve üretim

Yüzyılın en büyük felaketleri arasında yerini alan koronavirüs salgınına rağmen Türkiye demir-çelik sektörü, 2020’de Avrupa’nın en büyük üreticisi konumunda yer almayı ve dünya sıralamasında 7. olmayı başarmıştır. 6 Şubat deprem felaketi ve ekonomik krize rağmen faaliyetlerini hız kesmeden sürdüren sektörün bu sebeple istihdama katkısı da oldukça fazladır.

Hammadde temininden üretime, lojistikten tüketime kadar tüm süreçlere hâkim olan kurallar, ekolojik dengenin korunmasını da mümkün hale getirmektedir. Ülkemizde demir-çelik üretimi, daha çok inşaat alanına hizmet etmekte olup bu yıl içinde, Hazine ve Maliye Bakanlığı bünyesinde devreye alınan İnşaat demiri izleme sistemi «İDİS» sayesinde inşaat demirinin üretimi ile ilgili tüm süreçler merkezi bir sisteme aktarılarak detayları takip edilmesi amaçlanmaktadır.

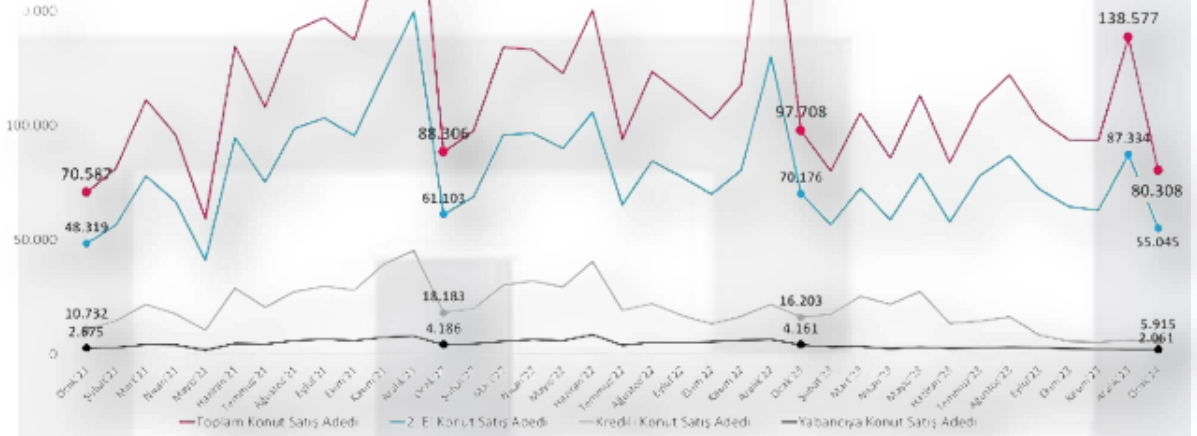
Türkiye demir-çelik üretim ve tüketimi

Demir-çelik; altyapı çalışmalarından inşaatlara, elektronik cihazlardan elektrikli beyaz eşyalara, otomotiv sanayinden demiryollarına, savunma sanayinden tersanelere kadar pek çok sektörün faaliyetlerine dahil olmakla beraber materyal temininde ve işçiliklerinde de kullanılmaktadır. Yurt genelinde faaliyet gösteren demir-çelik fabrikası üretim teknolojileri dikkate alındığında; üretimin yaklaşık yüzde 70'lik kısmının hurda çelik kullanan ark ocaklarında gerçekleştiği görülmektedir. Buna bağlı olarak işletmelerde üretim potansiyelinin artırılması ve maliyetlerin düşürülmesi gibi süreçler; ekstra kaynakların sağlanmasını ya da geri kazandırılmasını gerektirmekte, ancak Türkiye'nin demir-çeliğe olan talep çokluğu, hurda ve artık metal kaynaklarının sınırlı miktarda olması, söz konusu hammaddelerin ithal edilmesine yol açmaktadır. Ayrıca demirin işlenmesi ve çeliğe dönüştürülmesi esnasında; hammaddelerin eritildiği yüksek sıcaklıklardaki fırınları ısıtan taş kömürü ithalatı da sektörü zorlamakta ve demir-çelik sektörünün asıl hammaddesi olan ham demir rezervi yönünden de zengin olmayan Türkiye, hammadde temininde ortalama yüzde 60 düzeyinde ithalatçı konumuna gelmektedir. Tüm bunlara karşın son yıllarda ülke genelinde artan yerli ve yabancı yatırımların yanı sıra sağlanan devlet teşvikleri, inşaat ve otomotiv başta olmak üzere pek çok iş kolunda, demir ve çeliğe duyulan ihtiyacı arttırmaktadır. Genelde inşaat sektörünün ciddi gider kalemlerinden olan demirin maliyeti, inşaat fiyatlarını etkilemekte bu nedenle alım gücü konut fiyatlarına yetişememektedir.

Demir-çelik sektöründe öne çıkan dünya trendleri

Bilindiği gibi dünyanın en kaliteli çelik üreticisi İsveç, zengin rezervli maden yataklarından çıkarılan demirin; kükürt ve fosfor bileşenlerini içermeyen bir yapıya sahip olması nedeni ile hammaddenin kalite standartlarını yüksek tutabilmektedir. Otomotiv sektöründe önemli konumda bulunan Volvo markasının kurulduğu, sağlam ve dayanıklı çeliğin işleyicisi İsveç hem yakıt tasarruflu hem de uzun süre çalışma performansı ile öne çıkan iş makinelerinin de mucidi durumundadır. Sektöre damgasını vuran diğer ülkeler ise sırasıyla Çin, Hindistan ve Japonya olup; Çin kendi tüketimini fazlasıyla karşılamasının yanı sıra dünyanın da önde gelen ithalatçıları arasında yer almaktadır. DRI üretiminde gaz tabanlı işçilik teknolojisini artıran Hindistan ise faaliyetlerinin yaklaşık yüzde 34'ünü bu yöntemle gerçekleştirmektedir. Direkt İndirgeme Prosesleri adı verilen DRI teknolojisi; erime noktasının altına inen demir cevherinden oksijeni uzaklaştıran bir modül olmakla birlikte yüksek oranda metalik içerikli katı ürünleri açığa çıkarmakta, bu sayede daha verimli ve ekonomik üretim yapabilmektedir. Çin ekonomisine rakip pazar şartlarını yükseltmeyi hedefleyen Japonya ise ülkenin 4. büyük demir-çelik şirketi Nissin Stell Co. ile Çin'e takip konumunda yer almaktadır. Türkiye'nin ancak teknoloji ve inovasyon ile yeşil çelik talebini karşılaması, AB Yeşil Mutabakat ve Paris İklim Anlaşması çerçevesindeki uygulamalarla uyumlu üretim yaparak küresel çelik pazarında yer edinebilmesi beklenebilir.

ENDEKSA VERİLERİNE GÖRE; OCAK AYINDA KONUT SATIŞLARI % 42 AZALDI, ORTALAMA KONUT FİYATI 3.136.000 TL OLDU



GDYS kullanıcısı Gayrimenkul Değerleme Firmalarının verilerini ve TKGM verilerini kullanarak yapay zeka yöntemleri ile analiz yapan Endeksa, 2024 Ocak ayına dair konut piyasası verilerini açıkladı. Endeksa verileri ocak ayı itibarıyla Türkiye genelinde konutların yıllık bazda yüzde 73 oranında değerlendirilmiş olduğunu gösteriyor. Bununla birlikte 2024'ün ilk ayı sonunda ülkede ortalama konut fiyatı 3 milyon 136 bin 120 TL ve metrekare başına satış fiyatı da 24 bin 124 TL olarak belirlendi. Konut piyasasında ortalama bir yatırımın geri dönüş süresi ise 15 yıl oldu. Satış adetleri ise düşmeye devam etti. Yılın ilk ayında ülke genelinde 80 bin 308 konut alıcı buldu ve satışlar bir önceki aya göre yüzde 42, 2023 yılının ocak ayına göre ise yüzde 18 azaldı

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI; 2024 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ'Nİ YAYINLADI

20 Şubat 2024 SALI

Resmî Gazete

Sayı : 32466

TEBLİĞ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2024 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ

Yapı yaklaşık birim maliyetleri

MADDE 1- (1) 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 nci maddesi gereğince, mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, genel giderler (%15) ile yüklenici kârı (%10) dâhil edilerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/m ²
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.450,00
1. Kâğır veya betonarme ihata duvarı (3,00 m yüksekliğe kadar)	
2. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
3. Yumuşak plastik örtülü seralar	
4. Mevcut yapılar arası bağlantı - geçiş yapıları	
5. Geçici kullanımı olan küçük yapılar	
6. Kalıcı kullanımı olan yardımcı yapılar	
7. Gölgelekler - çardaklar	
8. Üstü kapalı yanları açık dinlenme, oyun ve gösteri alanları	
9. Depo amaçlı kayadan oyma yapılar	
10. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	2.100,00
1. Cam veya sert plastik örtülü seralar	
2. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
3. Kâğır ve betonarme su depoları	
4. İş yeri depoları	
5. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	3.500,00
1. Kuleler, ayaklı su depoları	
2. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
3. Kayıkhanes	
4. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	5.250,00
1. Şişirme (Pnömatik) yapılar	
2. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
3. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve eklentileri	
4. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton, betonarme veya çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
5. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
6. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
7. Mezbahalar	
8. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

II. SINIF YAPILAR	
C GRUBU YAPILAR	7.750,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Hangar yapıları (küçük uçaklar, helikopterler, tarım uçakları park ve bakım onarım yeri) 2. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen) 3. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	12.250,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, semt salonları) 2. Kath garajlar 3. Ticari amaçlı binalar (üç kata kadar üç kat dâhil - asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 4. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler ve benzeri) 5. Basımevleri, matbaalar 6. Soğuk hava depoları 7. Konutlar (üç kata kadar- üç kat dâhil - asansörsüz - 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre asansör yeri bırakılacak) 8. Akaryakıt ve gaz istasyonları 9. Kampingerler 10. Semt postaneleri 11. Sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane) 12. Kreş ve gündüz bakımevleri, hobi ve oyun salonları 13. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
B GRUBU YAPILAR	14.400,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Entegre tarımsal endüstri yapıları, büyük çiftlik yapıları 2. Gençlik merkezleri, halk evleri 3. Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler 4. Temel eğitim okulları 5. Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri 6. Jandarma ve emniyet karakol binaları 7. Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri 8. Ticari amaçlı binalar (Yapı yüksekliği 21,50 m'ye kadar olan) 9. 150 kişiye kadar cezaevleri 10. Fuarlar 11. Sergi salonları 12. Konutlar (Yapı yüksekliği 21,50 m'den az yapılar) 13. Marinalar 14. Gece kulübü, diskotekler 15. Misafirhaneler, pansiyonlar 16. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	

IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	15.300,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Özelliđi olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) 2. Poliklinikler 3. Liman binaları 4. İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri ve benzeri) 5. İlçe belediyeleri 6. 150 kişiyi geçen cezaevleri 7. Kaplıcalar, şifa evleri ve benzeri termal tesisleri 8. İbadethaneler (1500 kişiye kadar) 9. Aqua parklar 10. Entegre sanayi tesisleri 11. Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve statları bulunan) 12. Yaşlılar huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları 13. Büyük alışveriş merkezleri 14. Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri 15. Apartman tipi konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m'den az yapılar) 16. Oteller (1 ve 2 yıldızlı) 17. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
B GRUBU YAPILAR	17.400,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri 2. İl tipi belediyeler 3. İl tipi idari kamu binaları 4. Metro istasyonları 5. Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları 6. Büyük postaneler (merkez postaneleri) 7. Otobüs terminaleri 8. Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları) 9. Banka binaları 10. Normal radyo ve televizyon binaları 11. Özelliđi olan genel sığınaklar 12. Müstakil veya ikiz konutlar (Bağımsız bölüm brüt alanı 151 m² ~ 600 m² villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi ve benzeri) 13. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	
C GRUBU YAPILAR	18.700,00
<ol style="list-style-type: none"> 1. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları 2. Bakanlık binaları 3. Yüksek öğrenim yurtları 4. Arşiv binaları 5. Radyoaktif korumalı depolar 6. Büyük Adliye Sarayları 7. Otel (3 yıldızlı) ve moteller 8. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri 9. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları 10. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 21,50 m ile 30,50 m arası - 30,50 m dâhil yapılar) 11. Konutlar (Yapı yüksekliği 30,50 m ile 51,50 m arası - 51,50 m dâhil yapılar) 12. Bu gruptakilere benzer yapılar. 	

V. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR.....	21.300,00
1. Televizyon, Radyo İstasyonları, binaları 2. Orduevleri 3. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve brüt alanı 600 m ² üzerindeki özel konutlar 4. Borsa binaları 5. Üniversite kampüsleri 6. İş merkezleri (Yapı yüksekliği 30,50 m aşan yapılar) 7. Yapı yüksekliği 51,50 m'yi aşan yapılar (Konutlar dâhil) 8. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market ve benzeri bulunan) 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR.....	22.250,00
1. Kongre merkezleri 2. Olimpik spor tesisleri – hipodromlar 3. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları 4. Hastaneler 5. Havalimanları 6. İbadethaneler (1500 kişinin üzerinde) 7. Oteller (4 yıldızlı) 8. Uçak Bakım, Onarım ve Yenileme Merkezleri 9. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR.....	24.300,00
1. Oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı) 2. Müze ve kütüphane kompleksleri 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR.....	26.800,00
1. Opera, tiyatro ve bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri 2. Tarihi eser niteliğinde olup restore edilerek veya yıkılarak aslına uygun olarak yapılan yapılar 3. Bu gruptakilere benzer yapılar.	

Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2- (1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2024 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2024 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

(4) Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; yapının bulunduğu arsa bedeli, çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.

Yürürlük

MADDE 3- (1) Bu Tebliğ 1/1/2024 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 4- (1) Bu Tebliğ hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.



YABANCIYA SATIŞ RAPORLARINDA TEKELCİLİK BAŞLADI. ARTIK TÜM RAPORLAR GEDAŞ'TA

01.03.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından yayınlanan e-76015859-010.06.02-11942959 sayılı genelgeye göre Vatandaşlık raporları 04.03.2024 tarihinden itibaren sadece Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanabilecektir.

Bildiğiniz gibi Gedaş zaten Toki'nin iştiraki. Yani hükümet son zamanlarda ayyuka çıkan yolsuzlukları önlemek için kendince bu yolu seçerken, aynı zamanda devlete para kazandırmayı da ihmal etmemiş oluyor.

Zaten Gedaş, Vakıf ve TSKB devlet iştirakleri olduklarından, daha ilk başta SPK Lisansı alırlarken Sermaye ödemekten muaf tutuldukları gibi diğer firmaların zorunlu tutulduğu şartlardan da muaftılar. Yani değerlendirme şirketleri arasında devlet kurumları olduğu müddetçe, şirketler arasında eşit rekabet ilkesinden bahsetmek oldukça anlamsız kalıyor. Nitekim benzer bir olay, Değerli Varlık Vergisi için gayrimenkullerin değer tespitleri işleminde de yaşanmıştı.

Sonuç olarak şayet başka bir yol olmasaydı, bu karara saygı gösterir ve desteklerdik. Ancak yapılacak iş son derece basit ve adil. Aynı yapı denetim firmalarının görevlendirilmesi gibi rastgele seçimle sistemin atayacağı şirketin değerlendirme yapması beklenirdi. Nitekim ilk başlarda bu yöntem pilot bölgede denenmiş ve başarılı olmuştu. Ancak ülke genelinde uygulanınca, İstanbul'daki inşaat şirketleri su koyup, sistemi kendi menfaatleri doğrultusunda yoğurdular. Peki şimdi her şey düzelecek ve hatasız raporlar mı gidecek? Bunu hep birlikte gözleyerek göreceğiz.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-76015859-010.06.02-11942959

01.03.2024

Konu : Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde ve
Bazı İşlemlerde Kullanılacak Değerleme
Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar

GENELGE
2024/2

- İlgi : a) 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (R.G. 05/02/2019 tarih ve 30677 sayı).
b) 15/02/2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı genelge.
c) 30/05/2019 tarih ve 2019/5 (1799) sayılı genelge.
ç) 22/10/2020 tarih ve 2020/5 (1905) sayılı genelge.
d) 01/09/2021 tarih ve 2021/4 sayılı genelge.
e) 15/09/2021 tarih ve 2021/6 (1911) sayılı genelge.
f) 22.11.2023 tarih ve 2023/6 sayılı genelge.

I-GİRİŞ

Genel Müdürlüğümüzün ilgi (b) ve ilgi (c) genelgeleri ile yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu ve ekli listesinde belirtilen işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmış olup ilgi (d) genelge ile de kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin ana taşınmazda yer alan payının değerinden fazla olduğu durumların tespiti için değerlendirme raporu talep edilmektedir.

İlgi (ç) mülga genelge ile "Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar" düzenlenmiş; ilgi (e) sayılı genelge ile değerlendirme raporlarına ilişkin tüm süreçlerin TADEBİS (Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi) üzerinden elektronik ortamda yürütülmesi için uygulama standartları getirilmiş ve ilgi (f) genelge ile de değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması ve değerlendirme raporlarının TAKBİS'e aktarılmadan önce kontrollerinin yapılması amacıyla düzenlemelere gidilmiştir.

Bakanlığımız karar ile bu kez Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılmasına ilişkin olarak düzenlenen değerlendirme raporlarında standardın sağlanması ve taşınmazların değerinde oluşabilecek farklılıkların önlenmesi amacıyla istisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanılmasına yönelik satış/Satış vaadi işlemlerinde istenen değerlendirme raporlarının düzenlenmesi yetkisi Bakanlığımıza bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki olan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ne verilmiştir. Türk vatandaşlığı talebine konu olmayan ve değerlendirme raporu istenilen diğer işlemlerde değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı herhangi bir Değerleme Kuruluşu tarafından düzenlenebileceğine karar verilmiştir. Bu kapsamında Genel Müdürlüğümüz ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında protokol imzalanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T. C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Değerleme mevzuatında meydana gelen değişikliklerle ilgili olarak birimlerimizce yapılacak işlemler, sorumluluk ve dikkat edilecek hususlar ile TADEBİS rapor formatında düzenlenecek değerleme raporlarının teknik usul ve esasları bu genelgenin temel konularını oluşturmaktadır.

II- TANIMLAR VE KISALTMALAR:

1. Kısaltmalar

GEDAŞ: Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TADEBİS : Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi'ni

TDUB/BİRLİK : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni,

TKGM : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nü,

UDES : Uluslararası Değerleme Standartları'nı,

2. Tanımlar

a.Değerleme: Taşınır veya taşınmaz iktisadi varlıkların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belirlenen veya kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde para cinsinden bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

b.Değerleme Kuruluşu: Kurul tarafından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme firmalarından TDUB üyeliği aktif olan ve TADEBİS sistemine dahil olanları ifade eder.

c.Değerleme Raporu: Uluslararası Değerleme Standartları başta olmak üzere, TDUB üyesi yetkili değerlendirme kuruluşunda görev alan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan, Sermaye Piyasası Kurulu ile TDUB ve TKGM tarafından yayımlanan düzenlemelere ve belirlenen normlara uygun olarak düzenlenen rapordur.

ç.Yasal Brüt Kullanım Alanı: Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanını ifade etmektedir. Yürürlükteki imar mevzuatına ve onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş yapıların rapor tarihindeki metrekare cinsinden brüt kullanım alanı yazılacaktır. İnşa edilmeyen kısımlar dâhil edilmeyecektir. Bu alan; konu taşınmaza ait projesinde bulunan şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt kullanım alanı bulunur.

Brüt alan tanımının temeli 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan "Bağımsız Bölüm Brüt Alan" tanımına dayanmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerleme@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



d.Mevcut Brüt Kullanım Alanı: Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanım alanını ifade etmektedir. Yasal olmayan kısımlar dahil, mahallinde tespit edilen yapıların rapor tarihi itibarıyla metrekaresi cinsinden mevcut brüt kullanım alanı yazılacaktır.

Bu alan; mevcutta da var olduğu görülen şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, görülen yerin dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki/birimlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Görülen yerin içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki görülen yere ait alanlar birlikte değerlendirilerek mevcut brüt kullanım alanı bulunur.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olan yerlerde bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlendirilerek belirlenir.

e.Piyasa Değeri (Pazar Değeri): Bir taşınmaz veya taşınmaz yükümlülüğünün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirilme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işlemi için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarda; pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

Taşınmaz yatırım tespit tutarı olarak Tapu işlemlerinde bu değer esas alınır.

İnşaat halindeki taşınmazlar için piyasa değeri hesaplanırken tamamlanmış alternatif projelerin değerlendirilme tarihindeki güncel değeri ile inşaatın tamamlanmasıyla ilgili maliyetler ve tespiti yapılabilen riskler dikkate alınır.

f.Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri: Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, bilgili ve istekli bir alıcı ile bilgili ve istekli bir satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değeridir.

g.Eklenti: Bir bağımsız bölümün/birim dışındaki olup doğrudan doğruya o bölüme/birime ait olan yer ifade eder.

ğ.Basit Tamir ve Tadilat: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemleridir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : [tasimazdegerleme@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:tasinmazdegerleme@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



h.Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanını, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir.

i.Kontrol Değerleme Raporu: Taşınmaza takdir edilen değer veya değere etki eden hususlar ile ilgili tereddütlerin oluşması ayrıca taşınmaza ait değerlendirme raporlarında Piyasa Değeri olarak takdir edilen değerler arasındaki farkın karşılaştırılması ve denetleme amacıyla, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatı ile TADEBİS üzerinden algoritma yöntemiyle yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılarak hazırlatılan rapordur.

i.Ortak Alan:Bağımsız bölümün yasal sınırları dışında kalan, eklenti olmayan ve kat maliklerinin ortak kullanımında olan alanlardır.

III-DEĞERLEME RAPORU İŞLEM ADIMLARI

1. Değerleme Raporu Başvuruları

Değerleme Raporu başvuruları gerçek kişilerde taşınmaz maliki, tüzel kişilerde tüzel kişiliğin temsiline yetkili gerçek kişi tarafından Web Tapu (<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>) resmi erişim adresinden yapılır. Ayrıca taşınmaz maliki Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı ise **ALO-181 Çağrı Merkezi** üzerinden başvuru yapılabilir.

İstisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanılmasına yönelik tapu işlemlerinde rapor başvuruları **Talep Bilgisi--> Talep Amacı-->Vatandaşlığa Konu Satış** başvuru seçeneğinden **GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** seçilerek yapılacaktır.

Türk vatandaşlığı konu olmayacak işlemlerde alınacak değerlendirme raporları için ise **Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> Satış** başvuru seçeneği üzerinden tercihli veya otomatik algoritma üzerinden istenilen herhangi bir değerlendirme kuruluşu seçilerek başvuru yapılabilecektir.

İş bu genelgenin yürürlük tarihinden sonra yapılan Satış/ Satış vaadi işlemleri sonrasında yapılacak Türk vatandaşlığı taleplerinde sadece GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları kabul edilecektir.

Web Tapu ve ALO-181 Çağrı Merkezi başvuru kanalları ve TADEBİS dışında düzenlenen format ve standart dışı değerlendirme raporları işlemlerde kullanılmaz. Bu başvuru kanalları dışında düzenlenen değerlendirme raporlarına dayalı olarak gerçekleştirilen işlem talepleri kabul edilmez.

Tapu işlemlerinde kullanılacak değerlendirme raporlarının kullanım süresi 3 aydır. Bu sürenin geçmesi durumunda, ilgililerince tapu işleminden önce sistem üzerinden yeni bir değerlendirme raporu talep edilir.

TKGM tarafından, ilgililerin gerekli başvuru prosedürü tamamlandıktan sonra başvuru sahibine işin ücret bilgisi, ödeme süresi ve talep numarası SMS/e-posta ile iletir. Belirtilen sürede ücreti ödenmeyen talepler iptal edilir. İlgilisince ödeme gerçekleştirilene kadar Web Tapu üzerinden değerlendirme raporuna ilişkin talep iptal edilebilir. Hizmet bedeli ödendikten sonra TADEBİS üzerinden yetkili değerlendirme kuruluşuna değerlendirme talebi iletir. Ödeme işlemi yapılmadan değerlendirme kuruluşuna iş ataması yapılmaz. Ücretin ödenmesi ile yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme raporunun hazırlanması için uzman ataması gerçekleştirilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından başvuru sahibine kontrol raporu hazırlanması gerektiği durumda; bildirim sonrası başvuru sahibi Web Tapu üzerinden **Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> Kontrol Raporu** başvuru seçeneği ile talepte bulunur.Ödeme işleminin yapılması üzerine yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılır.

Yetkili veya diğer değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme raporu hazırlanıp 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak onaylandıktan sonra sistem üzerinden değerlendirme raporu TAKBİS'e gönderilir.

TAKBİS'e gönderilen değerlendirme raporları ilgilisi tarafından Web Tapu üzerinden görüntülenebilir.

İlgililer, değerlendirme raporu başvurusunda buldukları taşınmaza ilişkin başvurunun, başka bir taşınmaz ile değiştirilmesi için talepte bulunamaz. Bu durumda ilgisince yeni bir değerlendirme raporu talebinde bulunulması gerekmektedir.

Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, paydaşlardan herhangi birisinin başvuruda bulunması yeterlidir. Hazırlanan değerlendirme raporu ilgili mevzuatında belirtilen süre ve şartlar içinde tüm paydaşlar için kullanılabilir.

Değerleme Raporunun rapor tarihindeki düzenlenmiş tapu bilgileri ile Tapu Müdürlüğüne satın alma veya satış vaadi başvuru tarihi arasında taşınmazın değerini değiştiren herhangi bir durumun sicilden anlaşılması halinde (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi, 442,775, 2942/31-B maddesi , 3194/18. maddesi, 3083/11.maddesi, 4562/18. maddesi, 6361 sayılı kanunlar ve bu kanunların ilgili maddeleri kapsamında sicilde yer alan şerhler, askeri yasak bölge beyanları vb.) hiçbir süreye bakılmaksızın ilgisince yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulur.

Web Tapu sistemi üzerinden hazırlanmış olan raporun ilgisince görüntülenememesi, başvuru sorunları yaşanması, vb. durumlarda Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı webservice@tkgm.gov.tr e-posta adresine taşınmazın tapu bilgileri belirtilerek sorunun giderilmesi talebinde bulunulur.

Değerleme Raporu konusunda bilgi veya destek için tasinmazdegerleme@tkgm.gov.tr e-posta iletişim adresine başvurulabilir.

Başvuru sahibi; değerlendirme raporlarının denetim/inceleme faaliyeti kapsamında, taşınmaza ait tüm tapu verilerinin kontrol raporu düzenlemesi için görevlendirilecek yetkili değerlendirme kuruluşu ile paylaşılmasını en baştan kabul etmiş ve onay vermiş sayılır.

Değerlemeye ilişkin güncel kullanım kılavuzları ve videolara Web Tapu portalından ve <https://www.tkgm.gov.tr/> adresinden ulaşılabilir.

İlgililer değerlendirme kuruluşlarının değerlendirme raporlarının düzenlenmesine ilişkin her türlü şikayet, öneri ve taleplerini öncelikli olarak TDUB bildirebilirler. Birlik gerekli incelemeleri yaparak süresi içerisinde ilgisine ve TKGM'ye bilgi verir.

2. Yetkili ve Diğer Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

Tapu ve Kadastro işlemlerinde kullanılmak üzere üretilen değerlendirme raporları; Uluslararası Değerleme Standartları, TDUB İyi Uygulamalar Kılavuzları ve TKGM ilgili genelge ve talimatlarında belirlenen ilkeler ve normlar kapsamında düzenlenir.

Yetkili ve Diğer Değerleme Kuruluşları aşağıda belirtilen hususlara titizlikle riayet etmekten sorumludur:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



a. Değerleme Raporlarında sorumlu değerlendirme uzmanı, denetmen ve değerlendirme uzmanı olmak üzere en az üç kişinin imzası bulunur. Rapor, hazırlanmasına refakat etmesi durumunda değerlendirme uzman yardımcısı tarafından da imzalanır.

b. Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile fiili durumu arasında farklılık olması durumunda uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterilir.

c. Değerleme raporunda değerlemeye konu taşınmazın niteliğine göre iç ve dış cepheye ait (bağımsız bölüm ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az biri içeriden olmak üzere 3 adet fotoğraf değerlendirme raporunda gösterilir. Değerleme raporuna eklenen taşınmaz fotoğraflarının taşınmazın durumu, inşaat seviyesi vb. hakkında tereddütsüz fikir vermesi gerekir.

ç. Değerleme Raporu hazırlanması sırasında taşınmaza ait mimari projenin zeminle karşılaştırması yapılır.

d. Kat mülkiyeti/irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yer alan ortak alan olarak planda özgülennmiş; otopark alanları, koridorlar, sahanlıklar, sığınaklar, şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları vb. mevcut brüt alana dahil edilmez. Ayrıca yönetim planı ile bağımsız bölüm kullanımına bırakılan ortak alan/alanlar yine brüt alana dahil edilmez.

e. Değerleme raporu emsal krokisinde emsal alınan taşınmazlar ile değerlendirme konu taşınmaz en iyi görüntülemeyi sağlayan hibrit veya etiketli uydur görüntüsünde birlikte gösterilir.

f. Emsal krokisinde dikdörtgen, kare vb. alanlar çizilerek emsal bölgesi gösterilmez. Emsal noktaları tek tek noktasal olarak uygun ölçek ve fark edilebilir zıt renkte konumsal olarak krokide ayrı ayrı işaretlenir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm birden fazla blokta oluşan bir site içerisinde yer alıyor ise blok numarası ve blok adı ile kroki üzerinde gösterilir.

g. Basit tadilat ve onarım işlemlerinde; tadilat ruhsatı aranmaksızın eksik imalat ve onarım tutarı, yasal tespit, yıkım kararı vb. olup olmadığı da açıklamalar bölümünde belirtilerek ve sadece inşaat seviyesi tablosu eklenerek takdir edilen değerden düşülerek piyasa değeri belirlenir.

ğ. Fiili olarak tamamlanmış taşınmazlarda esaslı tadilat işleriyle ilgili belediyeden tadilat ruhsatı alınmış olmalıdır. Esaslı bir şekilde tadilat yapılan taşınmazlarda tadilat ruhsatı ve inşaat seviyesi tablosu eklenerek, piyasa değeri verilir. Tadilat ruhsatı alınmadan esaslı bir şekilde tadilat süreci devam eden taşınmazlara değer takdir edilmez.

h."Değerleme Hesabı" ve "Uzlaştırma ile Değerleme Hesap Açıklama" bölümlerinde; değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerefiye, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanarak belirlenen değere nasıl ulaşıldığını gösteren matematiksel işlemler anlaşılır şekilde izah edilir.

ı. Rapor içeriğinde, rapor formatı sonunda yer alan uygunluk beyanından başka bir beyan veya şart belirtilmez.

i. Emsal düzeltmeleri rapor formatında doğrudan hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²) için ayrıca rapor içeriğine tablo eklenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak veri setinden farklı bir düzeltme/karşılaştırma var ise açıklamasında bahsederek mevcut set içindeki "Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme" alanından hesaplanabilir ve/veya varsa proje geliştirme vb. hesap tablosu düzenlenerek rapora eklenebilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



j. İlgili (d) genelge kapsamında düzenlenecek değerlendirme raporlarında kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin ana taşınmazda yer alan payının değerinden fazla olduğu durumlarda bu husus değerlendirme raporunun "Değerleme Hesap Açıklama" kısmında belirtilir.

k. Değerlemeye konu taşınmazın Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri raporun "Taşınmaz Değerleme Sonucu" bölümünde gösterilir. Bu değer taşınmazın tamamı için bulunan değerdir. Tapu ve Kadastro işlemlerinde Piyasa Değeri esas alınır. Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri ilgilileri bilgilendirme amacı ile raporda gösterilir.

l. Bağımsız bölümde veya alanda birden fazla malikin pay sahibi bulunması durumunda, değerlendirme raporu talebinde bulunan pay sahibinin payına karşılık gelen Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa değeri açıklamalar bölümünde ayrıca belirtilir.

m. Rapor formatının açıklamalar kısmında veya herhangi bir yerinde bilgi değeri veya bilgi için yazılmıştır vb. ibareleri kullanılmamalıdır.

n. Değerlemeye konu taşınmazın proje adı ve/veya site adı biliniyorsa açıklamalar veya adres bölümünde proje adı belirtilmelidir.

o. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili Tapu Müdürlüğünde kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve/veya numarataj krokisinde belirtilen bağımsız bölüm numarasının sınırladığı konum ile fiili durum ve/veya değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumunun uyuşmaması durumunda herhangi bir değer takdir edilmez. Bu durumda raporun açıklamalar bölümünde konu izah edilerek ilgili değer alanına "hesaplanmadı" ibaresi eklenir.

Konumu, vaziyet/mimari planı ile uyumsuz olduğu tespit edilen yapılar için İÜK-311 temel kuralları ile hareket edilmesi esastır. Bu durumdaki taşınmazlar için raporun açıklamalar bölümünde TKGM 2019/14 (1808) sayılı genelge kapsamında yapılan hatalı blok ve bağımsız bölüm numarası düzeltme işlemi veya trampa işleminin gerçekleştirilmesi önerisinde bulunulmalıdır.

ö. Yapı kayıt belgesi bulunan ancak cins değişikliği yada kat mülkiyeti kurulması işleminin henüz gerçekleşmediği tespit edilen durumlarda; yapıdaki büyümeleri gösterir ayrıntılı kroki rapordaki ilgili kısımlara eklenir. İş bu durumdaki taşınmazlar için İÜK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen hususlar kapsamında tüm değerlendirme ve açıklamalar yapılarak işleme yön verilir.

p. Değerlemeye konu taşınmazda değer takdirine engel riskler bulunması halinde (bağımsız bölümlere ait sınırların belirsiz olması, taban alanında büyüme olan bağımsız bölümü ilgilendiren bir resmi karar ve/veya yasal tespit olması vb) piyasa değeri ve/veya yasal kullanıma esas piyasa değeri takdir edilmez.

r. Şifahi olarak edinilen verilere zorunlu kalınmadıkça değerlendirme raporunda yer verilmez.

s. Değerlemeye konu taşınmaz veya bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz ile ilişkili mahkeme kararı, ruhsat iptali, yapı tatil tutanağı vb. bulunuyor ise değer takdirine etkisi değerlendirme uzmanınca kesinlikle dikkate alınmalı ve bu durum raporda detaylı bir şekilde açıklanmalıdır. İş bu durumdaki taşınmazlar için İÜK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen hususlar kapsamında tüm değerlendirme ve açıklamalar yapılarak işleme yön verilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasimmazdegerlemdb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



ş. Çok katlı bağımsız bölüm veya taşınmazlarda mevcut katlar (normal, asma, bodrum, içten bağlantılı çatı, teras/balkon, depo/kömürlük) için kademeli/orantılı TL/m² değeri gösterilerek değer takdiri yapılır.

t. Zeminde fiilen bitmemiş inşası devam eden (natamam) ve kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlara ait değerlendirme raporlarının incelenmesinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

t.1) İnşaat halindeki taşınmazlar için takdir edilen piyasa değerinin, tamamlanmış alternatif (konum ve özellik olarak benzerlik gösteren) bir projenin değerlendirme tarihindeki güncel değeri ile inşaatın tamamlanmasıyla ilgili maliyetleri ve tespiti yapılabilen riskleri yansıtmaması gerekir.

t.2) Değerlemeye konu natamam taşınmazlar için düzenlenen değerlendirme raporlarında, düzenleme tarihi itibarı ile inşaat faaliyeti sürecine dair gerekli açıklamalar yapılarak piyasa değeri takdir edilir. Natamam yapının metruk veya inşaatın devam etmeme riskinin olması gibi durumlarda, değerlendirme uzmanı değer takdir etmez ve raporun ilgili değer alanında "hesaplanmadı" olarak gösterir.

t.3) Değerleme raporlarının düzenlendiği tarih itibarı ile natamam yapının belirtilen inşaat seviye oramı ile inşaat fotoğrafları uyumlu olmalı ve inşaat sahası içinde değerlemeye konu taşınmazın inşaat seviyesine göre bulunduğu bloğun konumu veya bağımsız bölüm işaretlenerek gösterilmelidir.

t.4) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş ve zeminde fiilen başlamamış yapılarda (İmar Kanununun 29. maddesinde belirtilen yapıya başlama müddeti henüz geçmediği için) taşınmaza piyasa değeri takdiri yapılabilir.

t.5) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş ve yapı ruhsat tarihi üzerinden itibaren beş yıl geçmiş olan yapılarda, inşaata başlandığı ve hangi aşamada olduğu (bina temel hafriyatı ve kazısı, bina temeli, su basman, kaba inşaat vb.) değerlendirme raporunda fotoğraflar ile gösterilmesi durumunda taşınmaza piyasa değeri takdiri yapılabilir.

t.6) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş olan yapılarda, zeminde inşaata başlanmamış ise ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden değer takdiri yapılmaz.

t.7) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden beş yıl geçmiş olan ve halen inşaatı devam eden yapılarda ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden değer takdiri yapılmaz.

t.8) Natamam taşınmazlarda mimari projesine uygun olmayan ve henüz inşa edilmemiş alanlar değerlemeye konu bağımsız bölümün brüt alanına dahil edilmez.

t.9) Yatay kat irtifakı kurulan ve henüz inşaat faaliyeti başlamamış villa tipi bağımsız bölümlerden oluşan projelerde taşınmazın bulunduğu bölgenin yol, elektrik, kanalizasyon altyapı ve üstyapı durumu ve diğer kamu hizmetlerinden faydalanma durumları dikkate alınarak risk değerlendirilmesi yapılmalıdır ve değer takdirine esas emsal taşınmazların seçiminde azami hassasiyet gösterilmelidir. Bu tür projelerde tamamlanmama riski yüksek görülürse gerekli açıklamalar yapılarak arsa payı değeri verilmelidir.

u. Bağımsız bölümlerin parsel üzerindeki yerleri vaziyet planı ve mimari projesinde büyük ölçüde belirlenmiş olup bu sınır dışındaki alanlar ortak alan olarak değerlendirilir. Su tesisi alanı, çatı ve çatı arası (Tapuda çatı payesli hariç), kapıcı dairesi, bahçe, sığınak, kalorifer tesisatı alanı, elektrik dağıtım odası, otopark, kömürlük (eklenit değil ise) ve sahanlıklar vb. ortak alanlardan sayılırlar. Teras alanının ortak alan olup olmadığı ise onanmış mimari planına göre saptanır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemdb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No: (312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Tamamlanan değerlendirme raporları 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak TADEBİS üzerinden TAKBİS'e gönderilir.

3. Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler

Yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu işlemlerde ve diğer rapor talep edilen işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi ile ilgili olarak bilgilendirilme talebinde bulunanlara genelgeleri ve ekleri kapsamında bilgi verilir.

Rapor talep tarihi iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra (04.03.2024 ve sonrası) olan değerlendirme raporlarının Türk vatandaşlığı kazanılmasına yönelik taleplerde kullanılabilmesi için GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen gerekmektedir.

Türk vatandaşlığı kazanılmasına konu olmayacak ve değerlendirme raporu istenilen diğer işlemlerde ise; Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı herhangi bir değerlendirme kuruluşu tarafından düzenlenen değerlendirme raporları üzerinden işlem yapılacaktır.

Değerleme raporunun rapor tarihi ile Tapu Müdürlüğündeki satış işlemi başvuru tarihi, satış vaadi işlemi için ise sözleşme tarihi arasında 3 aylık sürenin geçip geçmediği kontrol edilir. Değerleme raporunun geçerlilik süresi dolmuş ise ilgisine yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulması yönünde bilgi verilir.

Değerleme raporlarının esası hakkında Tapu Müdürlükleri tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

Mevzuatı gereğince değerlendirme raporu düzenlenmesi gereken tapu işlemlerinde piyasa değeri bölümünde gösterilen değer dikkate alınır.

Paylı mülkiyetli taşınmazlarda paya tekabül eden piyasa değeri (TL) ve (\$) bazında pay oranına göre personelimizce hesaplanacak olup değerlendirme uzmanınca raporun açıklamalar bölümünde hesaplanmış olması durumunda hesaplanan değer kontrol edilerek işleme yön verilir.

Rapor talep tarihi itibarı ile iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarih öncesinde düzenlenen değerlendirme raporları için mülga genelgeleri kapsamında işlem yapılır.

4. Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) Genelge kapsamında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanması işlemlerinde Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi vermeye yetkili makam tarafından, rapor talep tarihi **iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra olan değerlendirme raporları** aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenir:

a. Düzenlenen değerlendirme raporlarının GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilir.

b. Değerleme raporu GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş ise Genel Müdürlüğümüz ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında yapılan protokol kapsamında değerlendirme raporları TAKBİS'e aktarılmadan gerekli denetime tabi tutulduğundan değerlendirme raporlarıyla ilgili herhangi bir değerlendirme yapılmaz. Değerleme Raporunun Tapu Müdürlüğünde yapılan işlem (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde düzenlenip düzenlenmediği ve 3 aylık sürenin geçip geçmediği kontrol edilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (03 12) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



c. Değerleme raporunun GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmediğinin tespiti halinde ilgisine GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş bir değerlendirme raporu sunulması halinde işleme devam edileceği konusunda bilgi verilir. GEDAŞ tarafından yeni rapor hazırlanıp sunulması durumunda yeni değerlendirme raporu gerekli indirgemeler yapılarak işlemlerde kullanılır.

ç. Tapu Müdürlüğüne yapılan başvuru (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde (3 aylık süre içerisinde), GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş birden fazla değerlendirme raporu olması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işlem tesis edilir. Ancak başvuru sahibi tarafından talep edilmesi durumunda yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından düzenlenmiş raporlardan herhangi bir tanesi esas alınarak da işlem tesis edilebilir. Bu raporlar arasında değer farkı kontrolü yapılmaz.

d. Tapu Müdürlüğüne yapılan başvuru (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde; bu genelgenin yürürlük tarihinden önce düzenlenmiş aynı taşınmaza ait "KULLANILABİLİR" ibareli rapor ve de bu genelgenin yürürlük tarihi sonrasında GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporları bulunması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işlem tesis edilir. Ancak başvuru sahibi tarafından talep edilmesi durumunda bu raporlardan herhangi bir tanesi esas alınarak da işlem tesis edilebilir. Bu raporlar arasında değer farkı kontrolü yapılmaz

e. İş bu genelge hükümlerinde yer alan konuların dışında herhangi bir husus tespit edilmesi durumunda konu gerekçe ve görüş belirtilerek Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına bildirilir. Başkanlıktan gelecek talimata/görüşe göre işleme yön verilir.

Rapor talep tarihi itibari ile iş bu genelgenin yürürlük tarihinden önce düzenlenen değerlendirme raporları ait oldukları (mülga) genelge esasları çerçevesinde incelenir.

5. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca Yapılacak İşlemler

Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına intikal eden değerlendirme raporları aşağıda belirtilen usuller çerçevesince incelenir ve sonuçlandırılır:

a. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından değerlendirme raporlarının incelenmesi sırasında gerek duyulması halinde değerlendirme kuruluşundan her türlü bilgi ve belge talep edebilir. Yapılan inceleme sonucunda raporun kabul edilmesi, revize edilmesi, kontrol raporu hazırlanması veya algoritma üzerinden yeni bir rapor düzenlenmesi yönünde karar verilir. Yukarıda belirtilen yöntemlerden biri veya birkaçı kullanılarak yapılacak olan değerlendirme **Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi** vermeye yetkili makama bildirilir. Ayrıca gerekli durumlarda TDUB'dan görüş alınabilir.

b. İlgili (ç,e) genelge ve öncesi Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi gerçekleştirilmiş taleplerin değerlendirme raporlarında, Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi vermeye yetkili makamlarca veya Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca tespit edilen eksiklikler, ait olduğu dönemin mülga genelgeleri kapsamında ilgisince revize ettirilerek sonuçlandırılır. Rapor düzenleyen yetkili değerlendirme kuruluşunun kapanması, faaliyetinin askıya alınması veya mücbir sebeplerle revize işlemi yapılamaması durumunda Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığının talimatına göre işlemler gerçekleştirilir.

c. Değerleme raporlarına ilişkin gerekli parasal indirim/güncelleme hesapları Yİ-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi) oranlarına göre yapılır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (03 12) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



ç. Usulüne uygun olarak düzenlenmediği tespit edilen raporlar, raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşları ve imzası bulunan ilgili kişiler hakkında gerekli idari ve hukuki tedbirlerin alınması için TDUB'a iletilir.

IV- SORUMLULUK

TKGM'nin düzenlenen değerlendirme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değerlerin (Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri) şekli incelemesi ile sınırlıdır.

Değerleme raporunda yer alan veri ve bilgilerin doğruluğundan ve düzenlenen raporun tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususlar ile yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler dolayısıyla oluşabilecek zararlardan değerlendirme raporunu düzenleyen değerlendirme kuruluşları ve imzası olan personeller sorumludur.

V- YÜRÜRLÜK

Bu genelge 04.03.2024 tarihinde yürürlüğe girer.
İlgi (f) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32

