

ARCDERG!

AYDA BİR YAYINLANIR

Mayıs 2022 / Sayı 2

AYIN KONUSU

*Arsa Payı
Raporlama
Hataları*

Sayfa 9'da

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (2. Bölüm)
Sayfa 18'de*

*Haksız Edinim
Şerefiyesi
Sayfa 30'da*

*Dijital Arşivleme
Sayfa 37'de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Arenaları ile meşhur Madrid ve Bu şehrin yakışıklı kurbanı José Cubero, Yiyo'nun acıklı öyküsü. (Sayfa 7'de)



ARCDERGI!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

Ömer Önder Neşeli

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.

UYARI

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

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

Dergi Yazarlığı İçin

ARCDERGI!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
*Madrid ve unutulmayan
Kahramanların ardından*



9

Ayın Konusu
Arsa Payı Raporlama Hataları



17

Şiir Dinlencesi
Orhan Veli'den



18

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 2 / Lisanslama



30

Çorman Karman Öyküler
Cehennem Kapısı



33

Uzmanın Görüşü
Haksız Edinim Şerefiyesi



36

Anı Sandığından
Otoparkta Ölüm



37

Değerlemede Teknoloji
Dijital Arşivleme



40

Sektör Haber, Yorum
• Yabancılara Satışta yeni kararlar.



Haziran Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
(Galata Kulesine Yakılan Ağüt)
 - Ayın Konusu
(Kentsel Dönüşimde Şerefiye Farkları)
- Şiir Dinlencesi (Can Yücel'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (Bölüm 3, Mortgage)
 - Çorman Karman Öyküleri
(Azrail Ölüken)
 - Uzmanın Görüşü
(Tarihi Eserler ve Yalılarn Değerlemeleri)
- Anı Sandığından (Seda'ı Bekleyen)
 - Değerlemede Teknoloji
(Sosyal Medyanın Gücü)
 - Güncel Haber

Gayrimenkul Değerleme



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

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

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

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

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

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

Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.

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

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

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

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

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

EDİTÖRDEN

İkinci sayımızda özellikle arsa payı raporlama hatalarını ele aldık. Çünkü arsa payı düzeltme davaları sadece bir kez açılabilirdikleri için bu raporlar çok bağlayıcı. Hatta hatalı raporlar nedeni ile bir çok insanın kaderi ile oynanıyor.

Burada bir uzman olarak hataları matematiksel veriler çerçevesinde çok net anlattık ki tartışmaya mahal kalmasın. Maalesef daha bir çok konuda eksiklerimiz ve hatalarımız var.

Özellikle özel iş yapan değerlendirme uzmanı arkadaşlar, unutmayın ki kimse işine yaramayan bir rapor için para vermez. Hazırladığınız o rapor mutlaka bir yerde, birilerine karşı kullanılacaktır. "Bu rapor zaten kredi için kullanılmayacak, kendimiz için düzenlettiriyoruz" sözü bir şey değiştirmez. Gayrimenkulün hakkı neyse onu vermek asli görevimiz. Bu nedenle dergimizin asıl amacı bilgi dağarcığımızı genişletmek. Bunun için sizin de anılarınızı, yazılarınızı bekliyoruz.

Bu mesleğin insanların mallarına hatta canlarına neden olabilecek kadar önemli olduğunu anlattığım anılarımın rahatsız edici olduğunun farkındayım. Ancak ne yazık ki geçmişte yaşadıklarımın çoğu bu tip anılar olduğu gibi daha kötülerini de yaşadığım halde onları yazmaya elim varmıyor. Ama bunları anlatmazsak insanlar işimizin önemini hiçbir zaman kavrayamayacaklar.

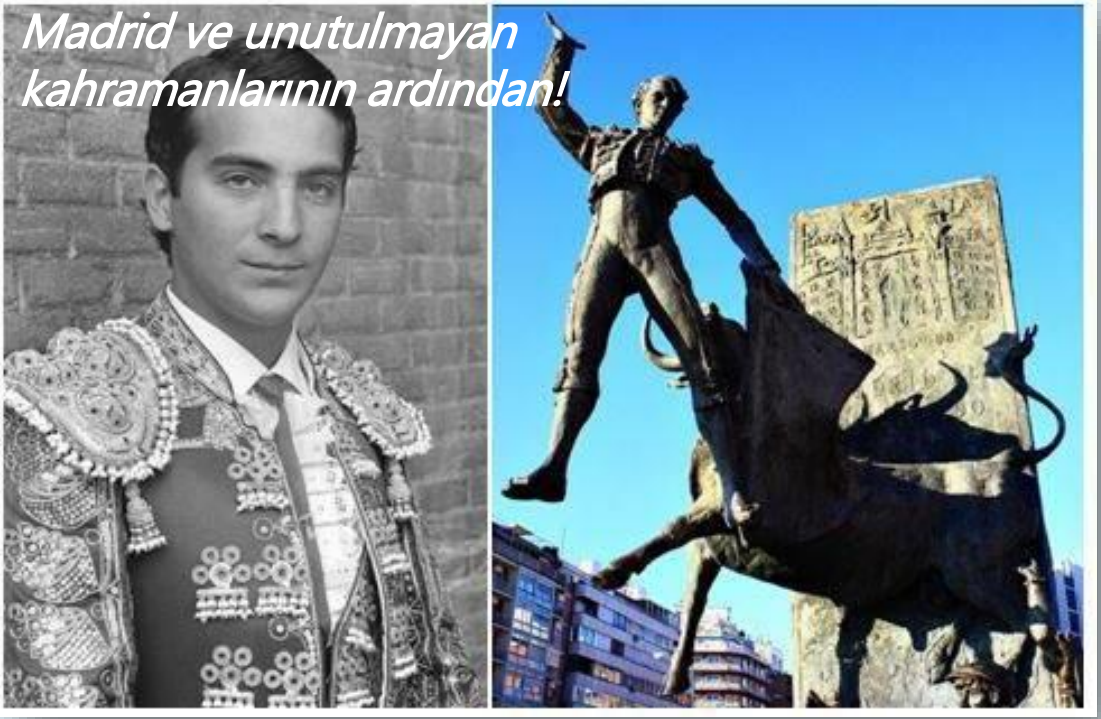
Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dilerim.

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

Ö. Önder Neşeli



Madrid ve unutulmayan kahramanlarının ardından!



Madrid'in merkezindeki Las Ventas Meydanı'nı ve eski Arena Plaza Mayor'un çevresini heykeltıraş Luis A. Sanguino'nun yaptığı pek çok anlamlı heykel süsler. Bu heykellerin genel teması boğa ve matadordur. Plaza Mayor, İspanya'nın kültürel faaliyetlerinden Boğa Güreşlerinin yapıldığı en ünlü arenadır. Boğa ve Matador ise İspanya yaşamının bir parçasıdır. Ne yazık ki bu yaşam biçimi oldukça vahşi ve kanlıdır. Ülkemizde Boğa Güreşi olarak bilinen İspanya'da ise "*Ulusal Festival*" sayılan "*Toreo*" kanlı olduğu kadar son derece tehlikeli bir etkinliktir. Matad, İspanyolcada öldürmek demektir.

Bir boğa arenaya girdikten sonra kazansa da kaybetse de öldürülür. Bu kanlı savaş teke tek gözükse de asla adil değildir. Önce «*pikador*» denilen atlılar boğanın ilk saldırısını önler ve onu kışkırtıp omuzlarına rengârenk kâğıtlarla süslü üç-dört çift, sivri uçlu şişler saplarlar. Böylece hayvan yorulmuş, yaralanmış ve iyice öfkelenmiş olur. Ardından matador boğayı şişler ve son darbe olarak elindeki pelerinin kenarında gizli kılıcını çekerek boğanın omzundan aşağıya doğru saplayarak onu öldürür.

Ancak boğalar çok güçlüdür. Son darbeye rağmen ölmeyen ve matadoru bu haldeyken öldüren onlarca boğa vardır. Bu sahneleri görüp ürkmesinler diye pikadorların bindiği zırlı atların gözleri bağlıdır. İnsanların içlerindeki vahşet bu ölüm kalım savaşını seyrederken ortaya çıkar ve kanlar içindeki boğa kırmızı pelerine her saldırısında çılgınca bağırırken adeta matadorla kendilerini özdeşleştirirler. Bir matador arenada can verirse, onu öldüren boğanın anılması için matadorlar gibi boğaların da isimleri vardır. Manolete olarak bilinen ünlü matador Manuel Rodríguez Sánchez'i öldüren boğanın adı İslero'dur. Tüm zamanların en büyük matadoru kabul edilen Manolete, büyük zaferlerin ardından yeterince para ve şöhret kazanır ve boğa güreşini bırakır. Fakat boğa güreşi tutkunları onun bu çekilişini korkaklık olarak görürler. Manolete cesaretini ispatlamak için yeniden arenaya döner. 28 Ağustos 1947'de Linares'te ilk boğayı öldürür. İkinci boğa İslero'dur ve İslero çok güçlüdür. Manolete İslero'yu öldürmek üzereyken kasıklarından aldığı bir boynuz darbesi ile arenada ölür. Onun arkasından da İslero öldürülür. Ülkenin ulusal kahramanının arkasından üç günlük ulusal yas ilan edilir.



Yıllar sonra bir başka kahraman “Yiyo” namı José Cubero, Efsane matador Manolete'nin yerini alacaktır. Halk nihayet kendini özdeşleştirebilecek yeni bir kahraman olarak Yiyo'yu sahiplenmiştir. Genç yaşta köyünden gelip ünlenen bu matador, boğayı öldürmeden önce büyük bir cesaretle ona arkasını dönüp halkı selamlaması ile efsaneleşir. Halk arenanın ortasında ölüme meydan okuyan bu genç, yakışıklı matadoru çok sevmiştir. Her yerde onun resimleri asılıdır. Yiyo, 30 Ağustos 1985 'de Madrid, Colmenar Viejo'da yaklaşık 2.000 kişinin önünde yarım tonluk boğa Burlero ile karşılaşır. Azgın Boğa Burlero'yu kan revan içinde bitkin bırakmış halde, kılıcı ile son vuruşunu yaptığı sırada aldığı boynuz darbeleri onu 21 yaşında bu dünyadan ayırır.

Plaza Mayor'un çevresinde Luis A. Sanguino'nun yaptığı heykellerin en ünlüsü bu matadora aittir. Heykelde Torero (boğa güreşçisi) Yiyo halkı selamlarken, arkadan gelen Toro (boğa) boynuz vurmak üzereken betimlenmiştir. Heykelin gövdesine “José Cubero, Yiyo” Onun altında da ölüm tarihi olan 30 Ağustos 1985 yazılıdır. Zemin kompozisyonunda Yiyo, köyünden içinde kılıcı bulunan çıkınıyla gelen delikanlı ve sağ tarafı kanlı ceketi yanındaki sandalyenin sırt kısmına asılmış, şapkası ile pelerini ise sandalyede duran bir matador olarak betimlenir. Sandalyenin sağ köşesini kederli bir melek tutmaktadır ve üzerinde “Murio un torero y nació un angel” “Bir boğa güreşçisi öldü ve bir melek doğdu, Antonio D. Olano” yazar. Biraz aşağıda da “Colmenar Viejo” yazısı ve 30 Ağustos 1985 tarihi okunur. Bu olaydan sonra El Yiyo'nun adına Las Ventas'da bir matador olulu açılrsa da, bu tarihten itibaren matadorlar boğalar karşısında adeta güç kaybetmiştir. Arka arkaya ciddi yaralanmalar sonucunda nihayet Katalonya Özerk Bölgesi Meclisi, onca matador okuluna rağmen boğa güreşlerini 01 Ocak 2012 tarihinde yasaklamıştır.

Bu tarihten önce İspanya'da 400 arenada her yıl 40.000'den fazla boğa bu çirkin, vahşi kanlı gösteri nedeni ile acımasızca öldürülüyordu.

<https://www.cbsnews.com/video/matador-gored-to-death-in-bullfight/>



ARSA PAYI İÇİN UZMAN RAPORLARININ HAZIRLANMASI ve SIK YAPILAN ARSA PAYI RAPORU HATALARI

Arsa paylarını tespit etmek için hazırlanacak raporlarda hangi kriterlerin olması gerektiğinden kısaca bahsetmiştik. Burada daha detaya girerek arsa payı bilirkişi veya mütalaa raporu hazırlanırken genellikle yapılan hatalardan ve bir arsa payı düzeltme raporunun nasıl hazırlanması gerektiğinden bahsedeceğiz.

Öncelikle hakimler sözel ağırlıklı eğitim almışlardır, ancak arsa payı düzenleme raporları sayısal ağırlıklıdır. Tamamen oranlama hesapları ve iyi matematik bilgisi gerektirir. Bu nedenle yapılan tüm hesaplamaları sözel olarak da detaylı anlatmak gerekir ki hakim yapılan işlemleri algılayıp doğru karar verebilsin.

Bilindiği gibi arsa payı kat irtifakı kurulduğu yıldaki değerlere göre verilir. Bazı uzmanlar bu günkü değerleri bulup paranın enflasyonu hesabı ile geçmişe giderek değerlere ulaşmaktadır. Ancak gayrimenkullerin değer artışları enflasyona bağlı olmadığı gibi konut fiyat endeksi kullanılsa dahi bu yöntem hatalıdır. Çünkü kat irtifakı kurulduğu zamanki verilerle güncel veriler aynı değildir. Örneğin bu gün önünden çok değerli bir ana arter geçen binanın 40 yıl önceki halinde, önünden geçen yol tali nitelikli olabilir. Dolayısı ile genel konut endeksi ile parselin şerefiyesi örtüşmeyebilir.

Maalesef hakimlerin tercih ettiği ve nerede ise tüm bilirkişilerin şablon rapor olarak kullandığı puanlamaya bağlı arsa değerlendirme raporu formatının çoğu da yanlış örnek alındığından olduğu gibi hatalıdır ve bu güne kadar binlerce hatalı karar verilmesine neden olmuştur. Üstelik bu davalar bir kere açıldığından düzeltilme imkanı da bulunmamaktadır.

Burada arsa payı düzenleme bilirkişi raporlarından örneklerle, hesaplama kısmında nerelerde hata yapıldığını göstererek anlatmaya çalışacağım. Bu örnek raporların benzerlerine oranla çok iyi hazırlanmış ve detaylı raporlar olduğunu öncelikle belirteyim. Hatalar bu raporları hazırlayan uzmanlardan değil, sistemin «geçerli yöntem» saydığı metottan kaynaklanmaktadır.

1.ÖRNEK RAPOR

HESAPLAMA SIRASINDA İNCELENEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Arsa Payları Kat irtifakı kurulduğu 1987 yılında zaman düzenlendiği için o yıla ait Bayındırlık ve İskân Bakanlığında yapılan Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi Yapı Yaklaşık Maliyeti kullanılmıştır. Bu maliyetlere genel gider ve müteahhitlik karı dâhildir. 130.000 TL/m² olarak alınmıştır. Bu değer sabit olup arsa Payında etken değildir. Sadece o tarihteki dairelerin yaklaşık değerini belirlemek için hesaplama tablosuna eklenmiştir. Hesaplamalarda, aşağıdaki hususlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

- Alan Faktörü: Konutlarda ölçülen net alanlar için 100 m² = 250 puan, verilmiştir.
- Yön Faktörü: Bu kıstas dairelerin yönlere bağlı olarak güneşten maksimum faydalanma esasına göre hazırlanmıştır. Söz konusu binadaki daireler farklı yön ve konumdadır. Tüm daireler 3 cephelidir. Bodrum Bina oturma bakımından Ön cephesi Batı yönüne cephelidir. Katsayılar güneşten Fazla faydalanan ve yönleri avantajlı olan bağımsızlar göz önüne alınarak; * 100 puan üzerinden Kuzeye bakan yönlere 15 puan, Güneye bakan yönlere 35'şer puan, Doğu ve Batı yönlere de 25'şer puan verilmiştir.
- Işık, Güvenlik Faktörü: Bu faktör; bağımsız bölümlerin ışık alma avantajları ve dezavantajları incelenerek, binanın yapısına ve dairelerin cephe genişliklerine bağlı olarak güneşten faydalanma esasına göre düzenlenmiştir. Ana taşınmazın girişi zemin kattan olup, zemin kattan itibaren bodrum katın üzerinde ön cepheden Yaklaşık 1,50 m çıkma bulunmaktadır. Dolayısı ile bodrum kat bu çıkmalardan dolayı üst katlara göre daha az ışık almaktadır. Ayrıca sokağa paralel olan cepheler yol kodunun kısmen altında olduğundan bu cepheden daha az ışık alınmaktadır. Arka ve yan cephelerde komşu binalar bulunması nedeni ile ışık alma konusunda ön cepheye göre dezavantajlıdır. Kata erişim ve güvenlik kriterleri de göz önüne alındığında; 100 puan üzerinden, bodrum ve zemin kata sahip dubleks konutlara 55 puan, 1. inci kata 70 puan, 2 inci kata 85 puan ve 3. normal katlara 100 'er puan, puan verilmiştir.
- Isı, Nem Faktörü: Binanın yapıldığı yıllarda ısı ve su yalıtımının yetersiz olmasından dolayı bodrum, zemin ve en üst katlar ısı kayıplarına ve çatı akmaları, vs. daha fazla maruz kalırlar. Bu yüzden bu katlardaki daireler en düşük puanlamaya sahiptir. Bu sebeple; Çatının arıza halleri, ısı ve su yalıtımları göz önünde tutularak, 3. Normal kattaki bölümlere 60 bodrum kattaki bölümlere 40 puan ve diğer bağımsız bölümler 100 puan verilmiştir.
- Cephe Faktörü: Bağımsız bölümlerin sahip olduğu cephe uzunlukları ölçülerek; birbirlerine kıyaslanarak; * 100 puan üzerinden, Cephe puanı olarak Normal katlarda; 100 verilmiştir. * 100 puan üzerinden, Cephe puanı olarak zemin kattaki alanlı dairelere; 80 puan verilmiştir.
- Manzara Faktörü: Binanın deniz vb. bir manzarası bulunması ve önünün açık olması vb. avantajlar göz önüne alınarak kriter puanları saptanmıştır.

* Apartman Manzarası yönünden, 100 puan üzerinden, köşe daireler için; Zemin kata, Deniz yönü 55, arka cephe 0 yan cepheler için 5 er puan = 60 puan 1inci kata Deniz yönü 65, arka cephe 3 yan cepheler için 5 ar puan = 73 puan 2.ci kata Deniz yönü 75, arka cephe 5 yan cepheler için 5 ar puan = 85 puan 3.cü kata Deniz yönü 85, arka cephe 5 yan cepheler için 10 ar puan = 100 puan *Toplam puanların aritmetik ortalaması alınmak suretiyle bağımsız bölümlerin puanları tespit edilmiş arsa payları hesaplanarak aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

| KAT | B.B. NO | NİTELİK | MEVCUT ARSA PAYI | BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI | ALAN FAKTÖRÜ | YÖN FAKTÖRÜ | İŞİK GÜVENLİK FAKTÖRÜ | ISI, NEM FAKTÖRÜ | CEPHE FAKTÖRÜ | MANZARA FAKTÖRÜ | TOPLAM PUAN | ORTALAMA PUAN | YUVARLATILMIŞ ORTALAMA PUAN | ARSA PAYI ORANI | HESAPLANAN ARSA PAYI | ÖNERİLEN ARSA PAYI | |
|----------------|---------|---------------|------------------|----------------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|--|
| BODRUM + ZEMİN | 1 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 214 | 535 | 65 | 55 | 40 | 80 | 60 | 835 | 139,17 | 139 | 12,44% | 9,96 | 10/80 | |
| BODRUM + ZEMİN | 2 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 214 | 535 | 85 | 55 | 40 | 80 | 60 | 855 | 142,50 | 142 | 12,71% | 10,17 | 10/80 | |
| 1. KAT | 3 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 70 | 100 | 100 | 73 | 813 | 135,50 | 135 | 12,09% | 9,67 | 10/80 | |
| 1. KAT | 4 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 70 | 100 | 100 | 73 | 833 | 138,83 | 139 | 12,44% | 9,96 | 10/80 | |
| 2. KAT | 5 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 85 | 100 | 100 | 85 | 840 | 140,00 | 140 | 12,53% | 10,03 | 10/80 | |
| 2. KAT | 6 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 85 | 100 | 100 | 85 | 860 | 143,33 | 143 | 12,80% | 10,24 | 10/80 | |
| 3. KAT | 7 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 100 | 60 | 100 | 100 | 830 | 138,33 | 138 | 12,35% | 9,88 | 10/80 | |
| 3. KAT | 8 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 100 | 60 | 100 | 100 | 850 | 141,67 | 141 | 12,62% | 10,10 | 10/80 | |
| | | | | | | | | | | | | 1400 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | TOPLAM | 1117 | | | |

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Satılabilir alan | 1400 m ² |
| İnşaat birim fiyatı | 130.000 TL/m ² |
| Apartman Değer | ₺ 182.000.000,00 |
| Şerefiye topl. Puan | 1117 |
| Satışa esas birim pu | ₺ 162.936,44 |

Bağımsız bölümlerin, kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerlerinin yukarıda açıklanan unsurları ve bu belirlemeye göre yapılan hesaplamalar ve yaklaşımlar neticesinde. Tapu sicilinde kayıtlı arsa paylarında düzeltilmesine dair bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.

RAPORDAKİ HATALAR:

- *Binanın 1987 tarihindeki durumu incelenmemiş, mevcut durumuna göre yorumlar yapılmıştır. Şayet o yılın hava fotoğraflarına ulaşılsa idi, etrafının açık olduğu, sifir kotundan dahi deniz manzarası olduğu, denizin binanın hemen önünde başladığı, sonradan dolgu alan yapıldığı görülecekti.*
- *Yargıtay'a göre doğrudan kat mülkiyetine geçildiği veya kat irtifakı kurulduğu tarihte, ilgili bağımsız bölümün o tarihteki değerine etken olan; cinsi, bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi hususlar dikkate alınmalıdır. Raporda şerefiyeye etken bu faktörler ele alınmış olmakla birlikte alan ve yönlerin dışında tüm faktörlerde en avantajlı dairelere 100 er puan verilmiştir. Ancak tüm faktörlerin değere etkisi aynı oranda olamaz. Örneğin bu binada daireler deniz manzaralıdır. Bir meskende rutubet bulunmaması ile deniz manzaralı olması o meskene aynı oranda değer katmaz. Dolayısı ile verilen puanların, değere etken ağırlıklarla doğru orantılı olması gerekirdi. Manzara puanı 100 ise rutubet faktörünün çok daha düşük olması beklenirdi.*
- *Raporda 6 şerefiye faktörü ele alınmış, bunların toplamı 6'ya bölünerek ortalama şerefiye puanı bulunmuştur. Bu şerefiye faktörlerinden biri de "alan" faktörüdür. Her 100 m² için 250 puan verilmiştir. Dolayısı ile basit matematik hesabı ile her dairenin alanının 2.5 katı ortalamaya toplam olarak katılmıştır. Tüm dairelerde aynı oran uygulandığı için bu katsayının aslında matematiksel olarak bir anlamı yoktur. Dairelerin her m² si için ortalamaya sabit rakam 0,4167 puan katılmıştır. (2,5/6) Bu değer nereden çıkmıştır? Neyi ifade etmektedir ve sonucu neye göre etkilemektedir? Bunun yanlış tarafı; daire alanlarının ortalamaya toplam olarak katılmasıdır. Şöyle ki; aynı şerefiye kriterlerine sahip iki mesken olsaydı, biri 100 m², diğeri 200 m² olsaydı, normal olarak alan haricindeki tüm şerefiye özellikleri aynı olduğundan, 200 m² büyüklükteki meskenin diğerinin iki katı değerinde olması beklenirdi. Ancak bu alanlar toplama dahil edilip ortalama alındığında çok farklı bir sonuca ulaşılabacaktır.*

| KAT | B.B. NO | NİTELİK | MEVCUT ARSA PAYI | BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI | ALAN FAKTÖRÜ | YÖN FAKTÖRÜ | İŞIK GÜVENLİK FAKTÖRÜ | ISI, NEM FAKTÖRÜ | CEPHE FAKTÖRÜ | MANZARA FAKTÖRÜ | TOPLAM PUAN | ORTALAMA PUAN | YUVARLATILMIŞ ORTALAMA PUAN | ARSA PAYI ORANI | HESAPLANAN ARSA PAYI | ÖNERİLEN ARSA PAYI |
|----------------|---------|---------------|------------------|----------------------|--------------|-------------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| BODRUM + ZEMİN | 1 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 100 | 250 | 65 | 55 | 40 | 80 | 60 | 550 | 91,67 | 92 | 8,67% | 6,94 | 7/80 |
| BODRUM + ZEMİN | 2 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 200 | 500 | 65 | 55 | 40 | 80 | 60 | 800 | 133,33 | 133 | 12,54% | 10,03 | 10/80 |
| 1. KAT | 3 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 70 | 100 | 100 | 73 | 813 | 135,50 | 135 | 12,72% | 10,18 | 10/80 |
| 1. KAT | 4 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 70 | 100 | 100 | 73 | 833 | 138,83 | 139 | 13,10% | 10,48 | 10/80 |
| 2. KAT | 5 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 85 | 100 | 100 | 85 | 840 | 140,00 | 140 | 13,20% | 10,56 | 11/80 |
| 2. KAT | 6 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 85 | 100 | 100 | 85 | 860 | 143,33 | 143 | 13,48% | 10,78 | 11/80 |
| 3. KAT | 7 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 65 | 100 | 60 | 100 | 100 | 830 | 138,33 | 138 | 13,01% | 10,41 | 10/80 |
| 3. KAT | 8 | DAİRE | 10/80 | 162 | 405 | 85 | 100 | 60 | 100 | 100 | 850 | 141,67 | 141 | 13,29% | 10,63 | 11/80 |
| | | | | 1272 | | | | | | | | | 1062,67 | 1061 | | |

- Aynı örnekte 1 ve 2 nolu dubleks dairelerin aynı özellikte olduğunu ve alanlarının 100 m² ve 200 m² olduğunu varsayalım. Görüldüğü gibi 2 nolu dairenin arsa payı, 1 nolu daireyle karşılaştırıldığında 14/80 olması gerekirken parselin % 5 i kadar daha az çıkmıştır. Parsel 900 m² ise 45 m² kaybı olacaktır. Parselin m² bedeli 20.000 TL ise maliki 900.000 TL zarara uğratmış olacaktır.*
- Sadece iki bağımsız bir meskende de dairelerin aynı özellikte olduğunu ve alanlarının 100 m² ve 200 m² olduğunu varsayalım. Diğer şerefiye toplamaları 450 olsun. 2,5 kat sayıyı da koyarak hesaplayalım;
100 m² lik daire 100 m² x 2,5 = 250 Alan puanı + 450 diğer puanlar=700/6 = 117 ortalama,
200 m² lik daire 200 m² x 2,5 = 500 Alan puanı + 450 diğer puanlar=950/6 = 158 ortalama,
Yani bu iki meskenin değer oranı; Her iki daire birden satılsa, toplam satış değerinin %43 ünü 100 m² mesken sahibi alırken, 200 m² büyüklükteki meskenin sahibi ancak %57 sini alabilecektir.*
- Şerefiye hesaplamasında önceki arsa payı ile mukayese edilebilirsin diye aynı payda kullanılmak istenmiş ve bu nedenle de çeşitli yuvarlamalar yapılmıştır. Şayet yuvarlama yapılmasa idi dairelerin arsa payları arasında fark çıkacaktı.*

| KAT | B.B. NO | NİTELİK | MEVCUT ARSA PAYI | ORTALAMA PUAN | YUVARLATILMAMIŞ ARSA PAYI ORANI | YUVARLATILMAMIŞ PAYA DÜŞEN ALANLAR | YUVARLATILMIŞ ORTALAMA PUAN | ARSA PAYI ORANI | HESAPLANAN ARSA PAYI | ÖNERİLEN ARSA PAYI | ÖNERİLEN PAYA DÜŞEN ALANLAR | FARK |
|----------------|---------|---------------|------------------|---------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
| BODRUM + ZEMİN | 1 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 139,17 | 0,1243 | 111,8970 | 139 | 12,44% | 9,96 | 10/80 | 112,5 | -0,6030 |
| BODRUM + ZEMİN | 2 | DUBLEKS DAİRE | 10/80 | 142,50 | 0,1273 | 114,5771 | 142 | 12,71% | 10,17 | 10/80 | 112,5 | 2,0771 |
| 1. KAT | 3 | DAİRE | 10/80 | 135,50 | 0,1211 | 108,9488 | 135 | 12,09% | 9,67 | 10/80 | 112,5 | -3,5512 |
| 1. KAT | 4 | DAİRE | 10/80 | 138,83 | 0,1240 | 111,6289 | 139 | 12,44% | 9,96 | 10/80 | 112,5 | -0,8711 |
| 2. KAT | 5 | DAİRE | 10/80 | 140,00 | 0,1251 | 112,5670 | 140 | 12,53% | 10,03 | 10/80 | 112,5 | 0,0670 |
| 2. KAT | 6 | DAİRE | 10/80 | 143,33 | 0,1281 | 115,2472 | 143 | 12,80% | 10,24 | 10/80 | 112,5 | 2,7472 |
| 3. KAT | 7 | DAİRE | 10/80 | 138,33 | 0,1236 | 111,2269 | 138 | 12,35% | 9,88 | 10/80 | 112,5 | -1,2731 |
| 3. KAT | 8 | DAİRE | 10/80 | 141,67 | 0,1266 | 113,9071 | 141 | 12,62% | 10,10 | 10/80 | 112,5 | 1,4071 |
| | | | | 1119,33 | 1,0000 | 900,0000 | 1117 | | | | | 900 |

- Burada görüldüğü gibi yuvarlamalar nedeni ile 2 nolu daireye 2 m² haksızlık edilirken, 3 nolu daireye fazladan 3,5 m² fazla arsa verilmiştir. Arsanın değeri min. 20.000 TL/m² olsa (Denize sıfır bir arsa daha az olmaz) bu rapora göre sırf yuvarlamalar nedeni ile 3 nolu daire, 2 nolu daireden 110.000 TL fazla kazançlı çıkmıştır. Arsa payı düzenlemesinde eski arsa paydalarının bağlayıcılığı yoktur. Yuvarlamayı ne kadar az tutarsanız, o kadar hakkaniyetli sonuca ulaşabilirsiniz.*
- 1 ve 2 nolu dubleks dairelerin alt katı bahçe seviyesinde olup, her iki dairenin de bahçeye çıkış kapıları mevcuttur. Dolayısı ile bahçe ortak alan da olsa bu özelliklerinden dolayı bahçeden faydalanma öncelikleri bulunmaktadır. Nitekim bu daireler satın alınırken bu özellik değere etken bir avantaj sunmuştur. Dolayısı ile şerefiye değerlendirmesinde bahçe-terasa avantajı da göz önüne alınmalıydı.*
- Dubleks dairelerin üst katları ile alt katları aynı şartlardaymış gibi değerlendirilmişlerdir. Aynı ele alınmadığından, alt katın ısı, nem, ışık vb. gibi olumsuz puanlamalarından üst kat da aynı şekilde olumsuz etkilenmiştir. İki katın ayrı alanlarla belirtilerek puanlanması gerekirdi.*

- *Kat, ışık, güvenlik gibi faktörler tek özellikmiş gibi tek sütunda puanlandırılmıştır. Ancak bunların hepsi aynı özellikte olmaz. Örneğin bir daire en üst katta iyi ışık alsa da güvenlik açısından zayıftır. Ana merdivenlerden ara katlarda devamlı geçiş olduğu halde son katlara sadece malikler çıktığından hırsızların rahatsız olmadan çalışmalarına müsaittir. Bu faktörler ayrı değerlendirilmeliydi.*
- *Bağımsız bölümlerin değerini oluşturan faktör sadece yapı maliyeti ve dairelerin şerefiyeleri olmayıp, arsa maliyeti de söz konusudur. Evet bu rapora etken bir faktör değildir ancak raporu okuyan avukat; «bunun arsa değeri hesaba katılmamış» dediğinde haklı bir itiraz nedeni oluşur. Aslında ne bina maliyetinin ne de arsa maliyetinin bu hesaplamalarda bir önemi yoktur. Ancak kat mülkiyeti kanunu 3. maddesi gereği değer üzerinden yürümek gereklidir. (Bu bir site olsaydı ve bir blok yığma, diğer blok betonarme olsaydı hesaplamalarda etken faktör olurdu)*

2. ÖRNEK

MAHALLİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Davaya konu İstanbul İli, ..ilçesi,..Mahallesi, . Sokak, Apartmanı No: adresinde kain,..ada, ... parsel numarası ile tapuda kayıtlı ..,00 m² yüzölçümlü, Altında Garajı Olan Altı Katlı Kargir Apartman nitelikli taşınmazdır. Mahallinde yapılan incelemelerde; davaya konu ana taşınmazın, . Sokak ve ..Sokak köşesinde yer aldığı, betonarme karkas yapı tarzında bitişik nizamda inşa edilmiş olan yapının Bodrum + Zemin + 3 Normal + Çekme kattan ibaret olduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemede, davaya konu ana yapının; bodrum katında 2 adet daire, Zemin, 1., 2. Ve 3. Normal katlarında 3' er adet daire, çekme katında 2 adet daire olmak üzere ana yapıda toplam 16 adet dairenin yer aldığı ve keşif tarihi itibarı ile tüm dairelerin kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. Proje incelemesinde; Bodrum Kat 1 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo-wc + wc + hizmetçi odası + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 106,00 m² alanlı, eklenti olarak 21,80 m² brüt alanlı garajı bulunduğu, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; Bodrum Kat 2 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + hol + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 104,00 m² alanlı, 2 Sokak cepheli olduğu; Zemin Kat 3 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 138,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; Zemin Kat 4 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 111,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; Zemin Kat 5 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 100,00 m² alanlı, 2 Sokak Cepheli olduğu; 1.Kat 6 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 140,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 1.Kat 7 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 112,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 1.Kat 8 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 118,00 m² alanlı, 2 Sokak Cepheli olduğu; 2.Kat 9 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 140,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 2.Kat 10 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 112,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 2.Kat 11 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 118,00 m² alanlı, 2 Sokak Cepheli olduğu; 3.Kat 12 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 140,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 3.Kat 13 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 112,00 m² alanlı, Sokak ve arka bahçe cepheli olduğu; 3. Kat 14 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + depo + antre + koridor + balkon bölümlerinden ibaret olup, brüt 118,00 m² alanlı, 2 Sokak Cepheli olduğu; Çekme Kat 15 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 3 yatak odası + mutfak + banyo + wc + hol + depo + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 65 m² alanlı, 2 Sokak ve Arka Bahçe cepheli olduğu; Çekme Kat 16 B. Bölüm, Mesken nitelikli dairenin, salon + 2 yatak odası + mutfak + banyo + wc + hol + depo + antre + koridor bölümlerinden ibaret olup, brüt 142,00 m² alanlı, Sokak ve Arka Bahçe cepheli olduğu, proje incelemesinden anlaşılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI ANALİZİ:

Resen, elektronik ortamda internet gibi görsel ve gazete-dergi gibi yazılı basın vasıtasıyla da emsal araştırması yapılmıştır. Bölgedeki emlak firmalarından bilgiler alınmıştır. Örnek olarak bulunan gayrimenkullerin alanları, imar durumları, konumları ve kullanımları farklı olduğu için emsal olarak alınamamış ancak örnek taşınmazların fiyatları heyetimizin sektör tecrübesi ile değerlendirilerek değerlemesi istenilen taşınmaza uygun düzeltmeleri yapılarak kullanılmıştır. Elektronik Ortamdan Bulunan Örneklerden Bazıları Raporda Sunulmuştur:

1.EMSAL:Mahallesinde, 3+1 sıfır daire brüt 165 m² olup 4.250.000.-TL'den pazardadır. Örnek olarak kullanılan taşınmaz konum, büyüklük, kullanım amacı ve halen pazarda olması gibi hususlar dikkate alındığında birebir emsal olarak değerlendirilememiştir. Taşınmazın değeri heyetimizin sektör tecrübesi değerlendirilerek dava konusu taşınmaz ile ilgili konumu, kullanım amacı, değerlemesi gereken tarih gibi hususlar dikkate alınarak gerekli düzeltmeleri yapılarak kullanılmıştır.

2.EMSAL:Mahallesinde, 2+2 sıfır daire brüt 128 m² olup 3.995.000.-TL'den pazardadır. Örnek olarak kullanılan taşınmaz konum, büyüklük, kullanım amacı ve halen pazarda olması gibi hususlar dikkate alındığında birebir emsal olarak değerlendirilememiştir. Taşınmazın değeri heyetimizin sektör tecrübesi değerlendirilerek dava konusu taşınmaz ile ilgili konumu, kullanım amacı, değerlemesi gereken tarih gibi hususlar dikkate alınarak gerekli düzeltmeleri yapılarak kullanılmıştır.

3.EMSAL:Mahallesinde, 2+2 sıfır daire brüt 128 m² olup 3.995.000.-TL'den pazardadır. Örnek olarak kullanılan taşınmaz konum, büyüklük, kullanım amacı ve halen pazarda olması gibi hususlar dikkate alındığında birebir emsal olarak değerlendirilememiştir. Taşınmazın değeri heyetimizin sektör tecrübesi değerlendirilerek dava konusu taşınmaz ile ilgili konumu, kullanım amacı, değerlemesi gereken tarih gibi hususlar dikkate alınarak gerekli düzeltmeleri yapılarak kullanılmıştır.

DEĞERLENDİRME

Huzurdaki davanın, .. ada, ..parsel numarası ile tapuda kayıtlı 431,00 m² yüzölçümlü, Altında Garajı Olan Altı Katlı Kargir Apartman nitelikli taşınmazda bulunan 16 adet bağımsız bölümlerin arsa paylarının düzeltilmesi talebidir.

1) Bağımsız bölümlerin buldukları Kat, brüt alanları, toplam brüt alana oranları ve ham arsa payları:

| KAT | B.B.NO | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | BÜRÜT ALANI m2 | ANA YAPI TOPLAM ALANI | ORAN | HAM ARSA PAYLARI |
|-----------|--------|----------|-----------|----------------|-----------------------|---------|------------------|
| BODRUM | 1 | MESKEN | GARAJ | 106,00 | 1.876,00 | 5,65% | 565/10000 |
| BODRUM | 2 | MESKEN | | 104,00 | 1.876,00 | 5,54% | 554/10000 |
| ZEMİN | 3 | MESKEN | | 138,00 | 1.876,00 | 7,36% | 736/10000 |
| ZEMİN | 4 | MESKEN | | 111,00 | 1.876,00 | 5,92% | 592/10000 |
| ZEMİN | 5 | MESKEN | | 100,00 | 1.876,00 | 5,33% | 533/10000 |
| 1.KAT | 6 | MESKEN | | 140,00 | 1.876,00 | 7,46% | 746/10000 |
| 1.KAT | 7 | MESKEN | | 112,00 | 1.876,00 | 5,97% | 597/10000 |
| 1.KAT | 8 | MESKEN | | 118,00 | 1.876,00 | 6,29% | 629/10000 |
| 2.KAT | 9 | MESKEN | | 140,00 | 1.876,00 | 7,46% | 746/10000 |
| 2.KAT | 10 | MESKEN | | 112,00 | 1.876,00 | 5,97% | 597/10000 |
| 2.KAT | 11 | MESKEN | | 118,00 | 1.876,00 | 6,29% | 629/10000 |
| 3.KAT | 12 | MESKEN | | 140,00 | 1.876,00 | 7,46% | 746/10000 |
| 3.KAT | 13 | MESKEN | | 112,00 | 1.876,00 | 5,97% | 597/10000 |
| 3.KAT | 14 | MESKEN | | 118,00 | 1.876,00 | 6,29% | 629/10000 |
| ÇEKME KAT | 15 | MESKEN | | 65,00 | 1.876,00 | 3,46% | 346/10000 |
| ÇEKME KAT | 16 | MESKEN | | 142,00 | 1.876,00 | 7,57% | 757/10000 |
| | | | | 1.876,00 | | 100,00% | 10000/10000 |

2) Ana taşınmazda bulunan bağımsız bölümlerin; Bulunduğu kat, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, asansör olmaması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası, kullanma amacı, eklentileri, güneşten yararlanma durumu, rüzgâr ve dış etkilerden etkilenme olayı gibi hususlar göz önüne alındığında, dava konusu ana taşınmazda Kat Mülkiyeti kurulum tarihi olan 30/07/1990 tarihi itibarıyla bağımsız bölümlerin değerleri ve davaya konu ana taşınmazın Eski ve Yeni Arsa Paylarını gösterir Tablo:

| KAT | B.B.NO | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | B.B. GÜNCEL DEĞERİ | B.B. KAT MÜLKİYETİ KURULDUĞU TARİHTEKİ DEĞERLERİ | B.B. LERİN KAT MÜLKİYETİ KURULUM TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERLERİNİN TOPLAM DEĞERE ORANI | MEVCUT ARSA PAYLARI | DÜZELTİLMİŞ ARSA PAYLARI |
|-----------|--------|----------|-----------|--------------------|--|--|---------------------|--------------------------|
| BODRUM | 1 | MESKEN | GARAJ | ₺ 1.050.000,00 | ₺ 35.000.000,00 | 6,53% | 10/160 | 653/10000 |
| BODRUM | 2 | MESKEN | | ₺ 900.000,00 | ₺ 30.000.000,00 | 5,59% | 10/160 | 559/10000 |
| ZEMİN | 3 | MESKEN | | ₺ 1.050.000,00 | ₺ 35.000.000,00 | 6,53% | 10/160 | 653/10000 |
| ZEMİN | 4 | MESKEN | | ₺ 1.000.000,00 | ₺ 33.330.000,00 | 6,21% | 10/160 | 621/10000 |
| ZEMİN | 5 | MESKEN | | ₺ 1.050.000,00 | ₺ 35.000.000,00 | 6,53% | 10/160 | 653/10000 |
| 1.KAT | 6 | MESKEN | | ₺ 1.260.000,00 | ₺ 42.000.000,00 | 7,83% | 10/160 | 783/10000 |
| 1.KAT | 7 | MESKEN | | ₺ 1.050.000,00 | ₺ 35.000.000,00 | 6,53% | 10/160 | 653/10000 |
| 1.KAT | 8 | MESKEN | | ₺ 1.070.000,00 | ₺ 35.670.000,00 | 6,65% | 10/160 | 665/10000 |
| 2.KAT | 9 | MESKEN | | ₺ 1.070.000,00 | ₺ 35.670.000,00 | 6,65% | 10/160 | 665/10000 |
| 2.KAT | 10 | MESKEN | | ₺ 830.000,00 | ₺ 27.670.000,00 | 5,16% | 10/160 | 516/10000 |
| 2.KAT | 11 | MESKEN | | ₺ 880.000,00 | ₺ 29.330.000,00 | 5,47% | 10/160 | 547/10000 |
| 3.KAT | 12 | MESKEN | | ₺ 880.000,00 | ₺ 29.330.000,00 | 5,47% | 10/160 | 547/10000 |
| 3.KAT | 13 | MESKEN | | ₺ 850.000,00 | ₺ 28.330.000,00 | 5,28% | 10/160 | 528/10000 |
| 3.KAT | 14 | MESKEN | | ₺ 900.000,00 | ₺ 30.000.000,00 | 5,59% | 10/160 | 559/10000 |
| ÇEKME KAT | 15 | MESKEN | | ₺ 950.000,00 | ₺ 31.670.000,00 | 5,90% | 10/160 | 590/10000 |
| ÇEKME KAT | 16 | MESKEN | | ₺ 1.300.000,00 | ₺ 43.330.000,00 | 8,08% | 10/160 | 808/10000 |
| | | | | ₺ 16.090.000,00 | ₺ 536.330.000,00 | 100,00% | 160/160 | 10000/10000 |

RAPORDAKİ HATALAR:

- *Bir önceki rapordaki gibi bu raporda da binanın 1990 yılındaki durumu incelenmemiş, mevcut durumuna göre yorumlar yapılmıştır. O yıla ait hava fotoğrafları irdelenmeli, çevresindeki yapıların varlığı ve manzarası olabildiği kadar irdelenmeli idi. Başka şehirlerde bu zor olsa da İstanbul'da yapılan değerlemelerde bu mümkündür.*
- *Raporda bağımsız bölümler hatalı ve eksik anlatılmıştır. Örneğin 15 nolu bağımsız bölüm 3 cepheli, 16 iki cepheli olarak anlatılmıştır. Ancak projesinde tam tersi olduğu gibi, 16 nolu bağımsız bölümün deniz manzarası mevcuttur. Bu manzaradan raporda bahsedilmemiştir. Özellikle arsa payı raporlarında, bağımsız bölümlerin özelliklerinde çok hataya rastlıyoruz. Raporda güneşe bakan daire için doğuya bakıyor diye yazdığımız anda, rapora ne kadar emek harcamış olursak olalım, o rapor çöp oluyor.*
- *Bu raporda dairelerin güncel emsallerle bu günkü değerleri bulunup paranın enflasyonu hesabı ile geçmişe giderek değerlere ulaşılmıştır. Daha doğrusu öyle olduğunu tahmin ediyoruz. Çünkü ne bu günkü değerlere nasıl ulaşıldığı ile ne de enflasyon hesabının nasıl yapıldığı ile ilgili en ufak bir bilgi yoktur. Halbuki raporlamanın son derece açık ve herhangi bir itiraza neden olmayacak kadar açık olması gereklidir. Burada 1990 tarihindeki değere ulaşmak için güncel değerlerin 1/0,03 ünün alındığını görüyoruz. Bu oranın nereden bulunduğu belli değildir. Kaldı ki o tarihte bölgedeki daire değerlerinin 100.000.000 TL civarında olduğunu net şekilde biliyorum.*

| KAT | B.B.NO | NİTELİĞİ | EKLENTİSİ | HAM ARSA PAYLARI | DÜZELTİLMİŞ ARSA PAYLARI | FARK |
|-----------|--------|----------|-----------|------------------|--------------------------|--------|
| BODRUM | 1 | MESKEN | GARAJ | 565/10000 | 653/10000 | 0,88% |
| BODRUM | 2 | MESKEN | | 554/10000 | 559/10000 | 0,05% |
| ZEMİN | 3 | MESKEN | | 736/10000 | 653/10000 | -0,83% |
| ZEMİN | 4 | MESKEN | | 592/10000 | 621/10000 | 0,30% |
| ZEMİN | 5 | MESKEN | | 533/10000 | 653/10000 | 1,20% |
| 1.KAT | 6 | MESKEN | | 746/10000 | 783/10000 | 0,37% |
| 1.KAT | 7 | MESKEN | | 597/10000 | 653/10000 | 0,56% |
| 1.KAT | 8 | MESKEN | | 629/10000 | 665/10000 | 0,36% |
| 2.KAT | 9 | MESKEN | | 746/10000 | 665/10000 | -0,81% |
| 2.KAT | 10 | MESKEN | | 597/10000 | 516/10000 | -0,81% |
| 2.KAT | 11 | MESKEN | | 629/10000 | 547/10000 | -0,82% |
| 3.KAT | 12 | MESKEN | | 746/10000 | 547/10000 | -1,99% |
| 3.KAT | 13 | MESKEN | | 597/10000 | 528/10000 | -0,69% |
| 3.KAT | 14 | MESKEN | | 629/10000 | 559/10000 | -0,70% |
| ÇEKME KAT | 15 | MESKEN | | 346/10000 | 590/10000 | 2,44% |
| ÇEKME KAT | 16 | MESKEN | | 757/10000 | 808/10000 | 0,51% |
| | | | | 10000/10000 | 10000/10000 | 0,00% |

- Ayrıca ayrı bir tabloda daire alanları toplam daire alanına bölünerek bir yüzde bulunmuş ve buna «ham arsa payı» denmiştir. Daire alanlarının arsa payı ile ilişkisi sadece değere etken faktör olarak vardır. Her ne kadar bu alanlara şerefiye etkenleri uygulanmamış olsa da, birim fiyat uygulanıp değerler bulunduğu bu oranlar değişmese de, teknik olarak bu oranlara ham arsa payı diyemeyiz.

• Ham arsa payı olarak belirtilen oranlarla düzeltilen arsa payı oranları karşılaştırıldığında da uyumsuzluklar vardır. Örneğin alt alta bulunan, aynı büyüklükteki 11 ve 14 numaralı dairelerden 14 nolu dairenin şerefiyesiz arsa payı oranı düzeltmeden sonra %2,44 artarken, 11 numaranınki %0,82 düşmüştür. Halbuki 14 numaranın sokak cephelerinin üstleri açık terastir. Nem sorunu ve ısı kaybı kaçınılmazdır. Raporu bitirdikten sonra, özellikle üst üste olan, aynı büyüklükteki dairelerin alanlarını, özelliklerini ve arsa payı dengelerini kontrol ediniz. Bir hata varsa en kolay bu şekilde yakalanır.

• Çekme katların oldukça büyük teras alanları vardır. Her ne kadar çekme katlara ait teras alanları ortak alan sayılsalar da " Kat Mülkiyeti Kanunu 4. Madde C şikkına göre: çekme katın çevresinde bulunan teras alanları, tüm apartman maliklerine aittir (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Esas Karar 1991/7 1991/4 Yargıtay İlamı)" burada kullanım şerefiyesi mevcuttur. Bu alanlara başka bağımsız bölümlerin çıkma şansı olmadığı gibi, bu alanları kullanma avantajı sadece çekme kattaki dairelere aittir. Bunun değere etkisi de yadsınamaz.

Sonuç olarak her zaman söylediğimiz gibi, «her yapının ayrı bir hayat hikayesi vardır. Değerleme uzmanının görevi; yapının, yaşı, yasallığı, vb. gibi bu hayat hikayesinde değere etken faktörleri ortaya çıkartarak, o hayata yakışan bir değer vermektir.»

Burada belirtilen şerefiye faktörlerini hiçbir zaman bir standarda oturtamayız. Aksi türlü zaten bizlere gerek kalmazdı. Bilgisayara parsel büyüklüğü, yapı büyüklüğü ve konumu verdiğinizde değerini otomatik olarak hesaplar. Birinci örnekte yer alan otopark eklentisi, bağcılarda olsa başka, Bağdat caddesinde olsa başka şerefiye katsayıları uygulanırdı. Hatta çok değişmeyeceğini düşünebileceğiniz yön şerefiyeleri bile bazı özelliklerinden dolayı binanın bulunduğu yere göre değişir. Örneğin Silifke'nin sahilinde bir bina ile haşır neşir olacaksınız, hakim rüzgarının güney-batı olduğunu bilmeniz gerekir. Deniz manzarası bile bulunduğu yere göre değeri farklı etkiler. Üsküdar, Salacak'ta tarihi yarım adayı gören bir taşınmazla, Avcılar, Denizköşkler'de deniz manzarasının taşınmaza kattığı değer aynı ağırlıkta değildir.

Şerefiye faktörleri verilirken, kişisel tercihlerimizi değil, genel geçer kuralları göz önüne almalıyız. Örneğin ben mezarlığa bakan evlerden hoşlanırım. Sadece kuş sesleri olur ve kapanmaz yeşilliktir. Ama bu mezarlığa bakan taşınmazlara düşük değer vermeme engel olmaz.

Kısaca dostlar, arsa payı düzenleme raporları basit raporlar değildir. Emegi çok, hata yapma oranı yüksek raporlardır. Bedelinin de ona göre olması gerekir ama ne yazık ki şu anda öyle değildir. Bir gün yaptığımız işin ciddiyetinin ve emeğinin fark edilip hakkımızın verilmesi umudu ile...

GİDERAYAK

*"Handan, hamamdan geçtik,
Gün ışığında hissemize razıydık;
Saadetinden geçtik,
Ümidine razıydık;
Hiçbirini bulamadık;
Kendimize hüznler icat ettik,
Avunamadık
Yoksa biz...
Bu dünyadan değil miydik?"*

Orhan Veli Kanık

2

*Neden liman deyince
Hatırıma direkler gelir
Ve acık deniz deyince yelken?
Mart deyince kedi,
Hak deyince işçi
Ve neden ihtiyar değirmenci
Allah'ıma inanır düşünmeden?
Ve rüzgarlı havalarda
Yağmur eğri yağar?"*

Orhan Veli Kanık



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

MARMARADEPREMİNİN SEKTÖRE ETKİSİ

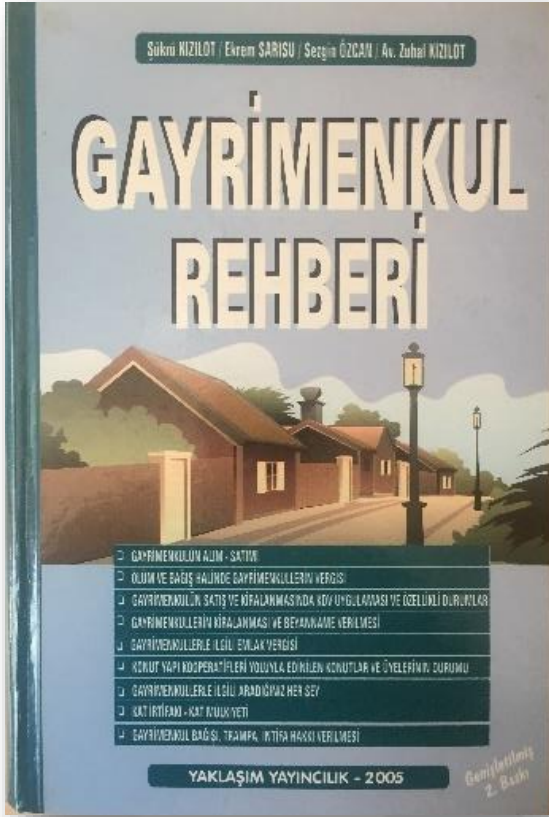
17 Ağustos 1999'da yaşanan Marmara depremi sonrasında Gayrimenkul Değerleme kriterleri arasında binaların sağlamlık derecesinin de önemli olduğu anlaşılmıştı. Yaşanan her tecrübe, yeni bir detay, yeni bir çalışma getirmekte ve eksperlere de yeni bir yük doğurmaktaydı. Daha önceleri raporlarda "sigorta bilgisi" yer almazken artık tüm raporlarda değerlemesi yapılan taşınmaza ait sigorta değeri de yer alacaktı. Bu değerde sıfır şerefiye ve arsa maliyeti olduğundan taşınmazın piyasa değerinden farklı bir hesaplama gerektirmekteydi. Aslında sigorta eksperlerinin yapması gereken bu çalışma, genelde beyana bağlı olduğundan önemsenmezken bankaların aynı zamanda sigorta faaliyeti de yapmaları nedeni ile Eksperlerin sırtına yüklenmiş oldu. Depremden sonra bazı bankalar eksperlere bilgi ve becerilerinin yetişemeyeceği sorumluluklar yüklemeyi de ihmal etmediler. Eksperlerden binanın statik projelerini incelemeleri, binanın bodrum katı dâhil gezilerek, bu projeye göre kolonlarda kaymalar varsa tespit etmeleri dahi istenecekti. Hâlbuki bu tespit İnşaat Mühendislerinin bile yerinde aplikasyon ile zor tespit edebilecekleri bir durumdu. Daha sonra çıkacak olan SPK Tebliğinde açıkça "Değerleme Şirketleri Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul edemezler" yazmasına rağmen bu ve benzeri talepler şirketler tarafından yapılmaya devam edecekti. Artık raporlarda deprem bölgesi risk derecesi vb. hususlar da yer alacaktı.

2000'Lİ YILLAR VE İLK SPK TEBLİĞİNİN YAYINLANMASI

2000 Aralık ayında SPK ya bağlı halka açık şirketlerden, benim de ekspertiz bölümünden sorumlu olduğum Demirbank, elinde çok fazla Hazine Bonosu bulundurmasının sonucunda likidite sıkıntısını çözemeyince; BDDK kararı ile Bankalar Tasfiye Fonu'na (Sonradan TMSF adını aldı) devir oldu. Bankalar arasında devlete en çok hazine bonusu sağlayan bu bankanın batması ile başlayan ekonomik sıkıntı, Kıbrıs Kredi Bankası, Bank Kapital ve Etibank'a da aynı yıl BDDK kararıyla el konması nedeni ile Cumhurbaşkanı'nın BDDK'yı denetletmek istemesi yüzünden Başbakanla arasında çıkan tartışma sonucunda büyüdü ve 2001 yılı da krizle geçti. Bu yıl da BDDK kararı ile Ulusal Bank, İktisat Bankası, Sitebank, Milli Aydın Bankası, Kentbank, Bayındırbank, EGS Bank, Toprakbank'a el konulacaktı. Daha sonra 2002 yılında Pamukbank'a, özel yasayla 2003 yılında İmar Bankasına da el konulacaktı.

Eser Güngör'ün çalışmasına adeta destek verir gibi, bu kriz yıllarında el konulan halka açık Bankaların aktiflerinde gözüken duran varlıkların satışa konu olduğunda gösterilen değerlerinde alıcı bulamaması, SPK'nın bu konudaki çalışmalarını hızlandırdı. Bu süreçte Çelen vb. aktif çalışan değerlendirme firmalarından da görüşler alındı ve nihayet "Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" 12.8.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlandı.

Bu tebliğ Eser Güngör'ün çalışmalarının ve Değerleme Uzmanları Derneği (DUD), Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. (Bu günkü Gedaş) ile Vakıf Ekspertiz A.Ş. nin düzenleyici görüşleri sonucunda şekillenmişti. SPK'nın Gayrimenkul Değerleme ile ilgili tebliği çıkar çıkmaz ülkede Gayrimenkul Piyasasını takip edenler bu fırsatı değerlendirmeye başladılar. Gazeteler her gün Gayrimenkul Değerleme ile ilgili yazı yayınlar olmuştur. Yazılara göre yeni bir meslek doğuyordu ve bu mesleğin geleceği çok parlaktı.

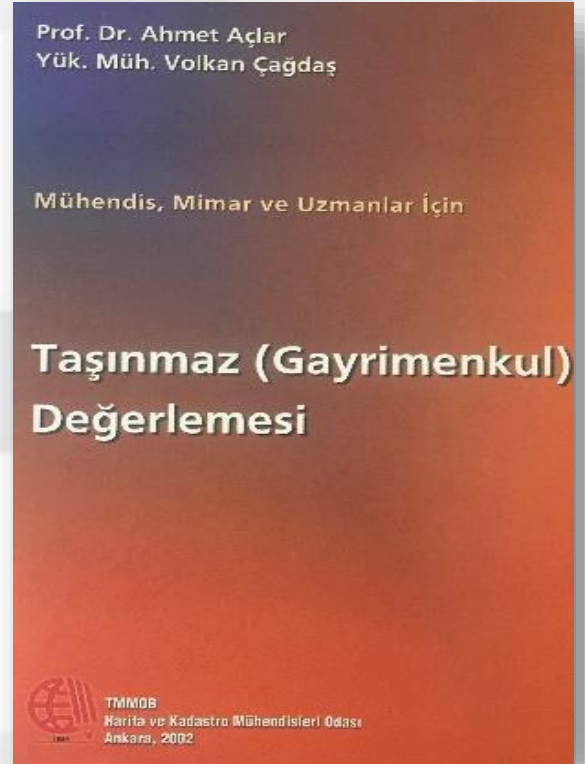


Harita-Kadastro Müh. Prof. Ahmet Açlar zaten Almanya'da Şehircilik okurken bu konuya aşikârdı. O da hemen bir kitap yazarak sektöre faydalı bir adım atacaktı.

SPK'nın bu çalışması yeni bir sektörün şekillenmesine yol açacak, fakat SPK'nın o anda ilk hedefinin bu olmaması, ayrıca ileride BDDK ile yollarının kesişecek olması sektörde uzun bir süre yetki karmaşasına yol açacaktı. Bu tebliğde kurum çalışanlarına ve Devlet kurumlarına ayrıcalıklar tanınmıştı ve bu durum devamlı şekilde diğer şirketlerin serbest piyasadaki rekabet eşitliklerini baltalayacaktı.

Gazeteler sayesinde Harita Mühendisliğinden ve Şehircilik Bölümünden mezun gençler, lisans alabilirlerse bu meslek sayesinde para kazanabileceklerini, hem de kendi işlerinin patronu olabileceklerini öğrendiler. Değerlemenin mimarlıktan ve mühendislikten başka disiplinleri de barındırdığı aşikârdı.

Örneğin sektörün hukuksal yönünü çok iyi bilen Av. Şükrü Kızılot (Kendisini rahmetle anıyorum) bu konuda kitap yazmadan duramadı. Bilgi birikimi ve bunu paylaşması ile değerlendirme sektörüne çok faydalı bilgiler verdi.



SPK Tebliğinde Sorumlu Değerleme Uzmanı kavramını geliştirmiş ve bunların her birinde %10'dan küçük hisse olmamak üzere en az 2 SDU nun şirketin hisselerinin %51 ine sahip olmaları şartını getirmişti. Böylece min. 5 yıl tecrübeli uzmanların şirket sahibi olmalarını ve bunun sorumluluğunu almalarını, değerlendirme işinden hiç anlamayan sermayedarların, yatırım amacı ile bu şirketlerin sahibi olmasını önlemeyi hedeflemişlerdi.

Ancak ilerleyen yıllarda bu sistem de delinecek, birçok sermayedar şirket kurup sözde hisse sahibi lisanslıları çalıştıracak, para kazanma becerileri ile mesleği "sürümden para kazanılan bir sektör" haline sokacaklardı. Bunun yanı sıra gerçekten tecrübeli değerlendirme uzmanları ise ilerleyen yıllarda uzmanlık ile patronluk arasında bocalayacak, uzmanlığı seçenler, bir zamanlar aynı büyüklükte olan şirketler arasında sadece mevcutlarını korusalar bile büyüyen sermaye şirketleri ve kamu şirketleri nedeni ile gittikçe ufalan şirketler haline gelecekti. SPK ise kendi çabaları ile oluşturduğu bu sektörü ilk başlarda hiç düşünmediği Bankacılık sektörünün egemenliğine sunmak zorunda kalacaktı. Bunun en önemli nedeni Bankaların da halka açılmaları ve ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kurulmasıydı.

İLK LİSANSLARIN VERİLMESİ ve TSPAKB

SPK Gayrimenkul Değerleme ile ilgili tebliği çıkartırken zaten listesinde bulunan iki kamu kurumunu gözetmek zorundaydı. Çünkü henüz SPK Lisansları verilmediğinden bu şirketlerin beşer adet SPK Lisanslı uzman bulundurmalarının imkânı yoktu. Dolayısı ile işin sürdürülebilir olabilmesi için değerlendirme şirketleri arasında bulunan devlet kurumlarını diğer değerlendirme şirketlerine şart koşulan bazı unsurlardan kısmi muaf tutularak tebliğ çıkartmak zorunda kalmışlardı. Bu ayrıcalığın getirdiği avantajla TSKB'nin de değerlendirme şirketleri arasına katılması çok zaman almayacaktı. Bu haksız rekabet koşulları; ileride devlete ait taşınmazların değerlemesinde şirket seçiminden, diğer şirketlere tanınmayan bazı ayrıcalıklar tanınmasına kadar birçok hususta devam edecek ve bu şirketlerin büyüklükte ilk sıralara oturmalarına neden olacaktı. Ancak diğer şirketlerde olmayan "kar baskısı" bu şirketlerin üzerindeki karabasandı.

SPK Tebliğinden sonra Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans sınavları yapılmaya başlandı. SPK nin ilk sınavlarını bu konuda deneyimli olan Açık Öğretim Fakültesi organize ediyordu. Lisans verme ve sicil tutma işi o yıllarda TSPAKB (Türkiye Sermaye Piyasaları ve Aracı Kuruluşlar Birliği)'ne aitti. (Bu kurumun ünvanı sonradan Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği "TSPB" olarak değişmiştir). Sınav soruları için değerlendirme ile ilgili yabancı kitap çevirilerinden faydalanılıyor, Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. gibi kurumlardan görüş alınıyordu.

Sınavlara girmeden önce kişiler en az 3 yıldır değerlendirme yaptıklarını ispat etmek zorundaydılar. Deneyim şartını yerine getirmemiş kişiler sınava giremiyordu. Ancak bu dönemde de bazı zafiyetler yaşandı. Örneğin SPK kurumunda belli bir sene çalışmış kişiler bu deneyim ispatından muaf tutuldular. (Bu gün de bu zafiyet sürmektedir). Aynı şekilde bazı bankacılar gerçekte hiç değerlendirme yapmamış olsalar dahi deneyim sahibi gibi başvurarak bu aşamayı geçtiler. İlk başlarda bunların denetimi oldukça zordu. Çünkü değerlendirme henüz bir sektör olmadığından, bu konuda kesilmiş faturalar, maaş bordroları, raporda uzman imzaları vb. oluşumlar oldukça sınırlıydı. Sınav sistemi Finans Matematiği, İnşaat Muhasebesi, Vergi, Mevzuat ve Gayrimenkul Değerleme Esasları olmak üzere 5 ayrı modülden oluşuyordu ve 70 ortalama isteniyordu. Eğer sınavı geçenler SDU olarak şirket kuracaklarsa deneyim süresini 5 yıl olarak ispat etmek durumundaydılar.



Yazdıklarınıza istemeden gözüm kaydı da, sanırım siz ekspersiniz. Ben de parklarda falan böyle raporlar yazmak istiyorum. Ekspere olmak için naaptınız? Nasıl oluyo o?

Tecrübe süresini tamamlamayanların sınavlara girememesi, sınavlar için herhangi bir ders notu, kurs, çıkmış soru vb. kaynaklar bulunmaması gibi nedenlerle zaten az kişinin girdiği sınavlarda başarı oranı %2,5 u geçemiyordu. Sınavlar çok ağır olduğu gibi sınav bittiğinde soruları almak, yayınlamak vs. yasaktı. Sorularda çevirilerden dolayı birçok hatalar oluyordu fakat itiraz etme şansınız yoktu. Bu dönemde şirket kurabilmek de oldukça zordu. Çünkü SPK Lisansını almış kişi sayısı oldukça az olduğu gibi, lisans alanların isimlerine de ulaşmak mümkün değildi. Üstelik 5 yıl deneyimli 2 SDU bulabilmek nerede ise imkânsızdı. Dolayısı ile Lisanslı şirket kurmak için gerekli olan ana sermaye bulunsa dahi (ki bu ödenmiş gerçek sermaye olmak zorundadır) SDU ve Değerleme Uzmanlarının birbirlerini bulmaları çok zordu.

Bu yıllarda Lisans verilen şirketleri sırasıyla belirtirsek ilk üç sırayı kamu kuruluşları olan "Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş. (Bu günkü Gedaş), Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. nin aldığını görürüz. Daha sonra lisanslar özel şirketlere verilmeye başlandı. Bu ilk özel şirketlerin Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. dışında çoğu bu rüzgârın etkisiyle yeni kurulan şirketlerdi. O yıllarda değerlendirme uzmanlarını bir araya getirmek çok mümkün olmadığından bu fırsat elinde olan, lisanslı kurumsal değerlendirme şirketlerinin yöneticileri personelin bir kısmıyla birlikte ayrılarak kendilerine yeni şirketler kurdular. Daha sonra onlardan da ayrılıp şirket kuranlar oldu. Dolayısı ile ilk şirketlerin çoğu aynı hamurdan mayalanarak çoğaltılmışlardır.

EMLAK SEKTÖRÜNDE KATILIMLAR VE DEĞERLEME ŞİRKETLERİNİN ÇOĞALMASI

Vakıf Değerlemenin ardından Turyap Lisanslı değerlendirme şirketleri arasına katıldı. Bir emlak şirketi uzantısının Lisans alması SPK Tebliği ile tam örtüşmediğinden garip karşılansa da sonrasında Remax'a da Lisans verilmesi SPK'nın bu konuda "deneyimli şirket açığı" endişesi yaşadığını düşündürüyordu. İlk lisans alanlar arasında olmanın ve ülke çapında emlak ağı olmasının verdiği avantajla Turyap ciroda patlamalar yapsa da SPK bu şirketler karşı hiçbir ayrıcalık tanımayacağını kısa sürede göstererek ilk ciddi hatasında Turyap'ın lisansını geçici olarak pasife alacak, daha sonra Turyap asla eski karlarını yakalayamayacak, sonradan TGD adını alıp 2013'te kendi isteği ile kapanacaktı.

Remax'ta emlakçılığın karı yanında değerlendirme ile uğraşmayı anlamsız bulup hisselerini çalışanlarına devredecek ve böylece şirket emektarları Som Değerleme olarak yollarına devam edeceklerdi. Bu arada bu iki kuruluştan Remax'ın Ankara şube Temsilcilerinden "Remax Anka" değerlemeyi emlakçılıktan daha düzgün bir iş olarak görüp tamamen değerlemeye yönelecek ve Emlak ofisini kapatarak Ankara'daki ilk özel lisanslı şirketi; "Platform Değerleme" yi kuracak, arkasından Turyap'ın Ankara şube temsilcilerinden "Remax Balgat" aynı doğrultuda "Referans Değerleme" yi kuracaktı. Tapu Emeklileri Adana'da "Tadem Değerleme" yi kuracak, Elit, Ekol, Lotus, Reel, Avrupa, Artı, Platform, Vizyon, Yatırım gibi şirketler arka arkaya açılacaklardı.

24.04.2001, Milliyet, Sayfa 9

Ekspertiz şirketlerin sayısı artacak

Çansızlar, kurumsallaşmış iki ekspertiz şirketinin bulunduğu dikkat çekerek, sektörde faaliyet gösteren şirket sayısının artması ve uluslararası standartlarda değerlendirme yapabilecek kurumları teşvik ettiklerini söyledi. Yabancı yatırımcının, değerlemelerde tereddüt gösterdiğini kaydeden Çansızlar, "Şirketler kurulacak Lisanslama Merkezi'nden lisans alarak faaliyet gösterecekler. Ekspertiz şirketlerinin ayneakların kurulları belirleyecek tebliğ çalışmasını da izliyoruz" şeklinde konuştu.

Gayrimenkul piyasasında ve şirketlerin halka açılmaları sırasında değer tespiti yapan aynı zamanda SPK tarafından tanınan sadece iki şirket bulunuyor. Emlak Bankası Gayrimenkul Ekspertiz şirketi ve Vakıfbank Ekspertiz şirketi dışında kalanlar Kurul tarafından tanınmıyor.

Doğan
Çansızlar

Diğer kurumlardan koparak kurulan şirketlerin yanı sıra uluslararası sertifikalara sahip mimar Güniz Çelen, oldukça başlarda Çelen Kurumsal Değerleme ile kervana katılmış ve sektöre olumlu ve farklı bir katkı sağlamıştı. Dolayısı ile kurulan şirketler arasında Tapu Kadastro kökenliler, Mimar, mühendis kökenliler, Bankacılar, Emlakçılar sigortacılar vb. karma bir yapı vardı. Daha sonraki yıllarda emekli siyasetçiler de bu kervanın bir parçası olacaktı.

SEKTÖRÜN İLK ŞEKİLLENMESİ VE DENETMENLİK MÜESSESESİNİN OLUŞMASI

2010'a kadar geçen süreç Sektörün ilk şekillenme dönemidir diyebiliriz. SPK sınavlarına gösterilen ilgi bazı kuruluşları da harekete geçirdi. Bilgi üniversitesi SPK sınavları ile ilgili kurslar açtı. Sektöre katkı sağlamak amacıyla kurulmuş olan Değerleme Uzmanları Derneği' de ücretsiz kurslar açıyor ve sektörün önünün açılması için çabalıyordu. Ne yazık ki bu dernek uzun süre dayanamayacak 2010 lu yıllara gelindiğinde silinecekti. Ancak buradaki potansiyeli gören Karacan Akademi gibi özel kurslar hızlı davranarak Lisans eğitime el atacak ve büyüyerek isim yapacaklardı. Bu arada basın sektöre geniş çaplı yer veriyor, lisans sınavına girenlerin sayısı her gün biraz daha artıyordu. İlk başlarda TCMMOB üyelerine açık olarak bilinen sınav her 4 yıllık mezunlara açılmış, özellikle iş hacmi olmayan sektörlerin mezunları için yeni bir iş hacmi olarak görülüyordu. Birçok akademisyen bu yeni konudan ekmek yeme çabasına girdiler. Bu dönemde "Çal, Çevir, Yayımla" metodu ile yabancı kaynaklı değerlendirme hakkındaki kitaplar ve tezler bir anda bu konuda hiçbir deneyimi olmayan akademisyenlerin basılı kitabı haline dönüşecekti. Bazıları daha da ileri giderek özel kurslarda eğitimlik yapacak, bunu yaparken de bir yandan bu mesleği öğreneceklerdi. Aslında bunun başka bir alternatifi de yoktu. Çünkü yeni bir meslek doğuyordu ve bu mesleğin kitabı henüz basılmamıştı...

2. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi

İstanbul Bilgi Üniversitesi mensup ve mezunlarına, Değerleme Uzmanları Derneği üyelerine, Harita - Kadastro Mühendisleri Odası üyesi olarak belge ibraz edenlere ve aynı kurumdan birden fazla katılımda ise her bir katılımcıya %10 indirim uygulanır.

Programa Modüler Kayıt mümkündür.

PROGRAM ÜCRETİ

GENEL PROGRAM :

Peşin: 700 milyon TL (KDV dahil)

Taksitli: 850 milyon TL (KDV dahil) (1. Taksit ön kayıt esnasında + 2 taksit)

1. Taksit : 300 milyon TL
2. Taksit : 300 milyon TL
3. Taksit : 250 milyon TL

MODÜLER KATILIM: (Modüler katılımda taksit uygulanmaz.)

MESLEKİ MEVZUAT ve ETİK KURALLAR MODÜLÜ (10 saat): 200 milyon TL (Peşin) - KDV dahil
İNŞAAT ve GAYRİMENKUL MUHASEBESİ MODÜLÜ (11 saat): 220 milyon TL (Peşin) - KDV dahil
TEMEL FİNANS MATEMATİĞİ MODÜLÜ (12 saat): 240 milyon TL (Peşin) - KDV dahil
GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI MODÜLÜ (11 saat): 220 milyon TL (Peşin) - KDV dahil

*Modüler katılımda Finansal Matematik ve Gayrimenkul Değerleme Modülünün birlikte alınması tavsiye edilmektedir. Sadece bu iki modülü alanlara %10 indirim uygulanır.

Not: Katılımcının programa başlayabilmesi için Ön Kayıt tarihinden itibaren 3 iş günü içinde ilgili ücreti yatırdığına dair dekontu 0212 216 84 78'e iletmesi (faksılması) gerekmektedir.

PROGRAM SÜRESİ

21 Ağustos - 12 Eylül 2004 tarihleri arasında Cumartesi (09:15-15:45) ve Pazar günleri (09:15-15:45) toplam 44 saatte gerçekleştirilecektir.

SON BAŞVURU TARİHİ

13 Ağustos 2004

NOT: Modüllere katılımcı sayısının 10 kişinin altında olması durumunda İstanbul Bilgi Üniversitesi programı açmayabilir.

Bankalar belli bir düzeyi olan ve SPK tarafından denetlenen bu şirketleri değerlendirmekte geri kalmadılar ve yavaş yavaş bu şirketlerle anlaşmalar yapılmaya başlandı. Şirket bazlı yeni anlaşmalarda mutlaka SPK lisansı istenir olmuştu. Bu arada SPK da bu oluşumu ne amaçla gerçekleştirdiğini anlatma çabasını sürdürüyordu. Çünkü sonuçta oluşum amacın dışına çıkmış, SPK Lisanslı şirketler tamamen bankalara hizmet veren şirketler haline gelmişti.

2004 Yılında SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkan Yardımcısı Deniz Dereliođlu Özütürk, Kurumsal Değerleme Konferansında özet olarak "Gayrimenkul Değerleme Tebliği neden ve nasıl düzenlendi, amacı neydi" konularını içeren konuşmasında SPK olarak beklentilerini açıklamış, faaliyet alanlarının genişlemesi, lisanslı değerleme uzmanları sayısında artış, rekabeti bozmayan fiyat tarifelerinin belirlenmesi, kurumsallaşma gibi ileride gerçekleştirecekleri birçok faaliyetten bahsetmişti. Dolayısı ile SPK'nın attığı her adımın çok önceden planlanmış olduğunu söyleyebiliriz. Bu konferansın düzenlendiği zaman ülkede SPK Lisanslı Değerleme Şirketi olarak Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş., Vakıf Ekspertiz, Turyap, Elit, TSKB ve Çelen olmak üzere toplam 6 şirket bulunuyordu.

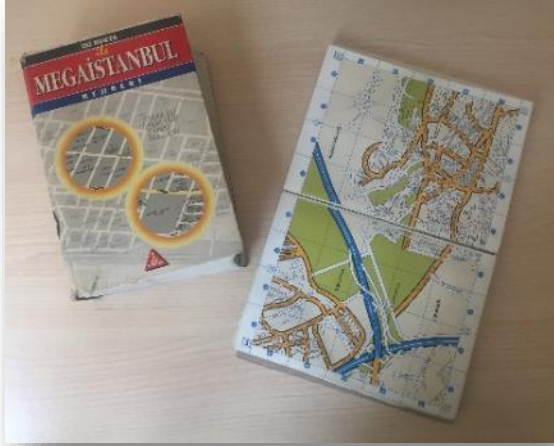
Bu yıllarda daha önce bir bilene yaptırılan makine değerlemeleri de değerleme firmalarına yönlendirilmeye başladı. Bazı firmalar makine değerlemesi için personellerini eğitime yollayarak bu branşta da uzmanlaşmaya çalıştılar. Bu sıralarda Makine Mühendisleri Odası "makine değerlemesi" konusunda eğitimler veriyordu. Daha sonraları birçok makine mühendisi kendi mesleğini bırakıp lisans alacak ve sadece makine değerlemesi üzerine uzmanlaşacaktı.

Aynı şekilde Ziraat Mühendisleri de özellikle tarım kredilerinde tercih edilir olmuştu. Bunun nedeni tarım kredilerinde gelir analizi ile yapılan raporlama istenmesiydi. Her ne kadar bu yöntemle arazinin değeri patates ekilirken farklı, soğan ekilirken farklı çıksa da Ziraat Mühendisleri Bakanlar Kurulu kararı ile bu konuda yetkili kılınmışlardı. Bu nedenle özellikle tarım kredisi kullandıran bankalarla yoğun çalışan bazı şirketler bünyelerinde ziraat mühendisi barındırma gereği duydular.

2010 Yılından önce çözüm ortaklığı kavramı varsa da çok yaygın değildi. Bankalar yerel eksperlerle çalışabiliyordu ve bu nedenle değerleme şirketleri açısından taşradaki işler daha ziyade özel taleplerde gerektiğinden, şirketlerin çalıştığı çözüm ortakları azdı. Fakat aynı zamanda SDU ların şirket yönetimini de üstlenmiş olmaları nedeni ile "denetmenlik" mekanizmasının devreye girmesi gecikmeyecekti.



Ayda 2.000 in üzerinde raporlama yapınca kontrol elemanlarına farklı prim uygulaması getirdik. Artık günde 20 rapordan sonra kontrol ettiğiniz her rapor ücretinin %10'u sizin. Ayrıca günde 40 raporun üzerine çıkan araba çekilişine hak kazanıyor.



Uydu ve buna bağlı Navigasyon Sistemi ABD tarafından 1994 yılından bu yana kullanılmaktayken, o yıllarda henüz Türkiye'de kullanılmamaktaydı. Bu nedenle değerlemesi yapılan taşınmazın adresi genelde A'dan Z'ye vb. adres krokilerini içeren kitaplardan veya kadastro paftalarından bulunmaya çalışılır, rapora çizim olarak veya taranmış kitap krokisi olarak eklenirdi. 2005 Yılında Google Earth'ün kullanıma açılmasıyla birlikte raporlarda renkli uydu görüntüleri eşliğinde işaretlenmiş konum krokileri yer almaya başladı. Hatta daha da ileri gidilerek emsallerin de konumları uydu görüntülerine işlenmeye başladı. Artık uydu görüntüsünden, taşınmazın denize veya emsallere uzaklığı ölçülebiliyordu. Bazen taşınmazın yerinde yapılan ölçümlerde büyüme tespit edildiğinde, uydu görüntüsündeki ölçümleme ile teyit edilebiliyordu.

Bu yıllarda henüz asgari ücret tarifesi bulunmamasına rağmen en hacimli müşteri kitlesi olan bankalar arasındaki ücret farkları çok değildi. Buna neden birbirlerini devamlı takip etmeleri ve genelde temas halinde bulunmalarıydı. Buna rağmen o zaman alınan değerlendirme ücretleri bugüne ve o günün rapor emeğine kıyasla çok daha tatminkârdı.

2009 FİYAT LİSTESİ

DEĞERLEME KONUSU BEDELLER; İŞ BANKASI STANDART RAPOR FORMATI İÇİN GEÇERLİDİR.

| | Hizmet bedeli (TL+KDV) | |
|--|--------------------------|------------------|
| | İSTANBUL İL SINIRLARINDA | DİĞER BÖLGELERDE |
| 1. GRUP: TARLALAR (BOŞ, İMARSIZ) (*) | | |
| 25.000 m ² 'ye kadar | 300 TL | 450 TL |
| 25.000 m ² -50.000 m ² 'ye kadar | 400 TL | 550 TL |
| 50.000 m ² üzeri | Teklif usulü | |
| 2. GRUP: İMARLI ARSALAR (BOŞ ARSALAR) (**) | | |
| 5.000 m ² 'ye kadar | 300 TL | 450 TL |
| 5.000 m ² – 10.000 m ² kadar | 400 TL | 550 TL |
| 10.000 m ² üzeri | Teklif usulü | |
| 3. GRUP: MESKENLER | | |
| Tek apartman dairesi, büro | 220 TL | 400 TL |
| Aynı parselde birden fazla daire, büro mevcutsa | 220 TL+%10 | 300 TL+%10 |
| Villa | 300 TL | 450 TL |
| Yalı | 500 TL | - |
| 4. GRUP: TİCARİ GAYRİMENKULLER | | |
| Tek mağaza, Dükkân | 250 TL | 350 TL |
| Kapalı alanı 0-2.000 m ² arası ticari varlık | 400 TL | 500 TL |
| Kapalı alanı 2.000- 5.000 m ² arası ticari varlık | 650 TL | 800 TL |
| Kapalı alanı 5.000- 8.000 m ² arası ticari varlık | 1.250 TL | 1.500 TL |
| 8.000 m ² üzeri alışveriş Merkezi Kompleksi | Teklif usulü | |
| Benzin istasyonu (**) | 700 TL | 950 TL |
| Benzin istasyonu + yemek+ konaklama tesisleri | 1.000 TL | 1.250 TL |
| 5. GRUP: SINAİ TESİSLERİ | | |
| Tek üniteli Fabrika, Atölye, Depo | 500 TL | 550 TL |
| Kapalı alanı 10.000 m ² ye kadar | 750 TL | 825 TL |
| Kapalı alanı 10.000 m ² -50.000 m ² arası tesisler | 1200 TL | 1300 TL |
| Kapalı alanı 50.000 m ² den büyük | 1500 TL | 1650 TL |
| 6. GRUP: TURİZM TESİSLERİ | | |
| 1- 49 Adet arası yataklı tesisler | 550 TL | 700 TL |
| 50- 99 Adet arası yataklı tesisler | 750 TL | 950 TL |
| 100- 199 Adet arası yataklı tesisler | 1.100 TL | 1.300 TL |
| 200 Adet ve üstü yataklı tesisler | 1.450 TL | 1.650 TL |
| Marina, Liman | Teklif usulü | |
| 7. ÖZEL GRUP: | | |
| Eğitim kurumları, sağlık kurumları, sinemalar, eğlence tesisleri | Teklif usulü | |
| 8. GRUP: KİRA DEĞERLEMESİ | 350 TL | 500 TL |

(*) Aynı ada içinde olmak şartıyla; parsellerin toplam alanı esas alınır. Farklı adadakilere ayrı ücretlendirilir.

(**) Şehir merkezlerindeki küçük ölçekli, ufak bir marketi bulanan akaryakıt istasyonları içindir.

Artık İnternet'teki verilerden de faydalanma imkânı vardı. 2000 Yılında "sahibinden.com" un hayata geçmesi ve internet gazeteciliğinin yayılması nedeni ile gazete ilanlarını basılı yayınlardan takip etme gerekliliği bitmiş, Google vb. arama kanalları ile doğrudan ilanlara ulaşılır olmuştu. Fakat kısa zamanda bu konu da suiistimale uğrayacak, eksperler vakit kazanmak için değerlendirme yapılan bölgede araştırma yapmadan, sadece bu sitelerden bulduğu ilanlarla rapor hazırlamaya başlayacaklardı. Bunu keşfeden emlakçılar da boş durmayacak ve bazen yanıltıcı ilanlar çıkacaklardı. Öyle ki eksperler ilandaki telefonları arama gereği bile duymadıklarından kimi zaman güncel olmayan ilanlar üzerinden değerlendirme yapacak, kimi zaman hatalı ilana güvenerek yanlış değerlendirme yapacaklardı. Bu nedenle şirketlerin hata yapmamak adına denetim mekanizmaları kurmaları ve bu denetim mekanizmalarının sağlıklı işlemesi, eksperlerinin çokluğundan veya eğitimlerinden daha önemli hale gelecekti.

İLK ETİK DIŞI DAVRANIŞLAR VE KİRALIK LİSANSLAR

Sektörün ilk yıllarında yeterli sayıda Değerleme Uzmanı bulunmaması nedeni ile şirket kurmak isteyenler gerçek anlamda bir ortak bulamıyorlardı. SPK Tebliği gereği Değerleme Şirketinde 5 adet değerlendirme uzmanı ortak gerekiyordu. Bunların ikisi de %51 hisseye sahip, 5 yıl deneyimli SDU olmak zorundaydı. İki adet SDU bir araya gelseler de üç tane GDU bulamıyorlardı. Kaldı ki bazı şirketlerin sahipleri SDU bile değildi. Sadece sermayedarlardı. Bu aşamada hiç yapılmaması gereken suiistimaller yapıldı. GDU lar yeni kurulan şirketlere lisanslarını kiraya vermeye başladılar. Şirketle hiçbir bağı bulunmadan ve hiç çalışmadan her ay kira almaya başladılar. Bu iş o kadar yaygınlaşmıştı ki sosyal medyada "kiralık lisans" diye ilan verenler ortaya çıktı. Lisansını kiraya vermeden gerçek ortaklığı kabul edenler ise çok yüksek bedeller talep ettiklerinden, kiralık lisans bazı şirketlere de cazip geliyordu. Zaman içinde GDU ların çoğalması ile kiralık lisans olayı gittikçe azalacaktı. Bununla beraber sektör içinde olmayan bazı sermayedarlar, kazançtan prim veya yüksek maaş gibi bazı çözümlerle kendi ismi geçmeyen şirketler kuracak ve bunları çoğaltacaklardı. Aynı şey daha önce ilk eczanelerde, daha sonra da yapı denetim firmalarında yaşanmıştı. Sektör ilk başlarda o kadar denetimsizdi ki; şirketler arasında hiç tanımadıkları lisanslı kişilerin bilgilerini ele geçirip, sigortalı göstererek SPK ya ve Bankalara tanımlayıp avantaj sağladıktan sonra işten çıkış gösterecek kadar yoldan çıkanlar dahi olacaktı. Şekil şartına uyduğu için bunları o yıllarda SPK'nın tespit etmesi imkânsız olduğundan bir yaptırım uygulamak da mümkün değildi. Bu sadece kişilerin "etik" kavramını nasıl algıladıkları ile ilgiliydi. Yıllar sonra SPK yönetmeliği değişip 10 adet Lisanslı personel şartı getirildiğinde kiralık lisanslar tekrar canlanmaya başlayacaktı.

DEĞERLEMEDE ETKEN İLK DERNEKLER, DUD VE LİDEBİR

Değerleme uzmanları derneği, (DUD) 04 Nisan 2001 tarihinde, Mimar Güniz Çelen tarafından değerlendirme uzmanlığı mesleğini geliştirmek amacıyla kurulmuştur. Değerleme uzmanları derneği, 23 Temmuz 2001 tarihinde Bakanlar Kurulu kararıyla "Uluslararası Faaliyet Gösterme" yetkisi çerçevesinde, TEGOVA (The European Group of Valuers)'ya oybirliği ile asil üye seçilerek Türkiye'yi temsil etme onurunu kazanmıştır. Kasım 2002'de Birleşmiş Milletler'in Değerleme organı olan IVSC (International Valuation Standards Committee)'ye oy birliği ile asil üye statüsünde kabul edilen DUD, ABD'de faaliyet gösteren AI (Appraisal Institute) gibi diğer uluslararası kurumlarla da ilişkiler yürütmüş, ancak zaman içinde aktivitesini kaybederek pasifize olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca listeye alınmak suretiyle gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren şirketlerin bir araya gelerek oluşturduğu "Lidebir -Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği ise 06.02.2007'de İstanbul merkezli bir platform olarak kuruldu. 2019 Yılına kadar TDUB'nin yönetiminde bu dernek üyeleri bulunmaktaydı. Bu nedenle de TDUB'nin paralel sözcüsü olarak faaliyet gösterebiliyorlardı. TDUB nin desteği ile SPK de üst düzeyde görüşmeler yapabiliyorlar, TKGM ile görüşebiliyorlardı. Kendi üyeleri için en iyisi ve en doğrusunu hedefleseler de derneğe üye olmayanların bu görüşmelerin sonuçlarından memnun olmamaları sonucunda sektörde bir kutuplaşma oluştu.

Lidebir Şirketlerin menfaati için kurulmuş bir dernekti ve Değerleme Uzmanlığı mesleğinden çok şirketleri koruyacak fikirleri savundukları görüşü hâkimdi. Dolayısı ile Şirketler ile Bağımsız çalışan Değerleme Uzmanları arasında kutuplaşmanın nedenlerinden biri de bu derneğin sadece büyük şirketlere yönelik kurulması ve bu yönde çalışmasıdır. Bu nedenle ileriki yıllarda bağımsız çalışan Değerleme Uzmanları da küçük şirketler de ayrı birer dernek kurma yoluna gideceklerdi.



Gerçekten bağımsızlık ilkesine uygun bir değerlendirme şirketiyiz biz. Nasıl kurulabileceğimiz, ortaklarımız, çalışanlarımız, sözleşmelerimiz, nasıl ve kaç günde rapor hazırlayacağımız, alacağımız, sözleşmelerimize ödeyeceğimiz ücretler, sigorta şartlarımız vs. vs. vs. Hiçbir şey bize bağımlı değil. Tamamen bağımsızız demek ki. Yanılıyor muyum?

SPK'NIN SEKTÖRDEKİ İLK YAPTIRIMI

SPK Lisanslı şirketlerin denetim işini sadece kendi konusu ile ilgili konularda yapmaya kararlıydı. Bu nedenle harici konularda, özellikle banka değerlemelerindeki rapor itirazları ile ilgilenmiyordu ve hiçbir zaman da ilgilenmeyecekti. Ancak kendi konusuna giren bir değerlendirme raporunda sorun varsa anında şahin kesileceğini daha ilk yıllarda belli etmişti. Değerleme sektörünün büyük şirketlerinden Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lisans aldıktan 3 sene sonra düzenlemiş olduğu Emlak GYO'nun Ataşehir'deki iki arsasına ait değerlendirme raporunun SPK standartları ile uyumsuz olması gerekçesi ile 11 Kasım 2006'da 6 ay boyunca lisans iptal cezası aldı. Ayrıca aynı gerekçe ile raporlarda imzası bulunan 7 uzmanın lisansları iptal edildi. Böylece SPK'nın ilk yaptırımıyla karşılaşan sektör çalışanları bunun lisanslı şirketleri ne kadar sorumluluk altına soktuğunu da göreceklerdi. Nitekim daha sonra Turyap asla eski karlarını yakalayamayacak, sonradan TGD adını alıp 2013'te kendi isteği ile kapanacaktı

0 yıl ülke genelinde 12 Değerleme firması ve 300 Değerleme Uzmanı bulunmaktaydı. Her ne kadar Turyap sonradan SPK'ya karşı yürütmeyi durdurma ve iptal davası açmış olsa da çok kan kaybedecek ve ilk sıralardan gerilere düşecekti. SPK ise bu tip hatalara para cezası vermenin daha çözüme yönelik olduğunu keşfedecek ve bu konuda her zaman için tavizsiz davranacaktı.



Bizim şirketin ceza tebligini aldığımızda hafif kızarmıştım. Size şu anda ne ceza geldiğini doğrusu gerçekten merak ediyorum

Haziran sayımızda; Mortgage ve BDDK'nın sektöre ilk müdahaleleri



Cehennem Kapısı

Ortaköy'ün yerlileri bu güzel mahallenin seneler içinde kalabalıklaşıp büyümesine, dışarıdan gelen yabancılar tarafından adeta ellerinden alınmasına, işgal edilip yağmalanmasına aldırmandan eski yaşamlarını sürdürmeye çalışacak kadar inatçıydılar. Üstelik soğuk kış günlerinde boğazın esintisinden midir bilinmez, ayazı yiyince biraz daha inatlaşırlar; adeta soğuk duygularını da hissizleştirip sertleştirir. İşte böyle bir ayaz günü Ortaköy'ün yerlilerinden ufak tefek Rıfat Fırat'ın sanat duyguları kabardı ve bir sergi gezmeye karar verdi. Üç sokak ileride, ana cadde üzerinde eski hamamdan dönme sanat galerisi hem çok yakındı, hem de çocukken yıkanıp paklandığı bu mekanın uzun zaman önce sergi galerisine dönüşümünü görmek istiyordu.

Sıkıca giyinip yola koyuldu. Tam binanın kapısına gelmişti ki iri yarı aptal görünümlü güvenlik görevlisi önünü kesti. "Dur bakalım arkadaş; giriş elli lira, önce giriş bileti al" gibi anlamsız bir şeyler mırıldandı. Ufak tefek Rıfat Fırat iri yarı adama sanatın parayla ilgisi olmadığını anlatmaya çalıştıysa da karşılığını alamadı. Etrafta biraz dolanıp tekrar girmeyi denediğinde iri yarı adama çarptı. Doğrusu cebinde elli lira olmadığı gibi, olsa da vermezdi. Bu düşüncelerini iri yarı adama kibarca anlattı. Görevli; sergiye önüne geleni almadıklarını, soğuktan üşümüş çulsuzların sergi gezmek bahanesi ile bütün günlerini galeride geçirmelerine göz yummadıklarını söylediye de bu açıklamalar tartışmanın bitmesi için yeterli olmadı.

Bu anlamsız ve yıpratıcı inatlaşma galeri müdürü Metin beyin gelişiyile aniden bitti. Metin bey Ortaköy'ün eskilerinden olup orta yaşın üzerinde, oldukça babacan tavırlı bir zattı. Zamanında Ortaköy'ün efsane okulu Kabataş Erkek Lisesinde okumuş olduğu için gençliğinde "Kel'li Metin" olan lakabı, yaşlanıp da saçlara veda edince "Kel Metin'e dönmüştü. Devamlı gülerek konuştuğundan; karşısındaki insanlarda sevgi ve güven hisleri uyandırıyor. Rifat Fırat'a doğru gülümseyerek "Buyurun benim misafirim olun" dedi ve beraber galeriye girdiler. İçerisi soğuk ve kasvetli idi. Rifat galeride sergilenen eserleri gezerken içinde oluşan coşkulu sanat selini zor zapt ediyor, müdüre devamlı gençken yaptığı resim denemelerinden bahsediyordu. Bu arada tabloların önünden geçerken ukalalık yapmayı da ihmal etmeyen Rifat suratına tiksintili bir ifade vererek resimler ve ressamlar hakkında ileri geri konuşuyordu. Devamlı gülümseyen Metin bey kibarca izin isteyerek kapıdaki azmana seslenince Rifat susmak zorunda kaldı.



Artık galeri Rifat Fırat için tüm cazibesini kaybetmişti. Sessizce müdürün yanından ayrılıp kapıya doğru seğirtti. Kapı kapalıydı ve azman görünürlerde yoktu. Akşamın alaca karanlığının çöktüğü müzede kapı oldukça heybetli görünüyordu. Girerken malum mevzu yüzünden dikkat etmediği 4x6 ebadındaki dökme bronz gibi gözükten gösterişli kapıyı incelemeye başlayan Rifat kapıda oldukça ilginç detaylar olduğunu fark etti. Kapı kanatları üzerinde mezardan çıkan insan figürleri vardı. Kanatların iki yanındaki sütunlarda da bir çok insan figürü işli idi. Kapının üstündeki bölümde ise ona pek yabancı gelmeyen bir düşünen adam figürü ile en üstünde 3 tane başka adam heykeli yukarıdan ona bakmaktaydı. İki yanında, sütun üstlerinde ve alınlıkta dehşet ve acı dolu suratları olan çiplak insan figürlerinden oluşan korkunç pek çok kabartma işliydi.

Bir an durakladıktan sonra kapıyı hafifçe itti ancak netice alamadı. Daha sonra tüm gücü ile yüklendi ama kapıyı yerinden oynatamadı. İri yarı kapıcıya seslenmeyi gururuna yediremeyen Rifat çaresiz gözlerle müdürü aramaya koyuldu. Ama gariptir ki müdür de ortalarda yoktu. Galeri yaklaşık 20x25 ebatlarında dikdörtgen planlı, hamamdan bozma bir yapıydı. Tavanındaki haçvarı tonoz çatı örtüsündeki şeffaf fenerlerden içeriye ışık alınıyordu. Ancak hamamdan bozma olduğu için ondan fazla birçok odacık ve gizli saklı sürpriz loş mekanlar yapıya mistik bir hava katıyordu. Böyle karmaşık planlı bir mekânda müdürü görememekten çok koca mekanda tek başına olmak Rifat'ı fazlası ile tedirgin etmişti.



Müdürden henüz ayrılmış ve en fazla 10 mt. uzaktaki kapıya ulaşmıştı. Kapının önünden ayrılmadığına göre görünmeden çıkmış olamazdı. Farkında olmadan "Hangi Cehennemdesin" diye söylendiğini fark etti ve kendi kendine gülmeye başladı. Ancak hava gittikçe daha çok kararıyor, oldukça yüksek olan tavadaki fenerlerden son loş ışık huzmeleri süzülüyordu. Rifat çaresizce kapıya yaklaşıp seslendi. Ancak azman kapıcıdan cevap alamadı. Bunun üzerine kapıyı rastgele tekmelemeye başladı. İçini anlaşılmasız bir panik ve korku sarmıştı. Kapıya yaslanıp galeriyi süzmeye başladı. Tavan fenerlerinden süzülen ay ışıkları duvardaki tabloları ve dev kapıya yansıyor, bulutların geçişiyle bu yansımalar gittikçe daha ürkütücü bir hal alıyordu. Önceleri kapıcıya seslenen Rifat bağırmaya başlamış, durmadan uslanmadan kapıyı tekmelemeye devam ediyordu.

Sabahın ilk ışıklarıyla uyanan Hamdi lacivert üniformasını giyip, sıkı bir kahvaltıdan sonra yola koyuldu. Aslında hamamdan bozma galeri evine çok yakındı ama bisikletle gitmekten hoşlandığından, her sabah olduğu gibi gene bisikletine bindi ve keyifle sürmeye başladı. 105 Kiloluk vücuduyla bisikletin üzerinde umulmadık bir zarafet içindeydi. Galeriye ulaşması 5 dakikasını almıştı. Bisikletini arka taraftaki verandanın altına bırakıp kapıya doğru yürüdü. Gününün bir önceki günden güzel geçmesini dileyerek kapıyı açtı. Gözleri hafif loşluğa alıştığında, köşedeki karaltıyı fark etti ve koşarak yanına gitti. Biraz sonra arka taraftaki verandaya bitişik idare odasından Kel Metin'e telefon ediyordu. "Evet, müdür bey, o dünkü herif. Girişin karşı duvarındaki Cehennem Kapısı isimli alçı replika rölyefin dibinde baygın yatıyor. Güzelim eseri tekmeleme tekmeleme paralamış manyak. Kapıda ne bronz boya bırakmış, ne alçı kabartma"

***Yazarın Notu:** Bu eser; modern heykelin öncüsü Auguste Rodin tarafından yapılmıştır. Cehennem kapısı konusunu Dante'nin İlahi Komedyası'ndan alır. Yaklaşık 6 metre yüksekliğinde ve 4 metre enindeki bu heykel şüphesiz Rodin'in en etkili işlerinden biridir. 186 figür içeren yapıt; çeşitli figürler ve olaylardan oluşur. Birbiri içinde gibi görünen ama aslında ayrı duran figürlerin düzensizliğinin bize ilk hissettirdiği şey karmaşadır. Kapının orta kısmında mezarlarından çıkan figürler mevcuttur. Figürlerde hissedilen dehşet, acı gibi duygular mimikler ve vücuttaki kasların gerginliği ile ifade edilmiştir. Rodin'in en iyi ve en bilinen heykelleri bu kompozisyonun içerisinde tasarlanmıştır. (Düşünen Adam, Üç Gölge, Öpüşme, Ugolino Ve Çocukları vb.) Eserin içindeki figürler rastgele seçilmemiştir aksine her biri farklı bir anlama ve öyküye sahiptir. Cehennem Kapısı, New York'taki müzayedede 16.000.000 USD ye alıcı bulmuştur.*

***Yazarın ikinci notu:** Söz konusu Galeri gerçekten vardır. Adı "Tarihi Hüsrev Kethüda Hamamı" olup 1550 yılında Mimar Sinan' tarafından tasarlanmıştır. Kamulaştırılmadan önce şahıs malı olup, henüz hamam olarak işletilirken tarafımca değer tespiti yapılan ilginç binalardandır.*



YASAL VE MEVCUT DEĞER UYGULAMALARINDA “HAKSIZ EDİNİLMİŞ ŞEREFİYE” FAKTÖRÜ

Değerleme raporlarında Yasal ve mevcut durum değeri vermek, ülkemizin taşınmazlarına has bir özellikten doğmaktadır. Bu ülkede insanlar kurallara ve yasalara bağlı yaşamayı sevmezler. Bu nedenle başkasına verebileceği zararı umursamadan kendi menfaati doğrultusunda yasaları delebirlirler. Bu alışkanlığın değerlendirme sektörüne etkisi de maalesef taşınmaz değerlendirme raporlarındaki bu durumu yaratmıştır. Ancak buna göre rapor hazırlarken çoğunlukla önemli bir hata yapılmaktadır. O da illegal olarak yaratılmış mevcut şerefiye faktörüdür. Burada örnekleriyle bu durumu anlatmaya çalışacağım. Önce basit olarak sokaktaki herhangi birinin yasal-mevcut durum değerine bakış açısını ve bundan ne anlayabileceğini değerlendirelim. Bir taşınmaz var, onaylı yasal projesine göre 60 m², yerinde ise illegal olarak 100 m². Şayet bu taşınmazın m² birim değeri 10.000 TL ise sokaktaki adam yasal değerinin 600.000 TL, mevcut değerinin ise 1.000.000 TL olmasını bekler. Şayet her durumda siz de böyle düşünüyorsanız bazı şeyleri atlıyorsunuz demektir. Burada örnekleyeceğim birkaç özel taşınmazın durumu, size neden böyle düşünmemeniz gerektiğini anlatacaktır. Not: Verilen örnekler benim bildiğim, birebir gerçekleşmiş ve bazıları şikâyet üzerine projesine uygun hale getirilme kararı çıkmış olaylardan alınmıştır.

Örnek 1) Çatı dubleksli deniz manzaralı daire: Bebek sırtlarında dubleks bir daireye gidiyoruz. Projesinde normal kat 120 m², çatı katı ise 30 m² ve hiç penceresi yok. Mevcut durum ise çok farklı. Normal kat aynı fakat çatı katı 60 m² ye büyültülmüş, 20 m² de denize doğru manzaralı açık teras var. Normal kattan deniz manzarası yok, çatı katından ise lebiderya bir manzara mevcut. Bunu değerlendirirken doğal olarak manzaralı dubleks dairelerden emsal alınacaktır. Zaten bölgede manzarasız dubleks kat bulmak imkansız gibidir. Söz konusu emsallerin de birçoğu bu taşınmaz gibi illegal büyüme ile deniz manzaralı olmuştur. Bunun mevcut durum değerinde emsal alınmasında sakınca yoktur. Peki ya yasal alanda bunlar emsal alınabilir mi? Şayet bir şikâyet sonucunda belediye bunu projesine uygun hale getirirse; deniz görmeyen bir normal kat ve gene deniz görmeyen bir çatı katı söz konusu olacaktır. Dolayısı ile birim değerler tamamen değişecektir. Çünkü mevcut durum değerinde sadece alan olarak büyümeden gelen kazanç değil, haksız şerefiye kazancı da söz konusudur.

Örnek 2) Zemin ters dubleks daire veya dükkan: Bu sefer Bağdat Caddesinde bir daireye gidiyoruz. Projesinde zemin kat 2 nolu bağımsız bölüm 94 m² ve bodrum kattan ayrı girişi olan bu bağımsıza ait 10 m² bir depo var. Projesinde bu depo Taks hesabında yapı alanına dâhil edilmediği için bodrum kattan ayrı giriş verilmiş. Ancak yerinde söz konusu depo sığınağa doğru büyütülerek 60 m² olmuş ve bir merdivenle üst kattaki 2 nolu bağımsızla birleştirilerek ters dubleks bir daire elde edilmiş. Sonradan dükkân olarak kullanılan bu taşınmaz bay ve bayan reyonları olarak çalışan bir giyim mağazası olarak kullanılıyor. Bunu değerlerken doğal olarak bodrumlu dükkânlardan emsal alınacaktır. Zaten bölgede zemin katta konut amaçlı daire bulmak imkânsız gibidir. Söz konusu emsallerin de birçoğu bu taşınmaz gibi illegal büyüme ve fonksiyon ihlali ile bodrumlu dükkân olmuştur. Bunun mevcut durum değerinde emsal alınmasında sakınca yoktur. Peki ya yasal alanda bunlar emsal alınabilir mi? Şayet bir şikâyet sonucunda belediye bunu projesine uygun hale getirirse; konut olarak kullanılmak zorunda kalınan bir zemin kat ve sadece ardiye olarak kullanılan bir bodrum katı söz konusu olacaktır. Dolayısı ile birim değerler tamamen değişecektir. Çünkü mevcut durum değerinde sadece alan olarak büyüme kazancı değil, haksız şerefiye kazancı da söz konusudur.

Örnek 3) Örnek ikiye benzer bir olay daha. Bankanın kullanımında bulunan bodrum kattaki kasa dairesi: Bayrampaşa'da bir banka şubesi. Yeri bankada çalıştığım yıllarda bizzat ben buldum ve satın aldık. Zemin kat ve asma katı var. Fakat bizim bodrum katta bir kasa dairesine ihtiyacımız oluyor. Binanın yöneticisi apartman kararı aldirarak bodrum kattaki sığınak ve depoları boşaltıp kasa dairesi olarak kullanım hakkını bize satabileceğini söylüyor. Kısa zamanda da bunu başarıyor ve biz burayı kasa dairesi olarak şubeye katıyoruz. Bu işlem ve ödeme de yasal sayılmaz ama namımız yürüsün diye yapıyoruz. Aslında kasa dairesinin bodrum katta olması bir güvenlik ve ekonomi meselesi. Çünkü zemin kat ender kullanılacak bir kısım için harcanamayacak kadar değerli ve bir o kadar da güvensiz. Şayet bunu halledemeseydik zemin katta çelik duvarlı bir alan inşa etmek zorunda kalacaktık. Bu durum banka şubesinin değerini artırıyor. Ancak bir müddet sonra maliklerden biri aldığı parayı az bulmuş olmalı ki bizi "sığınamıza el koydular ve bombardımana karşı zafiyet oluştu" diyerek Valiliğe şikâyet ediyor. Ama aslında derdi bizden ayrıca para kopartmak. İş çözebilmek için oldukça uğraşyoruz ve arkadaş bizden nerede ise bir daire parası olarak şikâyetinden vaz geçiyor.

Örnek 4) Dükkânın işgalıyesi ile oluşturulmuş bahçe: Bu örnek de Bağdat Caddesinden. Bağdat Caddesinde yürürken özellikle Kafe ve Restoranların birçoğunun geniş yaya yolu üzerine taşıp, yarı kapanır sistemle bu alanları kapattıklarını görürsünüz. Bu alanlar aslında belediyeye ait olup belediye bununla ilgili olarak bu kuruluşlardan işgalıye harcı almaktadır. Siz değerlendirme için 30 m² bir dükkâna gidiyorsunuz ama yerinde işgalıye ile caddeye taşmış 60 m² açık bahçe var. Üstelik kafe amaçlı kullanılan bu dükkânı cazip kılan bu bahçe. Çünkü kapalı alanda sigara içmek yasak ama bu alanda kahvenin yanında sigara içildiği gibi bu alanlar özel olarak ısıtılıyor. Dükkân mevcut müşteri potansiyelini bu alan sayesinde sağlıyor. Değerleme yaparken siz de mevcuttaki bu alanı göz ardı edemiyor, en azından mevcut değerde alana katıyorsunuz. Ama ödenen şerefiye parasını ve bu durumun her an değişebilecek olma olasılığını göz önüne alıyor musunuz? Bu durum mutlaka satış kabiliyetini olumlu etkiliyordur ama dükkân sahibi bu alanı da kendisinin malı olarak kabullendiğinden bulduğunuz değere mutlaka itiraz edecektir.



Örnek 5) Apartman girişinde oto galerisi: Bakırköy'de bir oto galerisi değerliyorsunuz. Dükkân caddeden oldukça geride ve önündeki alanda birçok otomobil sergileniyor. Bu alan aslında apartmana ait ve bununla ilgili apartmanın yönetim planına işlenmiş herhangi bir bilgi yok. Mevcutta bu alan olmazsa dükkânın oto galerisi olarak iş yapması mümkün değil. Dükkân mevcut müşteri potansiyelini bu alan sayesinde sağlıyor. Değerleme yaparken siz de mevcuttaki bu alanı göz ardı edemiyor, en azından satış kabiliyetini olumlu etkilediğini düşünüyorsunuz. Ancak apartmana sonradan taşınan biri bu alandan kira alınması gerektiğine inanıyor. Daha sonraki süreç kavgalar ve mahkeme ile sonuçlanıyor. Sonuçta ön taraf boşalttırılıyor ve buna dayanamayan oto galericisi yerinden çıkıyor. Artık orası bir pastane ve bahçede kullandığı alan için apartmana kira ödüyor. Ama aslında bu ödeme de yasal sayılmaz. Orası da ayrı bir konu. *Not: Her ne kadar 9 Haziran 2020'den itibaren apartman altında oto galerilerinin yasaklanmış olmasına rağmen, bu alışkanlık sürmeye devam etmektedir.*

Örnek 6) Tarabya'da imara aykırı yapılaşma emsali olan arsa; Tarabya'da bir arsa değerlemesi geliyor. Eğimli ve manzaralı bir arazi. Boğaziçi imara bağlı ve yapılaşma şartları belli. Eğimden dolayı ilave 2 kat bodrum yapılabilir ama bodrum katlarda iskân sıkıntısı var. Emsal arsalara yapılan binalarda buraları depo vs. gösterip sonradan ters dubleks hale getiriyorlar. Ancak biz arsa değerini hesaplarken bunları illegal oldukları için hesaba katmıyoruz. Halbuki satılan arsalara istenen fiyatlar, bu alanlar da hesaba katıldığından bizim analizimizle örtüşmüyor. Zaten ilanlarından da bu katları hesaba kattıkları çok açık. Ancak biz arsa değerinde bundan dolayı yasal-mevcut diye bir ayırıma gidemiyoruz. Bu durumu müşteriye izah etmemiz de çok zor oluyor. Buradaki haksız şerefiye henüz gerçekleşmeden değere etken hale gelmiş durumda.

Örnek 7) Yalıya ait gözüken rıhtım / yazlık önündeki rıhtım: Yalı da, yazlık da bir arkadaşımıza ait ve ikisi ile de başı dertte. Yalısı Beylerbeyi'nde 30 mt uzunluğunda 10 mt eninde rıhtımlı bir bina. Bu rıhtımın 1x10 mt. kısmı tapusuna işli ancak 29x10 mt. kısmı kayıkhaneye gözükmüyor. Devlet her sene burası için 160.000 TL ecrimisil alıyor. Yani yalı olmasına yalı da biraz başa bela bir yalı. Bize "gel bedava senin olsun" deseler, onu bile beceremeyiz. Değerlerken rıhtımın getirdiği avantaj ecrimisile değer mi ona bakmak lazım. Öyle ya 20 yılda kendini amorti etse rıhtımın ecrimisil bedeli zaten 3.200.000 TL yapıyor. Biraz ince hesap gerekiyor yani. Yazlık ise Saros'da. Sahil betonuna kadar kullandığı tüm alan kendi parseli içinde. Ama devlet öyle demiyor. Sahiller devlete aittir diyerek buraya da ecrimisil alıyor. Senede 10.000 TL Bodrum'un da bir kısmı bu durumda. Biz değerlerken bu detayları bilmediğimizden atlayabiliriz. Ama bunlar ince konular. Sonuç olarak bu örnekler çoğaltılabilir. Haksız şerefiye faktörünü değer verirken mutlaka göz önüne almalıyız ancak fiili kullanımın getirdiği avantajı da unutulmamalıdır. Belediye müdahalesinin sonradan tadille eski haline getirilmesi durumu olup olmadığı ve tadil edildiğinde kaybolacak olan şerefiye değerini raporda göz önüne almalıyız.



OTOPARKTA ÖLÜM

Meslek hayatımda başımdan geçmiş ve beni derinden etkileyen birçok olay vardır. Bunlardan bazıları hayata karşı gerçekten ders niteliğindedir. Bakın aslında mesleğimiz ne kadar önemli neticeler doğurabiliyor.

Demirbank'ta ekspertiz bölümünden sorumlu olarak çalıştığım yıllarda, 1996 yılı ekim ayı başında Kredi Pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı A... A... arayarak sabah Mecidiyeköy Şb. Müdürü ile birlikte bir firma için Balıkesir taraflarına Tavuk Çiftliklerine gideceğimizi söyledi. Ertesi sabah birlikte şubeye gittik. Şube müdürümüz sonradan uzun yıllar bir bankanın genel müdürlüğünü yapan F... A... idi. Üçümüz beraber F...'in arabasıyla yola çıktık. Gideceğimiz tesisler Ö... Tavukçuluğa aitti. Sahibi A...E...O... 45 yaşında 2 çocuk babası bir iş adamıydı. İşlerini büyütebilmek için birçok bankadan o zamanın parasıyla yaklaşık bir trilyon borç almış ve ödeyemez duruma düşmüştü. Son çare olarak o zamanlar yatırım bankacılığı konusunda iş adamlarına verdiği destekle ünlenen bankamızı ve evine yakınlığı nedeniyle de Mecidiyeköy şubemizi dolayısı ile F...'i bulmuştu. İlk ulaştığımız fabrika kesimhaneydi. E... beyden taşınmazlara ait tapuları aldıktan sonra üzerimize beyaz tulumlar giydik ve modern kesim yapılan fabrikayı gezdik. Tulumu çıkarttığımda bu kıyafetin bizi koruyamadığını, üzerimdeki takım elbisenin üzerinde birçok kan lekesi olduğunu gördüm. Takım elbisemi yeni almıştım ve bundan dolayı üzüldüm. O zaman bunun üzölmek için önemsiz bir konu olduğunu bilmiyordum. Kesimhaneden sonra ben E. beyin arabasına geçtim. Besi ve Yem fabrikalarına doğru yola çıktık. Yolda E. Bey kesimhanenin diğer çiftliklerden uzak olması gerektiğini, tavukların bunu hissedip yemeden içmeden kesildiklerini anlattı.

Daha sonra muhabbetle samimiyetimiz ilerleyince personelini çok sevdiğini, çok zora düştüğünü ama bir kişiyi bile işten çıkartamayacağını anlattı. Defalarca bu kredinin onun için çok önemli olduğunu, bu kredi ile bütün borçlarını ödeyip, tek bize uzun vadede borçlanarak şirketini kurtaracağını anlattı durdu. Fabrikaların hepsini gezdikten sonra tekrar F.'in arabası ile dönüşe geçtik.

F. son derece neşeli bir tiptir, A'da neşelidir ve çok temkinlidir. Yol boyunca güle oynaya konuyu ve fabrikaları konuştuk. E... beyin istediği kredi miktarı çok yüksekti. Fabrikaların ise satış kabiliyetleri zayıftı. A. bu kredinin çok risk taşıdığını, tamamen ipoteye dayalı bir kredi olacağını ancak tavukçuluk sektörünün sıkıntılı olduğunu söyleyince F. "hiç riske girmeyelim, yarın E. beyi arar kredinin onaylanmadığını söylerim" dedi. İki gün sonra A. E. O. Mecidiyeköy'de evine yakın bir otoparkın ikinci katında arkasında yedi sayfalık bir mektup bırakarak şakağına tabancayı dayadı ve intihar etti. Bu olay beni derinden etkilemiştir. Bu nedenle hayatım boyunca hiçbir zaman aşırı risk almadım. Gereğinden fazla büyümeye hevesli olmadım.



DEĞERLEMEDE ARŞİVLEMENİN ÖNEMİ

Yaklaşık 22 yıl önce çalıştığım bankaya devlet el koyunca, o zamanki adıyla Fon'a (TMSF) devrolmuştu. Fon yönetimi ise sorunlu tüm dosyaları incelemeye almış, bir hata yapıp yapılmadığını sorgulamaya başlamıştı. Tabi ki krediler konusunda denetlenecek hususların başında değerlendirme raporları geliyordu. Bu raporların hepsinde imzam vardı ve hesap vermeye hazırdım. Ancak gel gör ki yaklaşık 9-10 sene önce hazırlanmış bir rapor kredi dosyasından çıkmamıştı. Raporu benden istediler. Hâlbuki her zaman kredi dosyaları arşivine erişimim olmasına ve buna rağmen raporları yedeklediğim halde yer yokluğundan sadece 5 senelik raporları tutuyor, öncekileri arşive yolluyordum.

Arşive yazı yazıp raporu istedim. Arşivler tarih sırasına göre gönderen birimin bölümünde çuvalarda tutuluyordu. Ancak bunun için en az bir hafta iki kişinin onlarca çuvalı açıp tek tek incelemesi gerekiyordu. Fakat birkaç gün sonra tesadüfen rapor firmanın kardeş kuruluşuna ait bir başka dosyanın içinden çıktı da rahatladım. O zaman hazırladığımız ve imzamız olan her raporun bizim arkamızda bıraktığımız izimiz olduğunu ve arkamızda bu iz varken attığımız her imzanın hesabını verebilmek için arşivlemenin de çok önemi olduğunu anlamıştım. Genel müdürlükteki kredi dosyaları arşivi ise bir efsane idi. İlk başta Fiziksel arşivlerimiz için kompakt arşiv dolaplarımız vardı. Bu sistemde birbirinin üzerine kayarak kapanan ve tek bir anahtarla kilitlenen dolaplar bulunuyordu.

Kompakt Arşivleme Sistemi



Daha sonra Levent'teki yeni binamıza geçince (Bu bina sonrasında Fon tarafından HSBC Banka kiralanacak, HSBC Bank'ın kullanımındayken bombalanacak ve bu bombalamada yakın arkadaşlarımı kaybedecektim) Fiziksel arşivlerimiz için elektronik arşiv takip sistemine geçmiştik. Artık arşiv odasına girmek mümkün değildi. Bu oda yangına, vb. sorunlara karşı emniyetli ve gizli bir yerdi. Krediler bölümündeki dosya inceleme kısmında sadece bir koltuk, duvara gömülü bir masa ile arşivleme sisteminin yüklü olduğu bir bilgisayar ve masanın da önündeki duvara gömülü, üstünde kırmızı ışık yanan kapaklı bir bölüm mevcuttu. Bu arşivden sadece yetkisi olanlar faydalanabiliyordu.

Bilgisayardaki arşiv sistemine şifreniz ile giriş yaparak dosyasını istediğiniz firmanın adını yazıyordunuz. Önünüze gelen seçeneklerden ilgili firmayı seçerek "dosyayı getir" tuşuna bastığınızda duvarın gerisinden ve derinlerden bir takım sesler duyardınız. Kırmızı ışık yeşile döndüğünde önünüzdeki kapak açılır ve içinden askılı bir sisteme takılı dosya çıkardı. İncelemeniz bittiği zaman ise "dosyayı gönder" seçeneği ile aldığınız gibi iade edersiniz. Kimin hangi dosyayı ne zaman aldığı ve ne zaman geri koyduğu bilgisayarda devamlı kayıt altındaydı. Ancak gene de bazı kayıplar olabiliyordu. Örneğin dosyanın içinden ekspertiz raporunu alıp geri koymazsanız, sizden bir sonra dosyayı inceleyen dosyaya bu hususla ilgili olarak bakmıyorsa bunun farkına varmayabiliyordu. Dolayısı ile raporun kimin incelemesi sırasında kaybolduğunu bilmek pek mümkün değildi.

Fiziksel arşiv haricinde dijital arşivimde mevcuttu. Fakat bu arşivi 1994 ten sonra tutmaya başladığımdan, daha önceki yıllara ait bir arşivim yoktu. İmzaladığım her raporu dijital ortamda tutmama rağmen her ay sonunda mutlaka cd lere yedekledim. O tarihlerde harici bellekler ve bulut ortamı henüz yoktu. Ancak bir süre sonra Fona devir olan bankamızı satın alan HSBC Bank, tüm bilgisayarlardaki cd girişlerini vs. kontrolsüz bilgi çalınmasını önlemek için iptal edecekti. Gene de emekli olurken tüm raporlarımı almayı başarabilmiştim. Bu gün dijital olmadığından dolayı daha öncesini alamamış olsam da 25 sene öncesine ait raporlarım dahi elimdedir.

Değerleme Uzmanlarına kurs vererek bir yandan para kazanırken bir yandan da uzman açığının kapanacağını düşünen hatalı düşüncenin bedelini hepimiz çektik. Fakat sonrasındaki süreçte uzmanlardan tecrübe belgesi istenmesi ve TDUB'nin bu belgeyi vermek için önceden düzenlenmiş raporları istemesi gösterdi ki birçok firma 10 yıl boyunca rapor saklama mecburiyetine rağmen herhangi bir arşiv çalışması yapmamış. Çünkü değerlendirme uzmanlarının talep ettiği raporları veremediler. Raporlar ya kayıptı, ya da hiç arşivlenmemişti. Bazı firmaların kapanmış olması da ayrı bir sorundu. Hâlbuki eksperler kendi yaptıkları işleri kendileri arşivleselerdi ve her sene bir raporu firmaya imzalatırsalardı işleri daha kolay olurdu.

Günümüzde arşivleme artık tamamen dijital hale gelmiş durumda. Raporlar dijital ortamda hazırlanıyor. Mobil imza veya e-imza ile dijital imza atılıyor. Dijital ortamda PDF dosyası olarak saklanıyor. Bunu düzgün arşivleyebilmek için bir program kullanmak son derece pratik bir çözüm. Satın aldığınız 2 tele baytlık bir harici diskin aynı zamanda bu raporları bulutta saklama özelliği de olabiliyor. Şifrenizle girip veri alabiliyorsunuz. Hatta harici diske bir modem tanımlayıp, bu diske veya buluta istediğiniz zaman uzaktan ulaşma imkânınız da var. Ancak raporlara kolay ulaşabilmek için kullanacağınız arşiv programı en basit anlamda excell veri tabanlı olmalı. Bu kendi hazırladığınız bir Access program da olabilir, dışarıdan alınmış bir takip programı da. Şayet dışarıdan bir program alacaksanız ciddi bedeller ödemeyi de göz önüne almalısınız. Çünkü bu programlar sadece arşiv takibine yaramıyor. Sizin için raporların hazırlanması, imzalanması, saklanması, emsal arayışları, muhasebe takibi vb. onlarca hizmeti de yanında sunuyor.

Arşivlemenin önemini anlamak için mevcutta faydalandığımız sistemlere bakmamız yeterli. En basitinden hepimizin bildiği gibi Tapu Arşiv Bilgi Sistemi (Taris) sayesinde eskiden girdiğimiz proje inceleme kuyruklarına girmiyoruz.

Artık eski koca kara tapu tahrir defterlerini açtırıp, takyidatlara bakmamıza gerek kalmadı. Harcını yatırıp ne var ne yok görüyoruz. Bu arada bir parantez açayım; her ne kadar KVKK kapsamında müşteri onayı tam bir eziyetse de, etik davranış olarak doğru bir karardır.

Tapu Arşivleme Sistemi



Eğer bütçem yok, programdan falan da anlamam diyorsanız en azından bir excell tablo yapın. Bu tabloya Firma ismi, Banka ismi, Müşteri ismi, İlçe, Ada, Parsel vb. bilgileri girin. En son raporlar kısmındaki hücreye de "ekle" sekmesini açıp, açılan kısımdan "köprü" sekmesini seçip raporun harici diskteki adresini (örn: h://Arsiv/2010a230TuzlaArsa.Pdf) şeklinde ekleyin. İleride bu rapora ihtiyacınız olduğunda CTRL ve F tuşuna aynı anda basıp müşteri adını veya parsel numarasını vs. yazarak arama yapabilir, satırı bulduğunuzda da raporun üzerine tıklayarak açabilirsiniz. Bu bilgiler aslında benim yaklaşık 20 sene öncesinden bildiğim şeyler. Birçoğunuz için de eminim çocuk oyuncuğu gibidir. Ancak bu kısmı henüz arşivlemesi olmayan ve bilgisayardan da fazla anlamayanlar için yazdım. Unutmayın ki hazırladığınız raporlar laf olsun diye hazırlanmıyor. Mutlaka iyi veya kötü amaçla bir yerlerde kullanılıyor. Dolayısı ile başkalarını bırakın kendiniz için dahi arşiv gerekli. Bu raporların üzerinde imzanız olduğu sürece izini sürmek çok kolay ve en azından karşınıza bir raporunuzla çıkıldığı zaman bu raporun gerçekten sizin hazırladığınız rapor olup olmadığını bilebilmeniz için bir arşive ihtiyacınız var. Gelecekte bunu mutlaka TDUB nin sağlayacağını düşünüyorum. Düzenlenen tüm raporlar barkotlanarak arşivlenecek, arşivleme bedeli firmalardan tahsil edecek, üstelik bu arşivden TDUB ve ilgili resmî kurumlar faydalanabilecektir. Üstelik tüm raporlar ellerinde olduğundan, sektörü disipline etmek daha kolaylaşacaktır. Böyle bir imkândan TDUB nin faydalanmayacağını düşünmüyorum. Ancak gene de siz siz olun, kendi düzenlediğiniz raporları arşivleyin.



Fotoğraf Metal zincirli ev modeli beyaza izole edilmiş tarafından yaratıldı VitalikRadko

YABANCILARA SATIŞTA YENİ KARARLAR

- T.C. vatandaşlığına başvuru için satın alınacak gayrimenkulün değeri 400.000 USD oluyor.

Geçtiğimiz gün Cumhurbaşkanı'nın başkanlığında düzenlenen kabine toplantısında yeni kararlar masaya yatırıldı.

Bu kararlardan biri ise Türk vatandaşlığına başvuru şartlarının yeniden düzenlenmesi oldu. Düzenlemeye göre; başvurularda alınacak gayrimenkulün değeri yükseltildi ve istisnai Türk vatandaşlığına başvuru için satın alınacak gayrimenkulün değeri 250 bin dolardan 400 bin dolara çıkarıldı.

Karar kapsamında Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in istisnai olarak Türk vatandaşlığının kazanılmasına ilişkin hükümlerin bulunduğu 20'inci maddesinin 2'nci fıkrasının "b" bendinde değişiklik yapılması öngörüldü.

Düzenleme Resmi Gazete' de yayınlanmasının ardından yürürlüğe girecek. Uygulamanın yürürlüğe girmesi üzerine; en az 400 bin Amerikan doları veya karşılığı döviz tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına 3 yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alanlar ve kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400 bin Amerikan doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan ve tapu siciline 3 yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vadedildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilenler, Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığı kazanabilecek.

Öte yandan; 2018 yılının Eylül ayında alınan bir kararla vatandaşlık için ev alınımda öngörülen bedel 1 milyon dolardan 250 bin dolara indirilmişti. Yabancılar bu karar resmi gazetede yayınlanmadan vatandaşlık alabilmek için adeta sıraya girdiler ve yabancıya satış raporlarında hızlanma oldu.

- Türkiye'deki gayrimenkulleri yurt dışında pazarlayan emlakçılara devlet desteği geldi.

Resmi Gazete' de **yayımlanan** Cumhurbaşkanı Kararları uyarınca, emlakçılara Türkiye'deki gayrimenkulleri yurt dışında pazarlayıp satması için Ticaret Bakanlığı tarafından devlet desteği verilecek. Verilecek destekler arasında tescil ve koruma, pazara giriş belgeleri, birim, reklam, tanıtım ve pazarlama, bireysel katılım, milli katılım, ürün yerleştirme, sektörel alım ve ticaret heyeti programları, sanal fuar organizasyon ile yarışma ve etkinlik başlıkları yer alıyor.

Karara göre, Türkiye'deki gayrimenkulleri yurt dışında pazarlayıp satan şirketlere tescil edilmiş markalarının yurtdışında tescili ve korunması için bu giderlerinin yüzde 50'si oranında, yıllık en fazla 600 bin TL tutarında destek verilecek.

Pazara giriş belgeleri desteğinin üst limiti yıllık 1.8 milyon TL olacak. Birim açılması ve işletilmesiyle ilgili belgelendirme giderleri için 5 yıl boyunca yüzde 50 oranında ve yıllık en fazla 720 bin TL tutarında destek verilecek.

Yıllık 1.8 milyon TL'ye kadar reklam ve tanıtım giderleri desteği verilecek.

Fuarlara ve etkinliklere katılım için etkinlik başına 300 bin TL'ye kadar destek sağlanacak.

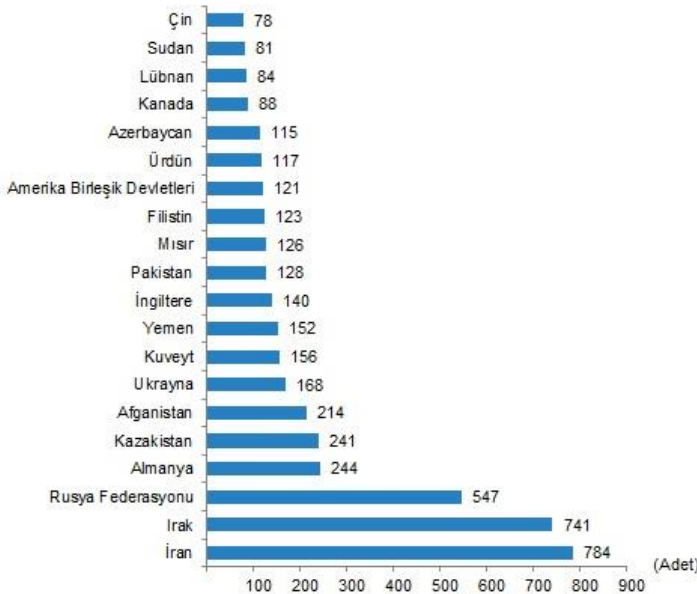
Film ve dizilerde ürün yerleştirme için yıllık en fazla 600 bin TL destek sağlanacak.

Sanal fuar organizasyon desteği faaliyet başına 600 bin TL olacak.

Yarışma ve etkinlik desteği etkinlik başına 1.2 milyon TL olacak.

Ülkedeki gayrimenkul fiyatları bu talepler doğrultusunda arttı ve artmaya devam ediyor. Gayrimenkullerimiz dış piyasaya bu kadar açılınca, artık uzmanlar uluslararası gayrimenkul piyasasını da bilmek zorunda kalacaklar.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mart 2022



Mart ayında İran vatandaşları Türkiye'den 784 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 741 konut ile Irak, 547 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 artarak 5 bin 567 oldu. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,1 artarak 14 bin 344 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,1 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 245 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 434 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara izledi.

Başvuru süreci nasıl işliyor

En az toplam 400.000 USD üzerinde gayrimenkul /gayrimenkuller satın alınıp, (Toplam değeri en az 400.000 USD olacak şekilde birden fazla gayrimenkul satın alınabilir. Fakat hepsi için aynı anda başvuru yapılmalıdır) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne başvuru yapılarak Türk Vatandaşlığı talebi işleme konulur. Başvuru, satın alınan gayrimenkul /gayrimenkullerin en az 400.000 USD olduğunu doğrulayan Gayrimenkul Değerleme Raporu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir.

Yapılan incelemelerden sonra, tapu kayıtlarına "üç yıl satılamaz şerhi " konur. Bakanlık başvuruyu Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne gönderdikten sonra işlemlerde son aşamaya gelinir. Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı ve Türkiye Cumhuriyeti Pasaportu almak üzere NVİGM'ne (Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü) gidilir.

Yabancıların taşınmaz edinimindeki kanuni sınırlamaları

- Ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar (300.000 m²) taşınmaz satın alabilir.
- Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması ve olumlu cevap alınması gerekmektedir. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalışmaları biten 71 ilimizde bu prosedür kaldırılmıştır.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde 10'una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir.
- Gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde kanuni sınırlamalar uygulanmaz.
- Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen; edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.