

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Haziran 2022 / Sayı 3

*Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
«Mortgage» (3.Bölüm)
Sayfa 17'de*

AYINKONULU
**Kentsel
Dönüşümde
Şerefiye Farkları**

Sayfa 10'da

*Tarihi yapıların ve
Yalıların Değerlemeleri
Sayfa 26' da*

*Değerlemede Sosyal
Medya'nın gücü
Sayfa 34' de*

**Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü**

“Galata Kulesi'nden çıkan
bir hüzünlü eser”
(Sayfa 7'de)



ARCDERGİ!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

Ömer Önder Neşeli

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.

UYARI

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

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

Dergi Yazarlığı İçin

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

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

[KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI](#)

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
Galata Kulesi”nden çıkan bir hüznü eser



10

Ayın Konusu
Kentsel Dönüşümde Şerefiye Faktörü



16

Şiir Dinlencesi
Can Yücel’den



17

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 3 / Mortgage



24

Çorman Karman Öyküleri
Azrail Ölürken



26

Uzmanın Görüşü
Tarihi Eserlerin ve Yalılarının Değerlemesi



33

Anı Sandığından
Sedat'ı Beklerken



34

Değerlemede Teknoloji
Sosyal Medyanın Gücü



35

Sektör Haber Yorum
*İstanbul Swiss Otel Arazisi Satılacak
Kentsel Dönüşümde yeni kararlar*

Temmuz Sayısında



- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
(Paris ve çelikten bir dev "Gustave Eiffel")
- Ayın Konusu (Yapı Sistemleri ve Değerlemeleri)
 - Şiir Dinlencesi (Nzâm Hikmet'ten)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünyâ, Bu günü, Yarını (Bölüm 4. Çözüm Ortaklığı)
 - Çorman Karman Öyküleri (Köse)
 - Uzmanın Görüşü (İmar Afslarının Değerleme Sektörüne Etkisi)
 - Anı Sandığından (Taksi Öyküleri)
- Değerlemede Teknoloji (Dijital Ölçümleme)
 - Sektör Haber Yorum

Gayrimenkul Değerleme



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

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

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

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

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

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

Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.

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

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

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

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

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

EDİTÖRDEN

Haziran sayımızın konusu, kentsel dönüşümle ilgili yenilemelerde ortaya çıkan şerefiye farkları ve bu hesaplaşmanın nasıl yapılabileceği. Oldukça zor ve dikkat isteyen bir konu olduğu için detaylı anlatmak ihtiyacı hissettik. Böylece şerefiye nedir? Neden bazen şerefiye bedeli ödenmesi gerekir? Şerefiye ödenmezse zararı ne olur gibi soruların cevaplarını olabildiğince açık anlatmaya çalıştık ki bu karmaşık konu anlaşılabilir.

Üçüncü sayımızda tarihi eserlerin ve yalıların değerlemeleri ile ilgili çalışmalar da yayınladık. Bu konuyu ele almamızın en önemli nedeni; geçen ay şube müdürümüzü ziyaret için Trabzon'a gitmemiz oldu. Şehirdeki tarihi dokuya hayran kaldık. Eski bir konakta kaldık ve Akçaabat dahil çevredeki tarihi dokuyu olabildiğince gezdik. Daha önce de Trabzon'a gitmiş olduğum halde yaşlandığımdan mıdır nedir, bu sefer doğasından da tarih kokan binalarından da çok daha fazla etkilendim. Sanırım bunun bir nedeni de «Kızlar Manastırı» gibi çok başarılı bulduğum restorasyonlardı. Sonuçta dostlar bu sayıyı tarihi yapıların değerlemesine ayırmaya karar verdim.

Burada bir uzman olarak tarihi yapıları ve bunların en zorlarından yalıları nasıl değerlememiz gerekir? Burada dikkat edilecek hususlar nelerdir bunları anlattık. Umarız faydası olur.

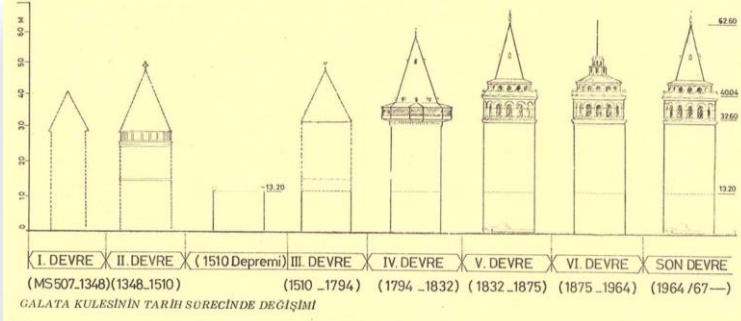
Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dilerim.

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



Galata Kulesi"nden çıkan bir hüznü eser



İstanbul'un silüetini oluşturan ünlü simgelerden biri olan Galata Kulesi Bizans İmparatoru Anastasius tarafından MS. 528 yılında Fener Kulesi olarak inşa ettirilmiş, IV. Haçlı Seferi'nde geniş çapta tahrip edilince 1348 yılında "İsa Kulesi" adıyla yığma taşlar kullanılarak Cenevizliler tarafından kentin en büyük binası olarak, Galata surlarına ek şekilde yeniden yapılmıştır. 1445-1446 Yılları arasında yükseltilmiş, Türklerin eline geçtikten sonra hemen her yüzyıl yenilenmiş ve tamir edilmiştir. Yerden, çatısının ucuna kadar olan yüksekliği 62,60 metredir. Duvar kalınlığı 3,75 m, iç çapı 8,95 m, dış çapı da 16,45 metredir. Yapılan statik hesaplamalara göre ağırlığı yaklaşık 10.000 ton, kalın gövdesi işlenmemiş moloz taşıdır.

Derinliğinde bulunan çukurların altındaki kanalda birçok kafatası ve kemik bulunmuştur. Orta boşluğun bodrumu zindan olarak kullanılmıştır.



Bu kulenin ününe ün katan iki unutulmaz olay vardır. İlki çoğumuzun bildiği Hezarfen Ahmet Çelebi'nin 1638 yılında yapay kanatla bu kuleden Doğancılar'a kadar uçmasıdır. İkincisi ise şairlerimizden Ümit Yaşar Oğuzcan'ın Galata Kulesi adlı şiirini yazmasına neden olan olaydır. Ümit Yaşar Oğuzcan, yerel bir ozan olan Lütfü Oğuzcan'ın oğludur. Lütfü Oğuzcan oğlu Ümit Yaşar Oğuzcan için;

*"Bak Dünya ne güzel, bu sitem niye?
Ettim ben adımı sana hediye,
Mutluyum ey oğul babanım diye
Çarptırma hicvinle cezaya beni"*

dizelerini yazarken onun devamlı intihara kalkışmasından duyduğu endişeyi dile getirmiştir.

Ümit Yaşar, melankolik yapısı nedeni ile yaşamı dramatize eden bir görüşe sahipti. Pek çok başarısız intihar girişimi olan şairin aşk şiirleri bile hüznüydü.

*"Beni kör kuyularda merdivensiz bıraktın, Denizler ortasında bak yelkensisiz bıraktın,
Öylesine yıktın ki bütün inançlarımı; Beni sensiz bıraktın, beni sensiz bıraktın"*

Bu şiirin dizeleri sonradan hüznü bir şarkı haline dönüşmüştü ve bu dizeleri yazarken Ümit Yaşar Oğuzcan henüz gerçek ayrılığı yaşamamıştı.

6 Haziran 1973 günü 15 yaşındaki oğlu Vedat Galata Kulesine çıktı, kafesine oturup kahve ve konyasını yudumladıktan sonra ufak bir kâğıda bir şeyler karaladı ve elinde karaladığı kâğıtla birlikte kendini kuleden aşağı bıraktı.

Kâğıtta "öyle ölünmez baba, bak böyle ölünür" yazdığı rivayet edilir.

GALATA KULESİ

6 Haziran 1973

Pırl pırl bir yaz günüydü
Aydınlıktı, güzeldi dünya
Bir adam düştü o gün Galata Kulesi'nden
Kendini bir anda bıraktı boşluğa
Ömrünün baharında
Bütün umutlarıyla birlikte
Paramparça oldu
Bir adam benim oğlumdu...
Gencecikti Vedat
Işıl ışıldı gözleri
İçti bütün insanlar için sevgiyle doluydu
Çıktı apansız o dönülmez yolculuğa
Kendini bir anda bıraktı boşluğa
Söndü güneş, karardı yeryüzü bütün
Zaman durdu

Bir adam düştü Galata Kulesi'nden
Bu adam benim oğlumdu
"Açarken ufunda güller alevden"
Çıktı, her günkü gibi gülerek evden
Kimseye belli etmedi içindeki yangını
Yürüdü, kendinden emin
Sonsuzluğa doğru
Galata Kulesi'nde bekliyordu ecel
Bir fincan kahve, bir kadeh konyak
Ölüm yolcusunun son arzusu buydu
Bir adam düştü Galata Kulesi'nden
Bu adam benim oğlumdu
Küçüktü bir zaman
Kucağıma alır ninniler söylerdim ona
"Uyu oğlum, uyu oğlum, ninni"
Bir daha uyanmamak üzere uyudu Vedat.

6 Haziran 1973

Galata Kulesi'nden bir adam attı kendini
Bu nankör insanlara
Bu kalles dünyaya inat
Şimdi yine bir ninni söylüyorum ona
"Uyan oğlum, uyan oğlum, uyan Vedat".

Ümit Yaşar OĞUZCAN

<https://www.youtube.com/watch?>



ŞEREFİYE FARKI HESAPLAMALARI

Önce şerefiye farkı nedir onu açıklayalım. 6306 sayılı yasa gereği 2/3 arsa payı çoğunluğu ile bina yenilenmesinde yapılacak yeni bina için müteahhit ile bir proje üzerinde anlaşırken, eski dairelere göre edinilecek olan yeni dairelerde değer farkları olması nedeni ile malikler arasında rant tartışmaları da kaçınılmaz olacaktır. Çünkü bazı daireler küçülürken bazıları büyüyecek, bazı daireler üst katlara çıkacak, arka cephedekiler ön cepheye gelecek, en üst kattakiler dubleks olacak, zemin kattaki daireler dükkâna dönebilecektir. İmar değişikliklerinden dolayı kazanılan bu haklar aslında kazanan dairelerin değil, tüm maliklerin hakkıdır. Çünkü gelen imar hakkı parselde, yani binanın arsasına aittir. Her bir malikin de bu arsada hakkı bulunmaktadır. Özellikle binanın yenilenmesi sırasında eski bina yıkılıp da kat irtifakı bozulup arsaya dönüştüğünde (Sonradan yeni bina yapılırken, bu binaya göre yeniden kat irtifakı kurulacaktır) arsa payları hisseye dönüşecek ve yeni imar uygulamasının avantajları tüm malikleri ilgilendirecektir. Yeni binada değerlendirilen dairelerin arsa payları artarken diğerlerinin azalacaktır.

Bu nedenle sözleşme hazırlanmadan önce müteahhidin hazırlayacağı taslak projeye göre bir arsa payı analizi yapılmalı ve bu arsa payı dağılımı da sözleşmeye işlemek kaydı ile şerefiye farklarını bağımsız sahipleri birbirlerine ödemelidir. Aksi durumda 2/3 arsa payı çoğunluğu kararı ile bina yenilense dahi 1/3 azınlığın sonradan zarar-zıyan davası açması olasıdır. Çünkü maliklerin eski binadaki bağımsızlarının değerleri ile, yeni binadaki bağımsızlarının değerleri arasındaki artış oranı aynı olmasa dahi yakın oranda olması veya bir başka bakış açısı ile yeni binadaki bağımsız bölümlerinin değerinin; arsa paylarına düşen ciro miktarı ile (Tüm binadaki bağımsız bölümlerin değerleri toplamı) uyumlu olması beklenir.

Şerefiye Hakları ile ilgili olarak dikkat edilmesi gereken birkaç husus vardır. Bunları sırasıyla açıklayacak olursak ;

Arsa Payları Açısından;

Öncelikle bina yenilenirken bir bağımsız bölüm diğerlerine oranla daha değerleniyorsa, örneğin dubleks hale geliyorsa KMK 3. maddesine göre arsa payı artmak zorundadır. Bu bağımsız bölümün arsa payı artarken diğerlerinin azalması gerektiğini ve "Biz arsa payı istemiyoruz, şerefiye vermeyelim" sözünün anlamsızlığını dergimizin ilk sayısında nedenleri ile anlatmıştık.

Şerefiye ödemeleri ile ilgili herhangi bir kanun maddesi olmasa da en azından değeri artan bağımsız bölüm malikinin diğer maliklerden aldığı arsa payının bedelini ödemesi beklenir.

Ancak mevcut arsa payları kat irtifakının kurulduğu yıldaki değer kriterlerine göre konmuş olacağından, sadece arsa payına göre dağılım yapmak adil değildir. Örneğin 30 yıl önce bir binada bulunan dükkan vasıflı bağımsız, dairelerden %20 değerliyen günümüzde dairelerin 4 katı değerinde olabilir. Bu nedenle zamanında arsa payı küçük verilmiş diye olması gerekenden çok daha küçük bir dükkan verilmesi adil olmayacaktır. Ancak imar değişmesi vb. nedenlerle sonradan edinilmiş parsel hakları dükkana yansiyorsa, örneğin taban alanı daha geniş verildiğinden büyüyorsa veya zeminde konuta izin varken ticarete izin verildiğinden daire dükkana dönüşüyorsa; burada edinilen ekstra şerefiye kazancında diğer maliklerinde hakkı vardır. Buradaki ana sıkıntı arsa paylarının güncel olmamasıdır. Ancak 2/3 çoğunluğa uymayanların haklarının da bu arsa payına düşen miktarla satın alındığı gerçeğini de göz ardı etmemek gerekir. Dolayısı ile sadece arsa payına göre dağılım yapılamayacağı gibi sadece mevcut alan üzerinden de dağılım yapılması doğru değildir. Önce mevcut yapıda bir analiz yapmak gereklidir.

Bağımsız Bölümlerin Yeni Alanları ve Büyümeleri Açısından;

Eski bina ile karşılaştırıldığında, yeni binadaki bazı bağımsız bölümler büyürken, bazıları da küçülüyor olabilir. Sonuçta müteahhit bina ile ilgili harcamalarını inşaat alanına bağlı olarak yapacaktır. Dolayısı ile bağımsız bölümler arasındaki maliyet paylaşımı ortak alanlar dahil tüm maliyetin, bağımsız bölüm alanlarının büyüklüğü ile orantılı paylaşılması beklenir. Ancak bu doğrudan "Bağımsız bölüm alanlarının toplam inşaat alanına oranı x inşaat toplam maliyeti" gibi basit bir formülle çözülmemelidir. Çünkü inşaat her alan aynı bedelde değildir. Örneğin çatı piyeslerinin maliyeti ara katlara göre daha düşüktür. Üstelik çatı ortak alandır ve her durumda yapılması şarttır. Çatı piyesinin tavanı çoğunlukla betonarme olmayıp, hafif kaplama malzemesi olacaktır. Benzer şekilde teras alanlarının maliyeti ve otopark vb. ortak alanların maliyeti de düşüktür.

Ayrıca bir de eski binadaki hakların kaybedilmesi söz konusudur. Bu nedenle eski binadaki bağımsız bölüm ile aynı malike düşen yeni binadaki bağımsız bölüm arasındaki büyüme ve küçülme alanları tespit edilerek bu farklar doğrultusunda bir çalışma yapılarak maliyet dağılımı yapılması gerekmektedir. Müteahhit kat karşılığı yapıyorsa, kar hesabında doğrudan total gidere ve alacağı bağımsız bölümlerin değerine bakar, bağımsızlar arasındaki hesaplaşma ile ilgilenmez. Ancak para karşılığında yapıyorsa; bağımsızlar arasındaki hesaplaşmanın belirleyicisi haline gelir. Bunda da çok adil olmaya çalışmaz. Daha çok kendi işini kolaylaştıracak çözümlere gider.

Müteahhitlerin sıkça uyguladığı, ortak gider olan çatının masrafını sonradan dubleks olan dairelere yıkmaktır. Böylece dubleks sahibi, alanı büyüdüğünden dolayı kazandığı avantajdan bu ekstra yükü göremezken diğer dairelerden çatı masrafı düştüğü için ikna edilmeleri daha kolay olmaktadır.

Ancak eski bina ve yeni bina arasındaki alan kayıp ve kazançlarını göz önüne alarak bir şerefiye dağılımı yapmak da yetersizdir. Çünkü bazı daireler üç cepheliyken iki cepheye inmekte, bazıları üst kata çıkarak manzaraya kavuşmaktadır. Dolayısı ile bir de şerefiye farklarını göz önüne alarak analiz yapmak gereklidir.

Kazanılan veya kaybedilen Şerefiye Faktörleri Açısından;

Şerefiye faktörleri ele alınarak değerlendirme yapıldığında, bağımsız bölümlerin olası satış değerleri dolayısı ile dolaylı olarak arsa payları bulunmuş olur. Eski binadaki bağımsız bölüm değerleri ile yeni binadaki bağımsız bölüm değerlerinin aynı oranda artması beklenir. Şayet biri artıyorken diğeri azalıyorsa şerefiye farkının doğacağından bahsetmiştik. Ancak bunda da bazı hususlara dikkat etmek gerekmektedir.

Bağımsız bölümlerin değeri arsa paylarının, arsa payları da değerlerinin göstergesidir. Dolayısı ile bağımsız bölümlerin değerleri ile arsa payı oranları uyumlu olmalıdır. Bu göz ardı edilerek sadece eski ve yeni daire değer farkı üzerinden şerefiye hesaplaması yapılabilir ancak yeni binada arsa paylarının uyumsuz olması ileride mahkeme konusu olabileceği gibi şerefiye farkı ödemeleri ile arsa payları farkları arasında oransızlık olmasına neden olacaktır. Bu da ileride mahkeme konusu olabilecek bir konudur.

Dolayısı ile şerefiye bedellerini tespit etmek için ;

1. Eski binada arsa payı dağılımının adil yapılmış olması, güncel değerlerle karşılaştırılması, şayet diğer bağımsızlardan farklı bir değer artış oranı varsa (dekorasyon vb. kriterler göz ardı edilerek) bu artışa neden olan kriterin tüm bağımsızları ilgilendirip ilgilendirmediğinin analizinin yapılması gerekir. Örneğin zemin kattaki bir dükkan kat irtifakı kurulduktan sonra belediyeye tadilat projesi verip, bodrum kattaki bir alanı kendisine katmış olabilir. Bu katılan alan yasal açıdan sorunsuz gözükse de dükkanın değerini değiştirdiğinden, diğer maliklerin de onayıyla tadilat projesinin tapuya verilerek arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Aksi durumda dükkan sahibinin bu kazanılan alanda hak iddia etmek için önce bu işlemi tamamlaması gerekecektir. Ancak tam tersi, onaylı projesinde bodrum katta deposu gözüktüğü halde bu depo apartman tarafından kapıcı dairesi olarak kullanılıyorsa bu kaybın düzeltilmesi de binanın yenilenmesi sayesinde olacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, sonradan fiziksel dış etkenlerle oluşan bir değer artışı varsa, bunda binanın diğer maliklerinin hakkı olmayacağıdır.
2. Yeni binada arsa payı dağılımının eski binadan bağımsız şekilde avan projedeki değerlere uygun yapılmış olması gerekmektedir.
3. İlk projede arsa payları ile değerler arasında uyumsuzluk varsa, bunun düzeltilmesi için mahkeme yolu varsa da prensipte yeni bina yapılması için tüm malikler anlaşmışsa, mahkeme süreci uzatacağı için doğru bir yol değildir. Bunun yerine lisanslı bir bilirkişiden veya kurumdan destek almak sureti ile arsa paylarını yeniden reorganize etmek daha doğrudur.

4. Yeni projede bunun düzenlenmesi için müteahhit firmadan destek alınabilir. Ancak müteahhit de hisseleri yüzünden konuya taraf olacağı için tüm hissedarlar arasında tereddüt yaratan bir husus olursa yine lisanslı bir bilirkişiden veya kurumdan destek almak sureti ile arsa paylarını belirlemek daha doğrudur.
5. Eski bağımsız bölümle, yeni yapılacak bağımsız bölümün katı, cephe sayısı, cephe genişliği vs. değişmiş olabilir. Ancak şerefiye hesaplama işlemi bir bütündür. Sadece bir dairenin itirazı var diye o dairenin şerefiye farkını hesap etmek çok doğru değildir. Çünkü bu işlem bir bütünün parçasıdır. Sadece o dairenin şerefiye farkı olması için diğer tüm dairelerin arsa paylarının aynı oranda kalmış olması gerekir ki pratikte bu pek mümkün değildir.
6. Şerefiye farkı çıkan daireler birbirlerine alacaklı-borçlu hale gelecektir. Ancak bunların arasında ortak payda varsa bu çıkartılarak sadeleştirme yapılmalıdır. Örneğin iki kişi birbirine 45.000/55.000 TL borçlanıyorsa, söz konusu şerefiye farkı 10.000 TL dir.
7. Daireler arasında büyüyenler varsa şerefiye farkı hesabını doğrudan ortalama m² satış bedeli üzerinden yapmak doğru değildir. Çünkü her katın birim satış fiyatı aynı olmayacağı gibi bu değer konuma göre de değişiklik gösterir. Örneğin sonradan elde edilen çatı katı nedeni ile dubleks hale gelen bir dairenin değerinin artacağı aşikardır. Fakat bu artış normal katların birim satış fiyatının büyüme alanına doğrudan uygulanması şeklinde olmamalıdır. Bunun nedenini basit şekilde açıklayacak olursak; Büyüme alanı çatı katında vs. olabilir. Çatı katı maliyeti de satış fiyatı da normal katlara göre daha düşüktür. Dolayısı ile aynı birim fiyatlar uygulanamaz. Bu her kat için geçerlidir. Şayet emsaller alınarak bir birim fiyat bulunuyorsa, aynı katta benzer konum ve özellikteki emsallere göre bir birim fiyat uygulanmalıdır.
8. Büyüme sadece alan olarak katkı sağlamayabilir. Örneğin deniz manzarası yokken çatı katından deniz manzarasına da sahip olan bağımsızın birim fiyat uygulamasında gene deniz manzaralı çatı katı birim fiyatı oluşturmak gereklidir.
9. Şerefiye kazanan bağımsızın büyüme alanından gelen şerefiye kazancı tüm bağımsız bölüm sahiplerinin hakkıdır. Burada şerefiye hakkı kazanan bağımsızın da hakkı bulunmaktadır. Basit bir örnekle anlatacak olursak 7 katlı, 7 dairesi bir apartmanda 7. kat sonradan dubleks oluyorsa; bunun getirdiği gelir farkından oluşan şerefiye gelirinin diğer 6 daire arasında paylaşılması yanlıştır. Yedi daire arasında da paylaşılması gerekmektedir. Bu nedenle tüm bağımsız bölümler birlikte hesaplamaya katılır.
10. Bağımsız bölümlerin eski değerleri ile yeni değerleri arasındaki farkların doğrudan bölüştürülmeleri de adilane değildir. Normalde herkesin aynı oranda kar etmesi beklenir ancak bunun hesaplanması bu farkların ödenmesi şeklinde olamaz. Çünkü burada o bağımsızın sahibi için bir mecburiyet söz konusu olmuştur. O mecburiyet de büyüme alanını rayiç bedeller üzerinden satın alma mecburiyetidir. Bu bedelle farklı bir binadan ucuza daire alanı alması mümkünken ve bunun için uygun ekonomik koşulların oluşmasını da beklemesi mümkünken bu mecburiyetle karşılaşmaktadır. Bu nedenle aynı birim fiyatı doğrudan uygulamaktansa komşuluk ilişkilerini de göz önüne alarak bu birim fiyata bir indirgeme uygulanması daha doğrudur.
11. Üstelik alınan birim fiyatlar yeni bitmiş binalardandır. Ancak söz konusu şerefiyenin olduğu alanlar henüz proje halindedir. Dolayısı ile bu pazarlık daha topraktan yapılmaktadır. Normal şartlarda topraktan bir inşaata girildiğinde yapılacak pazarlığı düşünerek bir şerefiye farkı çıkarmak daha doğru olacaktır.

12. Bütün bu nedenlerle büyüyen bağımsız bölümlerde, ya arsa payı kaybı esas alınarak, ya da fazladan ortaya çıkan satış değer yüzdesi ile, ya da ikisinin ortalaması veya büyümenin getirdiği kazanımın max.%50 sine kadar bir değer şerefiye farkı kabul edilebilir (Diğer daire değer artış yüzdesi aynı kalmak şartı ile). Bu tamamen komşular arası ilişkilere ve bağımsız sahibinin ekonomik durumuna bağlı olarak verilebilecek bir karardır. Doğru olan bunun tespitinin değerlendirilmesi firmalarınca yapılmasıdır.
13. Şerefiye farkı her zaman büyüme alanı olarak gerçekleşmez. Çoğu zaman kat farkından, cephe alanından veya ışık, manzara avantajından vs. de kazanılıp kaybedilebilir. Bunların maddi olarak tespiti zordur. Dolayısı ile tüm bu hesaplamalarda en doğru yöntem, başta da izah edildiği gibi arsa payı uygulaması ve arsa payları arasındaki değer farkının ödenmesidir. Burada yanlış bir kanıya kapılmamak gerekir. Şerefiye farkı sadece arsa payları arasındaki değer farkı ile ilişkili değildir. Şayet kat irtifakı kurulmamış olsa ve arsa hisseli durumda olsa bu söz konusu olabilirdi. (Nitekim 2/3 arsa payı çoğunluğuna uymayıp dairesini satmak isteyen biri olduğunda; arsa payı değeri (Bina hariç olarak) tespit edilip ihale yolu ile ödenir. Ancak bunun nedeni yıkım kararının tapuya işlenmiş olması ve artık kat irtifakının önemini kalmamasıdır)
14. Şerefiyeler ilk etapta eski arsa payları baz alınarak düzenlenmektedir. Bunun başlıca nedeni; arsa paylarının mevcut bina yıkıldıktan sonra, yeni bina yapılmadan önce hissedarların haklarını belirleyen tek dene olarak kalmasıdır. Nitekim şayet 2/3 arsa payı çoğunluğu ile alınan yenileme kararına karşı çıkan varsa, bunun mülkiyet hakkı da bu payın değeri ödenerek elinden alınmaktadır. Ancak burada bir unsur göz ardı edilmektedir. Arsa payları binanın ilk yapıldığı yıllardaki bağımsız bölümlerin değeri ile orantılıdır. Dolayısı ile sonradan kazanılmış, değer artışına neden olan kazanımları içermez. Örneğin binanın önündeki yapıların sonradan kamulaştırılarak yıkılması sonucu ön cephedeki dairelerin deniz manzarasına kavuşmasından dolayı değerlerinin artmış olması, mevcut arsa paylarına yansımamış durumdadır. Daha sonra arsa payı düzeltme davası açılrsa da önceki verilere göre düzenleme yapılacağından kazanılan bu değer yok hükmündedir. Veya caddenin sonradan ticarete açılması sonucu zemin kat dairelerin iş yerine dönmesi, arsa paylarına yansımamış durumdadır. Dolayısı ile arsa payları baz alındığı zaman bu avantajlardan faydalanamayan diğer malikler şerefiye bedeli için dava açabilmektedir. Fakat şu unutulmamalıdır, şayet binada yenilenme olmasa, bu avantajı elinde bulunduran malik bağımsız bölümünü sonradan kazanılmış şerefiye farkı ile birlikte satabilecektir. Deniz manzaralı veya iş yerine müsait bir daire olarak satılabilecektir. Sonuçta bu her ne kadar parseli de ilgilendiren bir şerefiye farkı olsa da fiili kazanım o bağımsızlara aittir. Bina yenilenirken bu avantaj sıfırlanmakta hatta belki de müteahhit bu bağımsızların zaman içinde elde ettiği şerefiye avantajlarını almak kaydı ile teklif vermektedir. Dolayısı ile şerefiye hesaplaşması yapılırken bu konuda adil davranılması ve bu hususun da unutulmaması gerekmektedir.
15. Çatı dubleksleri nedeni ile çıkan şerefiye farkı ile zemindeki taban alanının genişlemesi ile çıkan şerefiye farkı arasında kavramsal açıdan bazı farklar vardır. Öncelikle zeminde veya ara katlarda çıkan alanları farklı şekilde değerlendirmek mümkündür. Örneğin zeminde 10 m² fazla alan bile çıkarsa bu alanı dükkan olarak tasarlayıp satmak mümkündür. Ancak çatı dubleksini ancak en üst kattakiler kullanabilir. Buradan kazanılan alanı apartman sakinlerinin değerlendirmesi, satması vs. çok mümkün değildir. Dolayısı ile şerefiye hesaplamalarında bu hususun da göz önüne alınması gerekir.

16. Yapı müteahhide kat karşılığı değil de yapım bedeli üzerinden veriliyorsa, müteahhidin aslında ortak maliyet olan çatı giderini dubleks edineceklerin üzerine yıkması çok rastlanan bir durumdur. Bunun nedeni, dubleks edinmenin cazibesi ile bu kat maliklerinin maliyetin detayına inmemesi ve böylece daha ucuz maliyet sunulan çoğunluk ara katların da onayının kolay alınabilmesidir. Şerefiye hesabında tüm bu detaylar çok önem arz etmektedir.
17. Değerleme kuruluşları ve bilirkişiler ancak arsa paylarını, emsal birim fiyatları, buna bağlı olarak bağımsız değerlerini ve bu değerler çerçevesinde ortaya çıkan şerefiye farklarını tespit edebilirler. Şerefiye bedellerinin nasıl tahsil edileceği, apartman yönetiminin alacağı ortak bir karar doğrultusunda olmalıdır. Yasalarımızda bununla ilgili herhangi bir düzenleme ne yazık ki yoktur. Tamamen komşuluk ilişkileri ve yukarıda yazılan doneler çerçevesinde bu yapılabilir. Şayet bedeli karşılığında müteahhit yapıyorsa, ödemelerde şerefiyeye göre farklı ödemeler yapılarak bu denge sağlanabilir. Ancak kat karşılığı inşaatlarda bunu sağlamak çok zordur. Kimse bir başkasına bedel ödemek istemez. Ancak bunu şu şekilde düşünmek lazımdır; karşınızdaki malik arsa payını size satıyor ve siz de bunun bedelini vermek zorundasınız. Bu sorun ya zemin katlarda, ya da çatı dublekslerinde ortaya çıkmaktadır.
18. Yeni binada değerlendirilen dairelerin arsa paylarının artması nedeni ile arsa payı azalan maliklerden artan arsa payı bedelini satın almaları olarak da niteleyebileceğimiz şerefiye hesaplaşması, müteahhidin aynı arsa payını vermek istemesi veya maliklerin yeni binada da aynı arsa paylarını almak istemeleri nedeni ile tam anlaşılammaktadır. Bir kere şu unutulmamalıdır; bir daire büyüyerek dubleks oluyorsa, mutlaka şerefiye bedeli verecektir. Çünkü artan değeri nedeni ile arsa payı artacak, bunu da diğer maliklerden alacaktır. Yeni kat irtifakı kurulurken aynı arsa payını alması onu bu yükümlülüğünden kurtarmaz. Çünkü bu daireyi ileride birine sattığında, satın alan kişi alttaki normal daire ile aynı arsa payı olduğunu öğrenince bir arsa payı düzenleme davası açar ve kısa sürede diğer dairelerden arsa payları resen bedelsiz olarak alınarak dubleks daireye verilir. Buna emsal oluşturacak benzer kararlar mevcuttur. (Yargıtay hukuk genel kurulu, E 1976/5-1992, K 1977/374, T. 13.4.1977). K.M.K. (Madde 3 devamı): "Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir."
19. Değerleme uzmanları şerefiye hesaplamalarını yaparken, bağımsız bölümün eski binadaki mevcut konum ve büyüklüğüne göre değil, projedeki konum ve büyüklüğüne göre analiz yapmak durumundadır. Bu proje belediye'deki değil, ilgili tapu müdürlüğünde bulunan kat irtifakı projesidir. Bunun nedeni bağımsız bölümlerle ilgili yasal hak ve sınırlar buradaki projeye göre geçerli olduğundandır.

Her Şey Sende Gizli

Yerin seni çektiği kadar ağırsın,
Kanatların çırpındığı kadar hafif..
Kalbinin attığı kadar canlısın,
Gözlerinin uzağı gördüğü kadar genç..
Sevdiklerin kadar iyisin,
Nefret ettiklerin kadar kötü..
Ne renk olursa olsun kaşın gözün,
Karşıdakinin gördüğüdür rengin..
Yaşadıklarını kâr sayma:
Yaşadığın kadar yakınsın sonuna; ne kadar yaşarsan yaşa,
Sevdiğin kadardır ömrün..
Gülebildiğin kadar mutlusun.
Üzülme bil ki ağladığın kadar güleceksin
Sakın bitti sanma her şeyi,
Sevdiğin kadar sevilleceksin.
Güneşin doğuşundadır doğanın sana verdiği değer
Ve karşıdakine değer verdiğin kadar insansın.
Bir gün yalan söyleyeceksen eğer;
Bırak karşıdaki sana güvendiği kadar inansın.
Ay ışığındadır sevgiliye duyulan hasret,
Ve sevgiline hasret kaldığın kadar ona yakınsın.
Unutma yağmurun yağdığı kadar ıslaksın,
Güneşin seni ısıttığı kadar sıcak.
Kendini yalnız hissettiğin kadar yalnızsın
Ve güçlü hissettiğin kadar güçlü.
Kendini güzel hissettiğin kadar güzelsin..
İşte budur hayat!
İşte budur yaşamak,
Bunu hatırladığın kadar yaşarsın
Bunu unuttuğunda aldığın her nefes kadar üşürsün
Ve karşıdakini unuttuğun kadar çabuk unutulursun
Çiçek sulandığı kadar güzeldir,
Kuşlar ötebildiği kadar sevimli,
Bebek ağladığı kadar bebektir.
Ve her şeyi öğrendiğin kadar bilirsin,
bunu da öğren,
Sevdiğin kadar sevilirsin...

Can Yücel



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

VARLIK YÖNETİM FİRMALARININ KURULUŞU

BDDK 01.11.2006 tarihli 26333 Sayılı resmî gazetede çıkarttığı “VARLIK YÖNETİM ŞİRKETLERİNİN KURULUŞ VE FAALİYET ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİK” ile A.Ş. olarak kurulan Varlık Şirketlerinin “Banka, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın alıp, satabilmesine, satın aldığı alacakları tahsil edebilmesine, varlıkları nakde çevirerek veya bunları yeniden yapılandırarak satabilmesine” olanak sağladı. Böylece bankalar ellerinde kalan ve nakde dönüştüremedikleri gayrimenkulleri ihale yöntemi ile Varlık firmalarına devretmeye başladılar. Varlık firmaları da bu taşınmazların sorunlarını minimize edip satarak kar etmek durumundaydılar. Bunun için taşınmazların sorunlarını bilerek teklif vermeleri gerekse de gerek çoğunun değerlendirme raporunun bulunmaması veya kendilerine verilmemesi nedeni ile risk almak zorunda kalıyorlardı. Bu nedenle de oldukça düşük bedellerle ihaleye giriliyordu. Ne gariptir ki bu kadar yüklü ihalelere girebilecek mali gücü olanlar gene Bankalar olduğundan Varlık Yönetim Firmalarının da kurucu ortakları gene bankalardı. Varlık yönetim firmalarının satın aldıkları alacakların büyük bir bölümü kredi karşılığı alınmış gayrimenkuller olduğu için ilk başlarda değerlendirme sektörü için yeni bir kapı aralanmış oluyordu. Böylece bir taşınmaza sadece ipotek konulurken değil, o ipoteye konu kredi ödenmediğinde, hatta satışa çıktığında da defalarca değerlendirme yapılması söz konusu oluyordu. Ancak BDDK'nın bu taşınmazların değerlemesi ile ilgili herhangi bir sınırlaması bulunmadığından, bir süre sonra çoğu kendi değerlendirme kadrosunu oluşturacak ve dışarıya değerlendirme yaptırmaktan imtina edeceklerdi. Günümüzde 22 adet Varlık Yönetim Şirketi bulunmaktadır.

MORTGAGE VE İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLERİN KURULUŞU

Türkiye’de kurumsal bir yapıya sahip konut finansman sisteminin oluşturulması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan “Mortgage” kanun tasarısı 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yasallaştırılmıştır. Bu sistemin mantığı, konut finansmanından kaynaklanan alacakları menkul kıymetleştirmek yoluyla Batılıların “Mortgage” dedikleri ayrı bir fon yaratmaktır. Yaratılan bu para ya da fon tekrar konut sahibi olmak isteyen tüketiciye “Mortgage” kredisi olarak verilerek sisteme geri dönmektedir. 5582 sayılı bu Kanun yürürlüğe girmeden önce, bankalar yabancı finans kurumlarından ya da mevduat faizinden sağladıkları kredileri konut kredilerinin finansmanında kullanmaktaydılar. “Mortgage” sistemi daha düşük maliyetli olduğu için faiz oranlarının klasik konut kredilerinin faizinden daha düşük olması beklenmekteydi. Sistem bu şekilde çalıştığı zaman daha uzun vadeli ve daha düşük faizle kredi verilebilecek; belki o zaman “kira öder gibi ev sahibi olma” hayali gerçekleşebilecekti. Bu sayede uzun vadeli yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, konut finansmanına ilişkin alacakların menkul kıymetleştirmesi sayesinde, güvenli bir yatırım enstrümanını seçme şansına sahip olacaktı. 5582 Sayılı Kanun daha sonra 6362 sayılı Kanunla değiştirilmiştir. 6362 sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu 58.maddesinde varlığa ve ipoteye dayalı menkul kıymetleri aynı maddede düzenlemiştir. Bu beraberlik SPK Tebliğlerinde de devam etmiş, Varlık Finansmanı Fonlarına ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 35) ile Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteye Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (Seri: III, No: 34) yürürlükten kaldırılarak bunların yerine 09.01.2014 tarih ve 28877 sayılı Resmi Gazete’de Seri:III, No:58.1 sayılı Varlığa veya İpoteye Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği yürürlüğe konulmuştur. Bu tebliğ aynı zamanda Değerleme Uzmanlarının geleceği açısından SPK ile BDDK'nın yollarının daha net şekilde kesişmesine neden olmuştur.

Bu kanunun basında uzun süre yer aldığı süreç içinde değerlendirme uzmanları büyük beklentilere girmiş, hızlı bir şekilde yeni değerlendirme şirketleri açmak üzere çalışmalar yapılmıştır. Ancak Mortgage Konut ipoteği teminatlı batı sistemi ev kredilerinin Türkiye'deki milyonlarca orta sınıf vatandaş için ev sahibi olabilme şansı yaratacağı düşünülürken beklenen şekilde kanunlaşmamış, kanun hemen çıktıktan sonra Amerika'da yaşanan Mortgage krizi Ülkemizde dâhil tüm Dünya'yı etkilemiş, finansal piyasalardaki olumsuzluk da Türkiye'de henüz yeni gelişmekte olan Mortgage sistemini başlamadan duraklama sürecine getirmiştir. Ülkemizi ne şekilde etkilediğini incelersek; Mortgage krizinin en büyük nedeni "Subprime Mortgage" adı verilen Mortgage borçlarıdır. Amerika'da toplam pazar payının %15 ini oluşturan bu Mortgage kredileri 2007'nin ortalarında toplam ödenmemiş Mortgage borçlarının %50'sinden fazlasını oluşturmaktaydı. Borsada yaşanan IT krizinin ardından 2003-2005 dönemi boyunca bazı yatırımcılar düşük faizli krediler ile daha güvenli gördükleri Emlak piyasasına yatırım yapmayı tercih etmişti. Gayrimenkule olan talebin artması gayrimenkul fiyatlarının artmasına neden oldu ve borç veren kurumlar daha karmaşık ürünlerle daha fazla risk alabilir duruma geldiler: "Başlangıçta düşük ve zaman içerisinde artan faiz oranları, peşinat gerektirmeyen esnek ürünler" tüketiciye cazip paketler halinde sunulurken zaman içerisinde tüketicilerin artan aylık taksitleri ödeyememesiyle birlikte sorunlar ortaya çıkmaya başladı. Kredi ürünlerindeki esneklik olgusu ve rekor niteliğindeki düşük faiz oranları gün geçtikçe daha çok kişiyi gayrimenkul çılgınlığının içerisine çekerek daha sonraki aşamalarda bu piyasaya olan talebin azalmasına, bozuk ve niteliksiz bir borçlanma döngüsüne ve son olarak da sorumsuz diye nitelendirilebileceğimiz borç verme alışkanlığına neden oldu. Küresel kredi pazarındaki gelişmişlikten dolayı, yerel bankalar tarafından bu dönemde kullanılan riskli Amerikan subprime mortgage kredilerinin büyük çoğunluğu hızlı bir şekilde bu kredileri büyük yığınlar halinde toplayıp, ayrıştırıp ve "türev" enstümanlar olarak bilinen diğer karmaşık borç ürünleriyle harmanlayan daha sonra da yatırımcılara sistematik subprime riskini yansıtmayan fiyatlardan veren kurumlara yeniden satıldılar. Ana konuya dönecek olursak, düşük faiz oranları uygulanan kampanya dönemi, normalde kredinin başlangıcından sonraki 6-12 aylık dönem, sona erdiğinde borçlular hızlı değişen oranları ödemekte zorluk çekmeye başladılar. Küresel borç sistemi boyunca yayılan sorunlu subprime mortgage borçları dünya genelindeki portfolyoları da etkilemeye başlayınca subprime mortgage krizi daha büyük küresel bir kredi krizi haline geldi. Bu kredi krizi, "Likidite" olarak bilinen bankaların borç vermek üzere ihtiyaç duydukları hazır nakit paraya olan erişimini sınırlandırarak dünya üzerindeki tüm bankaları etkiledi. Yabancı kaynaklardaki bu gelişmeler üzerine yüksek likidite maliyeti ile karşılaşan Türk Bankaları, bu maliyetlerdeki artışı tüketicilere kredi ürünlerinde daha yüksek faiz oranı uygulayarak aktarmak durumunda kaldılar.

Amerika'da yaşanan bu krizin İpotek altındaki taşınmazların değeri ile ilişkisi açıkça ortada olsa da Değerleme Uzmanları için bu tip durumlara müdahale etmek söz konusu değildir. Çünkü artan talep oranında yükselen gerçek gayrimenkul fiyatlarını olduğu gibi raporlarına yansıtmak durumundadırlar. Talep nedeniyle oluşan arz fazlası konutlar varsa ve ekonominin herhangi bir nedenle durağanlaşması sonucunda bu durum gayrimenkul fiyatlarının anlık düşmesine neden olursa, bu durumda önceden düzenlenmiş raporların bağlayıcılığı kalmayacaktır. Ancak günümüzde de benzer bir kriz yaşanmış ve birçok değerlendirme şirketi önceden düzenlediği raporlar sonucunda zor durumda kalmıştır. Bu da ülkemizde değerlendirme mesleğinin kurallarını belirleyen ayrı bir çalışma yapılmamış olmasından kaynaklanmaktadır.

TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASININ SEKTÖRÜ SAHIPLENMESİ

Daha önce bahsettiğim gibi Harita ve Kadastro mezunları önceden sadece kamuda iş bulabiliyorlardı. Bu işlerin resmi kurumlar dışında yapılmasına fazla izin verilmiyordu. Ancak değerlendirme sektörünün gelişmesi ile birlikte harita kadastrocular kendileri için açık bir kapı buldular ve bu kapıya var güçleri ile yükleniler. Özellikle odanın buna destek olması, Ahmet Açlar gibi aynı kökenli kişilerin çalışmaları nedeni ile gayrimenkul değerlendirme işini Mimarlar'ın elinden almaya başlamışlardı. Artık popüler değerlendirme uzmanları arasında mimar ve inşaat mühendislerinden başka harita kadastro mühendisleri de bulunmaktaydı. Şehir Plancılar ise mimar kategorisinde görüldükleri için zaten sistemin içindeydiler. Aslında emeklemekte olan değerlendirme sektörü içinde özellikle arsa değerlemelerinin geliştirilmesinde zaten bu gruplara ihtiyaç vardı.

TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi 20-21 Kasım 2009 tarihlerinde Sarıyer Sait Halim Paşa yalısında değerlendirme ile ilgili ilk ciddi seminer sayılabilecek "Taşınmaz Değerleme Günleri" ni düzenledi. Benim de konuşmacı olarak katıldığım, 6 oturum ve 1 formun gerçekleştirildiği seminerde sektörün sorunları ve olası çözüm yolları konuşuldu. Konuşmacılardan biri yurt dışından davet edilmişti. Danimarka'dan gelip ülkesindeki değerlendirme ve vergilendirme konusunu anlatan konuşmacı, ülkemizdeki karmaşıklığa göre imrenilecek bir tablo sunmuştu. Ancak ben daha önce Danimarka modelini 05.Aralık.2000 yılında, tam da çalıştığım bankaya devlet tarafından el konduğu günde, Yıldız Üniversitesi Şehircilik Bölümünün düzenlediği bir konferansta dinlemiştim. Nedense nüfusu İstanbul'un üçte biri olan bu ülkenin modeli bize çok cazip geliyordu. 600 Dolayında katılımcının yer aldığı etkinlikte SPK yetkilileri de konuşmacı olarak yer almıştı.



O tarihte 61 Tane şirket bulunmaktaydı ve Değerleme uzmanlarının yaş ortalaması 41'di. Daha Taşınmaz Değerleme Günlerinde bir de sunum yapılmıştı. Bu "Invex" in tanıtımıydı. Böylece değerlendirme takip sistemlerinden biri, açık ara diğerlerinin önüne geçecek ve yayılacaktı.



Bu tarihten sonra da oda bu konudaki faaliyetlerini tüm gücü ile sürdürdü. Dolayısı ile Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümü öğrencileri (Yeni adı ile Geomatik Mühendisliği öğrencileri) 30 Yıl önce bu konuda yüksek lisans yapmak isteseler muhtemelen kabul görmezdi ancak günümüzde eğitimcileri bu konuyu önermektedir. Bu satırları ilk yazmaya başladığım tarihte de İTÜ de bu konuda odanın hazırladığı bir konferans sürmekteydi.

RAPOR TAKİP PROGRAMLARININ GELİŞTİRİLMESİ

Geçmişte henüz bu tip programlar mevcut değilken ve ekspertiz işlemleri bu kadar çok fazla değilken bankalar da eksperler de genelde bir Microsoft Office hesap programı olan Excel kullanırlardı. Biz Demirbank'ta Excel veri tabanlı bir Microsoft Office takip programı olan Access kullanırdık. Bu programı Ekspertiz Departmanı olarak kendi istediğimiz raporlama ve takip şekline göre gene kendimiz tasarlamıştık. Çünkü bankaların Bilgi İşlem Merkezleri böyle programlara vakit ayıramayacak kadar meşguldüler. Böylece sistemden otomatik yönlendirme yapabiliyorduk ve sistem yönlendirilen ekspere otomatik mesajlar atabiliyor, faturalardan geciken işlere kadar çeşitli raporlamalar yapabiliyordu. Bu 23 sene önce kendi imkânlarımızla başardığımız bir uygulamaydı. 21.Y. Yıla girdiğimizde bankalar ve bu sektördeki ihtiyacı gören bazı kişiler takip programları tasarlamaya/tasarlatmaya başladılar. Aksi durumda yoğunlaşan talepleri karıştırmadan takip etmek nerede ise imkânsızdı. Genelde ilk yazılımlar sektör içinde bulunan ve değerlendirme taleplerinin işleyişini bilen kişilerce oluşturulmaya çalışıldı. Raporun sistem içinde yazıldığı değerlendirme firmaları için hazırlanmış yazılımlar, bankaların farklı formatları olması ve bu formatların sık sık değiştirilmesi nedeni ile çok başarılı olamadı. Ayrıca bazı bankalar sistem içinde yazılarak rapor üreten kendi yazılımlarını hazırlatmışlardı. Dolayısı ile onanmış raporları sistemde yedekleyen takip programları akılcıydı. Ancak Pazar payı çok dardı. Üstelik bir web sayfası gibi bir kez hazırlamakla bitecek işlerden değildi. Devamlı veri girişi olan, güçlü sunucu desteği gerektiren bir hizmetti. Dolayısı ile ücreti de yüksek olmak zorundaydı ve bu da pazarlama güçlüğü getiriyordu. Bunların kimi tutundu, kimi tutunamadı. Günümüzde Ekspertiz Gayrimenkul Değerleme Ve Mobil İş Yönetimi Yazılım Çözümleri, Tila Değerleme Gayrimenkul Değerleme Firmaları Takip Programı, iş teknoloji bilişim yazılım -Gayrimenkul Değerleme Yazılımı, İnvex, G.D.Y.S. (Gayrimenkul Değerleme Yönetim Sistemi), D.T.S (Değerleme Takip Sistemi) gibi pek çok takip sistemi bulunmaktadır. Bunlardan İnvex en çok Banka ve Firmanın çalıştığı takip sistemidir. Ardından gelen G.D.Y.S., kısmi olarak D.T.S'yi geliştiren Ankara merkezli Neozeka bünyesine dahil olmuştur. Bu ihtiyaçtan beslenen yazılımlarla para kazanmak fikri, aynı kuruluşun Bu sistem içindeki kayıtlı verileri kullanarak Endeksa Değerleme Takip Sistemi ile farklı bir sistemi Değerleme Sektörüne sokmasına neden olmuştur.

BDDK'NIN SEKTÖRE İLK MÜDEHALESİ VE ETKİLERİ

SPK ilk başlarda bankaların değerlendirme işleri ile ilgili sorumluluk almaktan kaçınmakta ve bu oluşumu sadece kendine bağlı kurumlar için düzenlediğini açıklamaktaydı. Fakat BDDK'nın böyle bir oluşumu bulunmadığından bankalar ısrarla henüz tam oturmamış olsa da bir düzene ve disipline sahip SPK lisanslı şirketleri tercih ediyorlardı. Ancak SPK'nın geliştirdiği bu sektöre Bankalar aşırı ilgi gösterince BDDK ister istemez Gayrimenkul Değerleme ile ilgili bazı kararlar almak zorunda kaldı. Örneğin Vakıf Bank tüm ekspertiz işlerini kendi ortaklığı bulunan Vakıf ekspertiz firmasına yaptırıyordu. Bu durum teminat güvencesi açısından sakıncalıydı. BDDK 2007 Yılında çıkarttığı genelge ile bunu yasaklayınca Vakıf Ekspertiz bir anda iş kaybına uğrayacak fakat sonrasında kamu kurumlarının desteği ile tekrar kuvvetlenecekti. BDDK'nın ilk başlarda Bankalara Değerleme Hizmeti Sunacak Firmaların Listeye Alınması ile ilgili herhangi bir teşebbüsü vs. yoktu. Daha sonra sektörde söz sahibi olabilmek ve alınan ipotekleri denetleyebilmek için ayrıca şirketlere lisans vermeye başladı. Ancak BDDK'nın SPK ile karşılaştırıldığında lisanslama sınavları vs. mevcut olmadığından verdiği lisansı bankalar yetersiz görerek firmalardan hem SPK hem de BDDK lisansı talep etmeye başladılar. Artık bir banka ile çalışmak için sadece SPK lisansı yetersiz kalacaktı. Bu dönemde sadece BDDK lisansı alarak bankalarla çalışmayı deneyen firmalar olduysa da sonradan hepsi de SPK lisansı almak zorunda kaldılar. Bir müddet sonra bu iki kurum birlikte hareket etmeyi öğrenecek ve birbirlerini destekleyecek şekilde kararlar alacaktı.



Bildiğiniz gibi değerlendirme işini bankaların yapmasını çok önce yasakladık. Şimdi de değerlendirme şirketlerinin banka gibi büyük olmalarını sağlayacağız!

BANKALARIN YABANCILARA SATIŞI VE SEKTÖR AÇISINDAN SONUÇLARI

Türk Bankalarının Yabancılara satışı, çalıştığım banka olan ve Aralık 2000'de devlet tarafından el konan Demirbank'ın Temmuz 2001'de HSBC Bank'a 350 milyon dolara satılması sonrasında hızlandı diyebiliriz. Demirbank'ın satıştan önceki değeri 1 milyar doların üstündeydi ve HSBC Bank ile bu fiyatlardan pazarlıklar sürmekteydi. Türk Bankacılık Sisteminde genel bir zafiyet bulunmaktaydı. 2000 Öncesindeki Türk Bankalarını incelendiğinde birçoğunun Bankacılıktan çok bir amaç için kurulduğu görülür. Örneğin Demirbank Perşembe Pazarı Demir Tüccarlarının Para akışını kolaylaştırmak için kurulmuş ve bu amaçla ilk önce Karabük'te şube açmıştır. Sonradan gerçekten Bankacılığa yönelse de kuruluş amacı budur. Aynı şekilde Es Bank, Eston İnşaat'a kredi desteği sağlamak için, Yurt Bank ise Ali Balkaner'e ait inşaat şirketlerine finans desteği sağlamak üzere kurulmuşlardır. Daha birçok banka benzer amaçlarla kurulmuştu. (0 yıllarda Bankacılık kanunu buna izin veriyordu). Dolayısı ile Devlet Bankalarımız haricinde Türk Bankaları ana sermayesi güçlü ve uluslararası düzeyde iddialı bankalar değildi. Ancak ağırlıklı olarak 2005'ten sonra gerçekleşen satın almalar sonrası yabancı ortakların elde ettikleri kârların tekrar bankalara sermaye olarak konulmasının da etkisiyle bankaların öz kaynak ve aktifleri de hızla arttı ve bankalar daha güçlü ve pahalı hale geldi. Yabancı Bankaların Türkiye'yi cazip görmesinde birkaç neden vardı. Öncelikle ülke nüfusu çok gençti ve para harcamayı seviyordu. Yeni nesil risk almaktan korkmuyor, rahatlıkla kredi kullanıyordu. Enflasyon ise onlar için büyük bir avantajdı. Ayrıca kredibilitesi çok yüksek olan garanti bir müşterisi vardı; devlet. Osmanlı geleneği Türkiye Cumhuriyeti'nde de devam etmiş, hükümetler maaş ödeyemez duruma geldikçe Bankerlerden kredi almayı adet haline getirmişti. Demirbank'ın batmasına bu neden olsa da yabancılar daha güçlü bir sermaye yapısına sahip olduğundan bu onlar için bir risk değildi. Dolayısı ile bankalar yeni yüz yıla girmemizle birlikte hızlı bir şekilde el değiştirmeye başladı. Demirbank'ın İngiliz HSBC Banka satılmasının ardından tüm veya kısmi hisse olarak birçok banka yabancılara satıldı. A Bank (Alternatif Bank) Katarlı The Commercial Bank'a; C Bank, İsraili Bank Hapoalim'e (Bank Pozitif); Tekfen Bank, önce Yunan EFG'ye (Euro Tekfen Bank), sonra Kuveyt'li Burgan Bank'a; Deniz Bank, Belçika'lı Dexia ve (%99.85'i)Rus Sberbank'a, Finansbank, Önce Yunanlı National Bank Of Greece'e (NBG), sonra Katarlı QNBye; Garanti Bankası, İspanyol BBVA'ya (Doğuş'un hissesi yüzde 10. Yüzde 50'si halka açık); Oyak Bank, Hollanda ING Bank'a, MNG Bank Lübnan-Ürdün ortaklığı olan Bank Med Arapbank'a; Sitebank, Yunan Novabank'a (Bank Europa); Şekerbank, (% 20.1'i) Kazak Samruk Kazyna'ya, (%10.8'i), BTA Securities JSC'a, Tat Bank, Amerika Merrill Lynch'e: Tekstil Bank Çin ICBC ye, Turkish Bank, (% 34.29 u) Kuveyt'li National Bank of Kuwait'e, Dışbank, önce Fortis Bank'a, daha sonra Fortis TEB'e, sonrasında da TEB %68'i Fransız BNP Paribas'a, Türkiye Finans, Suudi Arabistanlı The National Commercial Bank'a, Yapı Kredi, (% 57.4'ü) İtalyan Unicredito'ya, Taib Yatırım Bank Azeri Pasha Bank'a satılacaktı.

Bütün bu el değiştirmeler bazı değerlendirme şirketleri için kâbus, bazıları için fırsattı. Bir bankaya şirketin kendini kabul ettirmesi çok zor ve zaman alırken bankaların devamlı yeni yapılanmalara girmeleri, eski sözleşmelerin iptaline ve yeni sözleşmeler yapılmasına neden oluyordu. Bu nedenle firmaların uzun soluklu çalıştıkları banka sayısı sınırlıydı. Devlet bankaları ile çalışanlar, şayet bir hata yapmazlarsa, hükümet değişmedikçe ve ilişkilerini zayıflatmadıkları sürece burada da şanslıydılar.



Azrail Öürken

O'nun adı ve kişiliği diğer insanlar için hiçbir zaman bir önem taşımamıştı. Bu sıradan varlık, tüm yaşantısı boyunca silikliğin verdiği ezikliği gri hücrelerinin tümünde hissederek, garip bir saplantıya bağlı olarak yaşadı. Belki o çok küçükken birinin anlattığı masalda, belki de erginliğe ulaşırken gördüğu bir düşte bu batağa saplanmıştı. O, Azrail'in bir yüzü olduğuna ve bu ürkütücü meleğin insan şeklinde, aynı yüzle Dünya'nın pek çok yerinde yaşadığına inanıyordu. O'nun inandiğı; bu yüzü her gün binlerce kişinin gördüğu, ölümlü ise ancak Azrail'in yaşama son veren bakışları ile karşılaştıkları zaman tattıkları idi. Diğer insanlara göre oldukça garip düşünceli bu adam, ölünceye kadar bu saplantısından kurtulamamıştı. İşte bu yüzden hayattayken hiçbir işi ve varlığı sahiplenememiş, görev olarak verilmiş olan hiçbir işi yeterince bitirememiş, hiçbir baltaya sap olamamıştı. Çünkü o'nun aklında devamlı ölüm ve Azrail vardı.

Evlenememiş, çoluk çocuk sahibi olamamıştı. Bir yetimhanede yalnız başlayan hayat serüveni yokluk ve sefalet içinde geçmiş olmasına rağmen, hayat bu zayıf karaktere olabildiğince cömert davranmış, ona sığınacak bir kulübe ve bir iş vermişti.

Gençliğinde henüz elden ayaktan düşmemişken sabah işe gitmek için yola çıktığında şöyle düşünürdü; "Tanrım sana yalvarıyorum, bugün karşıma Azrail'i çıkartma. O bakışlarla karşılaşmak istemiyorum. Bugün ölmek istemiyorum. Tanrım lütfen beni bugün bağışla". Sanki ecelinin geleceği günü seçme şansı varmış gibi her gün Tanrı'ya yakarır, yolda her karşılaştığı surattan gözlerini kaçırdı. İnsanlarla göz göze gelmemek için devamlı yere bakar, bazen cesaret bulduğunda karşındakini görebilmek için kaçamak bakışlar atardı. Bu hastalıklı düşünce ile devamlı yere bakmaktan kafasını dik tutamaz hale gelmiş, sırtında oluşan kamburla hayatı iyice silikleşmiş, herhangi vasat birinden daha da vasat biri olmuştu. Bazen kaza ile birinin bakışı ile karşılaştığında, eğer o kişiden huylanmışsa bütün günü kendine zehir eder, o gün devamlı olarak vücudunu dinleyip bir hastalık arardı. O bu yüzden pek arkadaş da edinememişti. Hoş birkaç arkadaşı vardı ama onlara da arkadaş demek pek kolay değildi. Hepsini birbirinden zavallı üç beş sokak dilencisi ile gözlerine bakmadan dertleşir, sanki anlayabilirlermiş gibi bu endişelerini anlatırdı. Aslında kendi yaşantısı da onlardan çok farklı değildi. Onlardan farkı; kafasını sokabilecek bir gecekondu ile karnını doyurabildiği bir işinin olmasıydı.

O'nun işi park bekçiliği idi. Bütün günlerini sabahtan akşama kadar evine çok uzak olmayan bir parkta geçirirdi. Ancak üzerinde bekçi tulumu olmasa, onun bir park görevlisi olduğunu tahmin etmek çok zordu. Bu parkın bir bölümü çocuklara ayrılmıştı. Buradaki salıncakların zincirlerini kontrol etmek, bankların çalınmasını önlemek, çimenleri sulamak ve daha bir sürü ıvır zıvır iş onun göreviydi. Ve o, bu görevleri dahi yapmazdı. Hatta bu çocuk parkına mümkün olduğu kadar az uğramaya çalışırdı.

Azrail hakkındaki saplantılarından biri de o'nun yaşlı olduğuydu. Evet, Azrail mutlaka yaşlı, hem de çok yaşlı bir surat taşımaktaydı. İşte bu nedenle çocuk parkındayken kulübesinden pek çıkmazdı. Sabah kör karanlıkta parka gelip çimleri ve çiçekleri sular, salıncakların zincirlerini kontrol ederdi. Bu parka torunlarını getiren yaşlılarla karşılaşmaktan korkardı. Ya Azrail oradaysa ve ona bir ölüm bakışı atarsa! Bu korkudan kurtulması mümkün olmasa da her gün bir sürü yaşlı ile göz göze gelmekten kurtulamazdı.

Seneler geçtikçe parka gelen çocukların büyüyenlerini, torunlarını getiren yaşlı insanların elden ayaktan düşüşlerini ve ölümlerini görmüştü. Hayat onun için kabullenemeyecek kadar ürkütücü ve çaba gerektiren bir işti. İşin kötüsü bu hayatı yalnız yaşamak zorundaydı. Arkadaşları arasında bir de parka haftada iki kere gelen çöpçü vardı. Bir gün bu arkadaşına korkularından bahsettiğinde o kahkahalarla gülerək şöyle demişti; "Aman be dostum, durduk yere ölümü neden aklına getiriyorsun. Bak sen de ben de son derece sağlıklıyız. Hiç sebep yokken neden ölelim? Bence sen durduk yere hayatı kendine zindan ediyorsun. Bu saçmalıkları bırak da yaşamaya bak" Çöpçü arkadaşının söylediği "Bu saçmalıkları bırak" lafına çok bozulmuş, o kızgınlıkla cesaret bulup ona delici bir bakış atmıştı. Ancak o bu kızgın bakışlara hiç aldırılmamış gülmeye devam etmişti. Ama hayat bu silik park bekçisini haklı çıkarmış, çöpçü arkadaşı ertesi gün aniden bir kalp krizi geçirerek ölmüştü. İşte yaşamaya devam etmek onun söylediği kadar zor ve tehlikeliydi.

Parka gelen çocuklar büyümüş, kendi çocuklarını parka getirir olmuşlardı. Zamana karşı koyamayan bu zavallı park bekçisi de yaşlanmaya başladı. Ölümünden kaçışı başarmış sayılırdı. Artık ölse bile genç yaşta değil, çoğu kişinin öldüğü yaşlarda olacaktı. Emeklilik yaşı geldiği halde emekli olmamış, müdürlük idare ettiği müddetçe bekçiliği sürdürmüştü. Parka geldiğinde bekçi kulübesinin bir köşesinde uyukluyor, Azrail'i görmeyi bekliyordu. Ancak artık en basit görevlerini bile yapamaz hale geldiğinde ise bu işi bırakmak zorunda kalmış, buna rağmen yıllardır endişe duyarak geldiği parka belki de artık ölmesi gerektiğine inandığından, Azrail'in suratını görmek umudu ile her gün gelmeye devam etmişti.

Bir sabah parka geldiğinde bekçi kulübesinin kapısını açık gördü. İçeride üzerinde bekçi tulumu ile arkası dönük birisi eğilmiş, bir şeylerle uğraşmaktaydı. Hayatında nadiren birinin yanına gidip konuşmuş olmasına rağmen, yerine gelen bu genç adamla konuşmak istedi. Kulübeye yaklaşip kapıyı tıklattı.

Genç bekçi arkasını dönüp yüzüne baktığı anda boğazına bir şeyler düğümlendi. Gördüğü surat, sanki kendi gençliğinin surati idi. Karşısında adeta 40 yıl önceki hali duruyordu. Sadece "sen" diyebilirdi. Yere yığılırken bütün hayatı gözünün önünden geçiyordu. Sırtında ve kolunda dayanılmaz bir ağrı vardı. Güçlülükle nefes alıyor, bir yerlere tutunmak, yardım istemek, mücadele etmek istiyordu. Ama kalbi deli gibi çarptığı halde yüzü bembeyaz olmuş mücadele edecek takati kalmamıştı. Etrafında çoğu çocuktan oluşan bir kalabalık oluşmuş, onun ölümünü izliyordu. Son nefesini vermeden "Tanrım" diye düşündü. "Senelerce Azrail'den kaçtım, hiçbir zaman Azrail'in kendim olduğunu düşünemedim" Aklına parka gelen yaşlı insanlar ve çöpçü arkadaşı geldi. Ölürken ağlıyordu. Bu kalabalığın arasında, üzerinde bekçi tulumuyla bir kişi ürkerek ölen bu yaşlıya şöyle bir bakmış ve kulübesine girmişti. O ölümünden çok korkardı ve bugün ölümle karşılaşmayı hiç istemiyordu.



TARİHİ YAPILARIN VE YALILARIN DEĞERLEMESİ

Öncelikle Yalıların ve tarihi yapıların değer tespitinin çok zor olduğunu belirtmeliyiz. Çünkü bu yapıların sayısı artmadığı gibi, azalma eğilimlidir. Yani tescilli eski eser de olsa yalı binası da olsa sayıları bellidir ve değerlendirme prensiplerini bu binalara uygulamak çok zordur. Nedenlerine gelince; Bu binaların konumuna göre değerleri çok farklılık gösterir. Örneğin aynı fiziksel özellikte ve aynı sahil bandında olmasına rağmen Vaniköy'deki bir yalı ile Paşabahçe'deki bir yalı arasında inanılmaz fiyat farkı bulunur. Çünkü Vaniköy'de bulunan bir yalı boğazı ve iki köprüyü de ortadan görür, oturan kesimin ekonomik statüsü farklıdır vs. Burada tarihi binaları anlatırken yalılar ayrıca özellikler taşıdığından yalıları da ayrı ele alarak anlatacağım. Yalı değerlemeleri Burada Boğaziçi Kanununa göre değerlendirme yapacağımıza göre önce İstanbul Boğazının yapısını bilmemizde fayda vardır. İstanbul Boğazı'nın yapısı İstanbul Boğazı Avrupa ve Asya Kıtaları arasında Marmara Denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan yaklaşık 30 km. uzunluğu olan bir su geçididir. Genel olarak kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır ve İstanbul şehrini Avrupa Yakası ve Anadolu yakası olmak üzere ikiye böler. Boğazın her iki yakasına yayılmış yerleşim bölgesine Boğaziçi adı verilir. İstanbul Boğazı kuzeydoğu ve güneybatıda her iki yakadaki fenerleri birleştiren hatlarla sınırlıysa da yerleşim yoğunluğu olan Boğaziçi, Marmara denizinden Karadeniz'e doğru Avrupa yakasında Beşiktaş'tan Rumeli Kavağı'na, Anadolu yakasında Üsküdar'dan başlayarak Anadolu Kavağı'na kadar devam eder. Uluslararası deniz taşımacılığının yapılabildiği en dar geçit olma özelliğini taşıyan İstanbul Boğazı üzerinde iki kıtayı birleştiren Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet asma köprüleri bulunur. Boğaz'ın iki yakasının birbirine en yaklaştığı nokta Anadoluhisarı ile Rumelihisarı arasında 698 metredir. İstanbul Boğazı'nın girintili-çıkıntılı yapısı hemen her bölgede kendini gösterir. 12 keskin kıvrımı bulunan Boğaz'ın kıvrılma açıları, Kandilli açıklarında 45°, Yeniköy açıklarında ise 80°'yi bulur. Boğaz'ın bu kıvrımlı yapısı nedeniyle su yolu uzunluğu ile kıyı uzunluğu birbiriyle aynı değildir. Kara uzunluğu Avrupa yakasında bir uçtan bir uca 55 kilometreyi bulurken, Anadolu yakasında bu uzunluk 35 kilometre kadardır. İstanbul Boğazı'nın iki yakası arasında kabaca bir paralellik vardır. Güneyden başlayarak Üsküdar'daki çıkıntı Dolmabahçe'deki girintinin, Ortaköy'deki çıkıntı Çengelköy Koyu'nun, Kandilli Burnu Bebek Koyu'nun, Yeniköy'deki çıkıntı Paşabahçe Koyu'nun karşısında yer alır. Ancak Boğaz'ın her iki yakasında koylar ve burunlar eşit bir dağılım göstermez. Boğaziçi 1983 yılı sonlarına doğru çıkan 2960 sayılı kanuna bağlıdır. Bu kanuna göre Boğaziçi her iki yakada kıyıdan iç kesimlere doğru, kıyıya paralel olarak 3 bölüme ayrılır. Ön görünüm, Geri görünüm ve Etkileşim bölgeleri. Boğaziçi Kanununa göre adından da anlaşılacağı üzere ön görünüm bölgeleri, yaklaşık olarak denizden bakıldığında görülen silueti kapsamaktadır. Diğer bölgelerde yapılaşma şartları belli standartlara bağlı olarak mevcut olsa da Ön Görünüm bölgeleri yeşil alan ilan edilmiş olup, Bu bölgelerde yapılaşma yasaktır.

Ayrıca mevcut yapılar da kayıtlı olup, tadilatları vs. özel izne bağlıdır. Tarih boyunca Yalılar İstanbul Boğazı Türk kültüründe ve günlük yaşamında 18. yüzyıldan itibaren etkili olmaya başlamıştır. Boğaziçi'nde pek çok noktada Osmanlı sultanlarına avlaklar, has bahçeler, gezi parkurları oluşturulmuştur. Özellikle Lale Devri süresince Boğaz'ın en seçkin noktalarına kasırlar yaptırılmış, Boğaz kıyıları dönemin ileri gelenlerinin yaptırdıkları yazlık konaklarla dolmuştur. Sayfiye yeri olarak öne çıkan Boğaz kıyılarının belirli noktalarında kadınlar ve erkekler için deniz hamamı denen ayrı kumsallar açılmış, Boğaz'da kayıklarla yapılan mehtap sefaları moda olmuştur. Boğaziçi 1983 yılı sonlarına doğru çıkan 2960 sayılı kanuna bağlıdır. Bu kanuna göre Boğaziçi her iki yakada kıyından iç kesimlere doğru, kıyıya paralel olarak 3 bölüme ayrılır. Ön görünüm, Geri görünüm ve Etkileşim bölgeleri. Boğaziçi Kanununa göre adından da anlaşılacağı üzere ön görünüm bölgeleri, yaklaşık olarak denizden bakıldığında görülen silueti kapsamaktadır. Diğer bölgelerde yapılaşma şartları belli standartlara bağlı olarak mevcut olsa da Ön Görünüm bölgeleri yeşil alan ilan edilmiş olup, Bu bölgelerde yapılaşma yasaktır. Ayrıca mevcut yapılar da kayıtlı olup, tadilatları vs. özel izne bağlıdır. Tarih boyunca Yalılar İstanbul Boğazı Türk kültüründe ve günlük yaşamında 18. yüzyıldan itibaren etkili olmaya başlamıştır. Boğaziçi'nde pek çok noktada Osmanlı sultanlarına avlaklar, has bahçeler, gezi parkurları oluşturulmuştur. Özellikle Lale Devri süresince Boğaz'ın en seçkin noktalarına kasırlar yaptırılmış, Boğaz kıyıları dönemin ileri gelenlerinin yaptırdıkları yazlık konaklarla dolmuştur. Sayfiye yeri olarak öne çıkan Boğaz kıyılarının belirli noktalarında kadınlar ve erkekler için deniz hamamı denen ayrı kumsallar açılmış, Boğaz'da kayıklarla yapılan mehtap sefaları moda olmuştur. İstanbul Boğazı 19. yüzyılda da bu dönemde kazandığı önemini korumuştur. Boğaza nazır tepelerde oluşturulan korular, parklar ve kıyılara yaptırılan mimari bakımdan Batı esintileri taşıyan sahil saraylar bu dönemin en belirgin özellikleridir. Dolmabahçe Sarayı, Beylerbeyi Sarayı ve Çırağan Sarayı bu dönemden günümüze gelen en bilinen yapılardır. İstanbul'da Türk yayılması başlayınca Boğaz kıyılarında ve iç kesimlerde ilk Türk köyleri de kurulmaya başlandı. Konstantinopolis de düşünce bölgede Türk nüfus ağır basmaya başladı. Boğaziçi'ndeki ilk Türk yerleşiminin Kanuni Sultan Süleyman döneminde yapıldığı bilinmektedir. Boğaziçi'ndeki ilk Türk yapısı, Süleyman'ın kızı Neslişah Sultan tarafından 1540 yılında İstinye'de yaptırılan bir külliye idi. 18. yüzyılda Lale Devri'nde İstanbul'un ileri gelen aileleri Boğaz kenarında yazlık kıyı evleri yaptırmaya başladı. Sahilhane denen bu evler daha sonraları Yalı (Yunanca: γαλιόετ "Yalos" /kıyı, sahil) olarak anılmaya başlandı. Osmanlı döneminde Boğaz kıyısında gayrimüslim nüfusu oldukça yüksekti. Cumhuriyet dönemindeyse hızlı bir sanayileşme süreci içine giren İstanbul'a iç göç durmaksızın arttı. Göçmenler içinden parasal bakımdan daha iyi durumda olanların çoğu yine Boğaz kıyılarını tercih etti. 1950'lerde Boğaz kıyılarında yoğun bir gecekondulaşma süreci başladı. Bu çarpık kentleşme alanlarının bir bölümü daha sonra yerini çeşitli lüks site, blok apartman ve villalara bıraktı. 1973 ve 1988 yıllarında yapılan iki asma köprü ile sıklaştırılan vapur seferleri İstanbul'a göçü ve Boğaz kıyılarında ikâmeti özendiren bir başka önemli etken oldu. Boğaz kıyısındaki semtler ve köyler büyüyerek birbirleriyle bitişti ve iç içe geçti. Günümüzde Boğaziçi'nde 7 ilçe vardır. Bunlar arasında Boğaziçi kıyısı olan ilçeler: Avrupa Yakası'nda, Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Üsküdar ve Beykoz'dur. Sahil şeridinde Avrupa Yakası'nda, Ahırkapı, Karaköy, Fındıklı, Kabataş, Dolmabahçe, Beşiktaş, Çırağan, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek, Rumelihisarı, Baltalimanı, Emirgan, İstinye, Yeniköy, Tarabya, Kireçburnu, Büyükdere, Sarıyer, Rumelikavağı semtleri yer alırken; Anadolu Yakası'nda ise Salacak, Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Vaniköy, Kandilli, Anadoluhisarı, Kanlıca, Çubuklu, Paşabahçe, Beykoz, İncirköy ve Anadolukavağı bulunur.

Boğaziçi'nin mimari yapısı Bizans döneminde kıyılarda kurulan balıkçı köylerindeki basit evlerle biçimlenmeye başlamıştır. Osmanlı döneminde kıyılara kondurulan Yalılar ise Boğaziçi mimarisinin en seçkin örneklerinden olmuş ve yıllar boyunca İstanbul Boğazı ile özdeşleştirile gelmiştir. Yalıların en büyük özelliği lebiderya, yani denize sıfır konutlar olmaları olsa da, zaman içinde kimi yalılar gerek konut sahiplerince mekân kazanmak için önleri toprak doldurularak, gerekse kıyı şeridine yol yapmak için belediye tarafından geri plana alınarak denizden kısmen uzaklaşmıştır. Günümüzde büyük çoğunluğu hâlen eski hâllerini koruyan yalılar, hem İstanbul şehrinin, hem de Türkiye'nin en pahalı taşınmazları arasında yer alırlar. Boğaziçi Yalılarının en değerlileri arasında; Hasip Paşa Yalısı, Muhsinzade Yalısı, Ahmet Fethi Paşa Yalısı, Tophane Müşiri Zeki Paşa Yalısı Kıbrıslı Yalısı, Kont Ostrorog Yalısı, Şehzade Burhanettin Efendi Yalısı, Zarif Mustafa Paşa Yalısı ve Nuri Paşa Yalısı vardır. Osmanlı yalılarının mimari özellikleri sahiplerinin sosyal sınıfına göre değişiklik gösterirdi. Müslüman yalıları arasında boşluklar bulunurken, gayrimüslim yalıları ise genelde bitişik nizamda inşa edilirdi. Yalılar genel olarak 2 ilâ 3 katlı olarak yapılır ve renkleri gülkurusuyla bordo arasında değişirdi. Gayrimüslim yalıları daha koyu renkler taşırdı. Bu renk geleneği son yıllarda değişmiş Boğaziçi yalılarının rengârenk boyandığı görülmüştür. Genelde balkon ögesi bulunmayan yalılarda bunun yerine geniş cumbalar kullanılmış ve yalıların tümünde kayıkhaneye denilen bir küçük iskele ile yalıların simgesi olan çiçek bahçeleri olmuştur. Boğazda kaç yalı var? Boğaziçi'nde toplam 366 tane 1., 2. ve 3. dereceden tarihi eser niteliği taşıyan yalı bulunuyor. Tarihi eser niteliği bulunmayanlar da dâhil edildiğinde Boğazın iki yakasında toplam 620 adet yalı bulunuyor. Sarıyer'de 136, Beykoz'da 109, Üsküdar'da 84, Beşiktaş'ta ise 37 tarihi eser niteliğinde yalı var. Boğazdaki toplam 1. sınıf tarihi eser yalı: Beykoz 18, Üsküdar 24, Sarıyer 41, Beşiktaş 6 olmak üzere 89 adet. 2. Sınıf tarihi eser yalıların dağılımı ise Beykoz 64, Üsküdar 20, Sarıyer 74 ve Beşiktaş 30 olmak üzere toplam 208 adet. 3. Sınıf Tarihi eser niteliği taşıyan yalı sayısı ise Beykoz 27, Üsküdar 20, Sarıyer 21, Beşiktaş 1 olmak üzere toplam 69 adet. Ayrıca bir de yol yalıları var ki bunlar da ayrı bir inceleme konusu. Ancak yalı diyerek arayışa geçildiğinde denize cephesi olmayan bu binaların da konuya dâhil olduğunu görülmektedir. En Değerli Bölgeler En değerli yalılar; Kandilli, Vaniköy, Kanlıca, Anadolu Hisarı, Beylerbeyi, Bebek, Yeniköy'dedir. İki köprü arasında kalan semtler daha değerlidir. Avrupa yakasında en değerli yalıların sıralandığı yer Yeniköy olup, Anadolu yakasında en değerli yalılar Vaniköy ve Kandilli'dedir. Daha sonra Anadoluhisarı ve Kanlıca gelir. Değerli bölgelerdeki yalıların fiyatları ise yaklaşık 1.000.000 USD'den başlayıp, büyüklüğüne, semtine, hikayesine göre 100.000.000 USD ye kadar gider. (Devletin malik olduğu Çırağan Sarayı vb. yalılar hariç) Değeri Belirleyen Faktörler Boğaziçi'nde yalıların değerini belirleyen birkaç faktör bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla semt (Şehrin sınırlarında yer alan yalılara talep daha az olduğundan Paşabahçe vb. semtlerdeki yalılar, Kanlıca gibi merkezi semtlere göre daha az rağbet görmektedirler), yapı büyüklüğü (250 m2 den küçük yalılar varlıklı aileler için yetersiz alana sahip sayılırlar ve yüksek bedelle satışları beklenemez), arsa büyüklüğü (Bahçe büyüklüğü yalıyı tamamlayan unsurdur. Ne kadar büyük parselde sahipse o oranda değerlidir), rıhtım uzunluğu (Rıhtım uzunluğu dükkanlardaki vitrin uzunluğuna benzer), tarihi kimliği (Günümüz mimarisinden çok tarihi kimliğe sahip olması ve restorasyon sırasında tarihi dokusunun korunmuş olması önemlidir), ünü (eski ünlü sahipleri ve hikayesi), komşuları, yol gürültüsü, yaşana bilirliliği, bakımlılığı, tekne bağlama imkanları vb. faktörlerdir. Yalı satışlarında müşterinin gayrimenkulü beğenmesi durumunda emsal fiyatların çok üzerinde alım satım gerçekleşmesi sıkça görülmektedir.

Yalılar genellikle dolarla alınır satılır ve çoğu zaman kimsenin haberi olmadan el değiştirir. Çünkü sayısı belli olan bu taşınmazların çoğunun sahibi oldukça ünlüdür ve "yalısını satıyor" denmesini istemediği için satışın gizli kalmasını ister. Bu nedenle çoğu yalı satışı gizli yapılmaktadır. Hatta zaman zaman yalı sahipleri kendi çevrelerini kullanarak aracısız satış gerçekleştirebilmektedir. Bazı asırlık bakımsız yalılar astronomik fiyatlarına rağmen üzerine çok masraf yapılarak alıcısı tarafından yenilenmekte bunun sonucunda değeri çok daha fazla artmaktadır. Yalıları alanlar da satanlar da ünlü isimler olduğundan bu işlemlerin medyaya yansımaları istenmemektedir. Bu nedenle yalı fiyatları genel olarak bilinse de gerçek anlamda ne kadara mal oldukları ancak alıcısı tarafından bilinmektedir. İnternette yer alan yalı satış fiyatları ise çok yanıltıcıdır. Çünkü bunlar ihtiyaçtan çok kar amaçlı satış fiyatlarıdır ve gerçek satış değerlerinden çok uzaktır. Birçoğu da sık sık satışa koyarak yalının değerini öğrenmeye çalışır. Gerçek satıcı değildir. Günümüzde yalı satışları içinde çok azının satışları banka kredisi ile gerçekleşmektedir. İşlemlerin çoğu nakit pazarlık üzerine yapılır. Ekonomik krizden etkilenmeleri Boğaziçi'nde çok özel denilebilecek yalıların dışında, 10.000.000 doların altında fiyatlarla satışa çıkan yalılarda fiyat düşüşleri görülebilmektedir. Ancak daha yüksek fiyatlarla satışa çıkan özel yalıların piyasası ekonomik krizlere rağmen hareketliliğini korumaktadır. Ekonomik krizde zor durumda kalarak yalısını satan dahi aldığı fiyatın altında satmayı düşünmemektedir. Bununla beraber ekonomik kriz sırasında 4.000.000 dolarlık yalıların 2.000.000 dolara kadar düştüğü de görülmektedir. Hangi yalılar daha kolay satılır? Özellikle tekne bağlamaya uygun rıhtımı olan küçük yalılar daha kolay satılmaktadır. Ünlü yalıların ise değeri çok yüksek olduğundan alıcısı sınırlıdır. Bu tip yalıları alabilecek kişiler muhtemelen mevcutta da bir yalıda oturmaktadır. Ancak satış değeri ulaşılmaz gözükmeyen yalılar için birikimi yeni oluşmuş ve yalı sahibi olmak isteyen iş adamları her zaman bulunabilmektedir. Bu tip yalıların satış ilanlarına internette rastlamak mümkündür. Zamanında satışa çıkmış olan ünlü yalılar İnternet üzerinden satışa çıkartılan yalılardan Şehzade Burhanettin Efendi yalısı (Erbilgin yalısı) 5.000 m2 lik alana ve 64 odaya sahip. Kıbrıslı yalısından sonra Boğazın en uzun rıhtımına sahip yalılardan biri olan Erbilgin yalısının değeri ise 100.000.000 USD. Bir dönemin gözde dizilerine ev sahipliği yapan, Kandilli Göksu arasında yer alan Abud Efendi yalısı ise 900 m2 lik alana ve 18 odaya sahip. Bu yalının değeri ise 45.000.000. USD. El değiştirdiği bilinen en pahalı on yalı - Tahsinbey yalısı (Yeniköy): Bu yalı 2004 yılında TMSF'den satıldı. Haluk Dinçer ve Sabancı Dinçer tarafından 22.2 milyon dolara satın alındı. - Akif Ahmet Paşa yalısı (Yeniköy): Uzanlar'ın 1983 yılında satın aldığı bu yalı 2009 yılında TMSF'den satıldı. Suzan Dinçer tarafından 58 milyon dolara satın alındı. - Yılanlı Yalı (Bebek): Aydın Bolat'a ait olan yalı 2001'de 10 milyon dolar üzerinden Albaraka Türk'e devredildi - Sadıkoğlu Yalısı (Bebek): Sadıkoğlu ailesine ait olan yalıyı 2006 yılında 20 milyon dolara Teknoloji Holding'in patronu Mehmet Emin Hitay satın aldı. - Ferhan Baras Yalısı (Rumelihisarı): Ferhan Baras'a ait olan yalıyı Dünya Göz Hastanelerinin sahibi Eray Kapıcıoğlu 2007 yılında 25 milyon dolara satın aldı. - Hazım Atif Kuyucak Yalısı (Kanlıca): Varislerin satışa çıkardığı yalıyı Ahmet Erciyas 2009'da 17 milyon dolara satın aldı. Yedisekiz Hasanpaşa Yalısı (Kanlıca): TMSF'nin 2009 nisan ayında satışa çıkardığı yalıyı Abdi İbrahim İlaç Sanayi Yönetim Kurulu Başkanı Nezih Barut 20 milyon dolara satın aldı. - Arslanlı Köşk (İstinye): Halis Toprak'a ait olan yalı TMSF'nin gerçekleştirdiği açık artırmada, Remzi Gür'e Nisan ayında 23 milyon 800 bin TL'ye satıldı. - Tevfik Ercan Yalısı (Bebek): Ercan ailesinin 2009'da satışa çıkardığı yalıyı Osman Ör 17 milyon dolara satın aldı. - Yusuf Bahar Yalısı (Yeniköy): Şarık Tara'nın kızı Özlem Tara Suyabatmaz'a Yeniköy'deki Yusuf Paşa Yalısını 12 milyon dolara satın aldı.

Daha önce bahsedildiği gibi yalılarının bir takım değer kriterleri bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi semttir. Daha sonra büyüklüğü, bahçesi, rihtımı, tarihçesi vs. gündeme gelmektedir. Bu nedenle değerlendirme uzmanının elinde bir yalı değer skalası olması gerekmektedir. Boğazın değerli sahilleri bu değer skalasına işlenmelidir. Bunun için taşınmaz aynı kabul edilerek, bölgeler arasında indirgeme kat sayıları (-) veya (+) yüzdeler olarak tespit edilerek sisteme girilmelidir. Yani Beykoz'da bir yalı değerlemesi geldiğinde, Paşabahçe'de bir emsalimiz varsa semt farkı olarak satış fiyatına % kaç indirgeme uygulayacağımızı gösterir bir skalamız önceden hazır bulunmalıdır. (Bunun için hazırlanan mesai, ileride kolaylık sağlayacaktır). Bundan sonra uygulanabilecek indirgeme kat sayıları; spesifik olacaktır. Yalılarda Arsa + Bina + Şerefiye gibi bir yöntem uygulayamazsınız çünkü arsa emsali bulamazsınız. Bulduğunuz emsal arsa da ön görünümde olduğundan inşaat yasaklıdır. Tek şansınız emsal uygulamaktır. Ancak bulduğunuz emsalin konumu aynı olsa bile bahçe/parsel alanı ve yapı alanı farklıdır. Burada dikkat isteyen konu, yalının parsel alanı ve kendi alanı arasındaki orandır. Yalı büyüklükleri ile ilgili de bir kategori ve oranlama yaratarak kat sayı uygulanması doğrudur. Yani siz 300 m² arsası olan 3 katlı 90 m² taban alanlı 270 m² lik bir yalı değerleyeceksinizdir ama emsallerin en yakını 760 m² arsa içinde 60 m² taban alanlı 2 katlı 120 m² lik bir yalıdır. Burada yapmanız gereken konum ve diğer farkların indirgemesini doğru biçimde uygulamaktır. Değer tespiti yaparken yalının konum ve büyüklüğüne göre alıcısının farklı olduğu göz önüne alınmalıdır. Çünkü yalılar da insanlar gibi ekonomik gruplara ayrılmış durumdadır. 250 m² altındaki yalılarının müşterisi farklıdır. Dolayısı ile emsalleri de buna göre seçmeli veya bulamıyorsak indirgeme kat sayısı uygulamak gerekmektedir. Daha sonra rihtım uzunluğu farkı, bahçe büyüklüğü farkı vb. hususlarda indirgeme kat sayıları uygulanmalıdır. Burada rihtımın parsel sınırları içinde olup olmadığı kontrol edilmelidir. Şu anda rihtımlı olarak gözüktüğü halde rihtım kısmı parsel sınırları dışında olan ve rihtımı kullanmak için devlete ecrimisil bedeli ödeyen pek çok yalı bulunmaktadır. Bu tip yalılarda rihtımın başkası tarafından kullanılması pek mümkün olmayacağından rihtımlı olarak kabul edilmeli ancak ecrimisil bedelinin değere etkisi ayrıca hesaplanmalıdır.



Ancak değeri tespit edilecek yalı, tarihçesi belli ve ünlü ise, emsallerin de benzer olması önemlidir. Kısaca yalı değer tespiti önceden çalışma gerektiren ve özel bir işlemdir. Yalı sayısı bellidir ve satışları daireler kadar sıklıkla olmaz. Az sayıda olduklarından ve belli bir kesime hitap ettiklerinden satışları nedir olur. Dolayısı ile değerlendirme yapmak istediğiniz taşınmazla yakın bölgede satılık emsal bulmak çok zordur. Bu nedenle değerlendirme sırasında emsal bulmak güç olabileceğinden, satış verilerinin önceden toplanması gerekir. Ayrıca raporlaması kısa vaktte hazırlanamayacağı için önceden toplanan verilerin de gruplandırılmasında ve bölgesel analizler yapılmasında fayda vardır. Sistemin mantığı sisteme kayıtlı birçok parametreden faydalanmaya, doğru orantı yapmaya ve matematik bilgisine dayanıyor. Tabi ki bir de bölgeyi ve fiyatları çok iyi tanımaya. Her yalı kendine has spesifik özellikler taşır ve ona göre değerlendirilir..

Tarihi bir yalı değeriyle o yalının tarihçesini ve buna göre önemini de bilmek durumundayız. Örneğin Öncesinden Ali Fuat Cebesoy'a ait olduğunu öğrendiğimiz bir yalı değerlendirdik. Ali Fuat Cebesoy, Atatürk'ün Harbiye'den sınıf ve silah arkadaşı, Nazım Hikmet'in annesinin teyzesinin oğluydu. Atatürk'ün öğrencilik yıllarında bu binada çok kez misafir kaldığını, bu binanın üst katındaki fener boşluğunun altında Ali Fuat Cebesoy ile beraber boğazi seyrederek içki içtikleri biliniyordu. Bu çoğu alıcı için pek bir şey ifade etmeyebilirdi ama satıcı için bir şeyler ifade edeceği muhakkaktı. Ne yazık ki değeri daha çok talep belirliyor. Buna rağmen bu geçmiş de yok sayılamaz. Çünkü buna önem veren bir alıcı bulmak da mümkündür ve o noktada bu durum satış kabiliyetini arttıracaktır. Burada konuyu tarihi yapılara doğru yönlendirmek uygun olacak. Tarihi yapılar Tarihi yapıları anlatmadan önce bilmeniz gereken 3 temel kavramı açıklamakta fayda var. Bunlar tarihi yapılarda ilgili konularda sıklıkla karşınıza çıkacaktır. Rölöve Projesi: Bir binanın mevcut halini birebir gösteren çizimdir. Yerinde ölçü alınarak çizilir. 2981 sayılı imar affında yeminli teknik bürolar tarafından sunulan rölöve projeleri de aynı doğrultuda çizilmiş olsa da aynı amaçla çizilmediğinden tarihi yapı rölöve projeleri ile karıştırılmamalıdır. Restitüsyon projesi: Bir binanın eldeki verilere göre canlandırılmış projesidir. Örneğin şu anda boğazdaki boş gözükten bir arsada Şeker Ahmet Paşa tablosunda bir konak resmi varsa, İzzet Günay'la Türkan Şoray eski bir filmde bu binanın önünde birbirine sarılıyorsa, araziye kazı yapıldığında temellerine ulaşıyorsa vs. bu tip verilere dayanılarak Restitüsyon projesi (canlandırma) çizilebilir. Restorasyon projesi: Mevcut tarihi yapıyı güncel olarak kullanabilmek amacı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarının belirlediği şartnamelere göre hazırlanmış tadil projesidir. Bir yapının tarihi olabilmesi için "tescilli yapı" olması gerekir. Yani "Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu" tarafından tarihi yapı olduğu tespit edilmiş ve onaylanmış olmalıdır. Bunlar için tapu kütüğüne "kültür varlığıdır" vb. bir şerh düşülür. Ancak eskiden bunları "Anıtlar Kurulu" adındaki kuruluş yapardı ve sadece tarihi yapıları tespit edip tescillerterdi. Şimdi ise kurul sadece tarihi yapıları değil vernaküler mimari örneklerini de tescilleyeabiliyor. Tarihi yapılar sınıflara ayrılır. Basite indirgeyerek anlatırsam 1. Derece ise müdahale edilemez (sözde) 2. Derece ise cephesini korumak şartı ile yenileme yapılabilir. Örneğin betonarme yapıyı dışını "yalı baskısı" ile kaplayabilirsiniz. Ayrıca bunlar da kendi aralarında gruplara ayrılır. Koruma kurulları her şehirde ayrıdır. Kurullar bu taşınmazlarla ilgili herhangi bir proje olduğunda toplanarak karar verir. Bu tespitler çok önemlidir çünkü yapının çevresini de etkiler. Örneğin tarihi bir yapıya 10 mt mesafedeki tüm parsellerde yeni bina yapmak için kuruldun karar aldırmanız gerekir. Büyük bir parselde tarihi yapı varsa ve o parselde örneğin ticaret imarı varsa tarihi yapıyı koruyarak parselde ticari bir yapı yapmak maalesef mümkündür. Bunun için kurulun onayı yeter. Tarihi yapıları değerlendirebilmek için az buçuk tarihi yapıların yapım tekniklerini de bilmek gerekir. Örneğin Sultanahmet'te volta döşemesi olan, duvarları pişmiş tuğladan ve geniş tonoz koridorları bulunan 2. derece tarihi bir yapının aynı büyüklükteki ahşap 2. derece tarihi bir yapıya oranla daha pazarlanabilir olduğunu, restorasyondan sonra tuğla yapının çok çeşitli fonksiyonlarla turist çekebilme ihtimalini bir değerlendirme uzmanının biliyor olması gerekir. Gayrimenkul değerlendirme işlemi değerlemenin yapıldığı zaman gayrimenkulün içinde bulunduğu yasal, fiziki ve ekonomik durum şartlarına göre gerçekleştirilir. Restorasyonu bitmiş bir binaya yıpranma payı uygulanmaz. Çünkü gerçek anlamda tarihi yapıların ömrü kavramsal olarak sonsuzdur. Tamamen yıkılsa dahi yerine aynı yapılmak zorundadır. Fakat tüm Avrupa ülkelerinde bu uygulanırsa da maalesef ülkemizde bu kavram bol miktarda delinmektedir. Örneğin Selimiye camii eskidi diye yıkılıp yerine apartman yapmak mümkün müdür? Dolayısı ile bazı özel durumlar dışında aslında tarihi yapılara amortisman uygulanmaz. Ancak sonradan ilave edilen ve tarihi özelliği bulunmayan eklentilere uygulanabilir.

Bina eski ve kullanılamayacak durumdaysa buna restorasyon bedelini eklemek mantıklı gibi gözükse de aslında çok yanıltıcı sonuçlar verir. Çünkü restorasyon bedelini bir değerlendirme uzmanının belirlemesi mümkün değildir. Restorasyon şartları ve maliyetleri değişkenlik taşır. Kaba bir yapı ile aynı kefeye konamaz. Örneğin tavan işlemleri altın varak olabilir ve ahşap oymaları kurtlanmış olabilir. Bunu yapabilecek usta sayısı azdır. Veya tavan avizesi zamanında Çekoslovakya'dan getirilmiş olup bir kısım özel renkli cam fanusları kırılmış olabilir. Bu fanusları gene Çek Cumhuriyetinden getirtmek gerekebilir. Bunların tek tek tespitini ve maliyetini bulmak nerede ise imkânsızdır. Bu nedenle tarihi yapıları yalılar gibi bulunduğu bölgeler içinde kategorilere ayırmak, buna göre listeleme ve değer grafiği çıkartmak (konum şerefıyesi ve arsa büyüklüklerini dikkate alarak), şayet yıkık dökükse benzer durumdaki emsallerle eşleştirmek, emsal yoksa bunun olası yenilenme bedelini maksimumda tutarak kullanılabilir emsallerle dengeli bir fiyata oturtmak gerekir ki bütün bunlar uzun süreli çalışmaların birikimi ile gerçekleştirilecek değerlendirmelerdir. Daha önce bahsettiğim gibi tarihi yapılar aslında ölümsüzdür ama bu bazen kısıtlayıcı durum yaratır. Örneğin fonksiyonunu kaybetmiş, ilgi çekmekten uzak tarihi yapılar (bu bir itfaiye binası da olabilir, karakol binası da) restorasyonu maliyetli olduğu halde mevcut fonksiyonu ile satış kabiliyeti olmayan yapılardır. Bu durumda en azından taşınmazın fiziki durumunu bozmadan fonksiyonu değiştirilerek değerini bulması sağlanır. Genelde müze yapıları, sanat galerileri bu tip yapıların fonksiyonlarının değişiminde tercih edilen kavramlardır. Yıllar önce Ortaköy'de Mimar Sinan'ın yaptığı bir hamamın (Hüsrev Kethüda Hamamı) değerlendirme işi gelmişti. Bu yapı o zamanlar özel bir kişiye aitti ve restorasyona ihtiyacı olması nedeni ile hamam olarak çok iş yapmıyordu. Burada tarihi yapının değerine etken farklı bir kavram daha karışmaktaydı. O da tasarımcının ünü. Öyle ya tutup da bu hamamı gelir analizi ile değerlemek son derece anlamsızdı. Emsal bulmak da imkânsızdı. Birakin hamam emsalini, Mimar Sinan'a ait satılık herhangi bir emsal bulmak imkânsızdı. Uzun ve titiz bir çalışma yapmak zorunda kalmıştım. Binanın manevi değeri ile pratikteki satılabilir değeri kafamda birbiri ile çarpışıp duruyordu. Sonra bunun herhangi bir şahısın elinde bulunmasının garipliği üzerinde yoğunlaştım. Bu bir kamu kurumu, bir vakıf vb. kuruluş elinde olsa farklı değerlendirilebilirdi. Örneğin hamam olarak kullanılmaz, bir sanat galerisi olarak veya bir müze olarak kullanılabilirdi. Bu konu üzerine giderek araştırmalar yaptım ve bir sonuca vardım. Raporumdan kısa süre sonra o hamam fonksiyon değişikliği ile önce lokantaya sonra gece kulübüne ve en son da tasarım atölyesi, sanat galerisine çevrildi. Bu gibi durumlarda "Gayrimenkul değerlendirme işlemi değerlemenin yapıldığı zaman gayrimenkulün içinde bulunduğu yasal, fiziki ve ekonomik durum şartlarına göre gerçekleştirilir" kavramı kısmi olarak rafa kaldırılmak zorundadır. Bu tip yapılarda gayrimenkul değerlendirme işlemi değerlemenin yapıldığı zaman gayrimenkulün içinde bulunduğu yasal, fiziki ve ekonomik durum şartlarına göre gerçekleştirilmekle beraber geleceğe dönük olası fonksiyon değişiklikleri de göz önüne alınarak değerlendirme yapılır demek daha doğrudur. Özellikle Şişli bölgesinde tarihi binaların üzerine bindirilmiş kötü plaza taklidi yapılar görebilirsiniz. Bu tüm Dünya'da yaygın olarak kullanılan, tarihi yapıların fonksiyonunu geliştirme olanağı sağlamak amacı ile Modern yapıları tarihi yapılarla kaynaştırmayı amaçlamış ama ülkemizde başarılı olamadığından rafa kaldırılmış bir projedir. Bu binalarda artık "tarihi bina" özelliği kalmamış, aksine değer kaybetmesine neden olan uygulamalar yapılmıştır. Bu nedenle bunları değerlendirirken özel bir çaba gösterilmesine gerek olmadığı kanısındayım.



SEDAT'I BEKLERKEN

Seksenli yılların sonlarında bir keşif için Kuşadası, Kuştur tesislerindeyim. Tesiste işim bitmesine rağmen tesisin müdürü akşam yemeğine kalmam için ısrar ediyor. İstanbul'a dönüş için uçak saatim ve Çeşme-İzmir arası mesafe belli. 19.45 Uçağına yetişmek için en geç 18.00 de ayrılmam gerekiyor. Müdür hallederiz diyerek havuz başına bir masa kurduruyor. Oturup içkilerimizi yudumluyoruz. Ancak saat 17.30 olduğu halde henüz servis yapılmıyor. Endişemi belli ettiğimde "daha vakit çok" cevabını alıyorum. Defalarca belirtmemeye rağmen servis çok geç geliyor. Hızlı bir şekilde atıştırıp kalkmak istiyorum. Müdür kolumdan tutup oturtuyor ve "endişelenme rahat yetişirsin, seni Sedat götürecektir" diyor.

Sedat'ı ve mezzetlerini bilmiyorum ama Müdür o kadar emin konuşuyor ki tanımadığım halde Sedat'a acayip güveniyorum. Saat 18.00 oluyor ama Sedat ortalıkta yok. Müdür ısrarım üzerine yardımcısını çağırıp durumu anlatıyor. Yardımcısı uçuş saatimi öğrendiğinde gülererek "Sedat'ı tanısan endişelenmezdin, daha çok vakit var" diyerek beni rahatlatmaya çalışıyor. O sırada Sedat'a sempati duymayı bırakmış kafamdan matematiksel yol-zaman problemleri çözmeye çalışıyorum. Müdürün yardımcısı ısrarlarına dayanamayıp Sedat'ı aramaya gidiyor.

Saat 18.30 sıralarında masamıza ince uzun biri geliyor. Müdür "misafirimizi hava alanına götüreceksin Sedat" dediğinde rahatlıyorum. Tam ayağa kalkmaya yelteniyorum ki Sedat "araba çok kirli, yıkatayım yola çıkarız" diyor. Şaka yaptığını düşünüyorum ama oldukça ciddi şekilde arkasını dönüp gidiyor. Çaresizce müdüre bakıyorum. "Sedat çok titizdir, kirli araba kullanmayı sevmez" diyor. Nerede ise ağlayacağım ama artık pişman olmak için çok geç. Çaresiz Süper adam Sedat'ı bekliyorum.

Sedat 19.00 da geliyor. Hızlıca vedalaşıp otoparka gidiyoruz. Arabaya bindiğimizde oldukça umutsuzum. Sedat yola çıktığında umutsuzluğum daha da artıyor. Devamlı övdükleri Sedat, saatte 30. km. ile ıslık çalarak keyifli bir şekilde gidiyor. Dayanamayıp "uçak zaten kaçtı ama söyler misin neden 30.km. ile gidiyoruz" diyorum. "Şehir içindeyiz, insanları ezelim mi" diye soruma soru ile cevap veriyor. O zaman asıl maceranın ana yola çıkınca başlayacağını anlıyorum. Ana yolda Sedat o kadar hızlanıyor ki yola bakmaya cesaret edemiyorum. Gözlerim kapalı hayatımı ve yemek teklifine evet dediğim son gafletimi düşünüyorum. Hava alanına geldiğimizde mucizevi şekilde saatim 19.40'ı gösteriyor. Arabadan fırlarcasına indiğimde Hava alanı iç hatların kapısında bekleyen birinin koluyla "çabuk gel" anlamında işaretler yaparak "Önder Neşeli, çabuk olun uçak sizi bekliyor" diye bağırdığını görüyorum. O yıllarda bir tek THY var ve oldukça pahalı olduğundan fazla rağbet yok. Üstelik koltuklarda numara da olmadığından ve sigara içmek de serbest olduğundan, içeri geçip beğendiğiniz herhangi bir yere oturabildiğiniz yıllar. Müdürün hava alanını arayıp, "misafirim yolda" demesi yetmiş. Hızlı bir check in arkasından ver elini İstanbul. Şimdiki uçak yolculuklarını düşününce, kapıda karşılanmam vs. masal gibi geliyor.



DEĞERLEMEDE SOSYAL MEDYANIN GÜCÜ

Sosyal Medyanın Değerleme Sektörüne olumlu ve olumsuz iki türlü de etkisi olmuştur. Bir haberleşme ağı olarak ihtiyaç anında bölgesel uzman bulmak, sektörü ilgilendiren olaylardan haberdar olmak vb. konularda faydası tartışılmayacak kadar önemlidir. Daha Değerleme Uzmanı olmadan önce, Lisans Almaya çalışırken dahi destek alınabilecek onlarca facebook hesabı bulunmaktadır. Böylece sınava hazırlanırken kitap paylaşımları, soru çözümleri vb. konularında bu hesaplardan faydalanılmaktadır. Pandemi döneminde zoom vb. programlar aracılığı ile yapılan toplantılar, sosyal medya sayfalarında fikir paylaşımları, anketler, bilgi aktarımı ve sektörel tartışmalar faydalı sonuçlar verirken, öte yandan sahte isimle kayıt olarak sisteme zarar veren yazılar paylaşımların da varlığı inkâr edilemez.

Aynı şekilde bazı whatsapp gruplarında iletişim yardım ve bilgi desteği olarak kullanılırken bir diğer yandan kadrolu ve sözleşmeli eksperler, denetmenler hatta bazı şirketler tarafından oluşturulan birçok whatsapp gruplarında da rapor paylaşımı yapılması hataların tekrarları ve etik ilkeler açısından sakınca doğurmaktadır. Öyle ki bankalar BDDK tebliği gereği 5.000.000 TL üzerindeki gayrimenkulleri iki firmaya yollayarak riski azaltmak isterken, bu iki firmanın eksperleri whatsapp gruplarında yazışıp aralarında rapor paylaşarak bu riski devam ettirebilmektedir.

Başımızdan geçen trajikomik bir olay: Kadıköy'de bir dersane binası değerliyoruz. Tarihi 4 Katlı binanın Parsel alanı 164 m² ve arkasında 20 m² lik ufak bir bahçesi var. Müşteri gezdirirken «her katımız 200 m²» dese de, Projesinde de yerinde yapılan ölçümde de her kat 144 m² çıkıyor. 4 Kat toplamı şüphe götürmeyecek şekilde 576 m² büyüklükte. Ancak diğer raporda 4 kat için toplam yasal ve mevcut alan 800 m² verilmiş. Dolayısı ile değeri de bize göre yüksek çıkıyor. Biz her ne kadar bu alanın mümkün olamayacağını, parsel alanının tümünde yapı olsa olası inşaat alanının dahi daha az çıktığını anlatmaya çalışsak da talep doğrultama için 3. bir firmaya gidiyor. Maalesef 3. firma da 800 m² dediği için ücretimiz ve yaptığımız masraflar ödenmiyor.

Bu gün gelinen nokta maalesef bu seviyededir. Bunun nedeni olarak; eksperlere rapor hazırlamak için az süre tanınması, değerlendirme ücretlerin çok düşük olması, Bankaların en ufak bir hatada eksperleri pasife almaları ve bu nedenle hata yapmaktan korkan eksperler vb. sayılabilir. Bu nedenle çoğu zaman iki yanlış bir doğruyu götürmektedir. Çünkü sisteme dahil olmayan şirketler doğru sonuca ulaşsa dahi anlaşmalı diğer iki şirket nedeni ile zor duruma düşebilmektedir. Ancak şu veya bu şekilde sosyal medyanın sektöre etkisi küçümsemeyecek kadar büyüktür. Bu nedenle TDUB nin de web sayfası dışında facebook hesabı bulunmaktadır. Şu anda uzman olduktan sonra sektörden haber alınabilecek sosyal medya grupları içinde "Gayrimenkul Değerleme ve Konut Değerleme Uzmanlığı", "Gayrimenkul Değerleme Uzmanları", "Değerleme Uzmanları", "EksperMedia ", "Lisanslı Değerleme Uzmanları Platformu(Lidup)", "Lidup-Kariyer", "Lidup-blog" gibi Facebook hesaplarından bazıları bulunmaktadır. Whatsapp grupları ise kişisel kabulte oluşturulmaktadır.



SWISS OTEL'İN ARAZİSİ SATIŞA ÇIKACAK

- Üç parselden oluşan arazi İBB ne ait. Beşiktaş, Vişnezade mahallesi 684 Ada 1 Parsel; 27614 m², 4 Parsel: 2440 m², 6 Parsel:33.530 m² Toplam 63.584 m² büyüklüğünde ve Boğaz manzaralı.
- 1988 Yılında, Bedrettin Dalan'ın İBB Başkanlığı döneminde bu parseller üzerine 30 yıllık intifa hakkı karşılığında otel ve müstemilatının yapılması kararı alındı.
- Dolmabahçe Sarayı'nın karşısında bulunan Boğaz manzaralı araziye, Bedrettin Dalan'ın imzasıyla 1989 yılında sözleşme yapıldı. Böylece İstanbul Büyükşehir Belediyesi, üst kullanım hakkını «Yap, İşlet, Devret» anlaşması ile 43 yıllığına (15 Şubat 2032 tarihine kadar) Fiba Holding bünyesindeki Anadolu Japon Turizm AŞ'ye (Swiss Otel'e) verdi.
- Bu araziye Nurettin Sözen'in İstanbul belediye başkanlığı döneminde de otel yapıldı.
- Otel faaliyet gösterirken ve işletmecisi firmanın üst hakkı devam ederken, 2009 yılında alınan meclis kararıyla otelin de dahil olduğu birçok taşınmazın satışına karar verildi. Bu araziler satılsa bile Swiss Otel sözleşme bitene kadar üst hakkını kullanabilecekti.
- İBB 24 Kasım 2010'da düzenlediği ihaleyle bu üç parselin, üzerindeki otel ile birlikte; ihalenin tek katılımcısı aynı zamanda otelin işletmecisi ve arazinin 2032'ye kadar kullanım hakkına sahip olan Anadolu Japan Turizm AŞ'ye 421 milyon TL karşılığında satılmasına karar verdi.
- 2011 yılında belediye encümeninin kararıyla söz konusu arazilerin satışı yapıldı. Bedeli alındı, Tapuları verildi.
- Bunun üzerine dönemin CHP'li İBB meclis üyeleri: Sadece tek bir firmanın katıldığı, rekabetin oluşmadığı bir ihale olması sebebi ile kararın iptali için İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nde dava açtı.
- Mahkeme, 2012'de "ihalede açıklık ve rekabet şartlarının sağlanmasının mümkün olmadığı" gerekçesiyle mahkeme başkanının muhalefet şerhine karşın, oy çokluğuyla satış işlemi ve ihaleyle ilişkin encümen kararını iptal etti.
- 2013'te Danıştay tarafından onanan iptal kararına karşı "karar düzeltme" itirazı da reddedilince satış kararının iptali kesinleşmiş oldu.
- Mahkeme ihale iptal kararını gerekçe göstererek tapu iptaline ve ödenmiş olan satış bedelinin iadesine karar verildi.

- Tapunun iptal kararı Bölge Adliye Mahkemesi tarafından ve 2017'de Danıştay tarafından da onandı ancak alınan para iade edilmedi.
- İBB aynı yıl tapunun kendilerine tescili için dava açtı.
- Ekrem İmamoğlu döneminde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebiyle İBB. ile Anadolu Japon Turizm AŞ. arasında bir sulh protokolü yapıldı. Protokol çerçevesinde tapular belediyeye geçti ve işletmeci firmanın o dönemde ödediği ihale bedeli güncellenerek 1.225.672.556 TL. ipotek tesis edildi.
- İBB Başkanı Ekrem İmamoğlu döneminde ya bu bedelin İBB tarafından ödenmesi ya da bu taşınmazın satışı yapıp satış bedelinin karşılanması teklif edildi.
- Mayıs 2022'de İBB Başkanı Ekrem İmamoğlu'nun imzasını taşıyan teklif sonucunda bu taşınmazların yeniden satışı gündeme geldi. İBB Meclisi'nden 2 CHP'li ve 2 İYİ Partili İBB Meclis üyelerinin ret oyuna karşılık, tüm grupların oylarıyla satışa çıkması kabul edildi.
- Satış öncesi ihale için bu arazilerin değerlendirilmesinin yaptırılması kaçınılmaz olacaktır.

BODRUM KATINDA İKAMET VE ÇATI DUBLEKSİNE KISITLAMA

İstanbul'da 6306 Sayılı kanuna bağlı olarak yenilenmek istenen kentsel dönüşüm projelerinde bodrum katların mesken olarak kullanılması ve çatı dubleksi yapılması illegal büyümeyi arttırdığı için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi İstanbul'da bundan sonra yapılacak inşaatları etkileyecek bazı kararlar aldı. Yeni getirilecek düzenlemeyle, yıkılıp yeniden yapılacak binalarda artık bodrum katlar mesken olarak kullanılamayacak. Yeni plan notlarına göre, ticaret ve konut alanlarında parsellerin birleştirilmesiyle oluşan 1200 metreden küçük parsellerde kat yüksekliği sıfır kotundan saçak seviyesine kadar 24 metreyi, 1200 metrekareden büyük parsellerde ise 39 metreyi geçemeyecek. Bodrum katlarda zorunlu otoparklar ile ilave otoparklar yapılabilecek. Eskiden de olduğu gibi bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak gibi ortak alanlar ruhsatlarda belirtilen toplam inşaat alanına dahil olmayacak. Açığa çıkmayan bodrum katlar iskan edilemeyecek ancak zemin katın ticarethane olması durumunda depo ve eklenti olarak kullanılabilir. Kaçak yapılaşmanın önüne geçmek için de çatı arası piyesi, normal kat olarak yapılacak. Yani tam kattan sonra çatı arası piyes olarak bilinen dubleks kat yapılamayacak. Çatı örtüsü altında kullanım alanı olmayacak. Uygulama ilk olarak Sultangazi'de başlayacak.

Bilindiği gibi İBB Meclisi daha önce ruhsatlı binalarda yeni imar eski yapılaşma alanlarına izin vermiyorsa, eski ruhsat alanlarına izin veren bir karar almıştı. Bu yeni karar eski yapılaşma haklarından faydalanmak istemeyen riskli binaları kapsamaktadır.

Özellikle Kentsel Dönüşüm Projelerinde değerlendirme ile ilgili danışmanlık veren uzmanlarımıza duyurulur.