

# ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Eylül 2022 / Sayı 6

*Gayrimenkul  
Değerlemenin  
Dünü, Bugünü,  
Yarını (6. Bölüm)  
Sayfa 34'de*

AYIN KONUSU

*Kıyı Kanunu  
Uygulamaları  
ve İstisnaları  
Sayfa 13'de*

*Sık Yapılan  
Raporlama Hataları  
Sayfa 42'de*

*Değerlemede Teknoloji  
(İnternette Sörf)  
Sayfa 52'de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

Art Nouveau'nun devi Antoni  
Gaudí ve Barselona (Sayfa 7 de)



# ARCDERG!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

*Ömer Önder Neşeli*

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,  
Fotoğraflar, Makaleler, Karikatürler  
Ve Özgün Öyküler  
*Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.*

## UYARI

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

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

## Dergi Yazarlığı İçin

ARCDERG!'de yayınlanmak üzere anı, makale vb. hazırlayanlar, yazılarını [onder@archi.com.tr](mailto:onder@archi.com.tr) adresine gönderebilirler. Makale konularının sektöre katkı sunması esastır. Makalelerin max. iki sayfa hazırlanması rica olunur.

Web Adresimiz: [www.archi.com.tr](http://www.archi.com.tr)

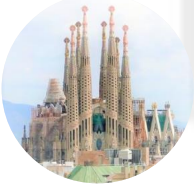
KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

## İÇİNDEKİLER



5

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
*Art Nouveau'nun devi Antoni  
Gaudí ve Barselona*



13

Ayın Konusu  
*Kıyı Kamumu ve istisnaları*



33

Şiir Dinlencesi  
*Atilla İlhan'dan*



34

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
*Bölüm 6 / Bankalar*



40

Çorman Karman Öyküler  
*Tanrı Olmak*



42

Uzmanın Görüşü  
*Sık Yapılan Raporlama Hataları*



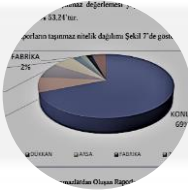
50

Anı Sandığından  
Taksi Hikayelerim



52

Değerlemede Teknoloji  
İnternette Sörf



53

Sektör Haber Yorum  
TDUB Sektör 2022 /2.Çeyrek  
raporunu yayınladı.



Ekim Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
(Orson Welles ve Rondo)
- Ayın Konusu (Standartlaşmaya Doğru)
- Şiir Dinlencesi (Abdulrahim Kacarıkçı'tan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünyü, Bu günü, Yarını  
(Bölüm 7. BDDK'nın sektöre el atması)
- Öykülerimden (Kötü Tarn, Kötü Hayat)
  - Uzmanın Görüşü (Akaryakat İstasyonu Değerlemeleri)
- Anı Sandığından (Rüşvet Denen Bela)
- Değerlemede Teknoloji (İstatistikler)
  - Sektör Haber Yorum

# Gayrimenkul Değerleme



Evinizi, arsanızı, tarlanızı, alırken, satarken sadece değerini öğrenmek için değil, o taşınmazın yasal 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 değerleme 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 yapılanmış 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

*ARCDERG! bu sayı ile ilk altı ayını tamamladı. İlginçtir ki dergimiz aylık olmasına ve sadece sektörle ilgili haberler yayınlamasına rağmen, her ay sektörel haber bulmakta hiç zorlanmadık. Sanırım üzerinde devamlı oynanan tek sektör değiliz. Çünkü ülkemizde hala bazı şeyler tam oturmuş değil. «Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bugünü, Yarını» bölümünü takip ediyorsanız bunu rahatlıkla anlaya bilirsiniz.*

*Uzman Görüşünde “Sık yapılan raporlama hataları” nı mercek altına aldık. Aslında bu konu o kadar derin ki üzerine kalın bir kitap yazılabilir. Ancak yanlış anlaşılmasını istemem, bu değerlendirme uzmanları çok hata yapıyorlar anlamını taşıyor. Değerleme işinin hatalara ne kadar açık olduğunu, üzerimizdeki yükün büyüklüğünü gösteriyor. Örneğin bu sayımızda kıyı kanununu ve bu kanunun istismar edilen kısımları nedeni ile dolan kıyılarımızı ele aldık. Sektör dışındakilerin okurken çok zorlanacağına ve bu nedenle tümünü okumayacaklarına eminim. Bu da bizim işimizin ne kadar zor olduğunu göstergesi. Çünkü bunun gibi onlarca kanunu bırakın okumayı, ezbere bilmek durumundayız. Bunun karşılığını belirlenen ücretlerle almak mümkün mü? İşte bu nedenle meslekten olanların dahi «bu yazıyı neden okuyayım? diye düşüneceklerine ve okumaktan imtina edeceklerine de eminim. Çünkü sektördeki herkeste hiçbir motivasyon kalmadı. Bu konuda çok üzgünüm.*

*Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.*

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

*Ö. Önder Neşeli*

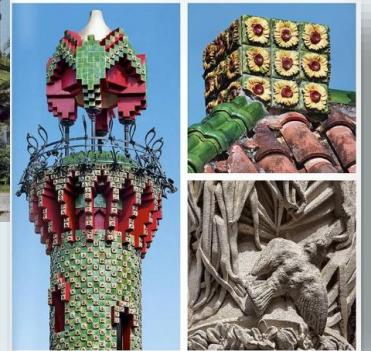


*Art Nouveau'nun devi bir mimar Antoni Gaudí  
ve Onun mükemmelleştirdiği bir şehir,  
Barcelona*



Art Nouveau akımı; zarif dekoratif süslemelerin ön plana çıktığı, kıvrımların ve bitkisel desenlerin sıklıkla kullanıldığı bir sanat akımıdır. 19. yüzyıl sonu ve 20. yüzyıl başında Avrupa ve Amerika'yı etkilemiştir. Bu akım Türkiye'de Yeni Sanat ya da 1900 Sanatı olarak adlandırılmıştır.

Katalan mimar Antoni Gaudí (25 Haziran 1852 - 10 Haziran 1926), İspanya'da Art Nouveau akımının sürrealist uygulayıcısı ve öncüsü olup Barcelona'nın en ünlü mimari eserlerinin de yaratıcısıdır. Antoni Gaudí yapılarında 19. yüzyılın baskın tarihi stillerinin ötesine geçerek, süslemeyi mimarinin özü haline getirmiş ve kendine has bir estetik anlayış yaratmıştır. İlk önemli eseri, Barcelona'daki Casa Vicens adlı yazlık evdir.



Daha sonra bu müthiş yetenek 1878'de Paris'te düzenlenen Dünya Fuarı'nda, İspanyol Pavyonu'ndaki çalışmalarını gören Eusebi Güell adlı sanayici ile tanışmıştır. E. Güell Barcelona'da güçlü bir sanayicinin oğlu olarak doğmuş, tekstil alanındaki yatırımlarının yanında sanayi devriminin nimetlerinden faydalanarak büyümüş bir yatırımcıdır. Çift, din de dahil olmak üzere ortak çıkarları olduğunu keşfedip ömür boyu arkadaş ve ortak olurlar (her ikisi de Katalan ve koyu dindar Katolikdir). Güell, mimar Antoni Gaudí'nin hamisi olur ve güçlü bir ilişki kurarak ailesi için yaptığı eserlerle Barcelona'da prestij edinmesini sağlar. Ardı ardına verdiği siparişler, son derece cesaret isteyen ve maliyet gerektiren yatırımlardır. Eusebi Güell Antoni Gaudí'ye o kadar güvenir ki en uçuk kaçık tasarımlarına dahi müdahale etmez. Antoni Gaudí de bu güvenden aldığı güçle hayal dünyasını binalarla gerçeğe dönüştürmeyi başarır.. Bir keresinde Gaudí Güell'e "Bazen bu mimariyi seven tek insan olduğumuzu düşünüyorum" dediğinde Güell "Mimarinizi sevmekten öte saygı duyuyorum" diye yanıtlar.

Antoni Gaudí'nin en önemli özelliği eserlerinde renkli ve desenli çeşitli kırık seramik parçalarını yumuşak hatlar üzerinde, ahenk içinde kullanarak bir görsel şölen sunması ve müthiş hayal gücünü her biri eser sayılan binalarda dile getirmesidir.



Bu eserlerden başlıcaları, Güell Pavilyonu (*Pavilyonlar; çadır ya da köşke benzeyen, insanların sosyalleşmesi amacıyla tasarlanmış üstü kapalı, hafif ve havadar mimari yapılardır*), Güell Sarayı, Garraftaki Bodega Güell Mahzeni, Güell pavyonları, Colonia Güell, ve Park Güell'dir. Diğer önemli eserleri arasında Teresano Koleji, kendisine yılın binası ödülünü kazandıran Celvet Evi, Bellesgurad Villası, Battlo Evi ve La Pedrera adıyla bilinen Casa Milà dır. En ünlü eseri ise hayatını adadığı, yapımı halen süren La Sagrada Familia kilisesidir. Gaudí'nin eserlerinin sekiz tanesi Unesco Dünya Mirası Listesi'nde yer alır. Park Güell, Palau Güell ve Casa Milà 1984'te, Sagrada Familia'nın "İsa'nın doğuşu" cephesi ile Yeraltı Türbesi, Casa Vicens, Casa Battlo ve Colonia Güell Türbesi 2005'de Unesco Dünya Mirası Listesi'ne girmiştir.

Gaudí, koyu bir Katolik ve ateşli bir Katalan milliyetçisiydi. Katalanca konuşmanın yasalara aykırı olduğu bir dönemde, Katalanca konuştuğu için tutuklandığı bilinir. İlerleyen yaşında kendini tamamen dini bir yapıya adanması da dindarlığından kaynaklanır. Gaudí, bir dahi olarak kabul edilmekle birlikte renk körü olduğuna dair bir iddia vardır. Bu iddiaya göre, eserlerini yardımcı Josep Maria Jujol olmadan yaratması pek mümkün değildi.

Gaudí, 1908'de iki Amerikalı girişimciden New York'ta bir otel yapma önerisi almış ve 300 metre yüksekliğinde bir bina tasarlamıştır. Ancak bu proje Gaudí'nin 1901-1910 arasında sanatçıyı halsiz düşüren uzun süreli hastalığı nedeniyle gerçekleşmemiştir. Gaudí'nin projesinin, 11 Eylül 2001'de yıkılan Dünya Ticaret Merkezi yerine yapılacak bina için uygulanması önerilmiştir.





1890'da Güell, tekstil fabrikasını Sants'tan Barselona'nın güneyindeki Santa Coloma de Cervello'ya taşır. Şimdi Colonia Güell olarak bilinen Santa Coloma'daki koloni veya köy; A. Gaudi tarafından tasarlanıp, yüksek sosyalist ideallerle, İngiliz işçi kolonilerinin çizgisinde bir işçi kolonisi olarak inşa edilir. Ortalamadan daha büyük odaları, geniş pencereleri ve iyi havalandırması olan evler, tekstil işçileri ve ailelerinin rahat yaşam koşullarının tadını çıkarabilmeleri için tasarlanmıştır. Köy nispeten kendi kendine yetecek ve dükkanlar, kafeler, tiyatro, kütüphane ve bir okul (sadece erkekler için) içermektedir. 1890'da Gaudi, köye bakan tepede bir kilise ve mahzen inşa etmekle görevlendirilmiştir. Ancak, Güell mali zorluklarla karşılaşmış ve proje sonunda terk edilmiştir. Bitmemiş durumuna rağmen, eser bir başyapıttır ve katener kemerleri ve mozaik kaplamalar dahil olmak üzere Gaudi'nin imzası niteliğindeki birçok mimari çizgiyi sergilemektedir. Halen faaliyette olan köy, modernist mimarının birçok güzel örneğini barındırmaktadır.



Casa Milà, Barselona şehrinin Passeig de Gràcia caddesinde bulunan ve A. Gaudi tarafından 1906 - 1912 yılları arasında tasarlanıp Pere Milà için inşa edilen bina. La Pedrera ("Taş ocağı") lakabıyla da bilinmektedir. Yapı, daire ve ofislerden oluşan bir rezidans olarak tasarlanmıştır ve Barselona'daki Modernist yapılar içinde daire daire satılmak üzere projelenecek ilk örnektir. Binanın inşaat süresinin uzamasının sebebi özellikle belediyenin yapı kanunlarına uyumlu olmaması sebebi ile sık sık engellenmesi ve ceza kesilmesidir. Bu sebepten dolayı Gaudi baştaki orijinal projeyi bire bir yerine getirememiştir.

Sanatçı ön cephede dalgalı deniz ve deniz yosunları duygusu yaratmak istemiştir. Dökme demir balkon demirleri dalga efektinin daha güçlü biçimde algılanmasına yardımcı olur.

Barcelona'da dolaşırken Casa Battlo'nun önünde bir turist kuyruğu görürsünüz. Gaudi'nin şaheserlerinden biri olan Casa Battlo mutlaka görülmesi gereken bir eser olup sizi ışığın ve rengin dansı ile karşılar. Renkli seramiklerle kaplı ön cephe nilüferler ve türlü çiçeklerle bezeli duru bir gölü andırır. Bu ev davetkar olduğu kadar ürkütücüdür de. Romantik çiçekli süslemelerin hemen yanı başlarında bir ejdarhanın yiyip attığı kurbanlarının iskeletinden yapılmış andıran balkonlar, evin ön cephesinde dışarı korku salarak uzanır. Aslında gidenlerin dikkatini ön cephedeki göl ve nilüfer süslemeleri değil, önce bu kemikli balkonlar çektiğinden bu ev "İskelet Evi" ya da "Kemik Evi" olarak da bilinir.



Evin sahibi Josep Batlló Casanovas'ın diğer insanların sahip olduğu evlerden farklı bir eve sahip olma isteği ile sosyetenin caddesi Passeig de Gràcia'da satın aldığı 43 numaralı bu ev, aslında 1877 yılında Emilio Sala Cortés tarafından daha Barcelona'ya elektriğin henüz gelmediği günlerde inşa edilmiştir. Ama Battlo bu evi yıktırıp bambaşka bir eve dönüştürmeyi hayal eder ve bu evin projesini Antoni Gaudi'ye teklif eder. Gaudi projeyi kabul eder ama evi baştan yıkıp yapmanın gereksiz olduğunu, izin verirse evi sadece tadilat etmek istediğini söyler. Gaudi, koyu dindar mutaassıp kişiliğinin altında renkli cıvı cıvı bir ruh ve müthiş bir hayal gücüne sahiptir. Onun her eseri adeta bir Monet ya da bir Picasso tablosunun vücut bulmuş halidir. Casa Battlo'nun da her karesini ayrı bir tablo gibi planlar. Evin daha ön cephesinden itibaren, girenleri şaşkınlığa uğratmak, ve daha ilk basamaklardan itibaren her gören gözde büyük bir hayranlık uyandırmaktan da fazlasını yapıp, onları bambaşka dünyalara alıp götürmeyi amaçlar.





Sanayileşmenin toplumu Hristiyanlığın değerlerinden ve Katalan kültürünün geleneklerinden uzaklaştırdığı fikrinde olan Güell, İngiltere'ye seyahatleri sırasında özümseediği şehir bahçeleri fikrini gerçekleştirmek üzere 1900'de bugün ki ismi 'Turro del Carmel' olan, Barselona merkeze oldukça uzak bölgede bir arazi satın alır ve bu arazide gerçekleştirmeyi düşündüğü Şehir Bahçesinde zengin aristokratlar için evler inşa etmesi için Gaudí'yi görevlendirir. (Kendisi de 1908'de kral tarafından asilleştirilmiştir). Hayalindeki Şehir Bahçesi; sanayileşmiş toplumlara, değer yargılarını ve Hristiyanlığın geleneksel niteliklerini de tekrardan hatırlatabileceği ve katabileceği, şehir merkezinden uzak, kendi yaşam imkanları olan, Katalonya ve Hristiyanlıkla alakalı sembollerin de yer aldığı, birbiri ile anlaşabilen, kaliteli topluluğun yaşadığı bir projedir. Gaudí'ye bu hayalini anlatınca sınır tanımayan deha, şehir bahçesinin girişinde bekçi köşkleri ve biri Güell'e biri kendine iki ev ile zengin asil arkadaşları için 58 ev daha tasarlar. Ayrıca seyir terasları, havuzlar vb. bir çok rekreasyon alanlarında ilham kaynağı doğa ve dinsel semboller olacaktır. Ancak çevrelerindeki asil zenginler; merkezden uzak yaşayınca işlerini takip edemeyeceklerini düşünerek buradaki evlerden satın almak istemezler. Gaudí 1914'e kadar sadece kendilerine ait iki evi ve bazı rekreasyon alanlarını yapmışken burayı pazartamanın zorluğunu gören Güell, projeden vazgeçer. Güell 1918'de Park Güell'deki evinde öldükten sonra ailesi bu alanı belediyeye bağışlar. Belediye, 1922 yılında, bu alanı kamuya açık parka dönüştürme kararı alır ve 1984 tarihinde UNESCO tarafından koruma altına alınır.

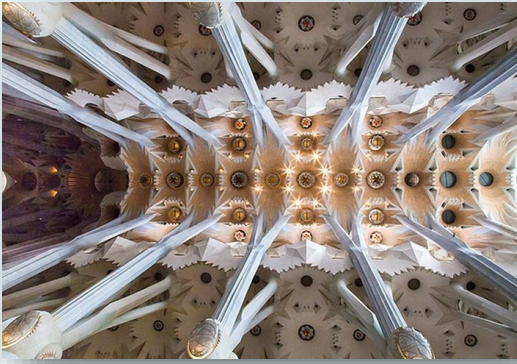




*La Sagrada Família*

Gaudí, 1882'de Francesc de Paula Villar y Lozano tarafından yapımına başlanan, günümüzde "La Sagrada Família" olarak bilinen kiliseyi tamamlama işini 1883'te üzerine almıştır. Gittikçe daha fazla zamanını bu esere ayıran Gaudí, 1908'de başka proje almayı bırakmış ve 1926'daki ölümüne kadar saplantılı şekilde sadece La Sagrada Família ile uğraşmıştır.

Gaudí, Sagrada Família'da tüm mimari bilgisini ve yeteneğini Katolikliğe ait karmaşık semboller sistemi ile görsel sunular yaparak bir 20. yüzyıl katedrali yaratmayı arzuluyordu. Sadece tüm enerjisini esere ayırmakla kalmamış, stüdyosunu da inşaata taşımıştır. Yapının işçiliğinde de bir fiil çalışan. Gaudí, günümüzde dahi inşaatı süren kilisenin yüz yıllık tamamlanmama sürecini öngörmüş müdür bilinmez ama 43 yıl süren çalışması için sorulan sorulara 'işverenim aceleci değil' cevabını vermiştir.



7 Haziran 1926'da Gaudí, inşaatı süren eseri La Sagrada Família'nın Sant Felip Neri kilisesi manzarasından bakmak için yürürken kendisine bir tramvay çarpar. Cebinde kimlik belgeleri olmadığı ve perişan kıyafetleri olduğu için işsiz evsiz bir dilenci zannedilir ve yolun ortasında uzun bir süre hareketsizce yatarken yoldan geçen bazı insanlar onu fark edip taksi ile Santa Creu Hastanesine taşısa da büyük deha A. Gaudí iki gün sonra 10 Haziran 1926'da da kaldırıldığı hastanede ölür.

2013'ten beri, Antonio'nun öldüğü gün 10 Haziran, onun anısına Dünya Art Nouveau Günü olarak kutlanmaktadır.

<https://www.youtube.com/watch?v=-nhLvnVocwk>



## Kıyılarımız neden tamamen halka açık değil ?

Bildiğiniz gibi kıyılarımız uzun zamandır adeta yağmalanıyor. Acaba bu konuda kanunlarımız mı yetersiz? Yoksa yaptırımlar mı yeterince uygulanamıyor. Bunu anlayabilmek için geçmişten bugüne konu ile ilgili mevcut kanunlarımızı incelememiz gerekiyor. Bu yazı aynı zamanda kıyı bölgelerinde değerlendirme uzmanlığı yapan arkadaşların konuyu daha iyi özümsemelerine yardımcı olacaktır.

Öncelikle bilmemiz gereken 4/4/1990 Tarihinden önce kıyıların korunması ile ilgili bir kanun yoktu. Sahillerle ilişkili kanunlar Fatih döneminde bile olsa da bunlar dalyancılık ve balıkçılıkla ilgiliydi. Dolayısı ile deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla ilgili kanun ilk defa "4/4/1990 Tarih ve 3621 Sayılı Kıyı kanunu" olarak çıkmıştır. (17/4/1990 Tarih ve 20495 Sayılı Resmî Gazete'de) Daha sonra bu kanunla ilgili uygulama yönetmelikleri, ek maddeler, değiştirilen fıkralar vs. ile kanun birçok istisnalara kavuşmuştur.



Aşağıda kıyı kanunu çıktıktan sonra yayınlanan yönetmelik vb. değişiklik ve ilave maddelerin yayınlandığı resmi gazetelerin tarih sırası sunulmuştur.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	3/8/1990	20594
1.	13/10/1992	21374
2.	30/3/1994	21890
3.	27/7/1996	22709
4.	30/3/2004	25418
5.	25/3/2011	27885
6.	2/4/2013	28606
7.	26/7/2014	29072
8.	29/6/2018	30463
9.	24/10/2020	31284
10.	16/4/2022	31811

Bu istisnalardan bazıları sonradan iptal edilse de geçen süreçte gerçekleşen yapılaşmalar kalıcı olmuşlardır. Sadece toplumu yakından ilgilendiren maddeler üzerinde durarak konuyu açmaya çalışacağım. **İstisna yaratan ve sonradan eklenen maddeler vs. kırmızı ile yazılmıştır.** Unutulmamalıdır ki bu istisna yaratacak maddeler kötü niyetle yapılmamış, ancak kötü niyetliler tarafından istismar edilmişlerdir.

Bu Kanun, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerine ait düzenlemeleri ve bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkân ve şartlarına ait esasları kapsasa da çıktığı tarihte tek istisna olarak *“Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili, Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına ait harekât ve savunma amaçlı yerlerde (konut ve sosyal tesisler hariç) özel kanun hükümlerine, diğer özel kanunlar uyarınca belirlenmiş veya belirlenecek yerlerde ise özel kanunların bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine uyulacaktır”* denmektedir.

Dergimizi sektör dışından okuyanlar da olması dolayısı ile konunun daha iyi anlaşılabilmesi için öncelikle bazı tanımları açıklamamız gerekiyor.

Bu Kanunda geçen deyimlerden;

**Mülga** : İptal edilmiş, kaldırılmış demektir.

**Kıyı çizgisi**: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

**Kıyı Kenar çizgisi**: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

**Kıyı**: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

**Sahil şeridi**: Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alanı,)

**Dar Kıyı**: Kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışmasını,

**Toplumun yararlanmasına açık yapı**: Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıları, ifade eder.

**Kıyılar ile ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:**

- Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır,
- Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
- Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği bölgelerde talep vukuunda, talep tarihini takip eden üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Ek : (1/7/1992 - 3830/2 md.) Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.
- Ek : (1/7/1992 - 3830/2 md.) Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.
- Ek : (1/7/1992 - 3830/2 md.) Sahil şeritlerinin derinliği, 4'üncü maddede belirtilen mesafeden az olmamak üzere, sahil şeridindeki ve sahil şeridi gerisindeki kullanımlar ve doğal eşikler de dikkate alınarak belirlenir.
- Ek : (1/7/1992 - 3830/2 md.) Taşıt yolları, sahil şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilir.
- Ek : (1/7/1992 - 3830/2 md.) Sahil şeridinde yapılacak yapıların kullanım amacına bağlı olarak yapım koşulları yönetmelikte belirlenir.

Burada görüldüğü gibi kanun çıktıktan sonra ek maddelerle düzenleme devam etmiştir. Öncelikle kıyılarda yapılaşma yasağı kanunda nasıl geçmektedir, onu görelim. Kanunun 6. Maddesine göre

- Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.
- Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Kıyılara moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirlletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.

14/2/2020 tarihinde 7221/21 md. ile ek fıkra konularak "Kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda denize girme, güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetlerin gerçekleştirilmesine yönelik rekreatif amaçlı iskele yapılamaz. *Ancak, kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından başka türlü faydalanmanın mümkün olmadığı zorunlu hallerde genişliği üç metreyi geçmeyen ve platform niteliği taşımayan rekreatif amaçlı iskeleler yapılabilir. Buna ilişkin usul ve esaslar; 2634 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken, diğer alanlarda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenir.*" denmektedir.



(İşte kıyılarımızdaki yasal statülü iskeleler bu maddeye dayanılarak yapılmaktadır. Yasal olmayan iskelelerden ve işgal edilmiş sahillerden ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı işgaliye bedeli olarak ecri misil almaktadır.

Burada kıyı kanununun aslını oluşturan en önemli iki maddesini birbiri ile çelişir hale getirilmektedir. ("Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır", "Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir").

Kamu kurumları Ecrimisillerden toplanan paraları devlet geliri olarak görmekte, şezlonglar ve şemsiyeler ile zapt edilen sahillerden gelir elde ederek adeta buraların işgal edilmesine yol göstermektedir. Ecrimisil ödeyenler de bu kısımları sahiplenmekte, "Parasını ödüyorum, burasını sadece ben kullanırım" anlayışı ile davranmaktadır. Hatta bazı devlet kurumlarının «Kamu Yararı» bahanesi ile sahilleri ihale yolu ile işletmelere vermeleri; «Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır» hükmü ile çelişmektedir. Günümüzde Bodrum sahilinde şezlong kirası vermeden oturabileceğiniz sahil bulmanız oldukça güçtür. Nedeni kanunlardan ziyade uygulamalardır)

Kıyıda imar planı kararı ile;

a) İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler, Sahil Güvenlik Komutanlığının faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları, b) Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler,





c) (Ek: 3/7/2005-5398/13 md.) Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (krvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaşturmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, kruvaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı kruvaziyer ve yat limanları,

d) (Ek: 31/7/2008-5801/3 md.) Uluslararası spor otoritelerinin, Türkiye’de spor faaliyetlerinin düzenleneceğine dair kararı gereğince Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu spordan sorumlu Bakanlığın izni doğrultusunda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun (I) sayılı Cetvelinde düzenlenen genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, aynı Kanunun (II) sayılı Cetvelinde düzenlenen özel bütçeli idareler, belediyeler ile il özel idareleri tarafından her türlü spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri,

e) (Ek: 18/6/2017-7033/33 md.) Trabzon, Rize ve Zonguldak illerinde 24/5/1933 tarihli ve 2219 sayılı Hususi Hastaneler Kanunu kapsamında kalan sağlık tesisleri hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanınca alınacak kamu yararı kararı doğrultusunda kurulacak sağlık tesisleri ve alternatif alan bulunmaması durumunda 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan, işletilen ve mevcut en iyi teknikleri kullanan endüstri bölgeleri,

f) (Ek: 29/11/2018-7153/18 md.) Enerji iletim hatları,

g) (Ek:14/2/2020-7221/21 md.) Millet bahçeleri, Yapılabilir.

Bu kanun çıktıktan sonra **3.08.1990 Tarih ve 20594 Sayılı Resmî Gazetede** bir yönetmelik yayınlanmıştır. Yayınlanan Yönetmeliğin amacı, deniz, tabii ve suni göller ve akarsularda kıyı kenar çizgisinin tespiti, kıyıların kullanılması ve korunması ile kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda, deniz ve göllerin kıyılarının devamı niteliğinde olan sahil şeritlerinde planlama ve uygulama esaslarını belirlemektir.

(Değişik paragraf: RG-2/4/2013-28606) İki bölümden oluşan sahil şeridi kullanım amacı, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirlenir. Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir.

Sunî ve baraj göllerinde, Yönetmeliğin sahil şeridi ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

**Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı:** Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ver serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıdır.

**Akarsu:** Devamlı akış gösteren ve ekli listede belirlenen akarsulardır.

**Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği:** 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince hazırlanan, 4/9/1988 tarih ve 19919 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmeliktir.

(Değişik:RG-25/3/2011-27885) **Teknik Yönetmelik:** 15/7/2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğidir.

(Değişik:RG-2/4/2013-28606) **Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisi:** Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretiminin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada, kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyeti gösteren ve soğuk hava deposu, paketleme ünitesi, yem ve malzeme deposu gibi karada ihtiyaç duydukları alt ve üst yapılara sahip kıyı yapılarıdır.

(Değişik:RG-30/3/1994-21890) **Günübirlik Turizm Tesisleri:** Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m<sup>2</sup> yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

*(Değişik:RG-30/3/1994-21890) Kısmi Yapılaşma: a) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 Temmuz 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzû imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanının yüzde ellisinden fazla olması durumudur.*

*Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller; en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydı ile taban alanı veya yapı sayısı itibarıyla bu kapsamda değerlendirilir.*

*b) Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskûn ve gelişme alanlarını kapsamak yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.*

c) **(Değişik:RG-24/10/2020-31284)** 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi alanlarda; bu Kanun kapsamında 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış turizm amaçlı uygulama imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesimindeki imar adalarının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

d) **(Değişik:RG-24/10/2020-31284)** 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi alanlarda; turizm dışı kullanımlara yönelik olarak hazırlanmış ve 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının ilgi ve kapsamına göre (a) veya (b) bentlerindeki tanımlara uygun yapılaşmış olması durumudur.

**(Ek: RG- 13/10/1992-21374) Taşıt Yolu:** Motorlu taşıt trafiğine açık olan yollardır.

**(Ek: RG- 13/10/1992-21374) (Değişik:RG-2/4/2013-28606) Rekreatif Alanlar:** Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.

**Emsal, İnşaat Alanı Kat Sayısı: (Ek: RG 13/10/1992-21374) (Mülga:RG-25/3/2011-27885)**

**(Değişik:RG-24/10/2020-31284) Liman:** Gemilerin personel, yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama, barınma ve beklemelerine elverişli yeterli su derinliğine sahiptir ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan, tabii veya suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

**Ek: RG- 30/3/2004-25418) Kruvaziyer Liman:** Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (kruvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, kruvaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı limandır.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Değişik:RG-2/4/2013-28606) Tersane:** Her cins ve boyutlarda gemi ve su araçlarının inşası, bakım-onarım ve tadilatlarından biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan en az elli metre deniz cephesine sahip ve gemi inşa kapasitesi belirlenmiş, teknik ve sosyal alt yapısı, yönetim, destek, bakım, onarım ve depolama birimleri de bulunan kıyı yapılarıdır.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Değişik:RG-2/4/2013-28606) Yat Limanı:** Yatlara güvenli bir bağlama ve her yata doğrudan yürüyerek çıkılmasına imkân sağlayan, yeterli derinlikte su bulunan ve yatlara teknik ve sosyal altyapı, yönetim, destek, konaklama, bakım ve onarım hizmetlerini sunan, rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş, işletme izin belgesi almış, turizm işletmesi belgeli kıyı yapılarıdır. Yat limanlarında konaklama tesisi yapılması halinde, bu tesislerin yükseklikleri 6.50 metreyi (2 kat) ve emsali toplam emsalin %20'sini geçmeyecek şekilde yapılaşma koşulları imar planı kararı ile belirlenir. Yat limanlarında tüm üst yapılarda kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. **(Mülga cümle:RG-26/7/2014-29072) (...)**

**(Değişik:RG-24/10/2020-31284) Balıkçı Barınağı:** Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ve iskeleleri ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6,50 metreyi (2 katı) aşmayan; sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

**Yat Çekme Yeri: (Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Mülga:RG-2/4/2013-28606)**

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) (Değişik:RG-2/4/2013-28606) Çekme Yeri:** Tam boyu altmış metreye kadar her türlü gemi veya su araçlarına bakım-onarım, kışlatma ile teknik altyapı ve yönetim hizmeti veren tesislerdir.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) Yönetim Birimleri:** Kıyıda yapılması zorunlu olan ve üst yapı gerektiren yapıların ihtiyacı olan idare binası ile personele hizmet veren yemekhane, wc, duş birimleridir.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) Destek Birimleri:** Telekomünikasyon merkezi, meteoroloji servisi, sağlık ünitesi, kiralama ve gümrük hizmeti sunan birimler, helikopter pisti, yeme-içme ve satış üniteleridir.

**(Ek:RG- 27/7/1996-22709) Bakım-Onarım Birimleri:** Hangar, atölyeler, çekme alanı ve drenajlı alt yıkama mahallidir.

**(Değişik:RG-24/10/2020-31284) Sosyal ve Teknik Altyapı Tesisleri:** Kıyıda yapılması zorunlu olan yapı ve tesislere hizmet veren ve kıyının kamu yararına kullanılmasını sağlayan, dalgakıran, kontrol kulesi, deniz feneri, trafo, su deposu, çekme rampası, biyolojik ve kimyevî arıtma sistemi, atık kabul tesisi, elektrik, su, sağlık ünitesi, PTT, Faks, TV teçhizatı, yağ ve çöp toplama konteynerleri, yangın şebekesi veya itfaiye tesisi, lift sistemi, saniter üniteleri, otopark, yaya yolları, meydan, ibadet yeri, yeşil alan, çocuk bahçesi ve park ve benzeri altyapı tesisleri ile deniz araçları ve gümrüklü sahalarda deniz taşımacılığında kullanılan deniz ve kara taşıtlarına hizmet vermek üzere akaryakıt ikmal imkanı veren sistem veya ünitelerdir.

**(Ek:RG-2/4/2013-28606) Denize İniş Rampaları:** Halkın denizde sportif, eğlence ve gezi amacıyla, amatör ve özel teknelerini, römork kullanarak denize indirip, denizden çekebilecekleri, yol ile bağlantısı olan ve geri sahasında taşıt ve römork otopark yeri bulunan rampa düzeneğidir.

**(Ek:RG-2/4/2013-28606) Tekne İmal ve Bakım Yeri:** Boy sınırlaması olmaksızın ahşap yat imalatı ile tam boyu yetmiş beş metreye kadar veya **(Değişik ibare:RG-24/10/2020-31284) Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca** yapılan inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesislerdir.

**(Ek:RG-24/10/2020-31284) Barınak:** Münhasıran kamusal hizmetlerde kullanılan gemiler, gezinti (tenezzüh) gemileri, turistik amaçlı olta balıkçılığı gemileri ile boyu 15m.den küçük özel teknelerin barınmaları veya geçici olarak konaklamaları maksadıyla yeterli su alanı ve derinliğe sahip, emsali kara alanının %5'ini, tek katlı yapılması halinde yüksekliği 4,50m.yi, asma kat yapılması halinde yüksekliği 5,50m.yi aşmayan yönetim birimlerini içeren kıyı yapısıdır.

**(Ek:RG-24/10/2020-31284) Tonoz Sistemleri:** Korunaklı deniz alanlarında, doğal koy ve ada çevreleri gibi alanlarda kıyıya fiziki bağlantısı olmayan yüzer iskelelerin ve/veya şamandıraların deniz dibine atılan tonoz veya kazık ile sabitlenmesi ile özel tekne ve yatların emniyetli bağlama ve barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla kurulan, tekli veya çoklu bağlama imkânı sunabilen sistemlere sahip tesislerdir.

**(Ek:RG-24/10/2020-31284) Rekreatif Amaçlı İskele:** Kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından başka türlü faydalanılmasının mümkün olmadığı zorunlu hallerde yapılan, yolcu ve yük indirme-bindirme ve yanaşma yapılmayan, denize girme, güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetleri içeren ve genişliği 3m.yi geçmeyen, platform niteliği taşımayan, usul ve esasları, 2634 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlık tarafından müştereken, diğer alanlarda ise Bakanlıkça belirlenen, imar planına konu edilmeyen kıyı yapılarıdır.

### Genel Esaslar

**Madde 5-** Kıyılar ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.

Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

**(Değişik:RG-13/10/1992-21374)** Kıyılardan kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Kıyılarda kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamaz. Valilikçe uygun görülmesi ve yazılı izin verilmesi halinde Valilik denetiminde kıyının doğal yapısını değiştirmeyecek boyut ve nitelikte yapılacak kazı işlemi izin şartlarına bağlıdır. İzin şartlarına aykırı işlem yapılması halinde verilen izin iptal edilir ve Yönetmeliğin 21 inci maddesine göre cezai işlem yapılır.

Kıyılara moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirlетici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri de geçerlidir.

1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve aynı Kanun gereğince çıkartılan yönetmelik hükümleri saklıdır.

Kıyıda ve sahil şeridinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunması zorunludur.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Komisyonunun Teşekkülü, Çalışma Usul ve Esasları

#### Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı

##### Kıyı kenar Çizgisi Tespit Komisyonunun Teşekkülü

**Madde 6-** Kıyı kenar çizgisi tespit komisyonu valiliklerce, kamu görevlilerinden en az beş kişiden oluşturulur. Komisyonunda aşağıda belirlenen meslek gruplarının her birinden en az bir kişinin bulunması zorunludur.

- (Değişik: RG- 13/10/1992-21374)** jeoloji mühendisi ve/veya jeolog ve/veya jeomorfolog
- Harita ve kadastrо mühendisi
- Ziraat mühendisi
- Mimar ve/veya şehir plancısı
- İnşaat mühendisi

Bu üyeler arasından valinin belirleyeceği bir üye komisyon başkanlığını yürütür.

## Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı

**Madde 7- (Değişik RG- 30/3/1994-21890)** Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan alanlardaki tespit işlemlerinin valiliklerce bir program dahilinde ve en kısa sürede gerçekleştirilmesi esastır. Valiliklerce yıllık tespit programları hazırlanır.

Tespit işlemlerinin kanun, yönetmelik ve bu programlara uygun olarak yürütülmesi ve tamamlanması için her türlü önlem alınır.

Ancak ilgililerin tespit talebi halinde, yıllık programda olup olmadığına bakılmaksızın kıyı kenar çizgisi tespiti, bu Yönetmelik esaslarına göre öncelikle yapılır.

**(Değişik fıkra:RG-25/3/2011-27885)** Kıyı kenar çizgisi tespitleri, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar üzerinde pafta bütününde geçirilir. **(Değişik cümle:RG-2/4/2013-28606)** Ancak il, ilçe, belediye ve mücavir alan sınırına rastlayan alanlarda pafta bütününde geçirilme şartı aranmaz.

a) Valiliklerce yıllık programlarına uygun olarak yapılacak kıyı kenar çizgisi tespitlerinin, öncelikle 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine yapılması esastır. 1/1000 ölçekli halihazır haritaların temini için Bakanlıkça ve Valiliklerce gerekli önlemler alınır. 1/1000 ölçekli halihazır haritaların temininin mümkün olmaması ve Bakanlıkça uygun görülmesi durumunda, 1/1000 ölçekli fotogrametrik, sayısal, kadastral veya ortofoto harita üzerine bunların da bulunmaması halinde, 1/2000 veya 1/5000 ölçekli halihazır, fotogrametrik, kadastral veya ortofoto haritalar üzerine yapılır.

b) Kıyı kenar çizgisi tespitinin ilgililerince talep edilmesi halinde, kıyı kenar çizgisinin 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine geçirilmesi zorunludur.

1) Daha evvel 1/1000 ölçekten daha küçük ölçekli halihazır, fotogrametrik, topografik, kadastral veya şeritvari harita üzerine geçirilerek onaylanmış kıyı kenar çizgisi varsa; ilgililerince, tespiti konu alanın 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası yaptırılır, onaylatılır ve kıyı kenar çizgisi 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita üzerine aktarılarak bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesi hükümlerine göre onaylanır.

2) Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan, 1/1000 ölçekli halihazır haritası bulunan yerlerde kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren kısmın 1/1000 ölçekli halihazır haritası ilgisince tamamlanıp onaylatıldıktan sonra geçirilir.

3) Onaylı kıyı kenar çizgisi ve 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritası bulunmayan yerlerde, kıyı kenar çizgisi, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde, alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylandıktan sonra geçirilir.

4) Daha önce kıyı kenar çizgisinin 1/1000 ölçekli onaylı halihazır harita paftaları üzerinde pafta bütününde geçirilmemiş olması halinde, kıyı kenar çizgisi olmayan kısımların halihazır haritası yaptırılarak onaylatılır. Kıyı kenar çizgisi pafta bütününe tamamlanarak geçirilir.

5) Daha evvel 1/1000 veya daha büyük ölçekli halihazır, kadastral, topoğrafik veya şeritvari haritalar üzerine çizilerek onanmış kıyı kenar çizgileri, 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine aktarılması istenirse, muhtemel kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde, alçak basık kıyılarda en az 200 metrelik, dar yüksek kıyılarda en az 50 metrelik alanı içeren 1/1000 ölçekli halihazır harita ilgisince yaptırılarak onaylatıldıktan sonra bu harita üzerine aktarılır. **(Ek cümle:RG-2/4/2013-28606)** İl, ilçe, belediye ve mücavir alan sınırına rastlayan alanlarda pafta bütününde aktarma şartı aranmaz.

Aktarma işlemi Bakanlıkça da yapılabilir. İlgilisinin talebi üzerine yapılan aktarma işlemi, Teknik Yönetmelik esaslarına göre yapılır. Aktarma yapılan pafta üzerine, onaylı kıyı kenar çizgisine ilişkin bilgiler belirtilmek suretiyle, aktarma işlemi Valilik veya Bakanlıkça uygun görüldüğüne ilişkin pafta üzerine işlenir. Aktarma işleminde hata tespiti halinde, düzeltilmek üzere valiliğe iade edilir. Aktarma işlemi Bakanlıkça yapılmış ise, aktarıma ilişkin uygun görüş Bakanlıkça pafta üzerine işlenir. Aktarma işlemi bilgisayar ortamında sayısal olarak yapılır.

Tespit talepleri haritaya ilişkin koşulların tamamlanarak valiliğe tesliminden sonra valiliğince 3 ay içinde sonuçlandırılır.

Kıyı kenar çizgisi tespiti talep üzerine yapılaş ise bakanlığa gönderilen ozalit paftalar üzerine talep konusu taşınmaz veya taşınmazların mülkiyet sınırları da işlenir.

#### **Kıyı Kenar Çizgisinin Arazide Tespiti ve Haritalara Geçirilmesi**

**Madde 8-** Kanunun ve bu Yönetmeliğin 4'üncü maddesinde belirlenen esaslara göre kıyı kenar çizgisi arazide tespit edilir. Bu Yönetmeliğin 7'nci maddesinde belirtilen onaylı halihazır haritalar üzerine işlenir. Arazide teknik yönetmelik esaslarına göre tespit edilen noktaların meydana getirdiği kıyı kenar çizgisi, usulüne uygun olarak harita üzerine geçirilir. Bu şekilde düzenlenen kıyı kenar çizgisi geçirilmiş halihazır haritalar ve bunların dayanağı belgeleri komisyon tarafından imzalanır. Arazide tespit edilen ve harita üzerine geçirilen kıyı kenar çizgisinin hangi esas ve verilere göre geçtiğini açıklayan bir tutanak düzenlenir ve komisyon tarafından imzalanır.

#### **Kıyı Kenar Çizgisinin Onayı ve İlanı (Değişik başlık:RG-2/4/2013-28606)**

**Madde 9-** Orijinal pafta, bu paftadan çoğaltılmış bir takım ozalit pafta, mahallinde tutulan tutanak ve ölçü işlemleri ile ilgili belgeler valiliğe sunulur. Valilik uygun görüşü ile birlikte bu belgeleri ve konu ile ilgili diğer belgeleri Bakanlığa gönderir.

Uygun görülen kıyı kenar çizgileri bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer. Onaylı orijinal pafta valiliğe gönderilir. Bakanlıkça uygun görülmeyen kıyı kenar çizgisi paftaları, gerekli düzeltmeler veya yeniden tespit yapılmak üzere valiliğe iade edilir.

**(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)** Yürürlüğe giren kıyı kenar çizgisi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, bu sınırlar dışında valiliklerce tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süreyle ilan edilir.

**(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)** Kıyı kenar çizgisine, ilan süresi içinde kamu kurum ve kuruluşları ve ilgilileri itiraz edebilir. İtirazlar valiliğine yapılır. İtirazlar, Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca onbeş gün içinde incelenir. İnceleme sonuçlarını ve gerekçeli görüşlerini içeren komisyon raporu değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Bakanlık itirazı, komisyon raporunu da dikkate alarak inceleyip karara bağlar.

**(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)** İtiraz ve yapılan inceleme neticesinde düzeltilmesine karar verilen kıyı kenar çizgisinin tespiti, onayı ve ilanı hakkında da yukarıdaki hükümler uygulanır.

**(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)** Onaylı kıyı kenar çizgileri;

- Kıyı kenar çizgisinin suya düşmesi,
- Mükerrer kıyı kenar çizgisinin bulunması,
- Kıyı kenar çizgilerinin kenarlaşmaması,
- (Değişik:RG-24/10/2020-31284)** Yargı organlarınca kıyı kenar çizgisinin iptali ya da yargı organlarınca ikinci bir kıyı kenar çizgisinin tespit edilmesi durumunda, mükerrer kıyı kenar çizgilerine mahal verilmemesi için; mükerrerliğe konu olan alanda Valilik Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonlarınca incelenerek yeni bir tespit yapılması,

d) Daha evvel kıyı özelliği göstermediği halde, malzeme alımı sonucunda oluşan su alanları nedeniyle, bu alanları kıyıda bırakacak şekilde tespit edilen kıyı kenar çizgileri, bu su alanlarının deniz, göl veya akarsu ile doğrudan bağlantılı olmadığına Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca belirlenmesi,

e) (Ek RG-24/10/2020-31284) Tabii ve suni göl kıyı kesimlerinde maksimum su kotunun Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne veya mahkeme kararları uyarınca değiştirilmesi,

f) (Ek RG-16/4/2022-31811) Meskun olmayan ve henüz tapu iptal davası açılmamış hazine taşınmazlarının bulunduğu kıyı alanlarında veya 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi ilan edilerek ilgili Bakanlıklarca kesin tahsis, kesin izin ve/veya üst hakkı verilmiş ve turizm işletmesi belgesi almış yapıların bulunduğu kıyı alanlarında; mevcut onaylı kıyı kenar çizgisine yapılan itirazların Valilik Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonlarıca değerlendirilmesi sonucunda; bu alanların kıyı özelliği taşıyıp taşımadığının bilimsel ve teknik gerekçelere dayanarak hazırlanacak teknik raporda belirtilmek kaydı ile yeni bir kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması, halleri dışında değiştirilemez.

(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)<sup>2</sup> Kıyı kenar çizgisinin mahkeme kararları ile parsel veya parseller bazında iptal edilmesi halinde, bu alanlardaki kıyı kenar çizgisi tespitlerinde kıyı kenar çizgisinin bütünlüğünü ve sürekliliğini sağlayacak şekilde bitişindeki onaylı kıyı kenar çizgisi ile birlikte değerlendirilerek, üçüncü kişilerin kazanılmış haklarına hâtel getirmeyerek yeni tespit yapılabilir.

(Ek fıkra:RG-2/4/2013-28606)<sup>2</sup> Mahkeme kararlarının uygulanması sonucunda tespit edilerek onaylanan kıyı kenar çizgisinin bitişindeki onaylı kıyı kenar çizgisi ile uyum sağlamaması halinde ise Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca bu alanda mahkeme kararlarının gerekçeleri dikkate alınarak ve üçüncü kişilerin kazanılmış haklarına hâtel getirmeyerek yeniden kıyı kenar çizgisi tespiti yapılabilir.

### **Paftaların Çoğaltılması ve Dağıtımı**

**Madde 10- (Değişik fıkra:RG-25/3/2011-27885)** Bakanlıkça Valiliğe gönderilen onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları ve bilgisayar ortamındaki sayısal veriler, Valilikçe çoğaltılarak yerel maliye teşkilatına, tespit belediye ve mücavir saha hudutları içinde ise, ilgili belediyesine ve kadastral paftalara işlenmek üzere ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları Valilikçe muhafaza edilir. Onaylı kıyı kenar çizgisine göre mülkiyete konu taşınmazların kıyıda kalan bölümleri ilgili kadastro müdürlüğüne belirlenerek gerekli serhler konulmak üzere tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tespit sonucunda, kıyıda kalan özel mülkiyete konu arazilerle ilgili tapu iptal işlemleri ilgili defterdarlıkça yürütülür.

### **Kıyı Kenar Çizgilerinin Aleniyeti**

**Madde 11-** Kıyı kenar çizgisi paftaları alenidir. Belediye veya valilikler kıyı kenar çizgisi paftalarının tamamını veya bir kısmının kopyalarını tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

**Kıyıda (Ek ibare:RG-24/10/2020-31284) , Denizde ve Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde Planlama ve Yapılanma**  
**Kıyıda (Ek ibare:RG-24/10/2020-31284) ve Denizde Planlama**

**Madde 12-** Kıyılarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulama ve yapılanmaya geçilemez. Kıyıda gerektiğinde ilgili kuruluşların görüşleri de alınarak sadece Kanunun 6 ncı maddesi ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesindeki yapı ve tesislerin inşası amacıyla, imar planı yapılabilir.

*2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları, aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca **(Değişik ibare:RG-24/10/2020-31284) Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanarak yürürlüğe girer.***

**(Değişik: RG- 13/10/1992-21374)** İkinci fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

**Kıyıda (Ek ibare:RG-24/10/2020-31284) ve Denizde Yapı<sup>4</sup>**

**Madde 13-** Kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesislere yapılabilir:

*a) **(Değişik:RG-24/10/2020-31284)** Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yaşama yeri, dolfen, şamandıra, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.*

*b) **(Değişik:RG-24/10/2020-31284)** Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisler: Tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri, Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimleri.*

*c) **(Değişik:RG-24/10/2020-31284)** Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan; rekreatif amaçlı iskele, tonoz sistemleri, aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ile sabit olmayan duş, gölgelik ve soyunma kabini.*

*ç) **(Ek:RG-29/6/2018-30463)** Trabzon, Rize ve Zonguldak illerinde 24/5/1933 tarihli ve 2219 sayılı Hususi Hastaneler Kanunu kapsamında kalan sağlık tesisleri hariç olmak üzere, Sağlık Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulunca alınacak kamu yararı kararı doğrultusunda sağlık tesisleri yapılabilir. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulabilen ve işletilen Endüstri Bölgeleri, Kıyı Kanununa tabi olmayan alanlarda yer seçimine ilişkin gerekli çalışmaların ilgili kurumunca yapılması sonucunda, uygun ve yeterli büyüklükte alternatif alan bulunmaması ve rapora bağlanması halinde; çevre üzerindeki etkilerinin bütün olarak önlenmesi veya en aza indirilmesi için mevcut en iyi, etkin, ileri ve uygulanabilir teknikleri kullanarak yapılabilir.*

*d) **(Ek:RG-24/10/2020-31284)** Enerji iletim ve dağıtım hatları, boru hatları, diğer iletim hatları.*

*e) **(Ek:RG-24/10/2020-31284)** Yaya, yürüyüş ve bisiklet yolları, park, çocuk bahçesi, oyun alanları, açık spor alanları, meydan, tematik bahçeler gibi açık alan kullanımları ile toplam emsali alanın %5'ini ve yüksekliği cami hariç 6,50m.yi aşmayan; yeme içme yeri, büfe, çay bahçesi, sergi üniteleri, millet kiraathanesi, cami, mescit, tuvalet, duş, sağlık üniteleri (acil yardım ve benzeri) ve idare binalarını içeren millet bahçesi.*

(Ek fıkra:RG-24/10/2020-31284) Birinci fıkranın (c) bendine konu tonoz sistemleri ve rekreatif amaçlı iskeleler imar planına konu edilmez. Rekreatif amaçlı iskelelere ilişkin usul ve esaslar 2634 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bakanlık tarafından müştereken, diğer alanlarda Bakanlıkça; tonoz sistemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca birlikte belirlenir.

(Ek fıkra: RG- 13/10/1992-21374) (a) ve (b) bendlerinde sayılan yapı ve tesis alanlarında, bu kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı ve tesisleri yapılabilir. Günübürlük turizm yapı ve tesisleri yapılamaz. (Ek iki cümle:RG-2/4/2013-28606) Hangar, atölye, kontrol kulesi ve deniz feneri gibi bakım-onarım ve teknik altyapı yapılarının yükseklikleri ve yapılaşma şartları, teknik gerekçeler ve uluslararası standartlar gözetilerek imar planı kararları ile belirlenir. Ancak taban alanı 6 metrekareyi geçmeyen kontrol kulesi ve deniz fenerleri için yapının fenni ve teknik sorumluluğu ilgili idaresinde olmak kaydıyla imar planı aranmaz.<sup>4</sup>

(Ek fıkra: RG- 30/3/1994-21890) Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir. Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler, yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

(Ek fıkra: RG- 30/3/2004-25418) Kıyıda kalıp 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tescil edilen yapılar korunur; bu yapıların kullanım kararları ve yapılaşma şartları, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından belirlenir ve uygulama imar plânları hazırlanırken bu kararlar esas alınır.

#### **Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma**

**Madde 14- (Değişik: RG- 30/3/1994-21890)** Denizlerde, içme ve kullanma suyu kaynağı olmamak kaydı ile tabii ve suni göllerde ve akarsularda; sadece kamu yararının gerektirdiği hallerde daha uygun alternatifler bulunmaması veya kıyı alanının yetersizliği nedeniyle ve uygulama imar planı kararı ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesislerle, Kanunun 7 nci maddesi gereği yapılabilecek kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri, (Ek ibare:RG-26/7/2014-29072) ibadet yeri, yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın % 3 ünü yüksekliği 5.50 m. yi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları düzenlemek amacıyla doldurma ve kurutma işlemi yapılarak arazi kazanılabilir.

Planların hazırlanması, incelenmesi ve doldurma ve kurutma işleminin gerçekleştirilmesi aşamalarında, ekolojik dengenin korunması, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularla bunların çevrelerinin ve bu çevredeki canlı hayatın olumsuz etkilenmemesi esastır.

Doldurma ve kurutma işleminin yapılabilmesi için;

a) Doldurma ve kurutma işlemi yapacak olan ilgili idarece doldurma ve kurutma işlemine ilişkin talep valiliğe iletilir.

b) Valilik, doldurma ve kurutma yapılmasında sakınca olup olmadığına dair gerekçeli görüşünü, teklifle birlikte Bakanlığa iletir.

c) Bakanlık, konusuna ve bölgenin özelliğine göre ilgili kuruluşların görüşünü alarak teklifi inceler.

d) Teklifin Bakanlıkça uygun bulunması halinde, doldurma ve kurutma alanını ve bu alandaki uygulamayı içeren uygulama imar planı, talep sahibi idarece yapılır veya yaptırılır.

e) Doldurma ve kurutma suretiyle kazanılacak arazi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerinden ve bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kullanımlara, yapı ve tesislere ait ise, uygulama imar planları aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca (Değişik ibare:RG-24/10/2020-31284) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca (Ek ibare:RG-29/6/2018-30463) ve Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendi kapsamında 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan, işletilen ve mevcut en iyi teknikleri kullanan endüstri bölgelerine ait imar planları 4737 sayılı Kanunun 4/A, 4/C ve 4/Ç maddelerine göre onaylanır.



*Turizm bölge, alan ve merkezlerinde turizm dışı kullanımları içeren uygulama imar planları ile doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılan diğer alanlardaki uygulama imar planları 3194 sayılı, İmar Kanunu hükümleri uyarınca yapılır veya yaptırılır. Bakanlıkça onaylanarak yürürlüğe girer.*

f) Doldurma ve kurutma işlemleri onaylı imar planlarına uygun olarak yapılır.

**Kıyıda, Denizde ve Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde Yapı Ruhsatı**

**Madde 15 – (Başlığı ile Birlikte Değişik RG-24/10/2020-31284)**

Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan ve bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesi ile 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (e) bendinde sayılan yapı ve tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için Bakanlıktan gerekli iznin alınması zorunludur.

Bakanlıkça bu iznin verilebilmesi için yatırımcı kişi veya kuruluşça yatırıma ilişkin;

- Onaylı uygulama imar planının,
- Dolgu veya kurutma alanına ait uygulama projesinin ilgili idare tarafından onaylandığına dair yazının,
- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununa tabi alanlarda yer alan yapılar için Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak yatırım belgesinin,

Bakanlığa verilmesi şarttır.

*Yapı ruhsatı verilmesi için Bakanlıkça kiralama, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya tahsis işleminin yapılmış olması şarttır. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edilir. İnşaat ruhsatı işlemleri 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümlerine göre yürütülür.*

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Sahil Şeridi, Sahil Şeridinde Planlama ve Yapılanma, Sahil Şeridinin Belirlenmesi

#### Madde 16- (Değişik:RG-13/10/1992-21374)

Sahil Şeridinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a) (Değişik: RG 30/3/1994-21890) Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğinde olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha önce mevzii imar planı onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.

b) (Değişik: RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa onaylı imar planındaki sahil şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil şeridi (c) bendi uyarınca belirlenir.

c) (Değişik:RG- 30/3/1994-21890) 11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planda belirtilen sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil şeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanlarının kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil şeridi belirlenir.

11 Temmuz 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kısmi yapılaşma bulunmayan alanları ile ilgili gerekli revizyonlar en çok 1 yıl içinde Kanun ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılır. Boş ve kısmi yapılaşma bulunmayan alanlarda bu işlemler yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.

Sahil şeridinde kıyıya geçişi engelleyecek şekilde; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi çevreyi bozucu etkisi olan atık ve artıklar dökülemez, kazı yapılamaz.

*Sahil şeridinde 11 Temmuz 1992 tarihinden önce yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az subasman seviyesine kadar inşaatı tamamlanmış yapılardaki müktesep haklar saklıdır. Bu hüküm, üzerine birden fazla yapı yapılmak üzere ruhsat alınmış parsellerdeki en az subasman seviyesindeki yapılar için de geçerlidir.*

Sahil şeridinin birinci bölümünde yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak 11 Temmuz 1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onaylanmış planlara göre yapımına başlanmış veya kullanılmakta olan Devlet Karayolları ile yapımı gerçekleştirilmiş imar yollarındaki müktesep haklar saklıdır. İnşaatına başlanmış imar yollarında ise mümkün olan en kısa mesafede iç yollarla bağlantı sağlanmak üzere imar planı revizyonu yapılır. Sahil şeridi birinci bölümünde ancak iç yollarla dolgu alanlarındaki yapılmış veya yapılacak yolları bağlayan kısa geçişler için imar yolları planlanabilir.

## Sahil şeridinde Planlama

### Madde 17- (Değişik: RG-13/10/1992-21374)

Sahil şeridinde uygulama imar planı yapıp onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Tamamen veya kısmen yapılaşmamış sahil şeritlerinde yapılacak plânlar: Kanunun 5 inci maddesindeki esaslar dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4'üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13'üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

*Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14'üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.*

*Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20' yi, bir (1) katı, H=4,50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5,50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.*

**(Değişik: RG-24/10/2020-31284)** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na tabi alanlardan sahil şeridini kapsayanlarda uygulama imar planları, aynı Kanunun 7'nci maddesi uyarınca düzenlenip onaylanarak yürürlüğe girer.

Yukarıdaki fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

*(Ek: RG- 27/7/1996-22709) Bu Yönetmeliğin 13'üncü maddesinde sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler; gerek arazinin coğrafi durumu ve topografik yapısı, gerekse sahil şeridi gerisindeki yerleşme dokusunun elverişsizliği nedeniyle, (Değişik ibare: RG-26/7/2014-29072) Bakanlık ile diğer ilgili Bakanlık ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra uygulama imar planı kararı ile sahil şeridinde de yapılabilir.*

**(Mülga fıkra: RG-2/4/2013-28606)**

**(Mülga fıkra RG:2/4/2013-28606)**

*(Ek: RG- 30/3/2004-25418) Özelleştirme kapsamına ve programına alınan ve 16 ncı maddenin (a) ve (b) bentlerine göre sahil şeridi belirlenen veya belirlenecek olan alanlar ile kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yat ve kruvaziyer limanlarının ihtiyacı olan yönetim birimleri, destek birimleri, bakım ve onarım birimleri teknik ve sosyal altyapı ve konaklama birimleri ile ilgili kullanım kararları ve yapılanma şartları imar plânı ile belirlenir.*

**(İPTAL)** 30/3/2004 tarihli ve 25418 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile eklenen bu fıkra, Danıştay Altıncı Dairesinin 27/4/2007 tarihli ve 2006/5902 E, 2007/2291 K, sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

**(Değişik: RG-24/10/2020-31284)** Kara alanı ise; dalgakıranlar da dâhil olmak üzere, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler ile kıyıda ve sahil şeritlerinde kıyı yapılarının kullandığı toplam alanı ifade eder.

## Sahil Şeridinde Yapılanma

**Madde 18- (Değişik: RG- 13/10/1992-21374)** Bu Yönetmeliğin 16'ncı maddesine göre belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

*(Ek: RG- 27/7/1996-22709) Bu Yönetmeliğin 17. maddesinde sayılan nedenlerle, sahil şeridinde 13. maddede sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler yapılabilir.*

**(Ek: RG- 30/3/1994-21890)** Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

*(Değişik: RG- 30/3/1994-21890) Sahil şeridinin ikinci bölümünde sadece onaylı uygulama imar planında belirlenmiş toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, bu Yönetmeliğin 13 ve 14'üncü maddesinde belirtilen yapı ve tesisler ile ilgili kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilir.*

Onaylı uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde; kıyıya geçişi engelleyecek şekilde oluşturulmuş duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin derhal kaldırılması, ilgili valilik ve belediyelerce sağlanır.

Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların kamu eline geçmesi şarttır.

İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Sahil şeridinde inşaata başlanabilmesi için yapılacak yapıların toplumun yararlanmasına ayrılmış yapı olduğunu tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### Kontrol ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapı <sup>(1)</sup>

#### Kontrol

**Madde 19-** Kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerindeki uygulamalar ve bunların kontrolü, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valiliklerce yürütülür.

İlgili Bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır. Yapılan işlemlerden Bakanlığa bilgi verilir.

Kanun kapsamında kalan alanlar belediye veya valiliklerce imar mevzuatına aykırı yapılanmaların önlenmesi amacıyla sürekli denetim altında tutulur. Bu amaçla gerekli tüm önlemler valilik ve belediyelerce alınır.

## İmar Mevzuatına Aykırı Yapı

**Madde 20-** Kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerinde k

Kanun, plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulmadan, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması halinde, 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi hükümleri uyarınca, aynı Kanunda belirlenen yasal süreler içinde **(Ek ibare:RG-24/10/2020-31284)** belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyesince, dışında il özel idaresince gerekli işlem yapılır.

### Ceza

**Madde 21-** (Mülga:RG-25/3/2011-27885)

**Madde 22** — Valilikler bu Yönetmeliğin uygulanmasını **(Değişik ibare:RG-26/7/2014-29072)** çevre ve şehircilik il müdürlükleri kanalıyla yürütür.

**EK MADDE 1 – (Ek:RG-2/4/2013-28606)<sup>3</sup>**

Aynı alanda birbirinden farklı tarihlerde onaylanmış kıyı kenar çizgilerinin bulunması halinde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce; onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlarda, Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca planda esas alındığı belirlenen kıyı kenar çizgisi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alanlarda ise Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca yapılan inceleme sonucunda uygun görülen ve Bakanlıkça onanan kıyı kenar çizgisi geçerlidir.

**GEÇİCİ MADDE 1 – (Ek:RG-25/3/2011-27885)**

Bu Yönetmeliğin eki listede yer almayan akarsularda tespit edilmiş kıyı kenar çizgileri geçersizdir.

### Yürürlük

**Madde 23-** Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer

### Yürütme

**Madde 24-** (Değişik:RG-26/7/2014-29072)

Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

(1) 25/3/2011 tarihli ve 27855 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan değişiklik ile bu yönetmeliğin beşinci bölümünün başlığı metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD itiraz No: 2013/843 sayılı ve 27/3/2014 tarihli kararı ile bu fıkralar hakkında verilen yürütmenin durdurulması kararı kabul edilmiştir.

(3) Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun YD itiraz No: 2013/843 sayılı ve 27/3/2014 tarihli kararı ile bu madde hakkında verilen yürütmenin durdurulması kararı kabul edilmiştir.

(4) Danıştay On dördüncü Dairesinin 12/11/2014 tarihli ve E: 2013/5364, K: 2014/9773 sayılı Kararı ile bu yönetmeliğin 13 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Ancak taban alanı 6 metrekareyi geçmeyen kontrol kulesi ve deniz fenerleri için yapının fenni ve teknik sorumluluğu ilgili idaresinde olmak kaydıyla imar planı aranmaz.” cümlesinin iptaline karar verilmiştir.

## AKARSULARIMIZIN "NEHİR" TANIMINA GİREN KESİMLERİNİ BELİRTEN LİSTE

- 1- **Meriç Nehri:** Ana kolunun, topraklarımıza girdiği nokta ile Ege Denizi arasındaki kesimi.
- 2- **Sakarya Nehri:** Sakarya Nehri ana kolunun, Gökçekaya Barajı ile Karadeniz arasındaki kesimi.
- 3- **Filyos Çayı:** Devrek ve Yenice Çayları kavşağı ile Karadeniz arasındaki kesimi.
- 4- **Kızılırmak Nehri:** Kızılırmak Nehri ana kolunun, Delice Irmağı ile birleştiği nokta ile Karadeniz arasındaki kesimi.
- 5- **Yeşilirmak Nehri:** Yeşilirmak-Kelkik Çayı kavşağı ile Karadeniz arasındaki kesimi.
- 6- **Çoruh Nehri:** Çoruh Nehri ana kolunun Oltu Çayı ile birleştiği nokta ile Türkiye-Sovyetler Birliği sınırı arasındaki kesimi.
- 7- **(Değişik:RG-24/10/2020-31284) Dicle Nehri:**
  - a) Dicle Nehri ana kolunun Bismil İlçesi ile Türkiye-Suriye Irak sınırı arasındaki kesimi.
  - b) Batman kolunun Sinan köy kavşağı ile Dicle Nehri ana kolu kavşağı arasındaki kesimi.
  - c) Botan kolunun Büyükdere (Hizan Deresi) kavşağı ile Dicle Nehri ana kolu kavşağı arasındaki kesimi.
- 8- **(Değişik:RG-24/10/2020-31284) Fırat Nehri:**
  - a) Ana kolun Keban Barajı ile Türkiye-Suriye sınırı arasındaki kesimi.
  - b) Karasu kolunun Kemah İlçesi merkezi ile Keban Barajı Gölü arasındaki kesimi.
  - c) Murat kolunun Muş'un kuzeyindeki Karasu Deresi ile birleştiği nokta ile Keban Barajı Gölü arasındaki kesimi.
- 9- **Asi Nehri:** Antakya Şehri ile Akdeniz arasındaki kesimi.
- 10- **Ceyhan Nehri:** Ceyhan Nehri ana kolunun Aksu Çayı ile birleştiği nokta ile Akdeniz arasındaki kesimi.
- 11- **Seyhan Nehri:** Zamantı (Yenice) ve Göksu İrmakları Kavşağı ile Akdeniz arasındaki kesimi.
- 12- **Göksu Nehri:** Mut civarında, aynı adı taşıyan iki kolun (Göksu Çayları) birleşim noktasıyla Akdeniz arasındaki kesimi.
- 13- **Manavgat Çayı:** Oymapınar Barajı ile Akdeniz arasındaki kesimi.
- 14- **Köprüçay:** DSİ Köprüçay regülatörü ile Akdeniz arasındaki kesimi.
- 15- **Büyükmenderes Nehri:** Büyükmenderes ana kolunun Çine Çayı ile birleştiği nokta ile Ege Denizi arasındaki kesimi.
- 16- **Simav Çayı:** Simav Çayı ana kolunun Apolyont Gölü ayağı ile birleştiği nokta ile Marmara Denizi arasındaki kesimi.
- 17- **(Ek:RG-2/4/2013-28606) Dalyan Kanalı:** Köyceğiz Gölü ile Akdeniz arasındaki kesimi.

(Değişik: RG- 13/10/1992-21374)



## SANA NE YAPTI LAR

*O sabah mı çıkmıştın, bir gün önce mi  
Bir bıçağın ağzında yürür gibiydin  
Demirlerin soğukluğu soluk dudaklarında  
Gözlerinde karanlığı dar hücrelerin  
Seni görür görmez özgürlüğümden utandım  
Söyle ne içersin, çay mı kahve mi  
Çok değişmişsin birden tanıyamadım.  
Saçların uzundu, omuzlarına akardı  
Gönlümüz şenlenirdi sarışınlığından  
Onlar mı kestiler, sen mi kısalttın  
Gülerdin, içimize aylar doğardı  
Görünmez dağların arkasından  
Eski gülümsemeni beyhude aradım  
O sabah mı çıkmıştın bir gün önce mi  
Çok değişmişsin birden tanıyamadım.  
Bir çay içer misin, yoksa kahve mi  
Kibritim yok, demek cigaraya başladın  
Ellerin de titriyor, bir şeyin mi var  
Böyle bir kız değildin sen eskiden  
Sana ne yaptılar, sana ne yaptılar?  
Kirpiklerin ıslanıyor durup dururken  
O sabah mı çıkmıştın, bir gün önce mi  
Çok değişmişsin birden tanıyamadım.*

*Atilla İlhan*



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

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

## BANKALAR ARASI REKABET SONUCUNDA OLUŞAN HIZ FAKTÖRÜ

Öncelikle Bankaların kullandırdıkları kredi faizleri doğrudan ülke ekonomisine ve Merkez Bankası'nın tutumuna bağlıydı. Bankalar bu konuda kısıtlı hareket edebildiğinden ve kredi faizleri arasındaki birkaç puan olması nedeni ile birbirlerine karşı üstünlük sağlayarak müşteriye çekebilecek avantaj sağlayamıyorlardı. Bu nedenle kendilerine göre birtakım stratejiler geliştirdiler. Şehirleri çeşitli bölgelere ayırmak, bireysel bölge müdürlükleri kurmak, bu bölgelerin hinterlandı içinde şubelere hedefler koyarak, müşteri getirmeleri için emlakçı ziyaretlerine zorlamak vb. gibi kendi içyapılarında düzenlemeler yaptılar. Bunun yanı sıra özellikle konut kredilerinde zaman çok önemli bir unsurdur.

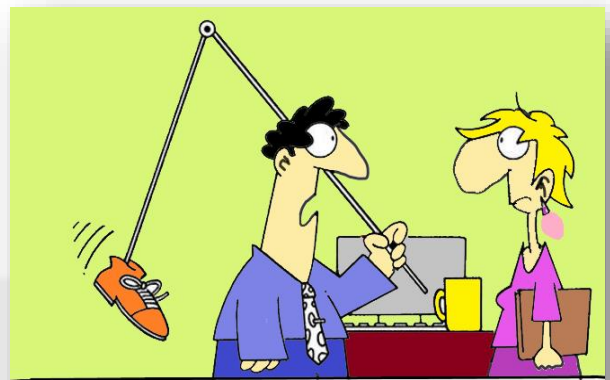
Kredi başvurusundan, satış işlemine kadar olan süreçte her an için işin bozulma ihtimali vardı. Satıcının veya alıcının vaz geçmesi, bankanın kazanamamasından başka, şubeye iş pas eden emlakçının para kazanamaması demektir. Ayrıca onaylanmış kredinin ipotekli satışına gidilmesindeki son durak "ekspertiz raporunun hazırlanma" aşamasıydı. Dolayısıyla ile kredinin son aşamasında, her şey hazır olduğu halde ekspertiz raporu çıkmadan kredi kullanılamıyordu. Üstelik ekspertiz raporunun beklenenden düşük çıkma ihtimali de vardı. BDDK kullanılacak kredilerde müşterilerin de elini taşın altına sokmasını istiyor, teminat ipoteği olsa dahi konut kredilerinde %15-%25'ini, ticari kredilerde ise %50'sini müşterinin temin etmesini istiyordu. Ancak müşterilerin çoğu bu kısmı da ödemek istemiyorlar ve emlakçıların önerisiyle gayrimenkulün değerini olduğundan fazla göstermeye çalışıyorlardı.

Sonuçta eksperler üzerinde zaman ve değerlendirme ile ilgili gittikçe sıklaşan baskılar oluşmaya başladı. Şubeler kendilerine hızlı rapor sunan ve değer konusunda ricalarını kırmayan eksperlere yönelmeye başladılar. Fakat bu da sonuçta bankaya bir risk yükliyordu. Bünyesinde bununla ilgili bir birimi bulunan bankalar daha emniyettediler. Çünkü işin dağılımını bu birim yapıyor, şube müdürleri bu birim çalışanlarına değerle ilgili çok baskı yapsalar da onlar eksperlere sadece marjı olup olmadığını soruyor, herhangi bir baskı yapmamaya çalışıyorlardı. Fakat "hızlı rapor teslimi" açısından değerlendirme firmalarına baskı yapmak mümkündür. Zaten bankalarda "zaman yönetimi" ile ilgili çalışmalar hep yapıldı. Bu sefer sırf bunu takip eden müdürlükler kurulmaya başlandı. Artık eksperin raporunun doğruluğundan ziyade ne kadar sürede teslim ettiği ön plandaydı. Performans çalışmaları yapılıyor, bununla ilgili olarak takip programlarına süre takip modülleri ekleniyordu. Rapor süresini kısaltarak diğerlerinin önüne geçmek isteyen birçok banka olduğu gibi değerlendirme firmaları da olacaktı. Çünkü bunu yasal olarak kısıtlayan herhangi bir engel yoktu. Örneğin Garanti Bankası bir günde rapor teslim edildiğinde çalıştığı değerlendirme firmalarına daha fazla ücret veriyordu ve bunu kabul eden firmalar da değerlemesi yapılan gayrimenkule yakın, interneti bulunan kahve köşelerinde dizüstü bilgisayarlarla rapor yazan elemanlar çalıştırıyorlardı. Finans Bank ise düşük montanlı krediler için daha düşük bedelle eksperlerden sadece parselin yerinin doğruluğunu isteyip, basit bir formatta dışarıdan değerlendirme yaptırıyordu. Bu durum eksperler üzerinde baskı oluşturuyor ve çalışma saatlerine geceler de dâhil oluyordu. Bazı değerlendirme şirketleri tutulan zaman performanslarına bağlı olarak ne kadar hızlı olurlarsa o kadar çok iş geldiğini görünce çalışanlarına prim vermeye başladılar. Çok iş alacağız diye prim işini o kadar abartan firmalar vardı ki çalışanlarından bazıları şirketten gizli maaşlı eleman tutup belli bir ücret karşılığı raporları onlara yazdırmaya başlamışlardı.

Fakat bu kadar hızlı hazırlanan raporlarda hatalar olması kaçınılmazdı. Bu sefer de bazı firmalar fazla rapor kontrol edebilsinler diye denetmenlere prim vermeye başladılar. Bütün bunlar uzun vadede değerlendirme sektörüne darbe üzerine darbe vuran eylemlerdi. Değerlemeyi basit görüp hafife alan zihniyetler, değerlendirme işini sürümden para kazanılacak basit bir iş olarak görüyorlardı. Hâlbuki sağlıklı bir rapor oluşturulabilmesi için eksperin çevresel etkilerden kurtulması ve doğru araştırma yapabilmesi için birkaç güne ihtiyaç vardı. Müşteri nüshaları bile değerlendirme firmalarına ekstra yük getirdi. Çünkü nüshalarda emsallerle ilgili iletişim numaraları vs. olsun istenmiyordu. Dolayısı ile rapordan başka bir de müşteri nüshası hazırlanıyordu. Bankaların sistemlerine girip rapor hazırlamak, ayrıca değerlendirme şirketinin sistemine raporu, çalışma kâğıtlarını, resimleri ve projeleri yüklemek, sigorta bilgilerini girmek, merkez bankası verilerini girmek, müşteri nüshası hazırlamak, revizeye gelen raporları baştan düzenlemek vb. nedenlerle artık eksperler rapor hazırlarken daha fazla vakit harcamak durumundaydı. Ancak bir firmanın yapacağı işin süresini müşterisinin belirlemesi, ağırlıklı olarak bankalara hizmet vermenin bedeli idi ve bu kimseye garip gelmiyordu.

**BrAn;** *Bu meslek, hastalıkta hatta ölümden bile size sorumluluk yüklemeye devam eden zihniyetler besleyen bir sistem yarattı. Bu sadece zamanımıza ait bir hastalık değil, yirmi yıl önce de aynıydı. Ya da belki biraz daha hafifi idi bilemiyorum. 1998 Şubat ayında birkaç ay süren bir mücadelenin sonunda babamı kaybetmiştim. Hastalığı süresince temsil ettiğim banka adına aktif eksperlik yapıyor, fırsat buldukça hastaneye, yanına koşuyordum. Bir firmaya ait Marmara Ereğli'sindeki arazileri dolaşmış, çevreden fiyat araştırması yapıyordum ki cep telefonumdan arayarak babamın durumunun ağırlaştığı haberini verdiler. Hemen hastaneye koştum. O gece ve ertesi gece yanında kaldım. Artık son anlarını yaşıyordu ve ben yazmam gereken raporları çoktan unutmuşum. Bankam da telefonla benden devamlı babam hakkında bilgi aldığı halde bir kez bile raporlardan bahsetmemişti.*

İkinci günün sabahında genç bir bayan aradı. Çoktan aklımdan çıkmış olan raporların muhatabı olan şirketin yönetim kurulu başkanının sekreteriydi. Raporların geciktiğini, durumu ve telefon numaramı şubeden öğrendiğini söyleyerek derhal raporları yazıp yollamamı istedi. Ben de bunun o anda mümkün olmayacağını banka ile görüşüp bir çözüm bulacağımı söyleyerek telefonu kapattım. Bankayı arayıp çaresizlik içinde birkaç gün daha izin istedim. Onlar da üzülmememi, kredinin bekleyebileceğini söylediler. Sekreter kız tekrar aradığında raporları iki gün sonra yollayacağımı söyledim fakat ummadığım bir tepki ile karşılaştım. Şirketin Yönetim Kurulu başkanının çok kızdığını, bu krediyi hemen o gün kullanmaları gerektiğini, en fazla yarına kadar raporları yollamazsam başıma çok büyük dertler açacaklarını falan söyleyerek yüzüme telefonu kapattı. O gün akşamüstü babamı kaybettik. Ancak ilginç olan ben o raporları ne ertesi gün ne de daha sonra, hiçbir zaman yazmadım. Çünkü raporları yazmamı bekledikleri ertesi günün gazetelerinde, babamın ölüm ilanının yanında ani bir kalp krizi sonucu ölen, o şirketin yönetim kurulu başkanının da ölüm ilanı vardı.



Bankanın Değerleme Şirketlerine verdiği eğitim toplantısında hepimize motivasyon sopası dağıttılar!

## BANKALARIN MÜŞTERİ KİMLİĞİNDEN SİYRİLİP İŞVEREN KİMLİĞİNE BURUNMESİ

Burada işin dağıtılmasının işi veren kurum tarafından yapılıyor olması, Bağımsızlığı bozan yegâne unsurdur. Bu durum etik olmayan birçok faktörü barındırıyordu. Eski çalıştığı şirkete veya eski arkadaşlarına çok iş yönlendiren banka çalışanlarından tutun da bu nedenle kendine gizli ortaklık, prim vb. avantajlar sağlayan banka çalışanları dahi olabiliyordu. Devlet bankalarından iş alırım garantisini siyasi bağlantısı olanlar şirket kuruyor, Banka yönetiminde olanlar istediği firmayı alıyor, istediğini çıkartıyordu. Bunu kullanmak isteyen birçok hırslı kişi yanlış karar alıp, sırf “bankacılar tarafından oluşan çevrem var” diyerek hiç anlamadıkları bu sektöre dalış yaptılar. Büyük paralar harcayarak hızla sektöre girip, birçok bankayla sözleşme yapan fakat tecrübeli denetim mekanizmasını oluşturamadığı için bankalarda hüsrana uğratan girdiği gibi hızlı çıkan firmalar da oldu, devam edip büyümeyi başaranlar da. BDDK bunu önleyebilmek için iyi niyetle hazırlanmış “bağımsızlık beyannamesi” gibi güvene dayalı tedbirler dışında da bazı kararlar aldı. Bankaların Değerleme Şirketlerini listelerine alabilmek için Yönetim Kurulu Kararı gerekiyordu ve herhangi bir şirketi listelerinden çıkartmak için de geçerli gerekçeleri olması gerekiyordu. BDDK böylece şirketler üzerindeki “sözleşme feshi” baskısının azaltılacağını umuyordu. Şirketler BDDK ya verdikleri rutin bildirimlerde eğer sözleşme feshi ile ilgili bir durum varsa bunu kendilerine tebliğ edilen nedenleri ile açıklamak durumundaydılar. Böylece BDDK Bankaların şirketlerin bağımsızlığını bozacak olan “sözleşme feshi” baskısını azaltacağını düşünüyordu. Ancak Bankaların bazıları buna hiç aldırmadıkları gibi ayrıca bir çözüm de bulacak, sözleşme feshi yapmadan şirketleri “pasife alma” metodu ile işsiz bırakacaklar, böylece BDDK’nın haberi olmadan şirketlere istediği şekilde baskı kurmaya devam edebileceklerdi. Kaldı ki BDDK da bu konuda çok araştırmacı ve ısrarcı da değildi.

Değerleme talebini Bankanın yapması, Banka müşterisinin yapmasından mutlaka daha iyiydi. Bununla beraber bankaya baskı yapabilen müşterilerin bu baskısının Değerleme Firmasına yansımaması gerekiyordu. *(Daha önce işi verenin kurduğu baskı ile hazırlanan raporda istediğini koparması “Yapı Denetim” firmalarında gözlemlenmiş, bir binanın sağlamlığını denetleyip raporlayacak Yapı Denetim Firmasını müteahhidinin bularak sözleşme yapmasının getirdiği olumsuzlukları tespit eden Şehircilik Bakanlığı bunu değiştirerek, bakanlık tarafından otomatik atanan bir sistem kurmuştur. Şayet atadığı firmanın eli doluyorsa vb. bir nedenle işi reddederse ikinci sıradakine atama yapmaktadır. İleriki yıllarda değerlendirme sektöründe de benzer bir çözüm üretilmesi gerekmektedir)*

BDDK’nın tüm bu çabalarına karşılık Bankalar devamlı ekspertiz firmalarının kalite olarak yetersizliğinden bahsettiğinden (Birçok konuda haklı olsalar da ucuza mal edilmiş bir ürünün kaliteli olmasını beklemek konusunda haksızdılar) BDDK onların firmaları disipline edecek birçok karar almalarına göz yumdu. İlk önce 1980’li yıllarda müşteri tarafından dilekçe karşılığında alınarak şubeye verilen tapu kütük bilgilerini (Şerhler, beyanlar vs.) 1990’lı yıllarda bankaların isteği ile eksperler almaya başladı. Bu ilk tavizdi. Arkasından gerekli gereksiz birçok detay raporlama içeriğine dâhil oldu. Artan iş hacmi ile birlikte ekspertiz ücretini Bankalar bir gelir kapısı olarak görmeye başladılar. Ekspertiz firmasına ödenen ücretin çok daha fazlasını müşterilerden “ekspertiz ücreti” adı altında tahsil ediyorlardı. Ekspertiz bölümlerinin personel giderleri vs. düşünülduğünde bu normal gibi gözükse de ekspertiz işlemlerinden kar etme işi uzun süre devam etmedi. BDDK’nın aldığı kararlar doğrultusunda önce müşteriler “parasını verdiğimiz şeyi görmek istiyoruz” dediği için bazı bankalar eksperlere ayrıca müşteri nüshası hazırlatmaya başladılar. Arkasından da alınan ücretler ödenenle eşitlendi.

Müşteri nüshaları bile değerlendirme firmalarına ekstra yük getirdi. Çünkü nüshalarda emsallerle ilgili iletişim numaraları vs. olsun istenmiyordu. Dolayısı ile rapordan başka bir de müşteri nüshası hazırlanıyordu. Bankaların sistemlerine girip rapor hazırlamak, ayrıca değerlendirme şirketinin sistemine raporu, çalışma kâğıtlarını, resimleri ve projeleri yüklemek, sigorta bilgilerini girmek, merkez bankası verilerini girmek, müşteri nüshası hazırlamak, revizeye gelen raporları baştan düzenlemek vb. nedenlerle artık eksperler rapor hazırlarken daha fazla vakit harcamak durumundaydı.

Kredi teminatına alınacak taşınmazların değer tespitlerinde ise “rapor süresi” en önemli kıstaslardan biriydi. SPK tebliğine göre şirketlerin izini olmasa da sözleşmeli bir değerlendirme uzmanı değerlendirme faaliyetlerinden başka mimarlık, mühendislik, mali müşavirlik vb. gibi kendi mesleğini de yapabiliirdi. Ancak hem kendi mesleğini yapıp hem de talep geldiği anda ekspertize çıkıp aynı gün içinde raporu hazırlamak çok zordu. Bu nedenle uzmanlar iki yol seçeceklerdi. Ya kendi mesleklerinden uzaklaşıp sadece değerlendirme işiyle geçinmeye çalışacaklardı, ya da eleman alıp her iki işi birden kotarmaya çalışacaklardı. Eleman alanlar değerlendirme dışındaki işleri yoğunlaştığında kendi işlerine yönelip, elemanlarını ekspertize yollamaya başladılar. Sadece değerlemeye yönelenler de artan raporlama yükü nedeni ile geçinemediklerinden günlük rapor sayısını arttırmaya çalıştılar. Bunun yolu da gene eleman alıp ekspertize yollamaktı. Çünkü normal şartlarda basit bir değerlendirme raporunu hakkını vererek yaparlarsa günde bir buçuk rapor ancak çıkabiliyordu. Bununla da geçinmek mümkün değildi. SPK’nın ücret politikasında bankaları gözetmesi, değerlendirme faaliyetini sadece taşınmaza değer vermek olarak görmesinden kaynaklanıyordu. Hâlbuki bu değeri verebilmek için yapının hukuksal durumundan projesine kadar birçok verinin incelenmesi ve bunları analiz edebilecek bilgi birikimine sahip olunması gerekliydi. Dolayısı ile eksperlere bu meslekten para kazanabilmek için tek yol kalıyordu. Eleman çalıştırıp sürümden kazanmak. Bunun sonucunda müşteri şikâyetleri artmaya başladı. “Ekspertize parmak arası terlikle lise talebesi geldi” gibi söylemler artmaya başladı. Bundan en çok mağdur olanlar aslında şirketlerdi. Çünkü denetmenler acemilerin elinden çıkmış, itinasız raporlarla uğraşmak ve adeta raporları baştan yazmak zorunda kalıyorlardı.

Bankalar önlem olarak uygun görmedikleri eksperleri fişlemeye, bunun sonucunda da uygun eksper listeleri oluşturmaya başladılar. Artık değerlendirme yapan uzman önce çalışılan bankaya tanımlanıyordu. Bunun için bankalar eksper tanımlama dönemleri uygulamaya başladılar. Değerleme firması çok deneyimli bir personel olsa dahi, bankanın tanımlama dönemi açılana kadar o elemanını bankanın işlerine yollayamıyordu. Değerleme şirketleri adeta bankaların denetiminde kurulmuş ve onlardan emir alan kuruluşlara dönüştürülmüştü.

Bankalar bu düzenle raporlarını düzenleyenleri kontrol altına almayı hedeflemişlerdi ama pratikte bunu takip etmek çok zordu. Çünkü bir şirkette sözleşmeli olarak “a” kişisi tanımlanmış olsa dahi “a” kişisi yerine yanında çalıştırdığı “b” kişisini yolluyordu. Bunu fark eden bankalar, raporda “selfi” şartı getirdiler. Artık eksperler binanın önünde selfi fotoğrafı çektiler rapora koymak zorundaydılar. Değerleme sektörünün kara yüzü buna da çözüm bulacak, bazı firmalarda işi selfi çekmek olan elemanlar çalıştırılacaktı. Özellikle çok iş yükü olan çözüm ortağı firmalarında eleman sayısı yetersiz kaldığı için, bir kişi oto ile çıkıp akşama kadar 20 tane binanın önünde selfi çekecek, fakat bu binalara farklı zamanlarda farklı kişiler gideceklerdi. Raporlar selficinin adı ile düzenlenecek, böylece sorun yaşanmayacaktı.

Fakat bunu bankacıların keşfetmesi çok sürmedi ve bazı bankalar gezilen bağımsız içinden de selfi fotoğraf istediler. Bu sefer de devreye photoshop girdi. Abode'nin bu programını iyi kullanabilenler, Fotoğrafta Ahmet'le Mehmet'in kafasını değiştiriyor ve sorunu çözüyordu. Çözüm ortağının böyle bir usulsüz davranışı yüzünden bankalarla yaptıkları sözleşmelerinin iptal edilmesini istemeyen değerlendirme firmaları, takip programlarına selfi fotoğrafa benzerlik yüzdesi hesaplayan ve photoshop la oynanmışsa haber veren özellikler eklettiler. Fakat bununla da baş edemediler. Çünkü photoshop yapılmış fotoğraflar snipping tool ile kesilip yeni bir fotoğraf olarak kaydedildiğinde yakalanma ihtimali kalmıyordu. Çözüm ortaklarında Photoshop akını bu gün tam olarak bitmese de zayıflamıştır. Çünkü zaman içinde çözüm ortakları çoğaldığından, bazı bölgeler hariç kimse eskisi kadar çok iş alamamaktadır.

SPK ve BDDK yeterli görmesine rağmen Bankaların bazıları Mimar veya Mühendis kökenli değerlendirme uzmanları dışındakilere rapor düzenlettirmeme gibi bir karar uygulamasına gitmişlerdir. Mühendis mimar kökenli olanlar bunun doğru bir karar olduğunu savunurken, örneğin işletme mezunu olanlar da değerlemenin aslında işletme ile ilişkili olduğunu savunarak karşı çıkmaktadırlar. Gerçekte meslek tek başına bir kriter değildir. Şu anda birçok mühendislik okulunda proje dersi seçmeli ders olarak okutulmaktadır. Değerleme uzmanlarının eğitimleri incelendiğinde, birçoğunun işletme de okumuş olsa bunu açık öğretim fakültesinden tamamladığı görülecektir. Hâlbuki değerlendirme işinde kendini iyi yetiştirmiş biri, branşı veya okulu ne olursa olsun şirketler tarafından daha çok tercih edilmektedir. Yani okuduğu okul veya branştan öte bilgi birikimi ve işini sahiplenme çok daha önemlidir.



Doğru da olsa bankaya "ekspertelefonunun şifresini karıştırmış, çektiği selfi fotoğrafını koyamıyor" diyemeyiz. Allah aşkına hatırla şu baş belası şifreyi.



## TANRI OLMAK

Tanrım henüz on yaşındayım ve büyük bir insan gibi çalışıyorum. Bu neden böyle bilmiyorum. Annem, babam hep benim çalışmamı istiyorlar. Evde en çok çalışan insan benim. Babam kişiliğimin gelişmesi için devamlı çalışmam gerektiğini söylüyor. Kendisi her şeyi çalışarak başarmış. Ama ben başarmak istemiyorum. O çok akıllı ve büyük. Etrafında bir sürü yardımcısı var. Bense tek başıma hep çalışmak zorundayım. Benim yardımcıları değil öğretmenlerim var. Tanrım çok yalnızım. Oyun oynamak için arkadaşlar istiyorum. Misafir köşklerimizde benim için kalan palyaçolar var biliyorum. Onlara çok gülüyorum ama ben koşmak, oynamak istiyorum. Tanrım ne olur bana arkadaşlar yolla. Her gün gelen oyunculardan, mini cipimden, küçük hayvanat bahçemden bıktım. Zaten babam hastalık kaparım diye hayvanları da elimle sevmeme izin vermiyor. Tanrım lütfen bana yardım et. Annem bizi kötülüklerden koruman için sana dua etmem gerektiğini söyledi. Bizi kötülüklerden koru Tanrım. Bir de bana arkadaşlar yollamayı unutma.

Babam sana devamlı dua ettiğimi bilmiyordu Tanrım. Ama bu akşam yemeğinde anneme sana dua ettiğimi söyleyince bunu öğrendi ve çok kızdı. Bu yüzden annemle kavga ettiler. Anneme bütün bunları ondan öğrendiğimi söyledi ve Tanrı diye bir şey yoktur diye bağırmaya başladı. O sana inanmıyor Tanrım. Benim de böyle saçma şeylere inanmamı istemiyormuş. Bir gün insanların varlığının sırrının bulunacağını ve bu saçmalığın da o zaman biteceğini söyledi. Ne yapacağımı bilemiyorum Tanrım.

\*\*\*\*\*

Günlerden pazartesi ve bugünün benim için diğer günlerden hiçbir farkı yok. Ne hafta başı olması ilgilendiriyor ne de bir bahar günü olması. Gerçekte pazartesi olduğunu da biraz önce terasta kahvaltı yaparken gazetelerden gördüm. Henüz otuz yedi yaşındayım ve hayatını tüketmişlere göre dahi bilge sayılırım. Tüm dünyada gezmediğim ülke, konuşmadığım lisan, tatmadığım Tat kalmadı. Nerede ise var olan bütün güzelliklerden faydalandım. Çoğu ile bıkkınlık verecek kadar çok birlikte oldum. Babam henüz yirmi üç yaşındayken dünyanın en zengin insanıymış. Ben daha da önce bu unvana kavuştum. On yaşındayken dört lisan biliyor, piyano ve keman çalabiliyordum. Bu yaşıma kadar normal bir insanın çalışma temposunun en az beş katı fazla çalıştım ve çalışmaya da devam ediyorum. Bu azim ve dayanıklılık irsi olsa gerek. Yorulmayı düşünmek ve dinlenmeyi hayal etmek benim için kendime ihanet gibi. Çalışır ve karşılığını sökercesine alırım. Karşıma birilerinin çıkması umurumda değildir. Onlara aldırmadan yoluma devam ederim. Mutlaka kenara çekilmek zorunda kalırlar.



Dünya benim için o kadar küçük ki bunu diğer insanların anlaması nerede ise imkânsız. Bu küçük Dünya'nın her yerinde pek çok fabrika benim için üretim yapıyor. Otomobil kullanmaktan zevk almıyorum çünkü 22 yaşına geldiğimde bundan bıkmıştım. Babamın otomobil fabrikaları Brezilya için alkol yakıtlı otomobillerden, Avrupa için gaz yakıtlı otomobillere kadar pek çok üretim yapıyorlardı ve istediğim marka otomobili kullanabiliyordum.

18 yaşına geldiğimde prototipini kendi çizdiğim otomobili yaptırmıştım. Çok başarılı bir çalışmaydı ve babamın işlerine böylece bulaşmıştım. Neyi istersem onu üretebilirdim. Hedefim mevcutların en iyisini değil, olmayanı keşfedip üretmekti ve bunu da başardım. Dünyanın en geniş kapsamlı araştırma geliştirme laboratuvarları ve ekipmanları ile en iyi personeli benim emrimde. Ne istersem onu yaptırabilirim. Şu anda kendimi Tanrı gibi hissediyorum. Bu küçük Dünya'dan bıktığım için Kâinatın diğer yaşama ilgi duymaya başladım. Çok yakın zamanda organik üretimleri denemek için kolları sıvayacağım. Belki de Kâinatın sırrını çözebilirim kim bilir.

\*\*\*\*\*

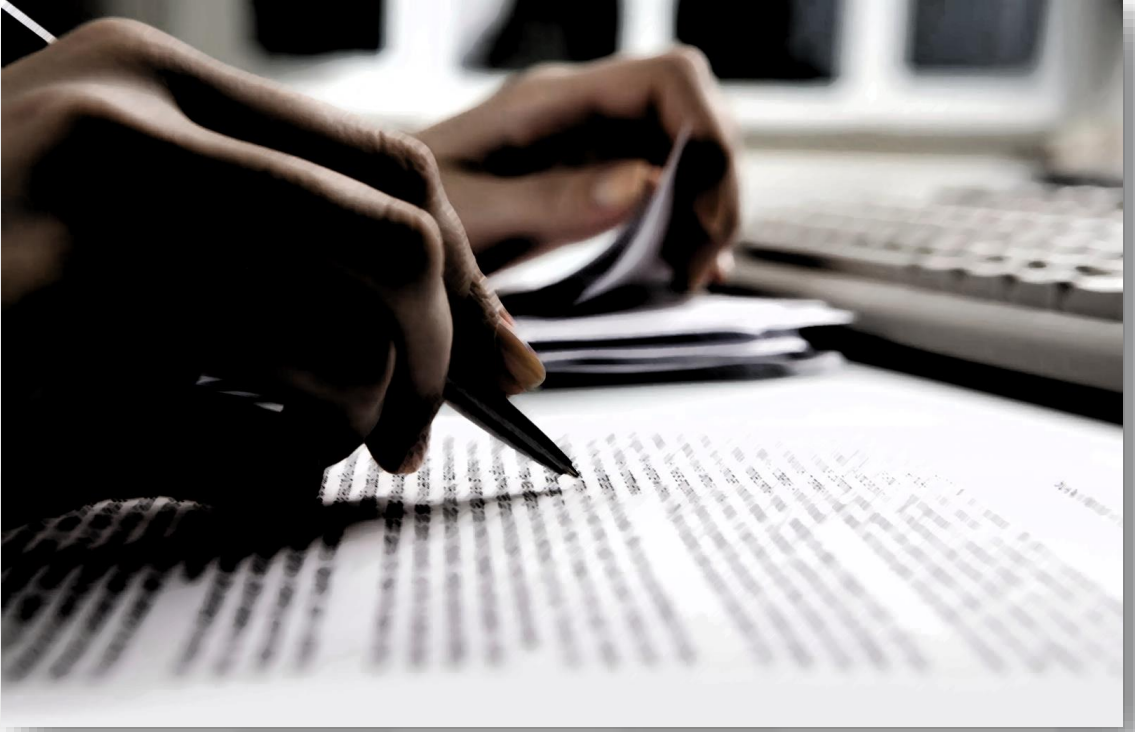
Elli beş yaşına geldim ve hala mutsuzum aslında en son ne zaman mutlu oldum hiç hatırlamıyorum. On sene evvel de hatırlamıyordum. Yardım isteyecek kimsem yok. Zaten çevremdeki en üstün kişi benim. Benden ancak yardım alabilirler, bana yardım edemezler. Hayatım boyunca hiç kimseden yardım istemedim ancak artık dayanma gücüm kalmadı. Birilerinden yardım istemeliyim ama ne için ve kimden bilemiyorum. Dünyada isim yapmış bütün psikologlarla çeşitli seanslara katıldım. Hepsi de aptaldı. Bu kadar zenginlik ve varlığa rağmen, bu kadar imkâna rağmen neden mutsuzum bilemiyorum. Zannedirim çok akıllı olduğumdan.

Çevremdeki zavallılar o kadar küçük şeylerle mutlu olabiliyorlar ki anlayamıyorum. Gençler âşık olup mutlu oluyorlar. Ben de genç oldum ama âşık falan olmadım. Bu mutlaka bir aptallık olmalı. Babam evliliğinden mutlu olamadığından, benim evlenmemem gerektiğini, istersem istediğim her kadınla beraber olabileceğimi ilk gençlik çağımda öğretmişti. Evet, ben de her istediğimle birlikte oldum. Bu yaşta dahi oldukça yakışıklı sayılırım. Ama artık genç kızlara eski ilgim kalmadı. Ne yapacağım bilemiyorum. Çok mutsuzum çok.

\*\*\*\*\*

Tanrım seninle en son 10- 12 yaşlarında konuşmuştum. O zamanlar çok küçük bir çocuktum. Şimdi ise ölmek üzere olan yetmiş altı yaşında bir ihtiyarım. Genlerin sırrını bulmak ve insan ömrünü uzatmak için yaptırdığım araştırmalar bana fazla yardımcı olamadılar. Henüz ölmeye hazır değilim ama doktorlarım yakalandığım saçma hastalığı iyileştiremedikleri gibi iki ay içinde öleceğimi söylediler.

Bugüne kadar sana ihtiyaç duymadım. Senin yapabildiğin pek çok şeyi yapabileceğime inanıyordum. Bana bunu babam söylemişti. Bir gün bana Tanrı'ya asla inanma, Tanrı sensin. İstedığın her şeyi gerçekleştirebilirsin, yeter ki gerektiği kadar iste demişti. Ama asla Tanrı olmadım. Bunu ancak bu günlerde anlıyorum. Tüm Dünya'ya tepeden baktım. İnsanları küçük, zavallı yaratıklar olarak düşündüm. Kendimin de bir insan olduğunu kabul edemedim. Tanrım ne olur beni affet. Beni bağışla. Bu Dünya'da diğer insanlara çektirdiklerim için beni cezalandırma. Ben aslında küçükken sana devamlı dualar ederdim. Beni babam yanlış yönlendirdi. Tanrım ne olur öbür Dünya'da beni layık olduğum yere koy. Biliyorsun ben diğer insanlardan daha ayrıcalıklıyım. Tanrım yalvarırım beni affet. Affet.



## SIK YAPILAN RAPORLAMA HATALARI

Her ne kadar bu sektörde uzun süredir yer alsam da geçen bu süreçte öğrendiğim en önemli şey; «değerleme konusunda ne kadar çok şey bilersen bil, her zaman için bilmediğin bir şey vardır ve sen ne kadar tecrübeli olursan ol, sektöre yeni giren birinin karşılaşmış öğrendiği şey, senin hiç karşılaşmadığın ve bilmediğin bir şey olabilir»

Dolayısı ile kendi bilgi dağarcığımla ukalalık yapıyorum ki benim karşılaşmış öğrendiklerimden başkaları da yararlansın. Bir değerlendirme raporu uzmanın yazması ile şekillendiği halde bitmez. Şirket denetmenlerinin ve sorumlu değerlendirme uzmanlarının kontrolünden geçip sonlanır. Bu nedenle önce bir rapor hazırlanırken nelere dikkat etmeli, rapor kontrolünde dikkat edilmesi gereken noktalar gibi hususları anlattıktan sonra «neden hata yapıyoruz?» sorusunun cevaplarını irdeledik.

### Bir Rapor Yazımında Dikkat Edilmesi Gerekenler

*Yarım hoca dinden, yarım doktor candan, yarım eksper evden eder.  
(ARCDERG! Ata sözü 😊)*

Rapor Yazımı en az üç aşamalı bir işlemdir. İlk aşama resmi belgelerin araştırmaları ve ön çalışmadır. Düşey veya yatay kat irtifaklı yapıların konumlarının doğruluğunun tespiti için mutlaka tapudan projelerinin incelenmesi gerekmektedir. Bu tip yapıların Web tapudan takbis belgesi alındıktan sonra projelerinin incelenmesi, Projesi Web tapudan çıkmazsa tapu müdürlüğünden fiziki olarak projelerinin alınması gerekir. Diğer taşınmazlar için web tapudan takbis alınması yeterlidir.

Şayet takbiste daha önce karşılaşılmadığından bilinmeyen “Gedik Hakkı”, “Buster Düşme Sahası” gibi az rastlanacak cinsten bir beyan varsa tapu müdürlüğünden ne ifade ettiği sorgulanmalıdır. Anlamadığınız bir beyanı raporu okuyanlar da anlamayacak ve mutlaka sorgulayacaklardır. Kamulaştırma gibi bir şerh varsa belediyeden vs. araştırılmalıdır. Taşınmaz cins tahsisli bir yapı ise kat irtifakına konu bir paylaşım olmadığından, tapuda projesi yer almaz. Bu durumda projesinin belediyeden alınması gereklidir. Ayrıca belediyeden dosyası da incelenmeli, şüpheli bir durum varsa saha mühendislerine bir sorun olup olmadığı sorulmalıdır.

Şayet taşınmaz arsa ise ilgili belediyeden imar durumunu öğrenmek yetmez. Plan notlarını da incelemek gerekecektir. Dolayısı ile ilk aşamada resmi daire incelemelerini tapu ve belediye incelemeleri olarak tanımlaya biliriz. Ancak bina kültür varlığı ise kültür varlıkları koruma kurulundan, İstanbul’da Boğaziçi’nde ise Boğaziçi imar müdürlüğünden, mücavir alan dışında ise il özel idaresinden vs. araştırmalar yapmak gerekebilir. Bu araştırmalar önce yapılırsa binada nelerin sorgulanması gerektiği, nelere dikkat edilmesi gerektiği ve projesine göre yerindeki farklılıklar ortaya çıkar.

İkinci aşama yer tespiti ve taşınmazın görülmesidir. Gayrimenkulün yerine gitmeden önce parsel sorgudan konumuna bakmak, uydu kayıtlarından binayı incelemek bize bir ön fikir verecektir. Ana yapının dışarıdan ve her cepheden fotoğraflanması, içeriden her mekanın fotoğraflanması ve dış manzaralarının fotoğraflanması çok önemlidir. Fotoğrafları raporlamadan daha çok, taşınmazı tam hatırlayabilmek için çekmek gerekir. Bu nedenle karışık değil, belli bir sırayla örneğin mekanları soldan sağa doğru gezerken fotoğraflamak pratik olacaktır. Önceden incelenmiş projenin bir görüntüsü yanınızda olursa, farklılıkları daha rahat göre bilirsiniz. Mekanlardan ölçüleri alan olarak değil, kabaca da olsa en, boy olarak almak daha doğrudur. Böylece büyüme varsa hangi yöne doğru yapıldığı ortaya çıkar. Bazen boş bulunup, taşınmazın açık adresini almamak veya dış cephe fotoğraflarını çekmeyi unutmak, otomobil kullanırken vitesi değiştirmeyi unutmak gibidir. Ustalaştıkça bu tip şeyler unutulmaz.

İkinci aşamanın gerçekte en önemli kısmı piyasa araştırmasıdır. Her ne kadar bazı müşteriler kolonlara, bazı müşteriler risk kodlarına vs. taksa da gerçekte değerlendirme uzmanının asıl görevi budur. Bölgede fiziki olarak bir araştırma yapmak, çevredeki satılık yerlerin konumlarını not edip telefonlarını almak, yakındaki birkaç emlakçının görüşünü almak gereklidir.

Üçüncü aşama rapordadır. Bilgi alınan önemli her veriyi rapora anlaşılır biçimde aktarmak gerekir. Raporda en ufak bir hata olmaması için özen gösterilmelidir. Ülkemizde değerlendirme uzmanları ve bu uzmanların hazırladığı raporlar hafife alındığı için değerlendirme uzmanlarına tanınan rapor hazırlama sürelerinin kısalığı nedeni ile genelde çoğu uzmanın yaptığı; hazır rapor altlıkları hazırlamak, raporu bu altlık üzerinde düzenlemektir. Bazen de Word olarak hazırlanan özel raporlarda, önceden düzenlenmiş bir raporun kendisini altlık olarak kullanmak pratik olmaktadır.

Şayet taşınmazın yasal durumunda trampa vb. bir sıkıntı varsa, bunu rapora aktarmadan önce üzerinden birkaç kez geçip, iyice emin olmak gerekmektedir. Ayrıca sorunu anlatan deliller, çizimler mutlaka rapora konmalıdır.

Bizim tavsiyemiz; raporu bitirdikten sonra bir ufak mola vermeniz ve sonra raporu bir kez dikkatlice okumanızdır. Göreceksiniz, birçok yerinde düzeltme yapmanız gerekecektir.

## • Bir Rapor Kontrolünde Dikkat Edilmesi Gerekenler

*Hatasız Rapor Yoktur, Hatayı Göremeyen Denetmen Vardır.  
(ARCDERG! Ata sözü 😊)*

Rapor kontrolü de en az üç aşamalı bir işlemdir. İlk aşama imla hataları ve rapor düzeni ile asgari standartların sağlanmasının kontrolü ile ilgilidir. Dolayısı ile eklerin eksiksiz olması ile genel düzen ilk kontrol aşamasında tespit edilerek gerekli eksiklerin tamamlanması sağlanır ve gerekli düzeltmeler yapılır. İkinci aşama değerlendirme yöntemlerinin doğru seçilip seçilmediği, emsallerin ve uygulama kriterlerinin doğruluğunun irdelenmesidir. Üçüncü aşama ise son kontroller ile trampa vb. risk analizleri ile genel sunum eksikliği olup olmadığının araştırılmasıdır. Bu aşamalardan herhangi birinde bir önceki aşamaya dönüş ve eksperle görüş alışverişi yapılması olağandır.

Rapor kontrolü için bir "kontrol listesi" hazırlayıp, bu listeye göre kontrol etmek, hataları atlamanızı engelleyecektir. Bir kontrol listesinde neler olmalıdır?



- Rapor formatı doğru seçilmiş mi?
- Kullanıcı ismi, şube ismi, referans numarası, id. numarası doğru mu? , Tarih güncel mi?
- Rapor da raporu yazan vb. bilgiler doğru mu?
- Ekler doğru mu işaretlenmiş. İmar durumu, yapı ruhsatı vs. İlavesi var mı?
- Tapu kayıtları doğru mu? Tapu takyidatı eksiksiz yazılmış mı?
- Adres bilgileri tam mı? Daire numarası ile farklılık varsa nedeni açıklanmış mı?
- Gayrimenkul kat irtifaklı mı, kat mülkiyetli mi? Doğru mu yazılmış?
- Dairenin veya binanın alanı, parsel alanı ile oranlı olmalı. Parsel alanından büyük bir konut olamaz. Hektar kısmı unutulmuş olabilir vs. Bunlar doğru mu?
- Bina gerçekten betonarme mi? Eski bir yapı ise yığma olma ihtimali kontrol edilmeli
- Kalorifer ve asansör bilgileri doğru mu işaretlenmiş?
- Bina kat ve daire sayısı doğru mu? Resimlerden ve açıklamalardan kontrol et
- Gayrimenkulün yaşı doğru mu? Ruhsat ve İskandan kontrol et
- Müstakil yapılarda brüt alan projedeki alana uyuyor mu? Her hangi bir şüphe varsa Google Earth'ten vs. kontrol
- Ulaşım bilgileri yeterince açıklayıcı mı?, Bina bilgileri yeterince açık mı?
- Daire katı ve numarası yerinde tutuyor mu?
- Dairenin konumu doğru mu yazılmış (plana, yöne ve resimlere göre kontrol)
- Dairenin planlaması doğru mu (plan ekine göre)
- Dairenin cephe sayısı ve yönleri doğru mu yazılmış (plana, konuma ve resimlere göre kontrol)

- Dairenin manzarası hakkında bilgi var mı? Resimlerden manzara kontrolü.
- Bina otoparkı doğru mu (resim- plan kontrol)
- Ek açıklamalarda proje numarası ve uygunluğu belirtilmiş mi? Uygunsuzluk varsa yeterince açıklanabilmiş mi?
- Gayrimenkulün olumlu, olumsuz özellikleri yeterince açıklayıcı ve doğru mu? İlaveler veya çıkarmalar olabilir mi?
- Sigorta bilgilerindeki m<sup>2</sup> ile raporda belirtilen brüt alan aynı mı? Sigortada yasal alan mı esas alınmış?
- Çelik kapı, vb. Bilgiler doğru mu işaretlenmiş (resimlerden ve açıklamalardan kontrol)?
- Verilen emsaller yeterli mi? İnternet sayfaları açılıyor mu? Verilen rakamla tutarlı örnekler mi?
- Emsallerden telefonla arama ile doğruluğunun kontrolü, şüphe veya yetersiz/hatalı emsal gördüğünüzde yeni emsal araştırması.
- Taşınmazın fotoğraflarında “satılık” ilanı varsa, telefonla aranıp pazarlık yapılmış mı?
- Ayrıca alanları ve fiyatları da yanına yazılmış mı? Satıcı veya alıcı fiyat belirtmiş mi?
- Verilen rakamların yazıyla yazılışları da aynı mı? Eğer projedeki alanda farklılık varsa; projedeki alana göre mevcut değer verilmiş mi?
- Eğer bina resimlerden bitmemiş gözüküyorsa, bitmişlik oranı tablosu doldurulmuş mu?
- Doldurulmuşsa doğru mu? (resimlerden ve açıklamalardan kontrol)
- Bitmişlik tablosu rapor hazırlanan kurumun kabul ettiği tablo mu?
- Bulunan oran doğru sütundan mı alınmış? (Kaloriferli-asansörlü vs)
- Bitmişlik oranına göre değer verildiyse, değer altına “bitmişlik oranı göz önüne alınmıştır” yazılmış mı?
- Raporlamaya yardımcı eklenti Excel tabloları sisteme yüklenmiş mi. Tablolar doğru mu?
- Satış kabiliyeti binada sorun varsa ve tespit edildiyse zor/kötü işaretlenmiş mi? Satış kabiliyetinin neden zor olduğu yeterince ifade edilebilmiş mi?
- Rapor konut dışı bir gayrimenkule aitse ve emsal araştırmasından farklı bir yaklaşımla hesap yapılmışsa; seçilen yöntem doğru mu? Yapılan hesapların kontrolü.
- Rapor arsa nitelikli bir gayrimenkul için hazırlanmış olup, emsal araştırması ile sonuca ulaşılmışsa, emsallerin imar durumları göz önüne alınmış mı?
- Projenin ilk sayfası konmuşsa, proje numarası tutuyor mu?
- Resimlerde vaziyet planı, parsel teyidi, cephe fotoğrafları ve iç fotoğraflarla, proje fotoğrafları konulmuş mu?
- Resimler sıkıştırılmış mı? Dosyanın tümü 2 megabayt tan küçük mü?
- Rapor bir bütün olarak tatmin edici mi? Boş mu, dolu mu duruyor? Boş duruyorsa nedeni ne olabilir ve nasıl telafi edilebilir? vs. vs.

Burada önemli olan hangi kurumlara rapor hazırladığınızdır. Maalesef günümüzde değerlendirme raporlamaları henüz tam anlamı ile standartlaşmadığından her kurumun ayrı teknik şartnameleri bulunmaktadır. Dolayısı ile her raporlama yapılan kurumun istediklerine göre ayrı kontrol listeleri hazırlanması doğru olacaktır.



## Nerelerde, Neden Hata Yapıyoruz?

*Rapor Düzenlerken Yapılan Hatalar; Bu Yazı Okunduktan Sonra da Sık Yapılıyorsa Aptallıktır. (ARCDERG! Ata sözü 😊)*

Normal şartlarda yeterlilik sertifikası bulunan bir değerlendirme uzmanının raporunu kontrol etmeye gerek var mı? Evet doğru olan kontrole gerek kalmaması. Ancak süre ve ücret sınırlaması olan bir işte kalite yüksek olamıyor ne yazık ki. Ben size bir daire raporu için 10.000 TL ve 15 gün süre versem her halde 6 sayfalık kıyırık bir rapor vermeye sıkılırsınız. Elinizden geldiği kadar dolu ve doğru bir rapor hazırlamaya çalışırsınız. Ama mevcutta iş daha başından o kadar basitleştirildi ki bankada çalıştığım yıllarda daha ilk günden dışarıya verdiğimiz işleri denetlemek zorunda kaldık. Daha sonra A.Ş. olduğumuzda da bir yıl boyunca bir bankanın raporlarını denetleme işini aldık. A.Ş. olarak denetlediğimiz raporlar bize çok daha fazla bilgi verdi. Çünkü her işe 2 firma yollanıyordu ve 2 rapor karşılaştırılıyordu. İşte o zaman hataların neden ve hangi yanlışlarla yapıldığını çok net gördüm. Öncelikle eksperler eski rapor üzerine rapor yazma pratiğini bırakmak istemiyor. Ve ister inanın ister inanmayın bu raporlarda eski rapor kalıntısı mutlaka kalıyor. İkinci önemli hatalar komik ama işlem hataları oluyor. Ben her işlemi baştan kontrol ederim. Ama Ekspert kendinden eminse işlemi bir kez yapıp yazıyor. İşin doğrusu Excel tablo kullanıp rapora eklemektir. Üçüncü hatalar eksperin farklı yaklaşımı. Buna yorum yapmak çok zor. Deneyimle ilgili bir konu bu aslında. Örneğin bu gün bir bankaya farklı firmanın yaptığı raporu inceliyorum. Görüyorum ki 6 ay önce yapılmış gerçek bir satışı emsal koymuş. Ama bu satışa % 5 pazarlık payı uygulamış. Daha binlerce örnek verebilirim. Bizim ofise kendinden çok emin gelip tüm güvenini 2 günde kaybeden arkadaşlar çoktur. Aslında bu iyi bir şeydir. Ben 30 yılı aşkındır değerlendirme yapıyorum, hala "bu işi ben bilirim" diyemem. Her gün yeni bir şey öğrenmeye devam ediyorum çünkü değerlendirme kriterleri dahi değişiyor. Örneğin 5 sene önce yapı kayıt belgesi diye bir şey yoktu. Şimdi dar kapsamlı da olsa değerlendirme raporlarında yapılan hataları inceleyeceğiz.

Değerleme Raporlamalarında yapılan hataların nedenlerini birkaç grupta toplamak mümkündür.

**1. Uzman tecrübe eksikliği:** Hataların oluşmasında ilk sırada bu vardır. Birçok uzman değerlendirme işini hafife almaktadır. Sonuçta iki emlakçıya sorup, hatta onu da yapmadan; internette birkaç satılık emsal bulup değer yazmak olarak görülen bu meslek, gerçekte işinizi doğru yapmaya çalıştığınız anda hiç de kolay olmayan, birçok yasal mevzuatı ve uygulamaları bilmenizi gerektiren bir iştir. Tecrübe edindikçe rapor yazmak kolaylaşacağına zorlaşacaktır. Çünkü artık işinizin hiç de hafif olmadığını öğrenir ve hak ettiği özeni göstermeye çalışırsınız. Tecrübe eksikliğine ait basit bir örnek verelim.

*Bodrum kattaki bir dairenin alanı oldukça büyük ve arsa payı da üst katlardaki deniz manzaralı dairelere göre oldukça büyük verilmiş. Mal sahibi uzmanımıza bu detayı gösterip, dairesinin diğer dairelere göre daha yüksek değerde olması gerektiğini, çünkü dairesi büyük olduğundan arsa payının da yüksek verildiğini, dolayısı ile değerinin de yüksek olması gerektiğini söylemiş. Uzman da "arsa payı değerle ilişkili olmak zorundadır" savından yola çıkıp "arsa payı büyükse değerlidir" diyerek bu görüşe katılmakla kalmayıp, raporunda da bunu belirtmiş. Ancak kısa süre sonra üst kattakiler arsa payı düzenleme davası açmışlar ve bodrumdaki dairenin arsa payı yarıya düşmüş. Böylece uzmanımızın raporu da çöp olmuş. Şayet uzman yeterince deneyimli olsa idi arsa paylarının açılan davalarla değişebileceğini de bilirdi.*

**2. Uzmanın teknik bilgi eksikliği:** Değerleme uzmanının sadece SPK Lisansını verip, üç yıl bir şekilde deneyim kazanması da yetersiz olabilmektedir. Üç yıllık deneyiminde sadece daire değerleyen birinin, Proje geliştirme, arsa payı düzenleme, arsa değerlendirme, benzin istasyonu veya otel değerlendirme konularında teknik bilgisi zayıf kalabilmektedir. İlgili Excel tablolarını vs. kullanabilmek için MS. Office programlarına hakim olmanın dışında, diğer yardımcı programları da iyi kullanabilmek gereklidir. Teknik bilgi eksikliğine ait basit bir örnek verelim.

*Hisseli bir bina değerlemesinde maliyet yöntemi kullanmak isteyen değerlendirme uzmanı raporunda çok basit bir Excel tabloya yer vermiş. Tabloda arsa birim değeri, arsa alanı, hisse oranı ve bu orana düşen arsa alanı var. Ayrıca bina birim değeri ve bina alanı ile hisseye düşen bina alanı var. Arsa birim fiyatının arsa hissesine düşen alanla çarpımı ve bina birim fiyatının bina hissesine düşen alanla çarpımı toplandığı zaman hisseye düşen değeri vermesi beklenir ancak sonuç oldukça yüksek çıkmış. Excel tablo incelendiğinde birim fiyatlarla alanlar çarpılacağı yerde, alanlarla, hisseli alanların çarpıldığı ve bunların toplamının değer olarak verildiği görülüyor. Onca araştırma, onca emek Excel'e hakim olmadan kullanmanın sonucunda raporu çöp haline getiriyor.*

**3. Uzmanın mesleki bilgi eksikliği:** Bu eksiklikle şu anda geçmiş yıllara göre daha az karşılaşıyoruz. Bunun nedeni önceden bilgi aktarabilecek uzman sayıları azken şu anda yetişmiş uzman sayısının artmış olmasıdır. Bir değerlendirme uzmanının mesleki bilgisi azsa düzenlediği raporda hata olmaması pek mümkün değildir. Mesleki bilgi eksikliğine ait basit bir örnek verelim.

*Değerleme uzmanı bir arsa değerlendiriyor. Arsa ticaret imarlı ve Emsal 1,4. Uzmanımız 4 adet emsal arsa bulmuş. Ancak imarlarını öğrense de değerlemede hiç dikkate almamış. Emsallerden ikisi konut imarlı, biri sağlık tesisi imarlı, diğeri ticaret imarlı fakat emsali 2. Yani aslında bu emsallerin sonuncusu hariç hiç biri yeterli veri alınabilecek emsal değil. Son emsalin de emsali ile ilgili indirgeme yapılması gerekirken, uzman doğrudan istenen satış fiyatlarını hiçbir indirgeme yapmadan (Pazarlık, konum, emsal alanı vb.) doğrudan alanlarına bölüp, çıkan ortalamayı arsamıza uygulamış. Sonuç gerçekte tamamen ilgisiz ancak bu raporu bir uzman hazırladığından çıkan değer yanlış da olsa geçerli sayılıyor!*

4. **Uzmanın araştırma eksikliği:** Özellikle resmi daire araştırmaları çok önemli olmasına rağmen bazı uzmanlar bilinçli olarak bu araştırmaları yarım yapmaktadır. Özellikle birçok yabancıya satış raporunda belediye dosya inceleme harç ücretlerinin yüksek olması nedeni ile belediye araştırmaları yapılmamakta, tapudaki proje ile yetinilmektedir. Araştırma eksikliğine ait basit bir örnek verelim.

*Değerleme uzmanı webtapuda proje çıkmayınca belediyedeki dosyasında bulunduğu projeyi rapora koymuş ve tadilat projesi ile yasallaşmış gözükken dubleks dairenin çatı piyesini, yasal alan olarak daire alanına katmış. Ancak bir başka malik tapuya fiziki olarak başvurup projeyi temin etmiş. Ne yazık ki belediyedeki tadilat projesi tapuya işletilmemiş. Tüm maliklerden muvafakatname alıp kat irtifakını yeniden kurdurmak zor geldiğinden o aşamada bırakılmış. Belediyede tadilat projesi ile imar mevzuatı açısından yasal hale getirilmiş ama Kat Mülkiyeti kanununa göre yasal hale getirilmemiş. Tapuda dubleks yerine çatı piyesi olmayan normal bir dairenin olduğu farklı bir proje var. Dolayısı ile düzenlenen rapor çöp oluyor.*

5. **Dikkatsiz olmak:** Değerleme uzmanı her zaman için dikkatli olmalıdır. Bu zaten işimizin gerekliliğidir. Dikkatsiz olmaya ait basit bir örnek verelim.

*Değerleme uzmanımız bir daire değerlendiriyor. Sunduğu raporda manzara fotoğrafları sisli ve bir şey gözüküyor. Raporu da şehir manzarasına sahiptir diye geçiştirerek sonlandırıyor. Ancak mal sahibi dairesinin eşsiz deniz manzarası olduğunu söyleyince, açık bir havada aynı yere bir daha gitmek zorunda kalıyor. Şayet o gün fotoğraf çekerken sisi fark edip mal sahibi ile konuşsa idi en azından raporu yollamakta acele etmez, konuyu netleştirdikten sonra yollardı.*

6. **Proje bilgisi yetersizliği:** Proje bilgisi edinmek çok kolay gözükse de detayına inildiğinde oldukça zordur. Farklı kademeli planlamalar, simetrik yapılar vs. proje okumayı zorlaştırır. Kaldı ki bazı spesifik bilgiler (Kesitten bilgi edinmek vb.) ancak bilen birileri öğretirse öğrenilebilecek şeylerdir. Bu nedenle bu konuda eksikliği bulunanların çevrelerinde bulunan özellikle mimarlardan proje okumayı anlatmalarını istemeleri iyi olacaktır. Proje okuma eksikliğine ait basit bir örnek verelim.

*Değerleme uzmanı sanayide bir dükkan değerlendiriyor ve yeri tespit edilememiştir diyerek değer vermiyor. Başka uzmanların da bu bloğa değer vermediğini öğreniyoruz. Vaziyet Planında blok isimleri var, dükkan girişlerine oklar konmuş ancak dükkan numaraları yok. Vaziyet planında bir de bloklar arasındaki dilatasyonlar çizilerek «dilatasyon» diye not düşülmüş. Her blok iki parçadan oluşuyor. Dolayısı ile arada bir dilatasyon var. 1/50 Uygulama projesinde de bizim dükkanımızın solunda dilatasyon çizilmiş. Dilatasyon izleri göz önüne alındığında dükkanımızın yeri doğru. Ancak eksperle konuştuğumuzda bu tabiri ilk kez duyduğunu öğreniyoruz. Şayet proje bilgisi yeterli olsa idi rapor olumsuz gelmezdi.*

7. **Ön yargılı olmak, güncel değişimleri takip edememek:** Gayrimenkul değerlemede belki de en önemli hususlardan biri budur. Bir çoğumuzun kendi ekonomik gücümüze göre bir önyargımız bulunmaktadır. Bizim için milyon kazanmak hayalken dairelerin milyonlarla satılmasını kabul edemeyiz. Çocukken yetiştiğimiz muhitin sonradan çok gelişip, üst gelir düzeyine hitap etmesini bir türlü anlayamayız. 7.000.000 TL den düşük emsal satılık daire bulamadığımızda; "Biz üç sene önce 3+1 dairemizi 400.000 TL ye zor satmıştık, bu fiyatı kim verir?" diye hayıflanır ve değeri mümkün olduğu kadar düşük veririz. Bu asla yapılmaması gereken bir şeydir. Ön yargılı olmaya ait basit bir örnek verelim.

*Bu örneği şu anda birçok uzmanın hala alışamadığı inşaat maliyetlerinin yükselmesinden vereceğim. Şayet aranızda bu gün bile konutlar için 3.000 TL/m<sup>2</sup> civarında maliyet hesabı yapan varsa, güncel değişimi kabul edememiş demektir.*



8. **Objektif olamamak:** Bir değerlendirme uzmanı düzenlediği raporda mutlaka objektif olmak zorundadır. Müşterinin size ne anlattığı, raporun ne için kullanılacağı vs. önemsizdir. Önemli olan hakkaniyetli ve doğru bir rapor sunmaktır. Tarafsız olamamaya ait basit bir örnek verelim.

*Bir spor kulübü, tüm taşınmazlarını değerlememiz için bize başvuruyor. Görevlendirdiğimiz uzman arkadaş raporları sunduğunda değerlerin çok düşük yazıldığını, emsallerin yüksek değerde olmasına rağmen %50 pazarlık payları vs. ile birim fiyatların dibe çekildiğini görüyoruz. Uzman arkadaşı çağırıp nedenini sorduğumuzda makul bir cevap beklerken, "Ben o takımı hiç sevmem, bizim rakibimiz onlar" gibi saçma bir savla karşılaşıyoruz. Uzmanımıza uzun bir nutuk çekilirken, raporlar baştan düzenleniyor.*

9. **Sadece öğretilere bağlı kalıp, öngörü sahibi olamamak:** Özellikle SPL' nin bir dönem yaptığı yanlış uygulama sonucu sertifikalarına deneyim katan personelin; "Uzman" gözükmemesine karşılık tüm bilgi dağarcığının SPK Sınavlarına hazırlanırken ezberlediği kitapçıklarla sınırlı olmasının getirdiği sonuçtur.

*Değerleme uzmanı gayrimenkul değerlendirme işine sonradan ilgi duyup SPK sınavına hazırlanmış ve sınavı vermiş. Sınava hazırlanırken edindiği öğretilere sıkı sıkıya bağlı kalarak değerlendirme işini gerçekleştiriyor. Bu arkadaşta ücra köşede, yolu olmayan yamuk yumuk bir tarla değerlemesi veriyoruz. Sayfalar dolusu hesaplama ile dolu bir rapor geliyor. Tarlanın gelir metodu ile değerlemesini yapmış. Nerede ise imarlı bir arsa değeri bulmuş. Araştırıp köyün muhtarına ulaşıyoruz, köy içindeki tarlaların dahi bu değerlerin otuz kat altında satılabildiğini öğreniyoruz. Ekspere "Emsal araştırdın mı?" diye soruyoruz. "Gerek yok ki ben gelir analizi yaptım" diyor. O sene patates soğan tavan yapmış durumda ve bu durum bizim eksperimizin saçmalamasına yol açıyor.*

10. **Rapor hazırlarken kolayına kaçmak:** Maalesef en çok karşılaştığımız sorun budur. Formatları sistemden doldurulan bankaların raporlarında bu hataya az rastlansa da özellikle Word gibi serbest formatta yazılan raporlarda, rapor altığından kalanlar hatalara neden olmaktadır.

*Bir uzman arkadaşımızın düzenlediği raporda taşınmazın yeri 3 farklı ilçede yer alıyordu. Önceden altlık olarak aldığı raporda da hata yapmış ve bir önceki altlıktan kalan ilçe ismi raporunda yer almıştı. Muhtemelen denetmen bu hatayı düzeltmiştir ancak eksperimiz hiçbir zaman düzeltilmiş raporu okumak zahmetine katlanmaz. Kendi her şeyi çok iyi bildiği için hata yapmasına da imkan yoktur. Böylece hatalı raporu altlık olarak kullanıp, aynı hatayı bir kez daha yapınca; taşınmaz tapu kaydında Kadıköy'de, adreste Ümraniye'de, Ulaşım tarifinde ise Üsküdar'da gözükür.*

11. **Para kazanma hırsı ile etik davranmayı bırakmak, raportörler tutmak:** Buna diyecek söz bulamıyoruz. Bu günlerde sosyal medya platformlarında devamlı «tüm bankaların raporları hazırlanır» diye ilanlar çıkıyor. Bunu araştırınca iş yetiştiremeyen ilk sıradaki firmaların röportör kullandığı görülecektir de bu saçmalığı görmek isteyen var mıdır? İşte o soru işareti. Buna örnek vermeye ihtiyaç duymuyorum. Çünkü işin kendi zaten yanlış.

Burada sık yapılan hatalardan sadece önemli olanlarına değindim. Gerçekte detaya indikçe bu hatalar oldukça çoğalır. Sonuç olarak hiç kimse kendine «ben hata yapabilirim» demez. Ama emin olun herkes hata yapabilir. Ben de, siz de yapabilirsiniz. Önemli olan nerelerde neden hata yaptığınızı görüp, bu konuda kendinizi geliştirebilmektir. Bu nedenle eleştiriye açık olun ve raporlarınızın eleştirilmesinden gocunmayın. Bu sizin gelişmenize yardımcı olacak bir şeydir. Şayet raporunuzu yazdıktan sonra en az bir kere okuyorsanız, yaptığınız işe saygı duyan ve hatalarını düzeltmeye açık birisiniz demektir. Maalesef uzmanlar arasında yazdığını okumayanların olması nedeni ile ülkemizde "Denetmenlik" adı altında bir meslek doğmuştur.



## TAKSİ HİKAYELERİM

Oldum olası uzun gezi yolculukları dışında otomobil kullanmayı pek sevmem. Bu kaprisin yan etkisi de bol bol taksiye binmek anlamı taşır. Geçmiş yıllarda Demirbank'ta çalışırken işimin gereği devamlı gezerdim. Dolayısı ile başımdan geçmiş irili ufaklı onlarca taksi maceram vardır. Bir takside ne macera olabilir ki demeyin. Collateral filmini seyretmediniz mi? Burada sadece güldüren anılarımdan bazılarını anlatacağım.

**Vefakâr Taksici :** Arkadaşımla bir akşam iş çıkışı felekten bir gün çalmaya karar verip feleğin yuvasına, Ortaköy'e gidiyoruz. Geç vakte kadar dar sokaklardaki bartardan birinde oturup hayatı milyonuncu kez yorumladıktan sonra neşe içinde bahşişimizi verip kalkıyor ve bir taksiye biniyoruz. Taksi ücretini ben ödüyorum, Beşiktaş'ta ayrılıyor. Ertesi gün cüzdanıma baktığımda kredi kartımı göremiyorum. Takside düşürdüğümü anlıyor ve anında bankamı arayarak gerekli işlemleri yapıyor, kartı iptal ettiriyorum. Aradan yaklaşık beş ay geçiyor. Kadıköy'e gitmek için Salacak'tan bir taksiye biniyorum. Genç taksici aynadan devamlı bana bakıyor. Biraz eğlenmek için tam bana bakarken aynaya göz kırpıyorum, utanıyor. "Abi kusura bakma, emin olmak için bakıyordum" diyor. "Neden?" diye soruyorum. Torpido gözünü açıp içinden benim kaybolan kredi kartımı çıkartıyor. Kartın üzerinde resmim falan yok! Şaşırıyorum. "Abi sizi Ortaköy'den almıştım, inerken kartınızı düşürmüşünüz. Acaba rastlar mıyım diye aylardır yollardaki insanların suratlarına bakıyorum. Suratınızı unutmamak için her gün nasıl biri olduğunuzu düşünüp tekrarlardım" diyor. Aptallaşıyorum. "İyi de ne gerek vardı, bankaya verseydin ya" diyorum. Dönüp büyük bir hayal kırıklığı ve üzüntü ile bakıyor ve zor duyulur bir sesle "aklıma gelmedi" diyor. Üzülmesin diye lafı çeviriyorum, "ben de aylardır bu kartı arıyordum, iyi ki atmamışsın vs." diyerek biraz da bahşişle tekrar gülmesini sağlıyorum.

**Kaşınan Taksici :** Bir takside hava alanı yolundayım. Birden trafik sıkışıyor. Adım adım gidiyoruz ve tam önümüzde bir trafik polis otosu var. Bu arada bir başka taksi aracı önce sağ arkamıza sonra da sol arkamıza girerek bizi geçmeye çalışıyor. Ancak geçebileceği bir boşluk yok. Sonunda bir sürü trafik ihlali ile bizi pes ettirerek önümüze geçmeyi başarıyor. Az sonra da aynı şekilde önündeki polis otosunu sıkıştırmaya başlıyor. Polis otosu megafonundan gelen tok ses üzerine gülmekten kırılıyoruz. "34.T..64 Kaşınmaa, kaşınmaa"

**Otobüs Şoförü Taksici :** Bir gece yarısı hava alanından taksiye biniyorum. Hareket ettikten az sonra şoförün olduğu taraftan puuss diye bir ses geliyor. Hani şu büyük otobüslerde çıkan seslere benzer bir ses. Önceleri aldırıyorum ama aynı ses her frende her engebeye çıkmaya başlıyor. Sanki Üsküdar'a değil de otobüsle Edirne'ye gidiyormuşuz gibi hissetmeye başlıyorum. Çok geçmeden bu sesleri şoförün ağzıyla yaptığını fark edince, şaşkınlıkla gülerek "ne iş ya" gibi bir şey mırıldanıyorum. Şoför şaşkınlığımı fark edince açıklama gereği duyuyor ve "Abi ben aslında otobüs şoförüüm ama taksici olan kardeşim hastalanınca, yerine ben çıkmak zorunda kaldım. Eğer bu sesi duymazsam arabayı kullanamıyorum. Fren tutmuyor gibi geliyor diyor. Alışmışım bir kere" diye özür dilemeye çalışıyor. "Rahatına bak" desem de aslında her puuss çıktığında kendimi tutamadan gülen ben oluyorum.

**Kibar, Yaşlı Taksici :** Gideceğim yer Yeşilköy taraflarında. Sirkeci'ye vapurla geçip oradan binmek daha hesaplı olur diye bu yolu izliyorum ve Sirkeci'de geçen bir taksiye elimi kaldırıyorum. Biner binmez oldukça yaşlı sayılabilecek taksici kolonya ikram ediyor. Günlük birkaç gazete alıp koltuğun filesine koymuş «istediğinizi okuyabilirsiniz» diyor. Ben hayatımdan memnun arkama yaslanmışken «Rahat mısınız? Pencereyi açmamı ister misiniz? vb. soruların arkası kesilmiyor. Çok taksi kullananlar bilir, taksiciler anlatmayı severler. Ben de bu yaşlı adamcağızın bu yaşta çalışmasını gerektiren hayat hikayesini dinlerken yolun nasıl bittiğini anlayamıyorum. Çok geçmeden iki gün sonra gene aynı bölgede bir iş geliyor ve aynı yolu izleyerek Sirkeci'de geçen bir taksiye elimi kaldırıyorum. Daha kapıyı açar açmaz koltuk filesine sıkıştırılmış gazeteleri görüp kesif tütün kolonyasının kokusunu alınca aynı taksiye denk geldiğimi anlıyorum. Taksici beni tanımıyor ama ben bu yaşlı kibar adamı ve hayat hikâyesini hala hatırlıyorum. Bana bir kez daha hayat hikayesini anlatırken ilk kez duyuyormuş gibi ilgi ile dinliyorum.

**Minnettar Taksici :** Halkalı' nın arka sokaklarında kaybolmuş haldeyim. «Arabayla gidelim, siz yeri bulamazsınız» diyen kibar zat, iş bittikten sonra, «ben burada kalacağım» dediği için sokaklarda dolanıp taksi arıyorum. Sokakta oynayan çocuklara en yakın nereden taksi bulabilirim diye soruyorum. O zamanlar ne navigasyon var ne cep telefonu ne de taksi uygulamaları. «Buradan taksi geçmez ki abi, caddeye yürümen lazım» diyorlar. Beni o bölgeye getiren kişi caddeden ayrıldıktan sonra yaklaşık 5 dakika falan sokak aralarından gitmişti. «Caddeyi bulmak kolay olmayacak» diye kendi kendime söylenirken sokağın köşesinden boş bir taksi dönüyor. Yavaş yavaş bana doğru gelmeye başlıyor. Serap görmüş gibi oluyorum. Hemen durdurup açık camından «boş musun?» diye soruyorum. «Abi nereye gideceksin, ben bu bölgenin yabancısıyım, tarifle geldim» diyor. «Üsküdar, Doğancılar'a gideceğim» diyorum. Keyifle kahkaha atmaya başlıyor «Yaşa be abi» diyor. Şaşkınlığımı görünce de «Abi arabanın kapısına baksana» diyor. Kapıda «Doğancılar Taksi, Üsküdar» yazıyor.

**Asabi Taksici :** Kadıköy'den taksiye biniyorum. Şoför elli yaşlarında, sigara içmekten bıyıkları sararmış, suratı kırış kırış, asabi bir tip. Taksiye binmemle birlikte boğuk çatlak sesiyle trafikten, insanlardan ve ortalıkta dolaşan her şeyden şikayet edip söylenmeye başlıyor. Arada bazı şoförlere ağza alınmayacak küfürler savuruyor. Sol yanındaki kapıda duran kalın sopa bu adam belalı diye bangır bangır bağıyor. Tam bir kavşaktan girdiğimizde ters yoldan doğan görümlü bir şahin peydahlanıyor. İçinde 6-7 genç kucak kucağa oturmuş, kahkahalarla gülüyorlar. Çarpmadan zor duruyoruz. Taksici ağzını doldurarak bir küfür salladığı gibi sopayı alıp dışarı fırlıyor. Yirmili yaşlardaki genç şoför yarı beline kadar arabanın penceresinden dışarı sarkıp taksiciye tüm sevimliliği ile gülererek «Affet be abim, gençlik işte, gülüp eğlenirken tek yön olduğunu görmemişim» diyor. Bir kez daha tatlı dil gücünü gösteriyor. Afallayan taksici sopasını yerine koyup yerine otururken gülererek, «Şeker keratalar, gençlik işte, eğleniyorlar» diyor...



## İNTERNETTE SÖRF

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

Bununla beraber İnternet doğru kullanıldığı zaman çok faydalı bilgiler sağlamaktadır. Örneğin çok popüler bir yapının veya sitenin değerlemesini yapmadan önce o yapıyla/siteyle ilgili bir internet araştırması yapıldığı zaman, değeri etkileyebilecek bir çok bilgiye ulaşılabilir. Önemli olan internette doğru biçimde faydalanmayı becere bilmektir. Çünkü internette sörf yapıldığı zaman doğru olan bilgiler kadar yanlış bilgiler de olduğu görülecektir. Bu nedenle birkaç kaynaktan araştırma yapılması gerekmektedir.

İnternette sörf yapmak iradeli davranıp davranmamaya göre zarar veya fayda sağlamaktadır. Bilgisayarın başına İradesizce oturulunca, çalışma ilk başta ihtiyaç duyulan konu hakkında bilgi almak gibi iyi niyetle başlasa da o web sitesinden bu web sitesine atlayarak, vakti gereksiz yere harcamaya sebep olabilmektedir.

İnternette istenen bilgiye hemen ulaşmak, hatta cep telefonundan her yerde her zaman bilgiye pratik olarak ulaşmak; toplumda okuma alışkanlığının azalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yazılı basını dijital ortama taşıma gereksinimi doğmuştur.

Bizim görüşümüz; dijital platformları filtreleyerek ve kontrollü olarak bu imkandan faydalanıldığı sürece faydalı olacaktır.

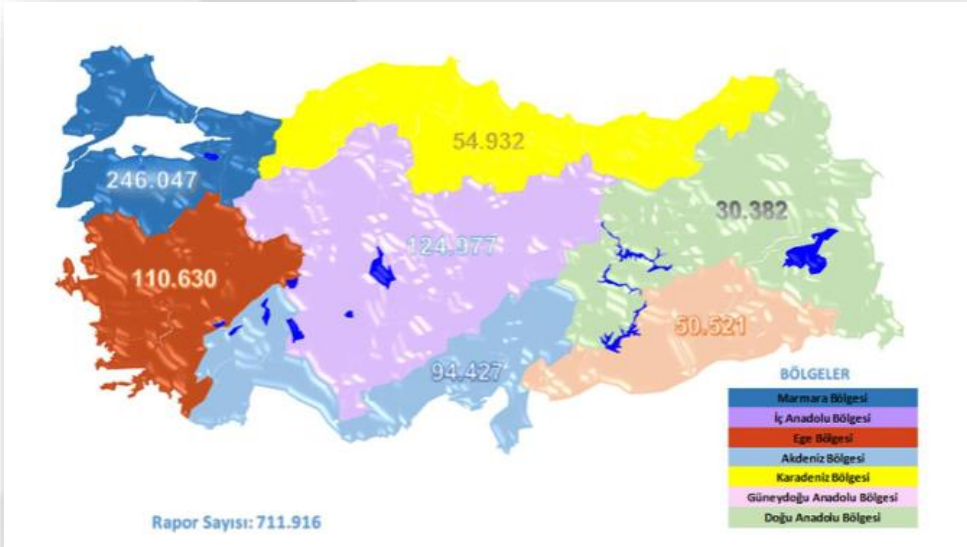
## 2021 -2022 Rapor Sayıları (2022 2.Çeyrek)



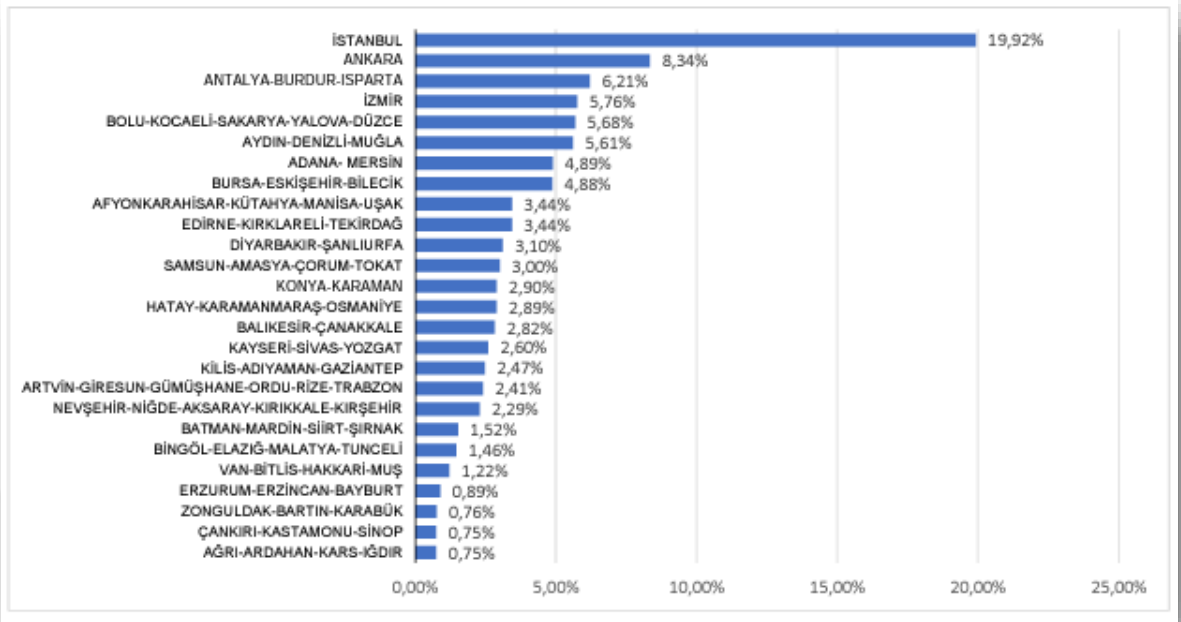
## TDUB DEĞERLEME SEKTÖRÜ 2. ÇEYREK RAPORUNU YAYINLANDI

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi AŞ Tarafından toplanan veriler ışığında, Haziran 2022 sonu itibarı ile sektörümüz tarafından düzenlenen raporlarla ilgili olarak, 2.çeyrek "Sektör Raporu" yayınlandı.

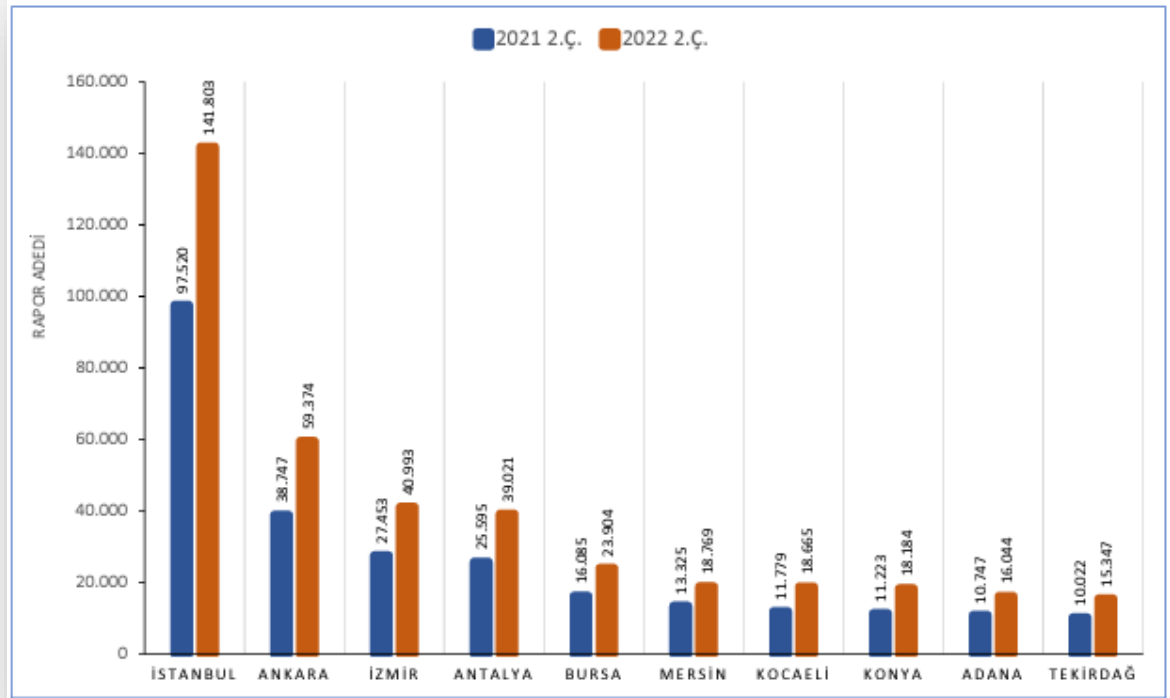
Rapora göre; 2021 yılı 2. Çeyrek sonu itibarı ile 464.604 adet gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmışken, 2022 yılı 2. Çeyrek sonu itibarı ile 711.939 adet rapor hazırlanmıştır. 2022 yılı 2. Çeyreğinde 2021 yılına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu sayısında % 53,23 oranında artış yaşanmıştır.



2022 Yılı 2. Çeyreğinde bölgelere göre hazırlanan rapor sayıları Harita 1'de gösterilmiştir. En çok rapor hazırlanan bölge Marmara Bölgesi iken, en az rapor hazırlanan bölge Doğu Anadolu Bölgesi olmuştur.



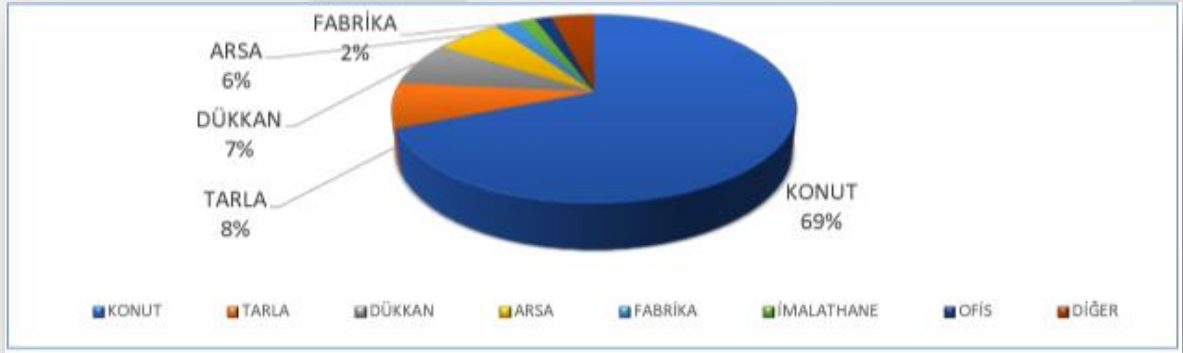
Yakın ve bölgesel il grupları düzeyinde hazırlanan rapor sayılarının toplam rapor sayılarına oranları Şekil 4'te gösterilmiştir. Bu verilere göre, İstanbul ilinde hazırlanan raporların sayısı tüm raporların % 19,92'sini kapsamaktadır. Ankara ili de % 8,34 ile önemli bir paya sahiptir. Bölge düzleminde baktığımızda, istisnai iller dışında ülkemizin orta ve doğu bölgelerinde diğer bölgelerimize göre oldukça az sayıda rapor hazırlandığı görülmektedir.



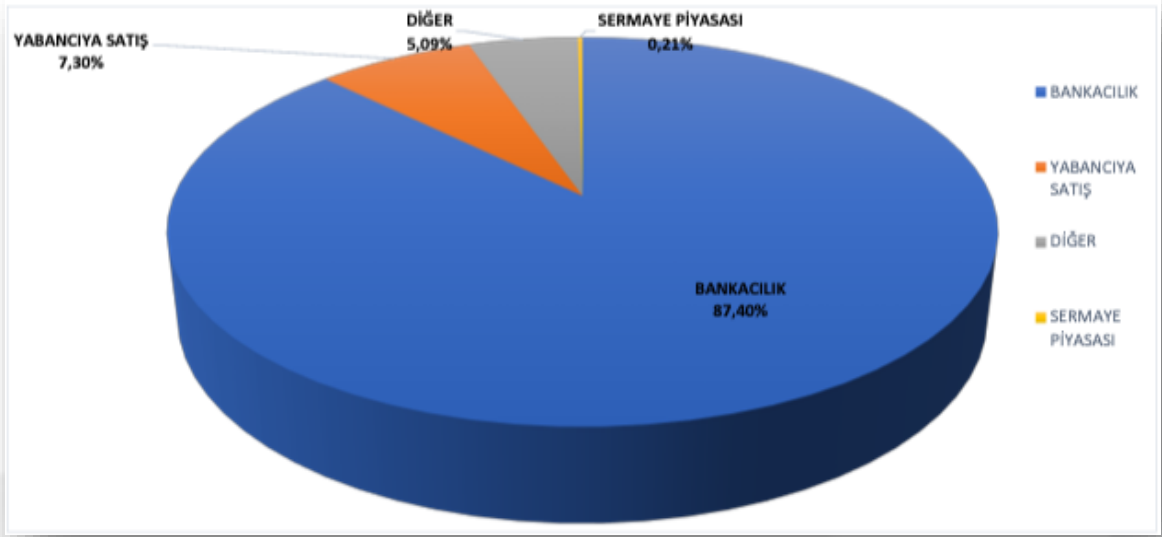
En çok rapor hazırlanan ilk 10 il için 2021 yılı ve 2022 yılı 2. Çeyrek dönemlerinde hazırlanan rapor sayıları Şekil 5'te gösterilmiştir. Verilere göre en yoğun ilk 10 ilin hepsinde bir önceki yılın aynı dönemine oranla rapor sayısında artış gerçekleşmiştir.

İL	İLÇE	RAPOR SAYISI	GÜNLÜK ORTALAMA İŞ HACMI <sup>1</sup>
İSTANBUL	ESENYURT	15.554	124
ANKARA	ÇANKAYA	12.062	96
ANTALYA	ALANYA	10.818	87
ANKARA	YENİMAHALLE	7.196	58
BURSA	NİLÜFER	7.132	57
ANKARA	KEÇİÖREN	6.789	54
İSTANBUL	BEYLİKDÜZÜ	6.760	54
İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	6.676	53
GAZİANTEP	ŞEHİTKAMİL	6.271	50
ANTALYA	KEPEZ	6.246	50

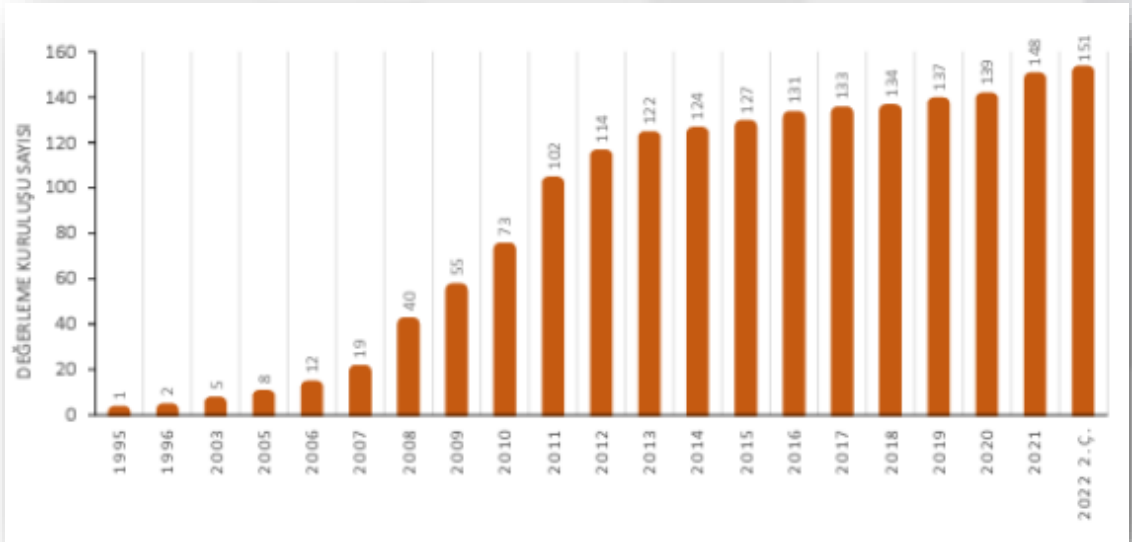
İstanbul'un Esenyurt ilçesi, İstanbul'da iş hacminin % 11,40'ını, ülke genelinde toplam iş hacminin % 2,27'sini oluşturarak sektör açısından en yoğun ilçe olmuştur. 2022 Yılı 2. Çeyrek döneminde en çok rapor hazırlanan 10 ilçe ve günlük ortalama iş hacimleri Tablo 2'de gösterilmiştir.



2022 Yılı 2. Çeyrek döneminde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarının %87,97'sini bir taşınmaz için hazırlanmış raporlar, %12,03'ünü birden fazla taşınmazın tek bir dosyada değerlemesinin yapıldığı raporlar oluşturmuştur. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlar (626.266) içinde konut nitelikli taşınmazlara ait raporlar %68,89'luk bir paya sahiptir. Tek nitelikli taşınmazlardan oluşan raporlarda konut nitelikli taşınmazlar dışında en yüksek paya sahip taşınmaz niteliği %7,69 ile tarladır. Tarla nitelikli taşınmaz %7,59 ile dükkan, %6,10 ile arsa, %2,34 ile fabrika, %1,66 imalathane, %1,64 ile ofis nitelikli taşınmazlar takip etmektedir. Kıftlık, iş merkezi, depo, otel, akaryakıt tesisi, okul, makine, hastane ve diğer nitelikli taşınmazlar ise % 1'in altında oranlarla kalan bölümü oluşturmaktadır. Toplam 701.059 raporda 1.109.016 bağımsız taşınmaz değerlendirilmiştir. Bu taşınmazların 590.470 adedi konuttur. Konutun toplam taşınmazlar içindeki oranı % 53,24'tür.



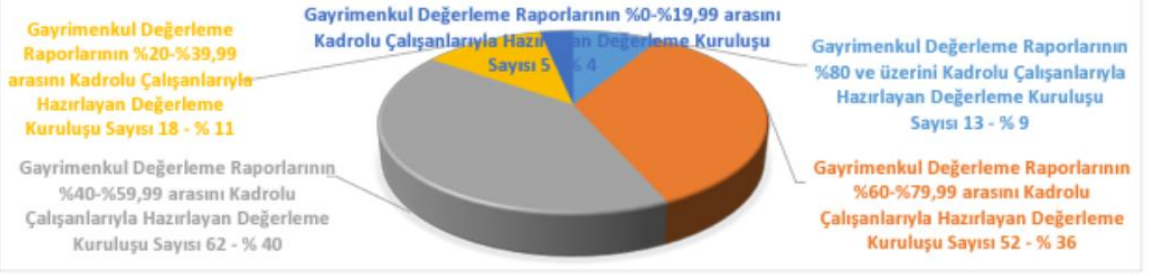
2022 Yılı 2 Çeyrek döneminde Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları tarafından hazırlanan değerleme raporlarının adet olarak %87,40'lık payını bankacılık, %7,30'luk payını yabancıya satış, %0,21'lik payını sermaye piyasası ve %5,09'lık payını diğer raporlar almaktadır.



31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti verilebilmesi konusunda yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu sayısı 148'e ulaşmıştır. 2022 Yılı 2 Çeyrek döneminde 3 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu listeye alınmıştır. 2022 Yılı 2 Çeyrekte SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti veren hiçbir değerlendirme kuruluşu listeden çıkarılmamıştır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla SPK tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti verebilmesi konusunda yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının toplam sayısı ise 151 olmuştur. 1 Değerleme Kuruluşu rapor bildirimlerini yapmamış olup 150 Değerleme Kuruluşu GABMe aktif olarak rapor bilgilerini ilemiştir.



Değerleme Uzmanlarının Hazırladığı Gayrimenkul Değerleme Rapor Yüzdesi Aralığı	% 80 ve üzeri	% 60 - %79,99 arası	% 40 - %59,99 arası	% 20 - %39,99 arası	% 0 - %19,99 arası
Değerleme Kuruluşu Sayısı	13	52	62	18	5

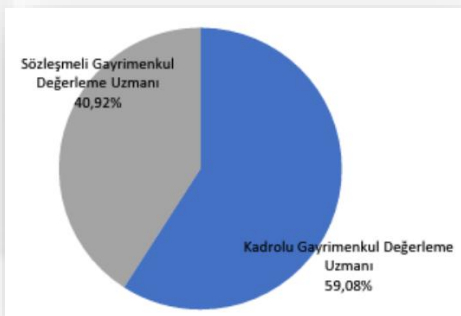


2022 Yılı 2. Çeyrek döneminde rapor hazırlayan 150 gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanan rapordaki görev alanların çalışma biçimlerine göre dağılımlarını gösterir tablonun detayı yukarıdaki grafikte sunulmuştur.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	DEĞERLEME UZMANI ORTAK (*)	TOPLAM
Sektördeki Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler dahil)	5.703	453	6.156
Kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	2.954	453	5.454
Sözleşmeli Gayrimenkul Değerleme Uzmanları	2.047		
Toplam Gayrimenkul Değerleme Uzmanları (denetmenler hariç)	5.001	453	5.454

2022 Yılı 2. Çeyrek dönemde gayrimenkul değerlendirme sektöründe denetmenler dahil 6.156 değerlendirme uzmanı görev almıştır. Değerleme uzmanlarından 5.454'ü rapor hazırlanmasında aktif görev almıştır.

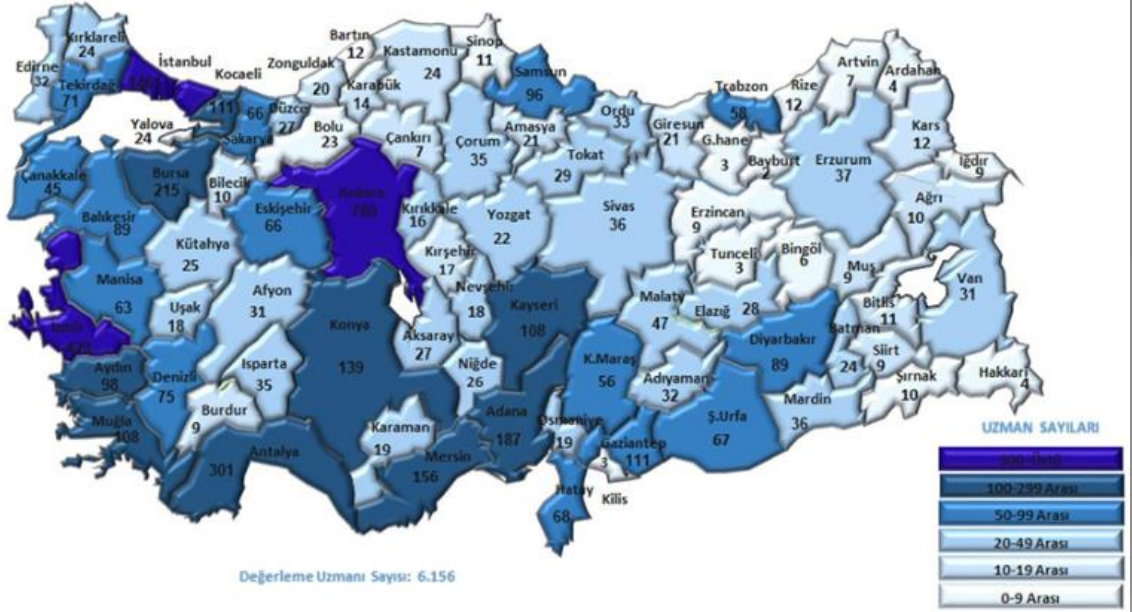
(\*) Ortak : 2022 Yılı 2. Çeyrek döneminde bir süre kadrolu, bir süre sözleşmeli olarak görev almış çalışanlardır.



Denetmenler haricinde 2022 yılı 2. Çeyrek döneminde aktif olarak rapor hazırlayanların istihdam biçimlerine ve lisans durumlarına göre dağılımını, ortak olarak rapor hazırlayanlar, oransal olarak pay edilmiş (\*) şeklinde göstermektedir.

SIRA NO	İL	DEĞERLEME UZMANI SAYISI	SIRA NO	İL	DEĞERLEME UZMANI SAYISI	SIRA NO	İL	DEĞERLEME UZMANI SAYISI
1	ADANA	187	28	EDİRNE	32	55	MALATYA	47
2	ADIYAMAN	32	29	ELAZIĞ	28	56	MANISA	63
3	AFYONKARAHİSAR	31	30	ERZİNCAN	9	57	MARDİN	36
4	AĞRI	10	31	ERZURUM	37	58	MERSİN	156
5	AKSARAY	27	32	ESKİŞEHİR	66	59	MUĞLA	108
6	AMASYA	21	33	GAZİANTEP	111	60	MUŞ	9
7	ANKARA	780	34	GİRESUN	21	61	NEVŞEHİR	18
8	ANTALYA	301	35	GÜMÜŞHANE	3	62	NİĞDE	26
9	ARDAHAN	4	36	HAKKARİ	4	63	ORDU	33
10	ARTVİN	7	37	HATAY	68	64	OSMANIYE	19
11	AYDIN	98	38	İĞDIR	9	65	RİZE	12
12	BALIKESİR	89	39	İSPARTA	35	66	SAKARYA	66
13	BARTIN	12	40	İSTANBUL	1461	67	SAMSUN	96
14	BATMAN	24	41	İZMİR	429	68	SİRT	9
15	BAYBURT	2	42	KAHRAMANMARAŞ	56	69	SİNOP	11
16	BİLECİK	10	43	KARABÜK	14	70	SİVAS	36
17	BİNGÖL	6	44	KARAMAN	19	71	ŞANLIURFA	67
18	BİTLİS	11	45	KARS	12	72	ŞİRNAK	10
19	BOLU	23	46	KASTAMONU	24	73	TEKİRDAĞ	71
20	BURDUR	9	47	KAYSERİ	108	74	TOKAT	29
21	BURSA	215	48	KIRIKKALE	16	75	TRABZON	58
22	ÇANAKKALE	45	49	KIRKLARELİ	24	76	TUNCELİ	3
23	ÇANKIRI	7	50	KİRŞEHİR	17	77	UŞAK	18
24	ÇORUM	35	51	KİLİS	3	78	VAN	31
25	DENİZLİ	75	52	KOCAELİ	111	79	YALOVA	24
26	DIYARBAKIR	89	53	KONYA	139	80	YOZGAT	22
27	DÜZCE	27	54	KÜTAHYA	25	81	ZONGULDAK	20

Değerleme Uzmanı Sayısı Aralığı	0-9	10-19	20-49	50-99	100-299	300-499	500-999	1000+
İl Sayısı	14	15	27	13	8	2	1	1



Tablo değerlendirme uzmanı sayılarının aralığına göre en çok rapor hazırladıkları il sayılarını göstermektedir. Verilere göre, İstanbul ili değerlendirme uzmanlarının %23,73'üne ev sahipliği yapmaktadır. Raporda özet olarak iş hacmi pandemi öncesine göre az olsa da geçen seneye göre iş artışında da kadrolaşmada da artış olduğu gözükülmektedir. Diğer veriler önceki yıllarda aynı seyirde devam etmiştir.