

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Şubat 2023 / Sayı 11

Değerlemede öngörünün önemi
Sayfa 25' de

*Değerlemede Teknoloji (Dijital
Fotografılama)*
Sayfa 28' de

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (11. Bölüm)*
Sayfa 17' de

AYINKONUSU

*Rapor Düzenlemede
Fotoğrafların Önemi Ve
Uygulama Prensipleri.*
Sayfa 10' da

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

*Postacının Saray Rüyası
Le Palais Idéal/Hauterives*
(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,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.

UYARI

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

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

Dergi Yazarlığı İçin

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

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
Bir Postacının Saray Rüyası
Le Palais Idéal/Hauterives



10

Ayın Konusu
Rapor Düzenlemede Fotoğrafların
Önemi Ve Uygulama Prensipleri.



16

Şiir Dinlencesi
Can Yücel'den



17

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 11 / Sektörde Derin
Bir Yara; "Değerleme Uzmanlığı
Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı"



21

Çorman Karman Öyküler
O'mun adı Helin'di



25

Uzmanın Görüşü
Değerlemede Öngörülü
olabilmek



26

Anı Sandığından
Meslekteki Tacizler



28

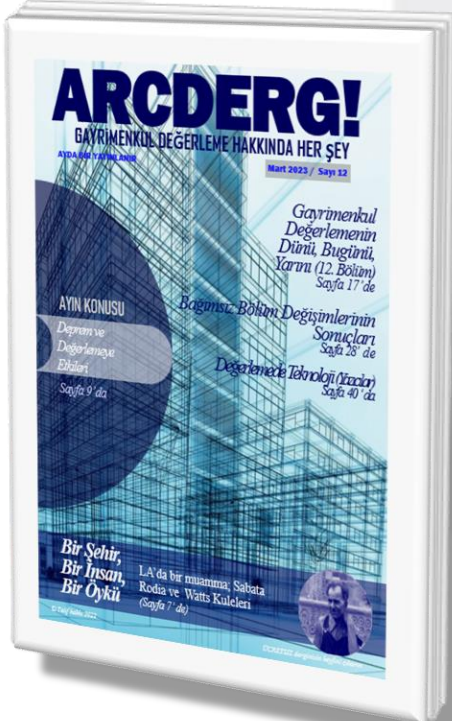
Değerlemede Teknoloji
Dijital Fotoğraflar



34

Sektör Haber Yorum
2022 TÜİK Verileri,
“Yeni Evim” Projesi

Mart Sayısında



- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
(LA.'da bir Muamma, Sabata Rodia ve Watts Kuleleri)
- Ayın Konusu (Deprem ve Değerlemeye Etkileri)
 - Şiir Dinlencesi (Oğuz Atay'dan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını
Bölüm 12. (Bddk'dan Geciken Bir Hamle, Raporlamalarda
Lisans Şartı)
 - Öykülerimden (Bir Gün Yolda Yürürken)
 - Uzmanın Görüşü
(Bağımsız Bölüm Sınırlarındaki Değişimlerin Sonuçları)
 - Anı Sandığından (Yollardaki Tehlike)
- Değerlemede Teknoloji (Yazıcılar)
 - Sektör Haber Yorum

Gayrimenkul Değerleme



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

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

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

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

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

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

Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.

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

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

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

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

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

EDİTÖRDEN

ARCDERG! 'nin bu sayısında «Ayın Konusu» başlığı altında değerlemede çok önemli bir yer tutan dijital fotoğrafları ve bir rapora konulan fotoğraflarda nelere dikkat edilmesi gerektiğini, denetmenlerin gözü ile anlatmaya çalıştık. Umarız sektörde önemsiz gözüken ama aslında çok önemli olan bu konuda bir katkımız olmuştur.

Ayrıca «Değerlemede Teknoloji» bölümünde de dijital fotoğrafçılıkta bilmeniz gereken basit kuralları ve dijital fotoğrafçılığı anlattık. Bu fotoğrafların çoğunun cep telefonu ile çekildiğinin farkındayız. Ancak gene de pozlama süreleri, diyafram vb. gibi temel bilgileri anlatma gereği duyduk.

Değerlemenin tarihçesinde ise hala tartışılan bir konuyu işledik. Mesleki Uygulamalı Eğitim Programının getirdiği olumsuzluklar ve adaletsizlikleri detayı ile anlatmaya çalıştık ki bu garabet bir daha uygulanmasın.

Önümüzdeki ayın konusu Deprem. Artık depremle yaşamak zorunda olduğumuz gerçeğini kabul etmeliyiz. Evinizin depreme karşı risklerini de az çok anlamamız için bu konuyu işledik.

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





Bir Postacının Saray Rüyası; FERDİNAND CHEVAL ve LE PALAIS IDEAL / HAUTERIVES

1836'da Fransa'da doğan, 13 yaşında fırıncı çırağı olmak için okuldan ayrılan ve sonrasında hayatını bir postacı olarak devam ettiren Ferdinand Cheval, 1924 Yılında hayata gözlerini kapattığında bu dünyaya oldukça ünlü bir miras bırakmıştı. Fransa'nın Lyon şehrinin 80 kilometre güneyinde yer alan Hauterives kasabası Ferdinand Cheval'in meşhur hikâyesi ve bıraktığı saray sayesinde günümüzde turist çeken bir yer olarak bilinir. Hiçbir mimari eğitimi olmadığı halde La Palais Idéal adı verilen ilginç sarayı yapan Ferdinand Cheval burada yaşamıştır.

La Palais Idéal'in ilk kıvılcımı, Ferdinand Cheval'in 28 yaşında gördüğü bir rüya sayesinde alev alır. Kendi anlatımına göre bir saray inşa etmek fikri yolda ayağına takılan bir çakıl taşıyla başlar.

«Tuhaf bir rüya gördüm. Rüyamda bir saray veya mağaralar üzerine kurulu kale gibi bir şey inşa ediyordum. Bu rüyamdan kimseye bahsetmedim. Tam on beş yıl boyunca bu rüyalardan sık sık görür oldum. Bir gün, yolda çok hızlı yürürken ayağım bir taşla takıldı ve birkaç metre ileri uçtum. Kalktım, üzerimi silkeledim ve beni düşüren bu tuhaf şekilli taş müsait zamanımda incelemek için yerden alıp çantama attım.

Ertesi gün yine aynı yerden geçerken çok güzel ve değişik başka taşlara rastladım ve hepsini topladım. Bunlar birer çakıl taşıydı. Yağmur ve akarsuyla aşınmışlar, daha sonra havayla temas ederek kaya gibi sertleşmişlerdi. Her biri adeta yapılması zor birer heykel olmuştu. Bazıları bir hayvana veya tanıdık bir simaya benzeyen birer karikatür gibiydi. Bunun üzerine kendi kendime 'Madem tabiat böyle heykeller yapıyor, ben de duvar işçiliğini ve mimarisini yapayım.' dedim.»



Böylece postacı Ferdinand 33 yıl boyunca 42 km lik güzergahı üzerinde postaları dağıtırken gözüne ilginç gözükten taşları toplayıp, geceleri bu taşları gaz lambası altında çimento ile birleştirerek sarayı için şekil verir. Kısıtlı eğitime rağmen Ferdinand dönemin illüstrasyona sahip basılı yayınlarından olan Le Magasin Pittoresque'in yardımıyla kendi kendini yetiştirmeyi başarır. Sarayın tasarımında, yıllar boyunca dağıttığı kartpostalların üzerinde yer alan fotoğraflardan ilham alır. Hindu tapınakları, Roma mezarları, Orta Çağ kaleleri, camiler, filler, develer, ayılar gibi birçok kartpostal fotoğrafını hafızasına kazır ve çimentoyla birleştirdiği taşlarla oluşturduğu sarayında bunları resmeder. 33 yıl içinde dış cepheler için 20, iç dekorasyon için 13 yıl harcar. Sarayın inşasına 1879'da başlayan Ferdinand Cheval, sarayını ancak 1912'de bitirebilir.

Fantastik görüntüsü bir masaldan çıkmış gibi duran saray adeta Çin, Cezayir ve Kuzey Avrupa'nın farklı stil ve dönemlerinin mimari etkilerini bir araya getirmektedir. Birçok kültürden öğelerin görüldüğü Le Palais Idéal'in en dikkat çekici ayrıntıları; Ferdinand'ın Roma İmparatoru Sezar, Fransızların ilk liderleri olarak nitelendirdikleri Galyalı Vergingetorix ve bilimin babası kabul edilen Arşimed'e atfettiği heykellerdir. Zaman içerisinde eleştiriler yerini hayranlığa bırakır ve turistler Cheval'in bu hayranlık uyandıran eserini görmek için Hauterives'e akın etmeye başlar



Ferdinand Cheval, yaşlandığında rüyalarının sarayı içinde kendisi için yaptığı mezara gömülmesine Fransız Hükümeti izin vermez. Bu karar üzerine o dönem 80 yaşında olan Cheval şehir mezarlığında kendine ait özel bir anıt alan inşa eder ve 1924 yılında, hayata gözlerini yumduğunda oraya gömülür. Saray duvarlarına işlediği mesajında “ *Ben bir inşaatçı değilim. Hayatım boyunca ne bir mala kullanmışım ne de bir heykeltıraştım. Mimar olmak bir yana, keski bile bana yabancı bir aletti. Buradan geçen, bil ki şahit olduğun her şey, gördüğü bir rüyadan esinlenerek dünyanın kraliçesini yaratan sıradan bir köylünün eseri.*” sözleriyle büyük emeklerle yarattığı sarayını kendinden sonraki nesillere emanet etmiştir. Ölümünden 12 yıl sonra Le Palais Idéal, Fransa’nın resmi pullarında yerini almıştır. Ölümünün 45.yılında ise hak ettiği tarihi ve kültürel miras değerini kazanmıştır.

Postacının sarayının özel bir bölümünde, onlarca yıl bir parçası gibi yanında taşıdığı el arabası sergilenmektedir.



RAPOR DÜZENLEMEDE FOTOĞRAFLARIN ÖNEMİ VE UYGULAMA PRENSİPLERİ

Değerleme sektörünün ilk yıllarında dijital teknoloji bulunmadığından gayrimenkul fotoğrafları analog olarak SLR veya polaroid makinalarla çekilirdi. Dolayısı ile bir rapora fotoğraf eklemek bu günkü kadar ekonomik ve pratik değildi. Günümüzde ise dijital fotoğraf makinaları çok gelişmiş olduğu halde çoğu değerlendirme uzmanı fotoğraf makinası dahi kullanmıyor. Çünkü artık herkesin son derece kaliteli dijital fotoğraf çekebilen akıllı telefonları var.

Burada dijital fotoğrafçılıkta hangi makinelerin verimli olduğunu, dijital fotoğraflarda renk ayarlamalarını, alan derinliklerini vb. kuralları anlatmayacağız. Ancak bir değerlendirme raporu düzenlerken koyacağınız fotoğrafların neler olması gerektiğini ve nasıl çekilmesi gerektiğini vs. örnekleri ile birlikte anlatacağız.

- Değerleme uzmanlarının karşılaştığı sorunlardan biri; gezilecek gayrimenkulün yer göstericisinin mesai bitiminde uygun olması, dolayısı ile değerlendirme işinin bazen akşam karanlığına kalmasıdır. Halbuki resimlerin netliği, alan derinliği vs. hep iyi ışık isteyen çekimler gerektirir. Hatıra fotoğrafı çekerken ışığı arkadan almamız gerektiğini hepimiz biliriz ama burada bırakın ışığı ayarlamayı, yeterli ışık olmadan bile fotoğraf çekmemiz gerekebilir. Bu nedenle değerlendirme sırasında çektiğimiz fotoğrafları o mekândan ayrılmadan kontrol etmekte fayda vardır. İyi çıkmamış fotoğrafları tekrar çekmek gerekebilir.

•Genelde uzmanlar bir günde birden çok değerlendirme yaptığından sahada arka arkaya birkaç gayrimenkulün fotoğrafını çekmek zorundadır. Burada her işlem sonunda kendinizin bildiği bir ara çekim yapın. Örneğin elinizi veya dosyanızı çekin. Böylece sonradan fotoğrafları gruplarken karıştırmazsınız.

•Bir mekâna girdiğinizde hep aynı sırayı takip ederek çekim yapın. Örneğin daireye ulaşırken; ana binanın ön cephesi, ana bina giriş kapısı, zillerin fotoğrafı, giriş holü ve merdivenler ile asansörü gösteren bir fotoğraf, asansördeki katları gösteren fotoğraf, çıkılan katta merdivenler ve asansörle daireye giriş sahanlığı gösteren fotoğraf ile dairenin kapısını daire numarası ile birlikte gösteren bir fotoğraf idealidir. Daha sonra daire için; giriş holü ve sağdan başlayarak her mekânın kapısından ve içinden fotoğraf çekilirse sonradan her mekânın hangi fotoğrafta yer aldığı belli olacaktır. Dolayısı ile kapıdan girişte sağdaki ilk mekân ilk fotoğrafta, soldaki ilk mekân son fotoğrafta yer alacaktır.

•Öncelikle düzenlenen raporda ana taşınmazın ve bağımsız bölümün fotoğraflarının mutlaka bulunması gerekir. *(Denetmen firma olarak çalıştığımız dönemde lisanslı bir şirket; değerlendirme yaptıkları taşınmaz bodrum katta ve arka cepheye bakıyor diye rapora ana binanın dış cephe fotoğrafını koymamıştı. Biz ana binanın fotoğraflarını isteyince de itiraz etmişti. Halbuki binanın görünüşü; kalitesini, kalitesi de değerini belirler. Daha sonra bankanın da devreye girmesi ile birkaç gün sonra fotoğraflar gelmişti)* Elbette fotoğraflarla ilgili aksilik olması olasıdır. Gidildiğinde akşam olması, fotoğraf çekilmesinin unutulması, çekilen karelerin bozuk olması veya kaza ile silinmesi vb. birçok olumsuzluk gerçekleşebilir. Ama her ne olursa olsun, fotoğrafsız bir rapor olmamalıdır. Rapora cephe fotoğraflarının mutlaka konması gereklidir. Şayet bina çift cepheliyse, üşenmeden arka sokağa da dolaşarak cephe fotoğrafı çekilmelidir. Unutmayın ki fotoğraflar denetmenler için çok önemlidir. *(Bodrum'daki bir sitede eksperimiz cephe fotoğrafını bilerek belli bir açıdan ve yanında devam eden yapıyı keserek koymuştu. Raporda da sanki bina ayırık nizammış gibi anlatmıştı. Çünkü bina projesine göre ayırık nizamdı. Fakat yerinde ise bitişik nizam bloklar şeklinde yapılmıştı. Gezilen bina ne yerine ne projesine uygundu ve giden eksper bunu çözemediğinden aklınca basit bir çözüm bulmuştu. Ancak uydu fotoğraflarından durum farklı gözüküyordu. Denetmenlerin uydu ölçümü, görünüş, proje- foto cephe ilişkisi gibi birçok detayı kontrol ettiği unutulmamalıdır)*

•Şayet rapora bir bitmişlik oranı konuyorsa, burada bitmişlik yüzdesi verilen her kalemin fotoğraflanması gerekmektedir. Bu ileride itirazlar olmaması için ve denetmenlerin kontrol edebilmesi için genel geçer bir kuraldır.

•Bir daire gezilirken içeriden baktığı cephelerden fotoğraflar çekilmelidir. Sık olarak başımıza gelen; eksperin manzaradan bahsetmediği, dairenin manzaralı olduğu şeklinde itirazlardır. Eksper sorduğumuzda ise; “Denizle alakasız ara sokakta bir bina, ne manzarası” diye cevaplamasına rağmen, tekrar gittiğinde deniz manzarası ile karşılaşmasıdır. Ayrıca cephelerden dışarıdaki manzaranın çekilmesi başka tespitlere de yaramaktadır. *(Bir uzmanımız Maslak’taki büyük bir siteye gitmiş ve raporunu trampa diye sonuçlandırmıştı. Aslında bu kararı vermesinin nedeni; projesine göre merdiven ve asansör dahil ters tarafta kalmasından daha çok bölge eksperleri ile görüştüğünde hepsinin “o site trampa, hiçbirimiz olumlu rapor vermiyoruz” demeleriydi. Ancak bizim tavsiyelerimizle cephe fotoğraflarını da çektiğinden aslında trampa olmadığını, sadece merdiven ve asansörün takla attırıldığını görmüştük. Projesine göre ana arterin sağ köşesinde kalıyordu ve buna göre tam karlısında olması gereken cami içeriden çekilen fotoğrafta net olarak gözüküyordu. Dolayısı ile raporu olumlu sonuçlandırdık)*

•Rapora konu fotoğrafın içeriden fotoğrafını çekerken hangi dairenin olduğunu dışarıdan çektiğiniz fotoğrafta da göstereceğinizi unutmayın. Ya bir penceresini açık bırakarak ya da perdesini belli bir konumda bırakarak işaret koyun. İçeriden de o görüntünün fotoğrafını çekin ki sonradan fotoğrafları inceleyerek bulabilin. *(Yıllar önce önüme gelen bir raporda, Beyazıt’ta 1. Kattaki bir dükkân ön cephe fotoğrafında kare içine alınarak işaretlenmişti. Ancak içeriden çekilen fotoğrafta ön cepheye bakan camekanın önünde kürk şapkalı bir kadın mankeni vardı ve bu manken ön cephe fotoğrafında işaretli yerin yanında kalıyordu. Ekspere projeye göre olması gereken yeri işaretlemiş, ancak başka bir kontrol yapmamıştı. Dikkatim sayesinde trampa olduğunu tespit etmiştik. Ancak bir başka zaman Mardin’deki bir daire projesine göre işaretlenmişti ve bizim bunun trampa olduğunu anlamamız mümkün değildi. Anlatım da fotoğraflar da yerin doğruluğunu gösteriyordu. Ekspere hiçbir şey dikkat etmemiş, projesinde olması gerektiği gibi anlatım yapmıştı. Ancak söz konusu daire de kredi ile satıldığında bu kez giden eksperin dikkatli çıkması ve trampayı tespit etmesi sonucunda bu trampa ortaya çıkmıştı)*

•Fotoğraflar rapora konurken renk düzeltmeleri, kadraj ayarlamaları vs. yapılabilir. Ancak hiçbir zaman fotoğraf sayfaya uydurabilmek için sağa sola veya yukarı aşağı esnetilmemelidir. *(Bir zamanlar çok sevdiğimiz bir arkadaşımız kendini kilolu bulup selfi çekimli bina fotoğraflarını daraltırdı. Neyse ki hepimiz arkadaşımızı tanıyorduk da taşınmaz dar cepheliymiş diye düşünmüyorduk☺)* Bazen wc fotoğraflarında klozetlerin fil modeli gibi gözükmesinin raporun ciddiyetini ne denli bozduğunu lütfen düşünün.

•Özellikle dükkanlarda bulunduğu caddenin fotoğrafını koymayı unutmayın. Caddenin işlekliği, genişliği vb. detaylar son derece önemlidir.

•Sitelere bloğun doğruluğunu pekiştiren fotoğraflar konmalı. Nadir de olsa blok bazında trampa söz konusu olabilir. (Değerleme yapacağım yer henüz bitmemiş bir inşaatın 3. katındaki daire. Yer gösterici de inşaatın kalfası. Telefon edip verdiği adrese gidiyorum. Bulunduğu adada bitişik nizam yeni yapılmış birkaç yapı var. Gittiğim binada ise son rötuşlar yapılıyor. Binayı gezip fotoğraflıyorum. Döndükten sonra parsel kontrolünü fotoğraflardaki yapı sırası ile yaptığımda «O tarihte parsel sorgu yoktu, kadastrodan parsel yerini öğrenirdik» fotoğrafla uyumsuzluk görüyorum. Sokak başından 4. Bina olması gerekirken 2. Binayı gezdirdiklerini fark ediyorum. Çavuşu aradığımda o binanın da kendi inşaatları olduğunu ama müteahhittin detay vermemesinden dolayı binaları karıştırdığını söylüyor. Binaların bitmişlik oranlarından dolayı çıkacak farkın sorumluluğundan son anda çektiğim sokak fotoğrafı sayesinde kurtuluyorum)

•Bazı sözleşmeli arkadaşlar nasıl olsa denetmen var, boş yere vakit kaybetmeyeyim diye ne çektiyse doğrudan rapora yükler. Bu yapılan işe saygı duyulmadığını gösteren bir eylemdir. (Geçen aylarda bir otel raporu geldi, yaklaşık 34 sayfası peş peşe yüklenmiş fotoğraftı. Üstelik raporda karanlık, bulanık ve tekrar fotoğraflar yer alıyordu. Geri yollamak vakit kaybettireceğinden mecburen her fotoğrafla tek tek ben ilgilenmek zorunda kaldım)

•Rapora eklenen fotoğrafların boyutları vs. düzenlenmelidir. Çünkü yüksek çözünürlüklü fotoğraflar raporun boyutunu büyültür ve sistemde gereksiz bir yük olduğu gibi mail ile vs. aktarımı zorlaştırır. Şayet rapor herhangi bir sistemden yazılıyorsa, zaten sisteme raporu yüklediğinizde optimum küçültmeyi sistem yapacaktır. Ancak Word gibi bir programda yazıyorsanız resimleri küçültmenizi öneririz. Bunun için fotoğrafları tek tek küçültmeye gerek yoktur. Rapordaki resimlerin birini seçip, resim biçimine girer, “ayarlar” üzerindeki “resim sıkıştır” ikonuna basar ve çıkan dokümanda “yalnızca bu resme uygula” sekmesinin başındaki işareti kaldırıp tamam dersiniz rapordaki resimlerin tümü küçülecektir. Fakat burada dikkat etmeniz gereken şey firmanın rapor takip programına yüklediğiniz fotoğrafların yüksek çözünürlüklü olmasıdır.

•Rapora konulan proje fotoğraflarının mutlaka net ve okunabilir olması gereklidir. Bazen arkadaşlar proje fotoğrafları koyuyor ancak altlarındaki katının yazısını almadan veya ölçüler okunmayacak kadar bulanık çekmiş oluyorlar. Denetmen böyle bir raporda verdiğiniz alanın doğruluğunu nasıl tespit edebilir ki?

•Rapora işlenmiş foto konya dahi, şirketin takip sistemine işlenmemişinin de konmuş olması gereklidir. (Geçmişte bir arkadaş rapora trampa diyerek koyduğu fotoğraflarda da “gezilen daire, gösterilen daire” diye yazıp çizmiş. Sistem de de aynı fotolar işli olarak konmuş. Ancak biz kontrolde trampa olmadığını tespit ettik. Bununla beraber koyduğu fotoğraflar işlenmemiş halde olmadığından raporu düzeltemeyip kendisi düzeltsin diye iade etmek zorunda kaldık).

Burada fotoğraf çekimini gruplayarak özetleyecek olursak;

Belgelerin fotoğraflanması

- Taşınmazın projesinin fotoğrafları yukarıdan ve düzgün görüntü alınabilecek mesafeden fotoğraf makinesi evrak çekim pozisyonundayken okunaklı bir şekilde çekilmeli
- Diğer evrak ve belgelerin fotoğrafları da evrak çekim pozisyonunda flaşın üzerlerinde parlaklık yapmaması sağlanarak okunaklı bir şekilde çekilmeli
- Okunaklı bir şekilde olmayan belgelerdeki yazılar not alınmalı.

Konutun/dükkanın/ofisin fotoğraflanması

- Taşınmazın dışarıda bir bütün halinde görüntülenmesine dikkat etmeliyiz
- Bütün haline görüntüleyemiyorsak art arda birleştirebileceğimiz bölümlendirmeler yapabilecek bir şekilde tümünü görüntüleyelim
- Taşınmazın çevreyle bağıntısını/konumunu gösteren fotoğraf çekilmeli
- Taşınmazın ana girişinin yönünün anlaşılmasını sağlayacak fotoğraf çekilmeli
- Ana girişten giriş katına merdiven çıkış-iniş yönünü saptamamızı sağlayacak fotoğraf çekilmeli
- Bağımsız bölümün dışardan giriş kapısının merdivene ya da asansöre göre yerini saptayabileceğimiz fotoğrafın çekilmeli
- Bağımsız bölümün kapısından girişte dağılımı saptayabileceğimiz fotoğraf çekilmeli
- Bağımsız bölümün fonksiyonel dağılımını anlayabileceğimiz bir fotoğraf çekilmeli
- Bağımsız bölümün tek tek bölümlerinin genel şeklini ve malzemesini bize tanıtabilecek fotoğraflar çekilmeli
- Taşınmazın cephelerinden dışarıya bakıldığında görüntünün bize çevreyi ve konumumuzu tanıtabilecek fotoğraflar çekilmeli
- Taşınmazın ayırt edici özelliklerini de gösterir fotoğraflar çekilmeli (manzarası, havuza yakınlığı, ticari merkeze göre konumu vb. gibi)
- Bağımsız bölümün trampalı olduğunu düşünüyorsak bu çelişkiyi giderecek ve doğru bölümü saptamamıza yarayacak fotoğraflar çekilmeli
- Bağımsız bölümün ya da tüm taşınmazın büyüdüğünü saptayabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Ana taşınmazın ana girişteki kat ya da cephe olarak yapılan değişimleri saptayabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Ana gayrimenkulün vaziyet planında konumu ve yönünün değişimini saptayabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Taşınmazın yerini google earth/google map'te saptamamıza yarayacak karteriz oluşturabilecek bir yer ya da yapıya göre konumunu belirtecek fotoğraf çekilmeli-not alınmalı.

Tarla /arsa fotoğraflanması

- Taşınmazı biraz uzaktan konumlandırabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Yakın olarak sınırlarını oluşturabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Taşınmazın yerini google earth'te saptamamıza yarayacak kerteriz oluşturabilecek bir yer ya da yapıya göre konumunu belirtecek fotoğraf çekilmeli-not alınmalı
- Taşınmazın sınırlarını fotoğraf içinde çizebileceğimiz fotoğraf çekmeliyiz kerteriz noktalarını not etmeliyiz

Fabrika.benzin istasyonu.hotel vb. Ticari yapıların fotoğraflanması

- Taşınmazın genel hatlarını tümüyle görebileceğimiz bir mesafeden fotoğrafları çekilmeli
- Çekebiliyorsak taşınmaza/taşınmazlara üstten bakabilen fotoğrafları çekilmeli
- Taşınmazın dış çevreyle bağıntısını gösteren fotoğrafları çekilmeli
- Taşınmazın işlevine göre fonksiyonel dağılımını saptayabileceğimiz fotoğrafları çekilmeli
- Hotel gibi bölümsel tekrarlamının olduğu yerlerde odaların belirleyici özelliklerini saptayabileceğimiz fotoğraflar çekilmeli
- Taşınmazın yerini google earth/google map'te saptamamıza yarayacak kerteriz oluşturabilecek bir yer ya da yapıya göre konumunu belirtecek fotoğraf çekilmeli-not alınmalı

Sonuç olarak çok basit gözükken fotoğraflama işi bile gerekli özen gösterilmediği durumda raporun kalitesini bozmaktadır. Unutmayın ki fotoğraflar o gayrimenkul hakkında görsel bilgi veren ve kişide fikir uyandırabilen tek veridir. Kaldı ki daha sonra, ileri düzey raporlama tekniklerinde dron ile çekilmiş fotoğraflardan hatta videolardan da bahsedeceğiz.



*Bazen hayat yorar insanı...
Şarkılar yorar,
Beklemek yorar,
Özlemek yorar,
Affetmek yorar,
Hoş görmek yorar,
Boş vermek bile yorar,
Ve insan susar...
Her şeye, herkese rağmen,
Elinden gelen tek şeyi
yapar, Bağıra bağıra
susar...!*

Can Yücel



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

SEKTÖRDE DERİN BİR YARA; “DEĞERLEME UZMANLIĞI MESLEKİ UYGULAMALI EĞİTİM PROGRAMI”

Ülke genelinde değerlendirme uzmanlarının yeterli sayıya ulaşmaması nedeni ile SPK ve BDDK İpotek kredilerine esas raporlamaların lisansı olmayan kişilerce yapılmasına göz yumular da raporlarda belli bir kalitenin sağlanamaması ve haksız rekabet oluşması nedeni ile bunu durdurmayı hedefliyorlardı. Ancak böyle bir karar aldıklarında yetersiz eleman sıkıntısı yaşanacağından çekiniyorlardı. Bu nedenle de sektörü alt üst edecek yanlış bir karar aldılar. Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve Konut Değerleme Lisansı sınavlarına katılarak başarılı olmuş, ancak 3 yıllık tecrübe şartını tevsik eden rapor sunmadığı veya diğer şartları taşımadığı için başvurusu kabul edilmeyen adayların, SPL tarafından düzenlenecek uygulamalı meslek eğitimine katılmaları halinde, tecrübe şartını sağlamış sayılmalarına karar veren 26.02.2014 tarih ve 6/189 sayılı Kurul kararı, 26.02.2014 Tarihli, 2014/6 Sayılı SPK Bülteninde yayımlandı.

Böylece piyasa bir anda bir haftalık kurs olarak tecrübeli statüsüne kavuşmuş yüzlerce elemanla dolacaktı. Bunun sonucunda da sektörde değeri birbiri ile uyuşmayan raporlar çoğalacaktı. Çünkü artık SPL; gerçekte tam bir uzmanlık isteyen mesleği, bir aylık sıkı bir çalışma ile alınabilen Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve ardından bir haftalık eğitimle taçlandırarak kolayca sunmaktaydı. Bunun getirdiği kargaşa oldukça fazla oldu. Her 4 yıllık diploması olan, lisans almaya ve kursun ardından hemen “falanca ilde çözüm ortağınız olmak istiyorum” diyerek firmalardan iş almaya başladı. O falanca ilde çözüm ortağı bulunmaması nedeni ile firmalar bu çözüm ortakları ile sözleşme imzaladılar ancak bu sefer de denetmenler fazla mesai yapmaya başladı. Daha sonra bu bölgeler dolunca deneyimli eksperlerin sahalarına girmeye başladılar. Hiç kimse bu mesleği annesinin karnında öğrenmemişti ama doğru raporlama yapabilmek için belli bir deneyim yaşanması da şarttı. Doğru tespit yapamayan eksperlerce hatalı değer verilmiş bir rapor altlık teşkil ediyor, sonrasında hazırlanan doğru rapora itiraza neden oluyordu. Ayrıca önceden tecrübe olmadan sınava bile girilmezken, sonradan doğrudan lisans verilip kursla tecrübe sessiz sedasız devreye sokulduğundan bu dönemde “lisanslı” diye işe alınan birçok personelin lisansının aslında geçersiz olduğu sonradan ortaya çıkacak, değerlendirme firmaları da bundan zararlı çıkacaktı. Şikâyetler o kadar çok arttı ki SPK geri adım atmak zorunda kaldı ve SPL’ye ek gelir de olur diye düşünülen bu yanlıştan dönüldü. Fakat bu yanlış hareketin vebalini sahada bulunanlar da Değerleme Firmaları da fazlası ile çekecekti.



Bu güne kadar sizin kadar deneyimsiz hiç kimse sözleşmeli çalışmak için başvurmamıştı. Lisansınızı normal şartlarda aldıınıza emin misiniz?

Sonuçta 10.12.2018 tarihinden sonra çalışmaya başlayanlar için tecrübe belgesini “Tevsik Belgesi” adı altında TDUB nin vermesi kararlaştırıldı. Böylece sap saman iyice bir birine karışmış oldu. Bankalar Lisansı olup tecrübesi olmayanlarla, lisansı da tecrübesi de olanları ayıra bilmek için herkesten tecrübe belgesi istemeye başladılar. Otuz yıldır sahalarda olan ve lisans almak için önceden tecrübelerini ispat etmiş olan şirket sahipleri dahi TDUB ne baştan evrak ve eskiden düzenledikleri rapor örnekleri verip tecrübelerini ispat etmek zorunda kaldılar. Daha da kötüsü şirketlerde geçmişte çalışmış tüm çözüm ortakları ve personel de bu şirketlerden geçmiş dönem raporlarını talep edince şirketler için ekstra bir yük oldu. Üstelik geçmişte çalışılan şirketlerden kapananlar olduğundan bu evrakları temin etmek bazı uzmanlar için ciddi sorun haline gelecekti. Bu hatalı kararın düzeltilmesi sırasında da bir sürü mağduriyet yaşanacak, kurs ile deneyim alırım diyerek sınava girip lisans alan yüzlerce kişi tecrübesiz olduklarından hiçbir bankaya tanımlanamayacak ve açıkta kalacaklardı. SPK bu kişileri de düşünüp çıkardığı tebliğde “Şirketlerin personelinin %10 u kadar Değerleme Uzman Yardımcısı bulundurma şartı” getirirse de bu oran açıkta kalan lisanslılara göre çözüm olamayacak kadar azdı.

15 TEMMUZ 2016 OLAYLARININ SEKTÖRE ETKİSİ

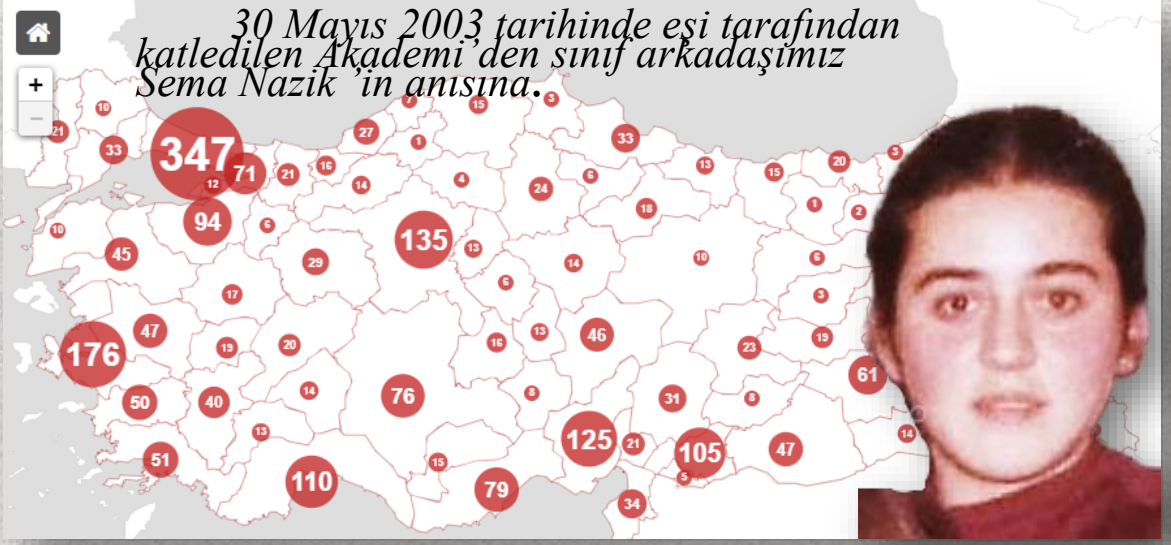
15 Temmuz olayları sonucunda yapılan soruşturmalar sonucunda Fetö'yü maddi olarak destekleyen birçok iş adamı olduğu ortaya çıkmıştı. Örgüt sistem içine o kadar çok nüfus etmişti ki bu sayede iş adamları şirketlerini devasa kurumlar haline getirebilmişlerdi. Ancak Pensilvanya'ya yollanan yüklü paraların takibi sonucunda bu dev kurumlar TMSF ye devredilerek kayyum atandı.

Artık TMSF'nin elinde eski batık bankaların mal varlıklarından başka bir de Fetö'den dolayı devredilen, aktif büyüklüğü 60 milyar liraya yakın 885 adet dev şirketin mal varlıkları da mevcuttu. TMSF, şirket yönetme tecrübesi ve Bankacılık Kanunu'ndaki yetkilerini kullanarak, kayyum olarak yönettiği şirketlerde çalışanların mağdur olmamaları ve istihdamın olumsuz etkilenmemesi için gerekli tedbirleri aldı. Fon, yargılama veya satış/tasfiye işlemleri sonuçlanıncaya kadar kayyum olduğu şirketlerin "basiretli tacir" gibi yönetilmesini sağlamayı, bu şirketlerin öz kaynaklarını, istihdamlarını ve değerlerini kaybetmeden milli ekonomiye geri kazandırılmasını hedefledi. Bu kapsamda şirketlerin TMSF'ye devrolmasından sonra öz kaynakları yüzde 10, ciroları yüzde 24, aktif büyüklükleri yüzde 16 artarken, karlılıkları da büyük oranda yükseldi.

Ülkenin ekonomisindeki ana regülatör inşaat sektörü olduğundan, kamu kurumları ve bunlara bağlı gelirler ile ilişkili en ufak bir hareketlilikte değerlendirme sektörü doğrudan konunun ortasında kalıyordu. Faiz düşürümünden değerli konut vergisine kadar bir çok konuda bu yaşanmıştı fakat bir hükümeti devirmeye kalkışma eyleminin bile bu sonucu vereceğini o anda öngörmek nerede ise imkansızdı.

Bu firmalara ait taşınmazların değerlerini tespit ettirmek, ne kadarlık bir mal varlığı olduğunu öğrenmek için TMSF ye devir olan bu kurumlar, değerlendirme şirketlerine yönlendirildiler. Kayyum atanmış firmaların üzerindeki taşınmazlar sayesinde değerlendirme firmaları için sürpriz bir iş imkanı doğmuş, bu durum TMSF için oldukça ağır bir yük olsa da değerlendirme firmaları ve çalıştığı sözleşmeli değerlendirme uzmanları için yeni bir iş kaynağı oluşmuştu.

30 Mayıs 2003 tarihinde eşi tarafından
katledilen Akademi'den sınıf arkadaşımız
Sema Nazik'in anısına.



O'NUN ADI HELİN'Dİ

Onun Adı Helin'di. Peygamberler şehri Şanlıurfa'da doğup büyümüş, 19 yaşına geldiğinde ailesinin zoruyla bir öğretmenle evlendirilmiş, kaderine razı olarak sürdürdüğü hayat nedeniyle gençliğinin güzelliği, hayatın acımasız dişleri arasında yavaş yavaş öğütülmeye başlamıştı. Helin 22 yaşına geldiğinde kocasının görevi nedeniyle Eskişehir, Çukurhisar'da yaşamını sürdürürken bir yandan Berfan ve Berfin ismini verdikleri iki kız çocuğunu kucağına almıştı bile. Urfa'nın taşından mıdır, toprağından mıdır nedir bilinmez; Helin'in kocası öğretmen olduğu halde o da en az Helin'in ailesi kadar muhafazakâr ve sert bir yapıya sahipti. Onlar kadınların kapalı giyinmesini isterler, okumalarına izin vermezlerdi. "Köpeğin bulunduğu yere melekler girmez" diyerek köpek bile sevmezler, önlerine çıktığında tekmeleyerek uzaklaştırırlardı. Nitekim Helin'i de zorunlu 12 yıllık eğitimden sonra okutmamışlar, 18 yaşını bitirir bitirmez evlendirmişlerdi. Ancak aynı ortamlarda bulunmasına, aynı çevrede yaşamasına rağmen ailesi ve kocası ne kadar tutucuysa Helin bir o kadar modern düşünceli, onlar ne kadar okutmasalar da kendini yetiştirmeye bir o kadar hevesli, onlar ne kadar sert huylu ise Helin o kadar yumuşak huylu idi. Onlar sevmese de tüm hayvanları sevdiği gibi köpekleri de çok sever, yolda yalnız yürürken bir köpek görse çekinmeden yanına gidip severdi.

Helin kocasının isteği doğrultusunda giyinir, onun bir dediğini iki etmezdi ama o evde yokken televizyonda özgürlüğüne kavuşur; bu küçük ekranla dünyayı gezer, onunla öğrenir, onunla yaşardı. Seyrettiği televizyon kanallarını ne ailesinin ne de kocasının tasvip etmeyeceğini bildiğinden olsa gerek bu kanalları onlarla birlikteyken seyretmezdi. Aslında onun cahilliğinin eşliğinde, gündüz kadın programları seyretmesi beklenirdi. Ama o bir insanı geliştirebilecek ne varsa bulur, çıkartır ve verilen her bilgiyi büyük bir açlıkla adeta ezberlerdi. Hoş bu bilgilerden çok daha fazlasını kocasının hediye ettiği akıllı cep telefonundan da edinebilirdi ama ana babadan görmediğinden midir nedir, bu telefona bir türlü ısınamamıştı.

Helin 25 yaşına geldiğinde büyük kızı Berfan da 5 yaşına, küçük kızı Berfin 3 yaşına gelmişti. Berfin 1,5 yaşındayken onun hiç konuşmaması, gözlerini herkesten kaçırması, kimseyle diyaloga girmemesi ve oturduğu yerde devamlı sallanması nedeni ile bir seri teste sokmuşlar ve otizm denen bir illetin musallat olduğunu öğrenmişlerdi. Durumunun çok ileri olmadığını, yakın ilgiyle düzelebileceğini de öğrenmişlerdi ama bu durum kocasının hiç umurunda değildi. Berfin'in bu durumu Helin'i çok üzüyor, ama kocasına bu konuda hiçbir şey diyemiyordu. Berfan'ı ise birkaç ay sonra kocasının görevli olduğu ilkokula yazdırmaları gerekecekti. Kocasıyla bu konuyu konuşurken aslında kocasının kendi anne babasından bile tutucu olduğunu, kızlarını okutmayı gereksiz gördüğünü "nasıl olsa okumayacak, dava okuma yazmaysa ben ona öğretilirim" demesiyle anlamış ve hemen tepki göstermişti. Bu tepkisi altı yıllık birliktelikleri boyunca kocasına ilk defa karşı çıkışıydı. Böylece konuşmaları tartışmaya dönüşecek, Helin bu tartışma sırasında kızlarını okutup aydın insanlar olarak yetiştirmeye ant içecekti. Bu tartışma Helin'i mutsuz, renksiz ve gelecekte umutsuz duygular içinde bırakmış, evliliklerinin tadı tuzu o günden sonra kaçmıştı.

Helin'in kızları da kendisine benzeyip, babalarının kızmasına rağmen sokakta gördükleri her kedi köpeği korkusuzca severlerdi. Helin onların kaderinin kendisi gibi olmasını istemiyordu. Büyüdüklerinde bu can yoldaşlarını sadece yalnız olduklarında gizlice sevmeye çalışmalarını, hayatı evde yalnızken ufak bir ekrandan öğrenmeye çalışmalarını istemiyordu. Fakat bu istediklerini nasıl başaracaktı. Bu konuda direktirse evliliğinin bozulacağı gün gibi aşıkardı. Kendi anne babasının bu konuda destek olmayacaklarını adı gibi biliyordu. Eşinin ailesi de kendi ailesinden farklı değildi. Peki ne yapıp da yeminini tutacak, evliliğinin bozulması pahasına kızlarını okutacaktı. Kendisi okumamış, bir meslek sahibi olamamıştı. İşin kötüsü dokuz kardeşi arasında sadece iki ağabeyi okuyabilmiş ve onlar da okumalarına rağmen kocasından farklı bir düşünce yapısına sahip olamamışlardı. Bu kalabalık aileden sadece kendinden bir yaş küçük kız kardeşi Azade tek başına ayakta durabiliyordu. Azade evlenip eşinin işi nedeni ile Bodrum'a yerleşmiş, eşini trafik kazasında kaybedince geri dönmeyip Bodrum'da yaşamaya devam ediyordu. Azade ile son telefon konuşmasında onun bir restoranda çalıştığını ve çalıştığı restoranın çatısındaki bir odada kaldığını öğrenmişti. Helin'de Azade gibi bir restoranda çalışabilirdi ama kendisi çalışırken çocukları ne olacaktı. İş yaparken aklının çocuklarında olmaması gerekiyordu. Keşke kocası gibi öğretmen olsaydı. Çocukları ilk okulu bitirene kadar dibinde olurlardı. Ama gerçekte Helin'in elinden yemek yapmaktan başka bir şey gelmezdi. Evet Azade tek başına ayakta duruyordu ama onun kendisi gibi okutulması gereken iki minik yavrusu yoktu. Onlar varken nasıl çalışır, nasıl geçinirdi. Onlarsız yeni bir hayat kurmanın da amacı ile bir ilgisi yoktu. Ayrıca kızlarını bırakırsa başlarına gelecekler belliyken, onları nasıl biraka bilirdi?

Helin uzun bir süre çıkış yolu arayıp da çaresiz kalınca tüm bu olanlara sünger çekip bezgin hayatına biraz daha devam etmeye karar verdi. Bu arada kendini yetiştirecek, tek başına çocukları ile ayakta durabilecek bir meslek edinecekti. Artık bir umutla televizyonun ekranına daha çok bağlanmış, insanların hangi işlerle geçindikleri üzerine kafa yorar olmuştı.

Kocası ile tartışmasının üzerinden yedi ay geçmiş, Helin'in ısrarları sonucunda Berfan babasının Çukurhisar'da 3. Sınıfı okuttuğu okulda eğitim hayatına atılmıştı. Günler eskisi gibi rutin geçerken Helin bir belgesel kanalında sınıf öğretmenlerini anlatan bir programa rastladı. Daha doğrusu o sınıf öğretmenleri ile yapılan röportajı görünce öyle zannetmiş ve kocası da öğretmen olduğundan olsa gerek ekrana baka kalmıştı. Öğretmenler Anadolu Üniversitesi Eğitim Fakültesi mezunlarıydı ve okullarını anlatıyorlardı. Aslında program Anadolu Üniversitesini ve bölümlerini gösteren bir belgeseldi. Belgeseli seyrettikçe ilginç bilgiler öğrenmeye başladı. Bulduğu ildeki Anadolu Üniversitesine bağlı Açık Öğretim Fakültesini hiç okula gitmeden dışarıdan sınavlara girerek bitirmek mümkündü. Şayet Açık Öğretim Fakültesinde Özel Eğitim bölümünü okursa, zihinsel engelliler öğretmeni olabiliyordu. Fakat önünde ciddi bir problemi vardı. Okula kayıt yaptırıp bitirse dahi iş bulabilecek miydi? Çocukları ile birlikte bağımsızlığını kazanmasına yardım edecek kadar para kazanabilecek miydi? Sonra aklına Berfin geldi. "Bu okulu bitirirsem en azından Berfin'e yardım ederim, normal bir hayatı olur" diye düşündü. Büyük bir hevesle akşam kocasına bu düşüncesinden bahsetti. Ama hiç ummadığı bir tepkiyle karşılaştı. Kocası kızlarının durumunun Allah tarafından kendilerini sınamak için verildiğini söyleyerek onu azarladı. Artık tek yapması gereken kocası isteyken gizlice okula gidip kaydını yaptırmaktı.

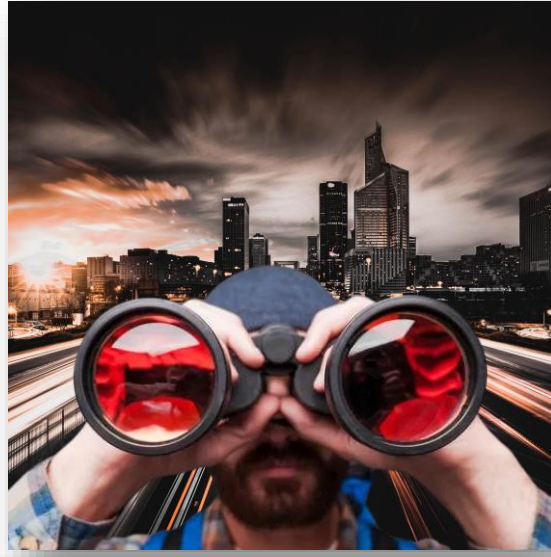
Helin okula gittiğinde kayıtların online yapılabildiğini, hatta bazı dersleri internet üzerinden takip edebileceğini söylediler. Fakat evde böyle bir imkânı yoktu. Her ne kadar evde internet ve bilgisayar olsa da bunlar kocasının tekelindeydi. Bu konuda kocasına fark ettirmeden bu imkanlardan faydalanmayı öğrenmeliydi. O günden sonra Helin kocası bilgisayarla çalışırken çay kahve bahanesiyle onun yanında geçirdiği zamanda bilgisayarı nasıl kullanacağını çözmüş, kocası evde yokken bilgi dağarcığını genişletmek için televizyonun yerine bilgisayarı, bazen de kocasının hediyesi telefonunu kullanmaya başlamıştı. Bu arada kocasının bilgisayarında kayıtlı yüzlerce yüz kızartıcı video görmesi onu kocasından daha da çok soğutmuş, kendisini senelerce eşine beklentisiz teslim etmesinin anlamsızlığını hissetmesine neden olmuştu. Bundan sonraki süreç tamamen Helin'in okumaya odaklanması ile geçecekti. Derslerine ait eğitim kitaplarını gizlice edinip, evde dolap arkalarına saklayarak, bilgisayarda saatlerce çalışıp, çalıştığı sayfaları sonrada arama hafızasından silerek kendince bazı önlemler alıp çalışmaya devam edecek ve böylece ilk senenin ortasına kadar gelecekti.

Bu süreçte kocasının ve Berfan'ın okulda olması, Berfin'in ise olup bitene hiç ilgi göstermeden evin bir köşesinde oturup sadece sallanıp durması onun rahat çalışmasına izin veriyordu. Fakat okula devam edebilmek için sınavlarına girmek gerekiyordu ve sınavlar fiili olarak sınav salonlarında, üstelik hafta sonları yapılıyordu. Kocasından gizli olarak bu sınavlara girmesi nerede ise imkansızdı. İlk sınavları Nisan ayı sonuna doğru yapılacaktı. Aklına bir fikir geldi. Kocasına ailesini çok özlediğini, onlara sürpriz yapmak istediğini, Berfin'i de alıp birkaç günlüğüne Urfa'ya gideceğini söyleyecekti. Kocasını daha önce bir kere böyle bir şeye razı olmuştu. Gene razı olabileceğini düşündü. Böylece kendine bir valiz hazırlayıp, Urfa'ya gidiyorum diye Berfin'le evden ayrılacak, eve uzak, sınav yerine yakın bir otele yerleşip ertesi 2 gün sınava girecekti. Bu arada Berfin'in hiçbir sıkıntı yaratmayacağını, sadece oturduğu yerde o gelene kadar sallanıp duracağını biliyordu.

Geciktirmeden planını uygulamaya koydu. Kocasını her ne kadar "Sonra beraber gideriz, ne gerek var şimdi üç günlüğüne gitmene" dese de evde 2-3 gün yalnız kalırsa kendisinin de rahat edeceğini düşünerek bunu kabul etti. Sabırsızca geçen birkaç haftalık süre sonunda sınav zamanı gelmişti. Helin cuma akşamı valizini hazırlayıp, sözde Urfa'ya gitmek üzere hazırlandı. Ailecek taksiye binip yarım saat içinde otogara ulaştılar. Kocasıyla ve Berfan'la vedalaşırken "Oraya varınca sizi ararız" diyerek Berfin'le beraber otobüse bindi. Otobüs hareket ederken onlara el sallayıp ayrıldıktan üç dakika sonra, önemli bir şey unuttuk diyerek otobüsten inecekler ve önceden planladığı gibi sınav salonuna yakın bir otele yerleşeceklerdi. Sonra sınavları vereceğinden emindi, çünkü çok çalışmıştı. Sabah kocasını telefonla arayarak Urfa'ya ulaştığını, merak etmemesini söyledi. Fakat bilmediği; kocasının hediye ettiği telefonunda bir takip programı bulunduğu ve kocasının da onu daima izlediğiydi. Helin cumartesi, pazar günü sınavlarına girdi ve bu sınavlar çok başarılı geçti. Pazartesi günü sabahı kocasını arayarak Eskişehir'e ulaştığını, eve taksi tutarak ulaşacaklarını söylerken akşam ne yemek istediğini de sormayı ihmal etmedi.

Helin kocasının ve Berfan'ın okulda olduğunu ve boş bir eve gideceğini düşünüyordu. Ama öyle olmadı. Eve gelip kapıyı anahtarla açtığı anda kocasını daha kapının eşiğinde ona tek kelime sormadan, Berfan'ın ve Berfin'in gözleri önünde defalarca bıçaklayarak öldürdü. Savunmasında "beni aldatıyordu" diyecek, iyileşme imkânı olan annesinin gülü Berfin bu olaydan sonra iyice kötüleşecek, Belfan ise ilk öğretimi güç bela bitirdikten sonra okumayı bırakacaktı.

Türkiye'de 2010'dan bu yana 2534 kadın öldürülmüştür. Kadın cinayetleri ülkenin kanayan bir yarasıdır ve kanamaya devam etmektedir.
<https://kadincinayetleri.org/>



DEĞERLEMEDE İLERİYE DÖNÜK PROJEKSİYONLA BAKABİLMEK

Değerleme uzmanının sağlıklı kararlar verebilmesi için ekonomiyi ve ülkedeki gelişmeleri takip edebilmesi, bölgesel projelerden haberdar olması gereklidir. Çünkü halk bu gelişmeleri gayet iyi takip edip, gayrimenkul yatırımı yaparken ona göre kararlar almaktadır. Örneğin “Yavuz Sultan Selim Köprüsü”, “İstanbul Hava alanı”, “Kanal İstanbul” gibi projeler henüz gerçekleşmeden, bu projelerin çevresi adeta kapışılmaktadır. Öyle ki, çoğu zaman emsal satış fiyatları, bölgedeki imar ve sıfır yapı değerleri alınıp ciddi bir yapılaşma analizi yapıldığında bulunan değerlerin çok üstünde çıkmaktadır. Burada değerlendirme uzmanlarını zor durumda bırakan şey; spekülatif artışlardır. Buna basit bir örnek verecek olursak; yabancılara vatandaşlık vererek ülkeye döviz girişi sağlamak amacı ile yapılan satış politikası nedeni ile son yılda gayrimenkullerde yaşanan artışları göstere biliriz. Yabancıya satış rakamları emsal teşkil etmekte, bu emsaller doğrultusunda tüm gayrimenkullerde artış gözlenmektedir. Fakat ülke vatandaşlarının alım gücü aynı oranda artmamaktadır. Dolayısı ile bu artışın aslında sonuç olarak arz fazlasının doğuracağı kaçınılmazdır.

Burada değerlendirme uzmanı asgari bilgi olarak her zaman için sokaktaki insanlardan daha derin düşünmek, daha gerçekçi olmak ve daha doğru kararlar vermek zorundadır. Örneğin parseli oldukça büyük, yaşlı fakat az katlı ve az dairesel bir binadaki daireyi değerlendirirken, bu dairenin ileride kentsel dönüşüme girebileceğini ve girdiği zaman da yapılaşma şartlarından dolayı emsal dairelere göre çok avantajlı olacağını görmek ve ona göre değer vermek zorundadır. Unutmamalıdır ki sokaktaki adam tabiri ettiğimiz o dairenin sahibi, bunu bilmektedir.



Bazen değerlendirme uzmanının doğruları, matematiksel doğrularla örtüşmeyebilir. Ama uzman bunun farkında olarak raporunu düzenliyorsa, savında da başarılı olmaması için bir neden olamaz. Buna Bağcılar'dan bir örnek vereyim. 1980'li yıllarda Bağcılar'da bir binaya ekspertize gitmiştim. Bulduğu yer, fason tekstil imalatlarının yapıldığı, köhne bir sokak arasıydı. Mal sahibi Almanya'dan ülkeye kesin dönüş yapmış, babasından kalan eski evi yıktırıp, elindeki para ile o arsaya giydirme cephele, çok lüks bir plaza yaptırmıştı. Arsanın imarı 2 katlı bir eve müsaitken, o yedi katlı bir bina yapmış ve bina için çok para harcamıştı. Binayı değerlediğim tarihte boş durumdaydı. Bu binayı ne amaçla yaptırdığını sordum. Şayet tekstilci vs. olduğunu söyleyip, kendi ihtiyacı için prestijli bir bina yaptırmak, bu arada fason olarak iş verdiği atölyelere yakın olmak istediğini anlatsa idi, bir derece anlaya bilirdim. Ama o; *'Elimdeki para erimesin, bir yatırım yapayım, kirası ömür boyu gelir getirir diye düşündüm. Babadan kalan yeri değerlendireyim dedim'* diyerek tamamen yanlış bir yatırım yaptığını itiraf edecekti. Bina yapıldığı dört sene olmuştu ve hiç bir kiracı talebi olmuyordu. Bir atölye zemin ve iki bodrum kata talip olmuş, ama yerleştikten sonra hiç kira ödemeyince iki yıl boyunca onu çıkartmakla uğraşmıştı. Bu binanın arsa değeri oldukça düşük, bina değeri ise çok yüksekti. Bu dengesizliğin sonuçlarını Almanya'da yaşamış biri bilemeyebilir. Ama bir değerlendirme uzmanının mutlaka bilmesi gerekir. Satış rakamına şerefîyesiz halde arsa + bina maliyeti ile ulaşılsa bile bu bölge için o değer yüksek kalacaktır. Her zaman için hesaplamadaki temel kavramlar %100 doğruyu göstermez. Fakat bunun nedenlerini doğru anlatabilmek gereklidir. Burada uzmanlar arasında görüş farkı çıkması çok doğaldır. Nedeni de doğru yorum yapıp yapamamakla ilgilidir. Maalesef raporu düzenlettiren kurumun beklentisi ne yönde ise, doğru ya da yanlış olduğuna bakılmaksızın o beklentiye yakın olan rapor doğru kabul edilmektedir.

Akaryakıt istasyonları ile ilgili dergimizin 7. sayısında da anlattığım bir anım vardır. «Geçen yıllarda bir akaryakıt istasyonu değerlendiriyoruz. İstasyonun önceki sene hazırlanan raporları oldukça yüksek değerlerde çıkmış. Çünkü bu istasyon, büyük bir fabrikanın sahipleri tarafından o fabrikanın kapısının önüne, sırf fabrika mallarını taşıyan nakliye kamyonlarına hizmet etsin diye yapılmış. Fabrika geçen yıllarda iyi çalıştığından, doğal olarak istasyonun da değeri de yüksek çıkmış. Ancak biz değerlendirme yaptığımızda fabrika iflas etmiş ve kapanmıştı. İşin kötüsü istasyonun bulunduğu yol sadece fabrikaya kadar geliyordu. Yani dışarıdan birinin kullanması mümkün değildi. Dolayısı ile çok düşük bir değer vermek zorunda kalmıştık»

Burada ilk raporları düzenleyenlerin bu riski görmeleri ve raporda bundan bahsetmeleri gerekirdi. Öngörü sadece gayrimenkulün ileride değer kazanması ile değil, değer kaybetmesi ile ilgili de olabilir. Örneğin gene yıllar önce Rusya Dünya'ya ilk açıldığında Ruslar ülkemizden deri giysiler alıp, ülkelerinde satarlardı. Bu nedenle Zeytinburnu'ndaki dericiler Ruslarla ticaretten zenginleşmiş, hat boyundaki köhne deri dükkanları lüks showroamlara dönüşmüştü. O yıllarda bu dükkanlar milyon dolarlarla alınıp satılıyordu. Ben bu dükkanlar için her rapor düzenlediğimde üşenmeden; değer artışının tamamen Rusya ile ticaretten beslendiğini, bu ticaretin bitmesi durumunda değer düşüşü yaşanacağını yazardım. Bir gün dediğim oldu ve kimse bana raporlarımla ilgili hesap sormadı. Çünkü ben zaten bu durumda değer düşüşünü yazmıştım.

Bunun tam tersine Ömerli Bağlantı yolundaki bir akaryakıt istasyonunda rastlamıştım. Önündeki yolun Ömerli'ye bağlanması ve Ömerli'nin zaman içinde villalarla dolup taşması sonucu, özellikle şehirden çıkıştaki ilk benzinlik olması dolayısı ile akaryakıt satışında patlama yaşamışlardı. Fakat bu onların da bilerek planladığı bir şey değildi. Ekspertiz raporları bu nedenle süreli olmak zorundadır. Çünkü dış müdahaleler değeri düşürüp arttırabilir. Şu anda Anadolu yakasındaki Avrasya girişine 200 m mesafedeki akaryakıt istasyonu kapalı. Önceden E-5 cepheliyken sadece tünele giren yola bakar hale gelince kapandı.

Buna zaman içinde şahsen yaşadığım yüzlerce örnek verebilirim. Üsküdar Salacak yolu üzerindeki otobüs duraklarının arkasında lebiderya manzaralı binalar, eskiden kötü bir sokak içindeydiler. Önlerindeki deniz manzaralı binalar kamulaştırılıp yıkılınca inanılmaz değer kazandılar. Aynı şey Nautilus Alışveriş Merkezinin yanındaki yapı sahiplerinin de başına geldi. AVM yapılınca bir anda binaları değer kazandı. Sabiha Gökçen hava alanı açıldığında orada tarlaları olan bir tanıdığım birden zengin olmuştu. Dolayısı ile ileriye dönük projeksiyonla bakabilmek için öncelikle ileride gerçekleşecek projelerden haberdar olmak gerekmektedir. Bunun için de bölge ile ilişkili olmak, gelişmeleri takip etmek gerekmektedir. Bizim senelerdir ekspertiz işleminin yerel eksperler tarafından yapılmasını desteklememizin nedeni de aslında budur. (Küçük yerlerde ahbab çavuş ilişkileri olması riskine rağmen)



MESLEKİ TACİZLER

Gayrimenkul değerlendirme mesleğinde öyle ya da böyle bir şekilde her uzman bir mesleki taciz olayı yaşamıştır. Bunun nedenlerini sayacak olursak;

- İşin akışı gereği, bir başkasının mekanına tek başına gitmek,
- İşimizin paraya dayalı olması nedeni ile raporun belli bir amaca yönelik düzenlenmesi ve sonucun kişilerin menfaati çıkarına veya zararına çıkmasına karar verenlerden biri olmak,
- Kredi mekanizmalarından nerede ise sonuncu aşaması olmak ve bu aşamanın zamanla sınırlandırılmış olması,
- Bizlerin hazırladığı rapor sürelerinin, banka personelinin kullanılabilecekleri kredileri dolayısı ile performanslarını etkilemesi.
- Özellikle Yabancıya satış taleplerinde KVKK Uyarınca müşteriye ait bilgilerin paylaşılması ancak eksper bilgilerine müşterilerin ulaşabilmesi.
- Hiç tanımadığınız insanlarla randevulaşmak. (Müşteri, emlakçı, satıcı, alıcı veya herhangi bir yer gösterici)

Tacizler değerlendirme öncesinden başlayabildiği gibi değerlendirme sırasında veya sonrasında da olabilir. Sözlü olabildiği gibi fiziksel de olabilir. Sözlü tacizler genelde değerle ilgilidir ve değerlendirme uzmanını yönlendirmeye çalışmak için yapılır. Bunu geçiştirmek kolay gibi gözükse de her zaman kolay değildir.

Burada 35 yıllık meslek hayatımda başıma gelen ve bizzat tanık olduğum bazı taciz olaylarını anlatacağım. Ancak bilmenizi isterim ki gerçekleşen bu tip olaylar anlattıklarımın çok daha fazladır.

- Geçmiş yıllarda ekibimizdeki genç bir kızımız ekspertiz için randevu almaya çalışırken müşteri yakındaki bir pastanede buluşmak için ısrar ediyor. Kızcağız işi sapa saracağını müşterinin ısrarından anlayarak dairenin kapısında buluşmak istediğini belirtiyor ve durumu da bana anlatıyor. Adamın bir banka müşterisi olması nedeni ile tehlike görmüyorum ve kızcağızı tek başına ekspertize yolluyorum. Ancak bir süre sonra kızımız nefes nefese koşar vaziyette telefon edip yardım istiyor. Adamın eve girer girmez saldırdığını ve elinden zor kurtulduğunu, o anda da peşinde olduğunu öğreniyoruz. Hemen arabalarla yola düşüyoruz ve bankayı durumdan haberdar ediyoruz. Kızımız kazasız belasız kurtuluyor ama ne yazık ki bankanın adı medyaya düşmesin diye savcılığa şikayet edemiyoruz.
- Bir başka taciz de erkek olmama rağmen benim başıma geliyor. Üstelik bankada çalıştığım yıllarda gerçekleşen bu olayda ekspertiz işlemi için Adalardan birindeyken yeri göstermek için görevlendirilen kişi havanın sıcaklığını bahane ederek birlikte duş yapmamızı istiyor. Teklifinin saçmalığını duymazdan gelerek dışarıya çıkıyorum ve yol boyunca konuşmuyorum. Somurtmamdandır dolayı işin büyümesinden korkan adam yol boyunca onu yanlış anladığıma beni ikna etmeye çalışıyor.
- Gene bankada yönetici olduğum yıllarda görevlendirdiğimiz bir eksperini danışmak için başvurduğu emlakçı, kapıları kilitledikten sonra içeride darp ediyor. Sonradan rakip emlakçılardan birinin adamı zannettim diyerek kendini savunuyor.



- Trampa nedeni ile kredi kullanamayan, siyasi gücü olan bir müşteri bizi tapu müdürü aracılığı ile devamlı taciz ediyor. Biz de tapu müdürüne, «Madem sorun yok, riski siz alın» diyoruz. Müdür bu riski göz önüne alıp düzeltme yapıyor ve biz raporu düzeltiyoruz.

- Değeri düşük yazdık vs. diye ofise gelip hır çıkartıyorlar. Bu bir veya iki kere de değil. Her seferinde onları ofisimizde konuşarak ikna etmeyi başarıyoruz. Bunları yapanlar da genelde KOBİ dediğimiz sınıftan müşteriler.

Sonuç olarak değerlendirme uzmanlarına denetmenlerin rapor için, şirket operatörlerinin süre için, rapor düzenlettirenlerin değer için tacizde bulunması dışında, başka türlü fiziki ve manevi tacizlerle de yaşamak zorunda kalıyoruz.

İYİ BİR DİJİTAL FOTOĞRAF ÇEKEBİLMEK İÇİN



Dijital fotoğrafı mesleki gereklilikten dolayı kullandığımızdan, çektiğimiz fotoğrafların sanatsal olması gerekmez. Yani kompozisyondan daha önemli olan işlevselliğidir. Dergimizin bu sayısındaki “Aydın Konusu” bölümünde bir rapora konu olan fotoğraflar hakkında gerekli bilgileri vermiştik.

Maalesef artık birçok kurum değerlendirme uzmanlarından değerlendirme yapılan binanın önünde öz çekim istediğinden, cep telefonunun tercih edilmesi, hatta iyi bir ön kamerası olan cep telefonunun tercih edilmesi hiç de yanlış değildir. Fotoğraf makinaları gibi cep telefonlarının fotoğrafı kaliteleri de farklı olduğundan, burada bir fotoğrafta kaliteyi sağlayan unsurların neler olduğunu kısaca anlatmaya çalışacağız ki fotoğrafı için kullanılan aleti seçerken bu kriterlere de dikkat edin.

Kullandığımız dijital fotoğraflar için ister bir fotoğraf makinası olsun ister bir cep telefonu olsun kaliteyi belirleyen birçok faktör vardır. Bunların en bilinenleri;

- **Ekran Boyutu** Görüntünün izleneceği ekran boyutunu inç cinsinden anlatımıdır. (1 İnç; 2,54 cm)
- **Ekran Çözünürlüğü** (Çözünürlük yakalanan görüntüdeki detayın miktarsal olarak anlatımı için kullanılan bir kavramdır) ve buna bağlı olarak Piksel Sayısıdır (1600 × 1200 çözünürlüğündeki bir görüntü 1,920,000 piksel = 1.92 megapikseldir) dir.
- **İnç Başına Düşen Piksel Sayısı (PPI)** Piksel yoğunluğu olarak da bilinir. İnç başına düşen piksel sayısını verir. PPI değeri yükseldikçe ekrandaki görüntünün keskinliği artar. Bu değer cihazda kullanılan ekranın boyutuna ve çözünürlüğüne göre değişiklik göstermektedir.
- **Lidar** bir başlangıç noktasından başlayarak çevre objelere gönderilen ışınların çarpması ve başlangıç noktasına geri dönmesinde geçen süreden yararlanarak başlangıç noktası ve obje arasındaki mesafenin hesaplanması yöntemine dayanan bir uzaktan algılama teknolojisidir. Temelde mesafe ölçmeye dayanmasının yanında objelerin ışığı yansıtma değerleri de tutularak obje hakkında elde edilen bilgileri arttırmaktadır.
- **Geniş açı** Odak uzaklığı 50 mm'nin altında olan objektifler 46 dereceden daha fazla görüş açısına sahip olduklarından geniş açı objektif olarak adlandırılırlar. Bu objektifler geniş açıyla görme özelliklerinin dışında ön planı yakın ve büyük, arka planı uzak ve küçük göstererek fotoğraflarımıza derinlik boyutunu da katarlar. Özellikle küçük mekanları çekerken faydalıdırlar.

Pratikte çoğu değerlendirme uzmanı fotoğraf çekmek için cep telefonu kullandığından burada bazı cep telefonlarının fotoğrafıma özelliklerini verdik. Seçim sizin

Huawei Mate 50 Pro 50 MP ana kamerası bulunan Huawei Mate 50 Pro, optik görüntü sabitleme ve değişken diyafram aralığına sahip. 13 MP ultra geniş açılı lens ve 64 MP telefoto kamerası ile yüksek performans sergiliyor. Akıllı telefonun ön kamerası ise 13 MP çözünürlüklü video ve fotoğraf kayıtları tutuyor.

- Ekran Boyutu: 6,74 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1212 x 2616 piksel
- Ekran Paneli: OLED
- İşlemci: Qualcomm Snapdragon 8+ Gen 1
- RAM: 8 GB
- Depolama: 256 GB / 512 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 13 MP + 64 MP
- Ön Kamera: 13 MP
- Bluetooth: 5.2
- Yazılım: Android
- Ağırlık: 205 gram
- Kalınlık: 8,5 mm



Google Pixel 7 Pro Piyasaya yeni katılan telefon modellerinden biri olan Google Pixel 7 Pro, DxOMark verilerine göre kamerası en iyi telefon seçildi. Teknik özellikleri ve akıllı telefon dünyasına yön verecek yenilikleri ile dikkat çeken cihaz, depolama alanı ve işlemcisi ile yüksek performans sergiliyor. 50 MP çözünürlüğe sahip geniş açılı ana kamera, 12 MP ultra geniş açılı kamera ve 48 MP üçüncü kamerası ile kaliteli görüntüler elde etme imkânı sunuyor. Aynı zamanda 10.8 MP ön kamerasıyla da öz çekimlerdeki performansını yüksek seviyede tutuyor.

- Ekran Boyutu: 6,7 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1440 x 3120 piksel
- Ekran Paneli: OLED
- İşlemci: Google Tensor G2
- RAM: 12 GB
- Depolama: 128 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 12 MP + 48 MP
- Ön Kamera: 10.8 MP
- Bluetooth: 5.2
- Ağırlık: 212 gram
- Kalınlık: 8.9 mm



Honor Magic 4 Ultimate Dört adet arka kamera ve bir adet ön kameralı telefonun arka yüzeyinde 50 megapiksel çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 64 megapiksel çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera, 64 MP çözünürlüğünde periskop telefoto ve 50 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera bulunuyor. Ön tarafta ise 12 megapiksel çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera mevcut.

- Ekran Boyutu: 6,81 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1312 x 2848 piksel
- Ekran Paneli: LTPO OLED
- İşlemci: Snapdragon 8 Gen 1
- RAM: 12 GB
- Depolama: 512 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 64 MP + 64 MP + 50 MP
- Ön Kamera: 12 MP
- Bluetooth: 5.2
- Yazılım: Android 12, Magic UI 6
- Ağırlık: 242 gram
- Kalınlık: 11,4 mm



iPhone 14 Pro Max Arka yüzeyinde 48 megapiksel çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 12 megapiksel çözünürlüğünde telefoto kamera ve 12 megapiksel çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera bulunuyor. Bunların yanı sıra TOF 3D LİDAR da mevcut.

- Ekran Boyutu: 6,7 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1290 x 2796 piksel
- Ekran Paneli: LTPO Super Retina XDR OLED
- İşlemci: Apple A16 Bionic
- RAM: 6 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB / 512 GB / 1 TB
- Arka Kamera: 48 MP + 12 MP + 12 MP
- Ön Kamera: 12 MP
- Bluetooth: 5.3
- Yazılım: iOS 16 (iOS 16.2'ye yükseltilebilir)
- Ağırlık: 240 gram
- Kalınlık: 7,9 mm



iPhone 14 Pro Arkasında 48 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 12 MP çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera, 12 MP çözünürlüğünde telefoto kamera ve TOF 3D LİDAR yer alıyor.

- Ekran Boyutu: 6,1 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1179 x 2556 piksel
- Ekran Paneli: LTPO Super Retina XDR OLED
- İşlemci: Apple A16 Bionic
- RAM: 6 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB / 512 GB / 1 TB
- Arka Kamera: 48 MP + 12 MP + 12 MP
- Ön Kamera: 12 MP
- Bluetooth: 5.3
- Yazılım: iOS 16 (iOS 16.2'ye yükseltilebilir)
- Ağırlık: 206 gram
- Kalınlık: 7,9 mm



Huawei P50 Pro Arka yüzeyinde 50 megapiksel çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 64 megapiksel çözünürlüğünde periskop telefoto, 13 MP çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera ve 40 MP çözünürlüğünde gerçek kroma kamera yer alıyor. Kamerası en iyi telefonlar listesindeki cihazın ön kamerası ise 13 MP çözünürlüğünde.

- Ekran Boyutu: 6,6 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1228 x 2700 piksel
- Ekran Paneli: OLED
- İşlemci: Kirin 9000
- RAM: 8 GB / 12 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB / 512 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 64 MP + 13 MP + 40 MP
- Ön Kamera: 13 MP
- Bluetooth: 5.2
- Yazılım: EMUI 12
- Ağırlık: 195 gram
- Kalınlık: 8,5 mm



iPhone 13 Pro Max Arka yüzeyinde 12 megapiksel çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 12 megapiksel çözünürlüğünde telefoto kamera, 12 MP çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera ve TOF 3D LİDAR bulunuyor. Ön tarafta ise 12 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera yer alıyor.

- Ekran Boyutu: 6,7
- Ekran Çözünürlüğü: 1284 x 2778 piksel
- Ekran Paneli: Super Retina XDR OLED
- İşlemci: Apple A15 Bionic
- RAM: 6 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB / 512 GB / 1 TB
- Arka Kamera: 12 MP + 12 MP + 12 MP
- Ön Kamera: 12 MP
- Bluetooth: 5.0
- Yazılım: iOS 15 (iOS 16'ya yükseltilebilir)
- Ağırlık: 240 gram
- Kalınlık: 7,7 mm



iPhone 13 Pro Arka tarafında 3D TOF LİDAR, 12 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 12 MP çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera, 12 MP çözünürlüğünde telefoto kamera bulunuyor.

- Ekran Boyutu: 6,1 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1170 x 2532 piksel
- Ekran Paneli: OLED
- İşlemci: Apple A15 Bionic
- RAM: 6 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB / 512 GB / 1 TB
- Arka Kamera: 12 MP + 12 MP + 12 MP
- Ön Kamera: 12 MP
- Bluetooth: 5.9
- Yazılım: iOS 15 (iOS 16'ya yükseltilebilir)
- Ağırlık: 204 gram
- Kalınlık: 7,65 mm



Xiaomi Mi 11 Ultra Arka tarafında 50 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera, 48 MP çözünürlüğünde periskop telefoto ve 48 megapiksel çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera bulunuyor. Ön tarafta ise 20 MP çözünürlüğünde kamera yer alıyor.

- Ekran Boyutu: 6,81 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1440 x 3200 piksel
- Ekran Paneli: AMOLED
- İşlemci: Snapdragon 888 5G
- RAM: 8 GB / 12 GB
- Depolama: 256 GB / 512 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 48 MP + 48 MP
- Ön Kamera: 20 MP
- Bluetooth: 5.2
- Yazılım: Android 11, MIUI 12.5
- Ağırlık: 234 gram
- Kalınlık: 8,4 mm



Google Pixel 7 Arka tarafında 50 MP çözünürlüğünde geniş açılı kamera ve 12 MP çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera mevcut. Ön yüzeyde ise 10.8 megapiksel çözünürlüğünde ultra geniş açılı kamera bulunuyor.

- Ekran Boyutu: 6,3 inç
- Ekran Çözünürlüğü: 1080 x 2400 piksel
- Ekran Paneli: AMOLED
- İşlemci: Google Tensor G2
- RAM: 8 GB
- Depolama: 128 GB / 256 GB
- Arka Kamera: 50 MP + 12 MP
- Ön Kamera: 10.8 MP
- Bluetooth: 5.2
- Yazılım: Android 13
- Ağırlık: 197 gram
- Kalınlık: 8,7 mm



Ön Kamerası En İyi Telefonlar; iPhone 14 Pro Max, iPhone 14 Pro, Huawei Mate 50 Pro, Huawei P50 Pro, Google Pixel 7 Pro, Huawei Mate 40 Pro, Huawei P40 Pro, Google Pixel 6 Pro, Asus ZenFone 7 Pro, Samsung Galaxy S20 Ultra 5G

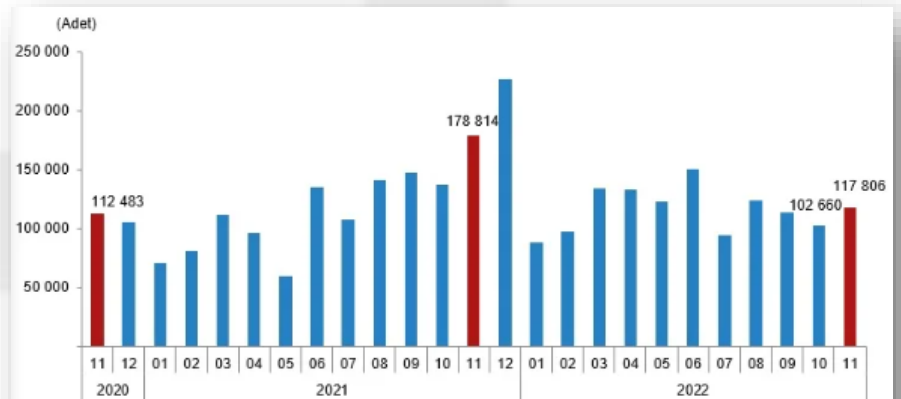


TÜİK 2022 VERİLERİNE GÖRE ARALIK KONUT SATIŞLARI, BİR ÖNCEKİ YILIN AYNI AYINA GÖRE %8,2 ; YABANCIYA KONUT SATIŞI %18,6 AZALDI.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2022 yılı Aralık ayı Konut Satışı İstatistiklerine göre, 2022 Aralık konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 8,2 oranında azalarak 207 bin 963 oldu. Aynı şekilde Türkiye genelinde 2022 Kasım ayında 117 bin 806 adet konut, 2021 yılı Aralık ayında ise 226 bin 503 konut satılmıştı. Konut satışlarında sırasıyla;

- İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve yüzde 16,7,
 - Ankara 9 bin 367 konut satışı ve yüzde 8,
 - Antalya 7 bin 902 konut satışı ve yüzde 6,7 pay aldı.
- Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla;
- Hakkari 34 konut,
 - Ardahan 47 konut,
 - Bayburt 58 konut oldu.

Konutlarda değer artışının ise genel olarak %200 ün üzerinde olduğu görüldü.



Kasım 2022 Konut satış rakamları



YENİ EVİM PROJESİ KAPSAMINDA BANKALARA KAYNAK AKTARILACAK YENİ KONUT FİNANSMAN PROGRAMI'NA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ MECLİS GENEL KURULUNDA KABUL EDİLDİ

Teklif ile Yeni Konut Finansman Programı'nın genel çerçevesi belirleniyor, program kapsamındaki katkıların sınırları ve ceza hükümleri düzenleniyor. Buna göre, Yeni Evim Projesi kapsamında gerçek kişilerin konut finansmanı taksit ödemelerini kolaylaştırmak amacıyla taksitlere katkı sağlanacak. Bunun için Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek bir kamu bankası aracılığıyla ilgili bankalara nakit kaynak aktarılacak.

Bir yıl içerisinde katkı sağlanabilecek konut finansmanının toplam anapara tutarı, ilgili yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu'nda belirlenen başlangıç ödeneklerinin yüzde 5'ini aşamayacak. Bu tutarı bir katına kadar arttırmaya Cumhurbaşkanı yetkili olacak.

Daha önce satılmamış ve yüklenici firmaların mülkiyetinde olan konutlarla henüz başlamamış veya yapımı devam eden projelerden konut edinecekler katkı sağlanabilecek. Henüz başlamamış veya yapımı devam eden konut projeleri açısından mülkiyeti yüklenici firmalara geçecek konutlara ilişkin sağlanacak finansmanlar da bu kapsamda değerlendirilecek. Gayrimenkul geliştiricileri de yüklenici kabul edilecek.

Katkılar; yeterli ödeme gücüne sahip olduğu bankalarca değerlendirilen ve katkı talebinde bulunan gerçek kişilere yönelik konut finansmanı için sağlanacak.

İlk üç yıldaki finansman taksit tutarının gerçek kişinin hane gelirinin yüzde 30'unu aşan kısmı kadar miktar, Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesine bu amaçla konulacak ödenek tertibinden katkı olarak aktarılacak. Yüzde 30'luk oranı yüzde 30 ila yüzde 50 arasında belirlemeye, 3 yıllık süreyi bir yıla kadar indirmeye Cumhurbaşkanı yetkili olacak. Konut satış bedeli üzerinden yüzde 5 katkı payı yüklenici firma hesabından veya finansman tutarından tahsil edilerek, finansmanı sağlayan bankalarda geçici hesaplara aktarılacak. Bu tutarlar bir yıla kadar finansman taksitlerinin ödemelerinde kullanılacak. Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde; bu tutarın bir kısmı veya tamamı finansman anapara tutarından peşin olarak indirilebilecek, bir yıllık süre ise üç yıla kadar uzatılabilecek. Tahsil edilen tutar, hiçbir şekilde yükleniciler tarafından geri istenemeyecek.

Katkıların geri ödemesi

Düzenlemeye göre, belirlenen kamu bankası, her ayın ilk beş iş günü içerisinde, içinde bulunulan aya ilişkin toplam katkı tutarını bir icmal listesiyle Bakanlığa bildirecek. Bakanlık talep edilen katkı tutarını, bildirim yapılan ayın 15'ini takip eden ilk iş günü bankaya aktaracak. Bu katkının aktarım günü ile finansmana ilişkin taksit ödemeleri bankalarca aynı gün olarak belirlenecek. Katkılarının geri ödeme tutarları, geri ödemelerin başlayacağı tarihe kadar, finansmanın faiz oranı üzerinden basit faiz yöntemiyle hesaplanacak. Bankaların, geri ödeme tutarlarını katkıdan yararlananlara rücu etme hakkını kullanması durumunda geri ödemelerin başlamasından sonra ek bir faiz oranı uygulanmayacak.

Geri ödemelerin, katkıdan yararlananlarca yapıldığına bakılmaksızın, tam ve zamanında Bakanlığa aktarılmasından finansmanı sağlayan bankalar sorumlu olacak. Geri ödemelerin finansmanı sağlayan bankalarca tam ve zamanında yapılmaması durumunda katkı geri ödemeleri, hesaplanacak gecikme zammıyla birlikte finansmanı sağlayan bankadan ilgili vergi dairesince tahsil edilecek. Bu kapsamda finansmanlara ilişkin icra takip sürecinin başlatılması durumunda, hesaplanacak geri ödemeler, finansmanı sağlayan bankalar tarafından icra takibinin başlatılmasından sonra en geç 30 gün içerisinde Bakanlığa verilmek üzere, belirlenecek bankaya aktarılacak. Taksit tutarı hane gelirinin yüzde 30'unu aşan ancak finansman katkısından yararlanmak istemeyenler için oluşturulacak geri ödeme planında, ilgili ayda alınması gereken anapara ve faiz oranı/kar payı tutarı, kalan anapara üzerine eklenerek ertelenebilecek.

Bu finansmanların vadesinden önce kapanmasının talep edilmesi durumunda diğer mevzuatta belirlenmiş kapama koşullarına ek olarak ertelenmiş anapara ve faiz oranı / kar payı tutarı var ise bunların tamamının ödenmesiyle kapama gerçekleştirilebilecek. Bu hesaplama yöntemine ilişkin diğer kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler uygulanmayacak.

Taşınmaz 5 yıl devir ve temlik edilemeyecek

Edinilen taşınmazlar, finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine finansman tarihinden itibaren 5 yıl süreyle tescilsiz iktisap halleri hariç devir ve temlik edilemeyecek, satış vaadine konu edilemeyecek.

Borçlunun temerrüdü nedeniyle icra takip sürecinin başlatılması durumunda devir, temlik ve satış vaadine konu edilememesi finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine terkin edilecek.

(*)Sağlanacak finansman konusu konuta ilişkin düzenlenen değerlendirme raporunun yanlış veya gerçeğe aykırı olması halinde, raporu düzenleyen gayrimenkul değerlendirme uzmanı veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşu hakkında, Sermaye Piyasası Kanunu'na göre verilecek idari para cezası tutarları 10 kat artırılarak uygulanacak. Bu tutar, finansmana konu konutun satış bedelinin yüzde onundan az olamayacak.

Aktarılabilecek katkının hak sahipliğinin tespiti ile katkının doğru ve tam hesaplanmasından ibraz edilen belgeler çerçevesinde konut finansmanını sağlayan banka sorumlu olacak.

Katkılardan faydalanacak gerçek kişilerin yanlış veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğu tespit edilmiş durumda; sağlanan katkılar geri alınacak ve kullanılan finansman tutarının yüzde 5'i kadar idari para cezası uygulanacak.

Yüklenici firmalara yanlış veya yanıltıcı beyanlarda bulduklarının tespit edilmiş durumda, finansmana konu konutun beyan edilen satış bedelinin yüzde 25'i kadar idari para cezası kesilecek.

Bankalar tarafından sağlanacak finansmana ilişkin tutar, vade, faiz oranı / kar payı, finansman sağlanacak konutların azami satış bedeli, katkılardan faydalanacak gerçek kişilerin kapsamı; bu kişilerin, konut sahipliği, hane geliri, hane geliri artış katsayısı ve hanedeki diğer kişilerin konut sahipliği gibi hususları belirlemeye ve finansmana ilişkin nitelikleri il bazında farklılaştırmaya, katkı olarak aktarılabilecek kaynağın kullanılmasına, katkının sonlandırılmasına, katkı geri ödemelerine, katkı geri ödemelerinin faiz hesaplama yöntemi, bu ödemelerin vade koşulları, vadesinden önce ve toplu ödeme hususlarına, uygulamaya ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamaya ilişkin olarak ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye ve gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin diğer hususları belirlemeye Cumhurbaşkanlığı yetkili olacak.

Bu kapsamdaki konut finansmanları 31 Aralık 2023 tarihine kadar kullanılabilir, Cumhurbaşkanı bu süreyi 31 Aralık 2024'e kadar uzatmaya yetkili olacak.

()Söz konusu raporlar Bankaların verdiği konut finansmanı çerçevesinde hazırlanacağına göre, BDDK'nın daha önce yayınladığı 12.01.2017 tarihli Yönetmelikte yaptığı 09.01.2020 tarihli değişikliklerle çakışmamasına dikkat edilmesi gerekecektir.*