

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

İKİ AYDA BİR YAYINLANIR

Temmuz-Ağustos 2023 / Sayı 15

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (15. Bölüm;
Pandemi Dönemi)
Sayfa 20 'de*

AYIN KONUSU

*Unesco Dünya
Kültür Mirasları*

Sayfa 13 'de

*Resmi Deire
İncelemelerinde
Karşılaşılan Sorunlar
Sayfa 28' de*

*Değerlemede Teknoloji
(Binalarda Isı Yalıtımı)
Sayfa 32 'de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

*Mexico City'in Cesur Kızı
Frida Kahlo
Sayfa 7 'de*



ARCDERGİ!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER İKİ AYDA BİR,
3. AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

Ömer Önder Neşeli

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

UYARI

Dergideki tüm makaleler, öyküler, karikatürler ve içeriklerin telif hakkı yazarlarına aittir. Dergi hak sahipliğinin tescili amacıyla <https://www.archi.com.tr/#> Adresinde PDF formatında elektronik imzalı ve zaman damgalıdır. Dergimizdeki dokümanların kopyalanarak veya özetlenerek izinsiz bir şekilde başka yerlerde yayınlanması halinde hukuki ve cezai işlem uygulanacaktır.

Dergi Yazarlığı İçin

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

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
Mexico City'in Cesur Kızı
Frida Kahlo



13

Ayın Konusu
Unesco Dünya Kültür Mirasları



19

Şiir Dinlencesi
Aziz Nesin'den



20

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 15/
Pandemi Dönemi



23

Çorman Karman Öyküler
Sartus Gezegeni



28

Uzmanın Görüşü
Resmi Daire İncelemelerinde
karşılaşılan sorunlar



31

Anı Sandığından
Tehlikeli İlişkiler 3



32

Değerlemede Teknoloji
Binalarda Isı Yalıtımı
«Mantolama»



34

Sektör Haber Yorum

- Tüzel Bilirkişilik Aktif Oldu
- Ulaşım Masrafları Güncellendi
- 2. Evlere Komut Kredisiz Kısıtlaması Geldi



Eylül Ekim Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Don Julian Santana Barrera' ve Bebekler Adası)
 - Ayın Konusu (Değerleme Uzmanlığında Kadrolu Masraflar)
- Şiir Dinlencesi (Ümit Yaşar Oğuzcan'dan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünyu, Bu günü, Yarını (Bölüm 16. Ekonomik Kriz)
- Öykülerimden (Boyle Ölmeyi Düşlememiştim)
- Uzmanın Görüşü (Değerlemede Farklı Sonuçlar)
 - Anı Sandığından (Tehlikeli ilişkiler 4)
- Değerlemede Teknoloji (Prefabrik Komutlar)
 - 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 emlakçinin 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 yapılanmış durumda olup, herhangi bir şehirdeki gayrimenkulünüzü değerleyebilirler.

<https://tdub.org.tr/tuzel-kisi-uye-bilgileri> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.

EDİTÖRDEN

Değerli okurlar, bu satırları 30 °C üzerindeki bir sıcaklıkta yazıyorum. Şirketimizde çalışanlarımızın odasında klima var ancak benim çalışma odamda yok. Doğrusu taktırmayı da hiç düşünmedim. Camı açarak çalışmayı tercih ediyorum. Biliyorum ki bir klimanın iç ünitesi bizi serinletirken, dış ünitesi dünyayı daha da yaşanmaz kılıyor. Ne yazık ki istediğimiz yaşam konforu, dünyamızı olumsuz etkilemeye devam ediyor. Otomobile binip orman içinde temiz hava almaya giderken, egzoz gazlarının içerisinde bulunan ağır metalik gazlar nedeni ile bitkilere zarar veriyoruz. Maalesef bu çelişkiden kurtulmak çok mümkün değil. Ancak az da olsa bu gidişi yavaşlatmak mümkün. Alınacak önlemlerden biri de binamıza ısı yalıtımı yaptırmak. Bildiğiniz gibi ısı yalıtımını teşvik eden devlet, bu konuda bir çok önlem aldı. Bunlardan biri de BDDK aracılığı ile konut kredilerinde ısı yalıtımı olanla, olmayan binalara farklı yaklaşımda bulunulması. Uzun zamandır Enerji Kimlik Belgesi bulunan binalar için bankalar daha az peşinatla kredi kullanılabiliyor. Dolayısı ile ısı yalıtımı bizim de konumuz haline gelmiş durumda.

Bu nedenle de 15. sayımızda Binalarda Isı Yalıtımının en bilinen uygulaması mantolamayı ele aldık. Bu konudaki bilgi desteğini mantolama uygulayıcılarından İnşaat Mühendisi Osman Güçel verdi. Kendisine teşekkür ederiz.

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

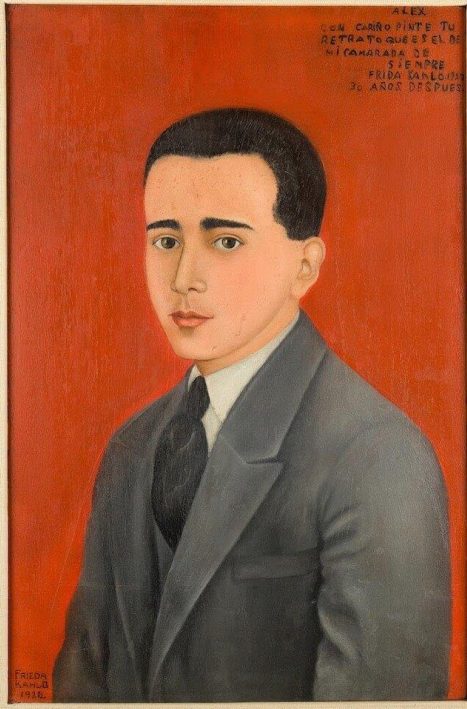




MEXİCO CITY'İN CESUR KIZI TAHTA BACAK FRİDA

6 Temmuz 1907 günü Meksiko'nun güneyindeki Coyoacán'da dünyaya gelen Magdalena Carmen Frida Kahlo Calderon'un hayatı bir film senaryosunu aratmayacak şekilde geçti. Zaten 2002 yılında ünlü Meksikalı sinema oyuncusu Salma Hayek de onun hayatını «Frida» ismi ile beyaz perdede canlandırmıştı.

Henüz altı yaşındayken geçirdiği çocuk felcinin sonucunda Frida Kahlo'nun bir bacağı engelli kalır. Bu nedenle kendisine "Tahta Bacak Frida" denmesine karşılık bu engeline aldırmayan Frida, genç kızlık çağında, dönemin en iyi eğitimini veren Ulusal Hazırlık Okulu'nda kendisi gibi ileride ünlenecek Alejandro Gomez Arias, Jose Gomez Robleda, Alfonso Villa gibi kişilerle birlikte okur ve sanat, edebiyat, felsefe gibi alanlarda eğitim alır. Okulda, ilk aşkı Alejandro Gomez Arias ile birlikte devrimci bir edebiyat grubuna girer ve doğum tarihini, Meksika devriminin gerçekleştiği 7 Temmuz 1910 günü olarak değiştirir. Okulu bitirdiğinde çok güçlü bir kişiliğe kavuşacaktır.



*Frida'nın fırçasından
Alejandro Arias*



*Frida'nın fırçasından
İlk otoportresi*

Ancak 18 yaşında geçirdiği bir trafik kazası Frida'nın bütün hayatını değiştirecektir. 1925'in o yağmurlu Eylül akşamında, okuldan eve dönerken bindikleri otobüse tramvay çarptığında, 3 yıllık aşkı Alejandro Arias yanındadır.

Birçok kişinin öldüğü kazada, Alejandro hafif yaralanırken tramvayın demir çubuklarından birisi Frida'nın sol kalçasından girip leğen kemiğinden çıkar ve onu ölümcül şekilde yaralar. Kızıl Haç Hastanesi'ndeki doktorlar Frida'yı kurtaramayacaklarını düşünseler de Alejandro doktorları Frida'yı tedaviye ikna etmeyi başarır. Onun ısrarı ile ölümden dönen Frida, geçirdiği onlarca ameliyatla hayata tutunacaktır.

Geçirdiği korkunç kazadan bir ay sonra hastaneden çıkan Frida sıkıntılarını unutmak için resim yapmaya başlar. Yattığı yerden aynaya bakarak otoportreler çizen Frida'nın İlk otoportresi; 1926 yılında tuvale döktüğü "Kadife Elbiseli Otoportre" dir.

1927 yılı sonunda yürümeye başlayan Frida Kahlo, bu dönemde sanat ve politika çevreleri ile yakınlaşmaya başlar. Kübalı önder Julio Antonio Mella ve fotoğraf sanatçısı Tina Modotti ile tanışıp yakın arkadaş olur. Birlikte, dönemin sanatçılarının davetlerine ve sosyalistlerin tartışmalarına katılırlar. Bunun sonucunda, Frida Kahlo, 1929'da Meksika Komünist Partisi'ne üye olur.



Frida Kahlo hayatının çoğunu yağlı boyalarla dolu bir yatakta ve hastanelerde geçirmiştir. Omurgası ve sağ bacağına dinmeyen bir acıyla yaşamış, 32 kez ameliyat edilmiştir. Ancak hayat görüşü ve kendine güveni nedeni ile oldukça etkileyici bir karaktere sahiptir.

Frida'nın yakın arkadaş olduğu Tina Modotti İtalyan asıllı bir Amerikalıdır ve 1922 yılında, 26 yaşında Meksika'ya taşınmıştır. Meksika komünist partisinin aktif üyesi olup, Meksika'da özellikle duvar resimleriyle ünlü olan ve "Meksikalı Michelangelo" olarak da tanınan ressam Diego Rivera'nın da yakın arkadaşıdır.

Frida, arkadaşı Tina Modotti'nin tanıştırdığı. Kendinden 20 yaş büyük ünlü ressam Diego Rivera ile 21 Ağustos 1929'da evlenir. Bu evlilik Diego Rivera'nın üçüncü, Frida Kahlo'nunsa ilk evliliğidir ve sanat camiasında bu evlilik bir güvercin ile bir filin evliliğine benzetilecektir. Frida ikinci otoportresini evlendiği yıl olan 1929'da yapar ve aynı yıl Komünist Parti'den ayrılır.

Bir yıl sonra eşi Diego duvar resmi siparişleri alınca, birlikte Amerika Birleşik Devletleri'ne gidip 1933 yılına kadar orada yaşarlar. 1931'de eşiyle kendisini resmeden "Frieda ve Diego Rivera" tablosunu San Fransisco Kadın Ressamlar Topluluğu yıllık sergisinde sergilenir. Bu onun bir sergideki ilk resmidir.

BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



Frida'nın evliliği de kendi yaşamı gibi çalkantılıdır. Süregelen sağlık sebepleri yüzünden bir çocuğunu aldırarak zorunda kalan Frida iki kez de düşük yapar.

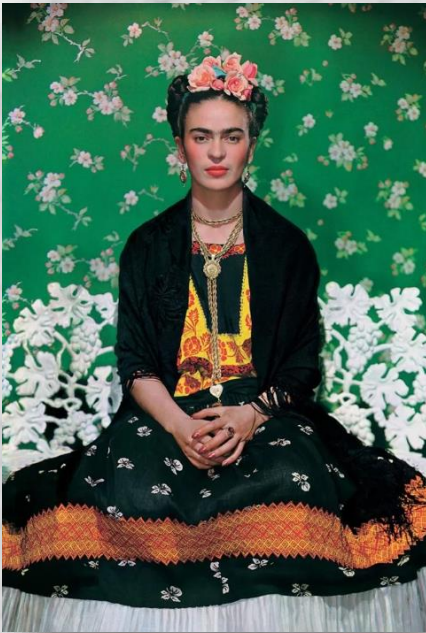
Diego karısına sadık değildir ve onu defalarca aldatır. Meksika'ya geri döndüklerinde ayrı evlerde yaşamaya başlarlar. Artık Frida'da kocasına sadık değildir. Rus devrimi denildiğinde ilk akla gelen isimlerden Lev Troçki dahil birçok kişiyle aşk yaşar. Troçki'nin eşinin bu ilişkiden haberdar olması ve Diego'nun Frida'nın kız kardeşi ile yatakta yakalanması gibi nedenlerle 1939 yılında Diego Rivera ile boşanırlar. Fakat bir yıl sonra yeniden evlenirler ve Frida için çok özel bir ev olan Mavi Ev'e yerleşirler.



BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



O ise bu acıları fırçalar ve boylarla dindirmek istercesine adeta nefes almadan resim yapar. Kendi ülkesi dışında ABD ve Fransa'da da sergiler açan Frida asıl ününü 1938'de New York'ta açtığı sergi sayesinde kazanır. 1943'te La Esmeralda isimindeki bir sanat okulunda eğitmen olarak ders vermeye başlayan ressam bu görevi on yıl boyunca sürdürür. Onun öğrencilerine "Los Fridos" yani Frida öğrencileri denilir.





1948 yılında Meksika Komünist Partisi'ne yeniden katılan Frida 1950'de omurgasında iyice belirgin hale gelen problemler nedeniyle hastaneye kaldırılır ve neredeyse bir seneye yakın hastanede tedavi görür. Nisan 1953'de Mexico City'de bir kişisel sergi açan Frida'nın sevinci üç ay sonra Temmuz'da sağ bacağına kangren olup kesilmesiyle gölgelenir ve tüm yaşama sevinci ağır bir darbe alır. Ardından gelişen akciğer embolisi sonucunda da 47 yaşında hayata veda eder.



“İki büyük kaza geçirdim Diego. Tramvay ve sen. En kötüsü sendin!”

Frida Kahlo



UNESKO ve TARİHÇESİ

UNESCO kelimesi, İngilizce “United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization” kelimelerinin baş harfleri alınarak oluşturulmuş olup, dilimize "Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu" biçiminde çevrilmiştir.

UNESCO insanlığın barış içinde eğitim, doğa bilimleri, sosyal ve beşeri bilimler, kültür ve bilgi ve iletişim aracılığıyla inşa edilmesini misyon edinmiştir. UNESCO bu amaçla Dünya Kültürel ve Doğal Mirası Listesi oluşturmakta, bunların korunması için finansal destek sağlamaktadır. UNESKO'ya üye olan ülkeler de bunları korumak için gayret göstermekte, savaşlar sırasında bu kültürel varlıklara zarar vermemeye çalışmaktadır.

Merkezi Paris'te bulunan UNESCO'nun içyapısı bakımından Genel Konferans, Yürütme Kurulu ve Sekreterlik olmak üzere üç organı bulunmaktadır.

UNESCO Sözleşmesi; Türkiye'de 20 Mayıs 1946 tarihli ve 4895 sayılı kanunla onanmıştır. Bu onamanın ardından UNESCO Kuruluş Sözleşmesinin 7. maddesi gereğince UNESCO Genel Direktörlüğünün ülkemizdeki tek ve yasal temsilcisi niteliğinde olan «UNESCO Türkiye Millî Komisyonu» 25 Ağustos 1949 tarihinde faaliyete geçmiştir.



UNESCO Henüz 1942 yılında savaş zamanında Nazi Almanya'sı ve müttefiklerine karşı olan Avrupa Ülkeleri Birleşik Krallık'ta gerçekleşen Müttefikler Eğitim Bakanları Konferansında (CAME) bir araya gelmişlerdir. İkinci Dünya Savaşı devam ederken, bu ülkeler barış sağlandıktan sonra eğitim sistemlerini yeniden inşa etmenin yollarını ve araçlarını tartışmışlardır. Proje çok hızlı bir şekilde ivme kazanmış ve kısa zamanda evrensel kararlar çıkarılmıştır. Birleşik Devletler dâhil olmak üzere yeni hükümetler de UNESCO'ya katılmaya karar vermiştir.

CAME'nin önerisi doğrultusunda Londra'da 1-6 Kasım 1945 tarihlerinde bir eğitim ve kültür kurumu kurulması için Birleşmiş Milletler Konferansı (ECO/CONF) düzenlenmiştir. (CAME'nin bu önerisini oluşturmasında elbette ki 2. Dünya Savaşında yaşanan bazı önemli olaylar vardı. Bunların en önemlisi; 13-15 Şubat'ta İngiltere ve Amerika'nın Almanya'ya zarar vermek için tarihi Dresten şehrini Fosfor bombaları ile bombalamasıydı. Hiçbir askeri güç bulunmayan bu şehir, birçok kültür mirası barındırıyordu. Üstelik Almanya'nın savaşa inanan elit tabakası, güvenilir bulduğu için bu zengin kültür şehrine göç etmişti. Ancak bu şehrin acımasızca bombalanmasının Almanlarda çok büyük moral bozukluğu yapacağını ve teslim olmalarını hızlandıracağını düşünen müttefikler 25.000 den fazla kişiyi adeta eriterek öldürdüler. 28.410 binadan 24.866'sı yok oldu)

Konferans başlatıldığında savaş neredeyse sona ermişti. Konferans, gerçek barış kültürünü oluşturacak bir kurum kurmaya karar veren kırk dört ülkenin temsilcilerini bir araya getirmiştir. Onların gözünde, yeni kurum "insanlığın entelektüel ve ahlaki dayanışmasını" kurlmalı ve bu dayanışmayı kurarken başka bir dünya savaşının başlamasını engellemelidir.

Konferansın sonunda otuz yedi ülke Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Kurumu'nu kurmuştur. 16 Kasım 1945 tarihinde imzalanan UNESCO Kuruluş Sözleşmesi yirmi ülkenin onamasının ardından 4 Kasım 1946 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu yirmi ülke: Avustralya, Birleşik Krallık, Birleşik Devletler, Brezilya, Çekoslovakya, Çin, Danimarka, Dominik Cumhuriyeti, Fransa, Güney Afrika, Hindistan, Kanada, Lübnan, Meksika, Mısır Norveç, Suudi Arabistan, Türkiye, Yeni Zelanda ve Yunanistan'dır. UNESCO Genel Konferansının ilk oturumu, oy hakkına sahip 30 hükümetin temsilcilerinin katılımıyla 19 Kasım- 10 Aralık 1946 tarihleri arasında Paris'te gerçekleştirilmiştir.

İkinci Dünya Savaşının siyasi bölünmeleri, UNESCO'nun kurucu Üye Devletlerini belirlemiştir. Japonya ve Almanya Federal Cumhuriyeti 1951 yılına kadar üye olmamış, İspanya ise 1953 yılında üye olarak kabul edilmiştir. Soğuk Savaş, sömürgecilik ve SSCB'nin dağılması gibi diğer önemli tarihsel faktörler de UNESCO üzerinde iz bırakmıştır. SSCB 1954 yılında UNESCO'ya katılmış ve 1992 yılında yerini 12 eski Sovyet Cumhuriyetinin yanı sıra Rusya Federasyonu almıştır. 19 Afrika Ülkesi 1960'lı yıllarda üye olmuştur.

Çin Halk Cumhuriyeti Birleşmiş Milletlere üye olmasının bir sonucu olarak 1971'den beri UNESCO'da Çin'in tek meşru temsilcisi olarak yer almıştır. Alman Demokratik Cumhuriyeti, Almanya Federal Cumhuriyeti'ne katıldığı 1972-1990 yılları arasında yıllarda UNESCO'nun üyesi olmuştur.

Bazı ülkeler siyasi nedenlerle zaman zaman çeşitli şekillerde Kurumdan çekilmiştir, ancak günümüzde hepsi UNESCO'ya tekrar katılmışlardır. Güney Afrika 1957-1994 yılları arasında, Amerika Birleşik Devletleri 1985-1993 yılları arasında, İngiltere ve Kuzey İrlanda Birleşik Devletleri 1986-1997 yılları arasında ve Singapur 1986-2000 yılları arasında Kurumda üye olarak yer almamıştır.

UNESCO 17. Genel Konferansı, 17 Ekim-21 Kasım 1972 tarihleri arasında Paris'te toplanmış ve 16 Kasım 1972 tarihinde UNESCO Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmeyi kabul etmiştir. Türkiye Sözleşmeye 14.04.1982 tarih ve 2658 sayılı Kanunla taraf olma kararı almış, Kanun Bakanlar Kurulu tarafından 23.05.1982 tarih ve 8/4788 sayılı Kararla onaylanmış ve 14.02.1983 tarih ve 17959 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Gerekli belgelerin UNESCO Genel Merkezi'ne sunulmasıyla Türkiye Sözleşmeye 16.03.1983 tarihinde resmen taraf olmuştur. 1972 Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunması Sözleşmesi'ne göre oluşturulan ve Dünya Mirası Komitesi (DMK) tarafından belirlenen Dünya Mirası Listesi'nde Dünya Miras Alanı olarak ilan edilen 1157 miras yer almaktadır. Bunlardan 900'ü kültürel, 218'i doğal ve 39'u karma (doğal ve kültürel) miraslardır. Türkiye'nin bu listede 17'si kültürel, 2'si karma olmak üzere 19 miras alanı bulunmaktadır:

Türkiye'nin Kültürel Dünya Mirası Listesi

1. *Sivas/Divriği Ulu Camii ve Darüşşifası* 1985
2. *İstanbul'un Tarihi Alanları* 1985
3. *Nevşehir/ Göreme Millî Parkı ve Kapadokya* 1985 (Karma Miras Alanı)
4. *Çorum/ Hattuşa: Hitit Başkenti* 1986
5. *Adıyaman/ Nemrut Dağı* 1987
6. *Denizli/ Hieropolis-Pamukkale* 1988 (Karma Miras Alanı)
7. *Antalya-Muğla/ Xanthos-Letoon* 1988
8. *Karabük/ Safranbolu* 1994
9. *Çanakkale/ Truva Arkeolojik Alanı* 1998
10. *Edirne/ Selimiye Camii ve Külliyesi* 2011
11. *Konya/ Çatalhöyük Neolitik Alanı* 2012
12. *Bursa ve Cumalıkızık: Osmanlı İmparatorluğunun Doğuşu* 2014
13. *İzmir/ Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı* 2014
14. *Diyarbakır Kalesi ve Hevsel Bahçeleri Kültürel Peyzajı* 2015
15. *İzmir/ Efes* 2015
16. *Kars/ Ani Arkeolojik Alanı* 2016
17. *Aydın/ Aphrodisias* 2017
18. *Şanlıurfa/ Göbekli Tepe* 2018
19. *Malatya/Arslantepe Höyüğü* 2021

Türkiye'nin Listeye Kaydediliş Tarihleriyle UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesindeki Alanları

Dünya Miras Komitesi tarafından UNESCO Dünya Mirası Listesine alınan bu mirasların yanı sıra bir de bu listeye önerilmesi öngörülen ancak henüz adaylık süreçleri tamamlanmayan miraslardan oluşan Geçici Liste bulunmaktadır. Geçici Liste Üye Devletler için ulusal bir envanter niteliğinde olup, asıl listeye başvurulacak olan alanlar bu listeden seçilerek belirlenmektedir. 2023 yılı Temmuz ayı itibariyle Sözleşmeye Taraf 195 Devletten 186'sının UNESCO'nun Dünya Mirası Geçici Listesi'nde miras alanları yer almaktadır. Türkiye'nin Geçici Listede ilki 1994 yılında sunulan ve son olarak 2021 yılında güncellenen şekliyle 77 kültürel, 4 karma ve 3 doğal olmak üzere toplam 84 mirası bulunmaktadır.

1. *Antalya /Karain Mağarası* 1994
2. *Bitlis/Urartu ve Osmanlı Eski Yerleşimi Ahlat Mezar Taşları* 2000
3. *Mersin/Alahan Manastırı* 2000
4. *Antalya/Alanya* 2000
5. *Harran ve Şanlıurfa* 2000
6. *Ağrı/ İshakpaşa Sarayı* 2000
7. *Konya Selçuklu Başkenti* 2000
8. *Mardin Kültürel Peyzajı* 2000
9. *Selçuklu Kervansarayları Denizli-Doğubayazıt Güzergâhı* 2000
10. *Antalya/ St. Nicholas Kilisesi* 2000

11. *Mersin/ St. Paul Kilisesi, St. Paul Kuyusu ve Tarihi Çevresi* 2000
12. *Trabzon/Sümela Manastırı* 2000
13. *Antalya ve Muğla/Likya Uygarlığı Antik Kentleri* 2009
14. *Antalya/Perge Arkeolojik Alanı* 2009
15. *Burdur/Sagalassos Arkeolojik Alanı* 2009
16. *Konya/Eşrefoğlu Camii* 2011
17. *Hatay, St. Pierre Kilisesi* 2011
18. *Kütahya/Aizanoi Antik Kenti* 2012
19. *Muğla/Beçin Ortaçağ Kenti* 2012
20. *İzmir/Birgi Tarihi Kenti* 2012
21. *Ankara/Gordion* 2012
22. *Nevşehir/Hacı Bektaş Veli Külliyesi* 2012
23. *Muğla/Hekatomnos Anıt Mezarı ve Kutsal Alanı* 2012
24. *Niğde'nin Tarihi Anıtları* 2012
25. *Mersin/Mamure Kalesi* 2012
26. *Eskişehir/ Odunpazarı Tarihi Kent Merkezi* 2012
27. *Gaziantep/ Yesemek Taş Ocağı ve Heykel Atölyesi* 2012
28. *Gaziantep/ Zeugma Arkeolojik Alanı* 2012
29. *Manisa/ Sardes Antik Kenti ve Bintepeler Lidya Tümülüsleri* 2013
30. *Denizli/ Laodikeia Arkeolojik Alanı* 2013
31. *Akdeniz'den Karadeniz'e Kadar Ceneviz Ticaret Yolu'nda Kale ve Sur Yerleşimleri* 2013
32. *Konya, Kayseri, Sivas, Erzurum, Kırşehir/Anadolu Selçuklu Medreseleri* 2014
33. *Adana/ Anavarza Antik Kenti* 2014
34. *Muğla/ Kaunos Antik Kenti* 2014
35. *Mersin/ Korykos Antik Kenti* 2014
36. *Kayseri/ Kültepe - Kanesh Arkeolojik Alanı* 2014
37. *Çanakkale ve Gelibolu 1. Dünya Savaşı Alanları* 2014
38. *Konya/ Eflatun Pınar: Hitit Kaya Anıtı* 2014
39. *Bursa/ İznik* 2014
40. *Kastamonu/ Mahmutbey Camii* 2014
41. *Kırşehir/ Ahi Evran Türbesi* 2014
42. *Vespasianus - Titus Tüneli (Hatay)* 2014
43. *Zeynel Abidin Camii ve Mor Yakup (St. Jacob) Kilisesi (Mardin)* 2014
44. *Akdamar Kilisesi (Van)* 2015
45. *Aspendos Antik Kenti Tiyatrosu ve Su Kemerleri (Antalya)* 2015
46. *Eshab-ı Kehf Külliyesi (İslami-Osmanlı Sosyal Kompleksi) (Kahramanmaraş)* 2015
47. *Mudurnu Tarihi Ahi Kenti: Ahiliğin Tanıkları (Bolu)* 2015
48. *Dağlık Frigya (Eskişehir, Kütahya, Afyon)* 2015
49. *Stratonikeia Antik Kenti (Muğla)* 2015
50. *Uzunköprü (Edirne)* 2015

51. *Siirt/ İsmail Fakirullah Türbesi ve Işık Kırılma Mekanizması* 2015
52. *İstanbul/ Yıldız Sarayı Kompleksi* 2015
53. *Muğla/ Bodrum Kalesi* 2016
54. *Eskişehir/ Sivrihisar Ulu Camii* 2016
55. *Ankara/ Hacı Bayram Camii ve Çevresindeki Tarihi Alanlar* 2016
56. *Edirne/ Sultan II. Beyazıd Han Külliyesi* 2016
57. *İstanbul/ Nuruosmaniye Külliyesi* 2016
58. *Diyarbakır/Malabadi Köprüsü* 2016
59. *Tuşpa/Van Kalesi, Van Tarihi Kenti ve Höyüğü* 2016
60. *Burdur/ Kibyra Antik Kenti* 2016
61. *Antalya/ Yivli Minare Camii* 2016
62. *Çanakkale/ Assos Arkeolojik Alanı* 2017
63. *Balıkesir/ Ayvalık Endüstriyel Peyzajı* 2017
64. *Konya/ İvriz Kültürel Peyzajı* 2017
65. *Aydın/ Priene Arkeolojik Alanı* 2018
66. *Gaziantep Yeraltı Suyu Yapıları: Livas ve Kasteller* 2018
67. *Tokat/ Erken Dönem Anadolu Türk Mirası: Danişmend Beyliği Başkenti Niksar* 2018
68. *Sakarya/ Justinian Köprüsü* 2018
69. *Yozgat/Sarıkaya Roma Hamamı* 2018
70. *Elazığ/ Harput Tarihi Kenti* 2018
71. *Anadolu'daki Ahşap Çatılı ve Ahşap Taşıyıcılı Camiiler (Konya-Eşrefoğlu Camii, Kastamonu-Mahmut Bey Camii, Eskişehir-Sivrihisar Camii, Afyon-Afyon Ulu Camii, Ankara-Arslanhane Camii)* 2018
72. *İzmir Tarihi Liman Şehri* 2020
73. *Kayseri/ Koramaz Vadisi* 2020
74. *Diyarbakır/ Zerzevan Kalesi ve Mithraeum* 2020
75. *Osmaniye/ Karatepe Aslantaş Arkeolojik Alanı* 2020
76. *Ankara/ Beypazarı Tarihi Kenti* 2020
77. *Mardin Midyat Çevresi (Tur Abdin) Geç Antik ve Orta Çağ Kilise-Manastırları* 2021

Karma (Doğal ve Kültürel) Miraslar:

78. *Amasya/ Harşena Dağı ve Pontus Kralları Kaya Mezarları* 2015
79. *Antalya/ Güllük Dağı-Termessos Milli Parkı* 2000
80. *Antalya/ Kekova* 2000
81. *Erzincan/ Kemaliye Tarihi Kenti* 2021

Doğal Miraslar:

82. *Ankara-Konya-Aksaray/Tuz Gölü Özel Doğa Koruma Alanı* 2013
83. *Samsun/ Kızılırmak Deltası Kuş Cenneti* 2016
84. *Tokat/ Ballica Mağarası Tabiat Parkı* 2019



ARKADAŞIM BADEM AĞACI

Sen ağaçların aptalı Ben insanların
Seni kandırır havalar Beni sevdalar
Bir ılıman hava esmeye görsün
Düşünmeden gelecek karakış..
Açarsın çiçeklerini ..
Bense hayra yorarım gördüğüm düşü...
Bir güler yüz bir tatlı söz..
Açarım yüreğimi hemen
Yemişe durmadan çarpar seni karayel
Beni karasevda
Hem de bilerek kandırıldığımızı
Kaçıncı kez bağlanmışız bir olmaza
Koo desinler bize şaşkın
Sonu gelmese de hiç bir aşkın
Açalım yine de çiçeklerimizi
Senden yanayım arkadaşım
Havanı bulunca aç çiçeklerini
Nasıl açıyorsam yüreğimi
Belki bu kez kış olmaz
Bakarsın sevdan düş olmaz
Nasıl vermişsem kendimi son sevdama
Vur kendini sen de bu güzel havaya

Aziz NESİN



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

SEKTÖRÜ DERİNDEN ETKİLEYEN BİR MÜSİBET; COVİT 19 VE PANDEMİ DÖNEMİ

«Covit 19 nedeniyle genç yaşta hayatını kaybeden Archi'nin personeli Mehtap Üst Kuvat'ın anısına»

Dünya geneline yayılan COVID-19 salgınının Türkiye'de tespit edilen ilk vakası Sağlık Bakanlığı tarafından 11 Mart 2020 günü açıklanıp virüse bağlı ilk ölüm ise 15 Mart 2020'de gerçekleşti. Sağlık Bakanı 1 Nisan 2020'de yaptığı açıklamada koronavirüs vakalarının tüm Türkiye'ye yayıldığını açıkladı. 7 Nisan 2023 itibarıyla Türkiye'de koronavirüs ile enfekte olmuş toplam hasta sayısının 17.232.066 olduğu bildirildi.

Bu dönemde Salgın Türkiye'de sosyal, ekonomik, siyasi, iktisadi, idari, hukuki, askerî, dinî ve kültürel alanlarda birçok önemli etkilere ve sonuçlara neden olan radikal kararlar alınmasına neden oldu. Ülkede ilk, orta ve liselerde eğitim-öğretim askıya alınırken, bütün üniversitelerde bahar dönemi dersleri iptal edilerek sınavlar ertelendi. Tüm restoranlar, kafeler, müzeler, dershaneler, kurslar, alışveriş merkezleri, oteller; berber, kuaför ve güzellik merkezleri; kahvehaneler, spor salonları, konser mekanları, gece kulüpleri, dernek lokalleri ve düğün/nişan salonları geçici süreliğine kapatılırken; tüm vatandaşların ormanlarda, park ve bahçelerde piknik ve mangal yapmaları yasaklandı. Ülkedeki bütün futbol ligleri ertelendi ve tüm spor müsabakaları bir sonraki açıklamaya kadar iptal edildi. Millî Savunma Bakanlığı askerî kışlalarda tüm celp, sevk ve terhis işlemlerinin bir ay boyunca ertelendiğini duyurdu. Salgının cezaevlerine sıçraması riski ile cezaevlerindeki doluluğu azaltmayı amaçlayan infaz indirimini öngören yasanın mecliste kabul edilmesiyle yaklaşık 90 bin mahkûm ve tutuklunun tahliye edilmesine başlandı. Af yasasında; terör, cinayet, uyuşturucu ve cinsel suçlar kapsam dışında bırakıldı. Hâkimler ve Savcılar Kurulu tutuklu ve acil işler ile zaman aşımı davaları dışındaki tüm duruşma, müzakere ve keşiflerin 15 Haziran'a kadar durdurulduğunu açıkladı. Başta Türk Hava Yolları olmak üzere bütün havayolu şirketleri tüm yurt dışı ve yurt içi uçuşlarını ikinci bir duyuruya kadar sonlandırdığını duyurdu. Market ve pazar gibi toplu alanlarda maske kullanma zorunluluğu yürürlüğe konuldu. Şehirler arası seyahatler valilik iznine bağlandı ve toplu taşıma araçlarında seyrek oturma düzeni uygulaması başlatıldı. Yüzlerce yerleşim yeri, köy ve kasaba karantinaya alındı. Pandeminin ekonomik etkilerini en aza indirmek için birçok düzenlemeye gidildi ve destek paketleri açıklandı. Özel ve kamu sektöründe asgari personelle, esnek çalışma sistemine geçildi. Hazine ve Maliye Bakanlığı birçok kaleme vergileri düşürdüğünü, ertelediğini veya feragat ettiğini açıkladı. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı tarafından yasa uyarınca, işverenlere üç ay süreyle işten çıkarma yasağı getirildi. Cumhurbaşkanı Erdoğan yaptığı bir konuşmada salgını, ekonomik sonuçları itibarıyla II. Dünya Savaşı'ndan sonraki en büyük kriz olarak niteledi.

Hükümet, salgının yayılım hızını düşürmek ve insanlar arasında sosyal mesafeyi korumak için ilk olarak 65 yaş ve üstü kişilere sokağa çıkma yasağı uygulaması başlattı. Daha sonra bu kısıtlamayı 20 yaş ve altı çocuk ve gençleri de kapsayacak şekilde genişletti. Halka, ülke dışına seyahat etmemeleri ve ayrıca mecbur kalmadıkça evden çıkmama çağrısı yapıldı. 11-12 Nisan 2020'de ise, 2000 yılındaki nüfus sayımından 20 yıl sonra ilk kez geniş çaplı bir sokağa çıkma yasağı ilan edildi. İçişleri Bakanlığı, Türkiye nüfusunun yüzde 78'ine denk gelen 64 milyon kişinin yaşadığı 30 büyükşehir ile akciğer hastalıklarının sık görüldüğü Zonguldak ilinde hafta sonu iki gün boyunca sokağa çıkma yasağı uygulandı. Sokağa çıkma yasağı uygulaması bir sonraki hafta sonu ve 23-26 Nisan tarihleri arasında otuz büyükşehir ve Zonguldak'ta devam ettirildi. 23-26 Mayıs 2020 tarihleri arasında ise 81 ilin tamamında, arife günü ve Ramazan Bayramı'nın da dahil olduğu dört gün boyunca sokağa çıkma yasağı uygulandı.

Bütün bu süreç içinde değerlendirme sektörü de pandeminin yarattığı ekonomik, sosyal ve idari krizden derinden etkilenecekti. Değerleme uzmanları arasında hastalananlar ve hayatını kaybedenler olduğu gibi, değerlendirme işini olması gerektiği gibi fiilen gerçekleştirmek imkansız hale gelecekti. Ülke genelinde iş hacmi durma noktasına gelecek, ancak finansal sistemin devam etmesi nedeni ile konutları değerlerken içine girip gezmek mümkün olmayacaktı. Bazı bankalar pandemi süresince evlerin dışarıdan değerlemesine karar vereceklerdi. Fakat resmi kurum incelemelerinde de sorunlar yaşanacaktı. TDUB'nin «Sağlık İçin Temassız İşlem» kampanyası sonucunda birçok belediye dijital ortamda veri sağlamak için çalışmalar yapacaktı. Artık değerlendirme komite toplantıları, iş görüşmeleri vs. online olarak yapılmaktaydı.

Gerek sokağa çıkma yasakları, gerek «evde kal» kampanyasına bağlı olarak evden çalışma kararları nedeni ile değerlendirme işini talep eden kurumlar ile gerçekleştiren değerlendirme şirketleri ve uzmanlar arasında kopukluklar yaşanacaktı. İş yönlendirilen bazı uzmanların testlerinin pozitif çıkıp karantinaya alınmaları, işlerin aksamasına ve raporların gecikmesine neden olacaktı. Her ne kadar uzaktan çalışma popülerlik kazansa da mesleğimizde sokağa çıkmadan bunu tamamen sağlamak mümkün değildi. Sokağa çıkma yasağı olan günlerde kuryeler için özel izin verilse de değerlendirme uzmanlarına böyle bir izin verilmediğinden, işlerine devam etme imkanları kalmamıştı. Bu dönem değerlendirme sektöründe unutulmaz sorunlar ve kötü anılarla izini bırakacaktı.

Covit 19 nedeniyle evden çalışma şekli, birçok kurumun iş yerlerini sorgulamalarına neden olacaktı. Özellikle uzaktan işlerin online takibi mümkün olan işletmelerde ofislere verilen kiraların anlamsızlığı ortaya çıkacak, ofis binaları konutlara göre değer kaybedecekti.



Sinhat'ın yaşantısı boyunca geçirdiği tüm günleri; hissettiklerine bağlı olarak yaşatlarından farklı, tarif edilmez tuhaflıklar içinde geçti. O garip ürkütücü olayı ilk defa babasından ne zaman, kaç yaşındayken duymuştu hatırlamıyordu. Belki iki, belki üç yaşındaydı. Ama kendini bildi bileli; erişkin olana dek babası her fırsatta ona bu olayı anlatmış, beyninin her kıvrımına, her gri hücrelerine ve tüm benliğine kazınmasına yol açmıştı. Ancak yetişkin biri olup, kendi hayatını kurduğunda, babası geçmişlerinde yaşanmış bu olayı anlatmayı bırakmış, sadece arada sırada karşılaştıklarında her zamanki tedirgin edici duyguyu yoğun olarak yaşatacak bir tonlama ile “geçmişini ve parolayı unutma” diyerek hatırlatmaya devam etmişti.

Sinhat çocukluğundan itibaren herkesten farklıydı. Farklı düşünür, farklı davranır, farklı yaşardı. Herkes gibi olmaya özen gösterse de bunu başardığı söylenemezdi. Çünkü o aslında bir uzaylıydı. Evet yanlış okumadınız. Bir uzaylıdan bahsediyorum. Hani hepimizin “acaba kâinatta başka canlılar var mı?” diye merak ettiğimiz konu var ya. İşte Sinhat bunu hiçbir zaman merak etmedi. Çünkü zaten bunun cevabını çok küçük yaşlarda babası sayesinde öğrenmişti. Kâinatta başka canlılar vardı ve o bu canlılardan biriydi. Tıpkı babası ve kendisi küçükken Sartus gezegeninden kaçarken öldürülen annesi gibi.

Babası ve Sirhat Sartus'lu Benzarden soyundan geliyorlardı. Benzarden'ler Sartus'u 5.320 Dünya yılı boyunca yöneten bir aileydi ve babası da Sartus İmparatorluğunun Benzarden'li son yöneticisinin en büyük kardeşiydi. Yani dünya dili ile Sirhat bir imparator yeğenydi. Güneş sistemimiz içindeki bu gezegen; Dünya'ya göre çok daha gelişmiş olduğu gibi, Sartus'da yaşayanlar da insanlara göre çok daha zeki, farklı yetenekleri olan ve görüntüleri biraz benzese de ilk bakışta göze çok farklı gelen bir fiziğe sahiptiler. Yerçekimini yok edebilen metabolizmaları, bukalemun gibi kütlesi aynı olmak şartı ile şekil değiştirebilme ve telepatik olarak anlaşabilme gibi çok fazla yetenekleri olan Sartus'lular için dünya ancak özel izinle ziyaret edilen bir gezegendi. Buna rağmen insan şekline bürünmek kaydı ile dünyayı her Sartus'lunun bir kere görme hakkı bulunmaktaydı.

Ne yazık ki bu gezegende de aynı dünyamızdaki gibi savaşlar eksik olmuyordu. Özellikle 5.320 dünya yılından önce gezegeni yöneten Horpant klanı ile Benzarden'ler arasındaki çekişme, gezegenin rutini haline gelmişti. Bu iki klan arasındaki en büyük fark Benzardenlerin telepatik güçleri varken, Horpant'ların bu güçten yoksun olmalarıydı. Bu nedenle gezegende 2. sınıf olarak görülürlerdi. 42 dünya yılı önce Horpant klanı aynı 5.320 dünya yılı önce Benzarden'lerin yaptığı gibi bir ihtilalle yönetimi ele geçirince, Sirhat'ın amcası ve tüm ailesi öldürülmüştü. Sirhat'ın babası annesini ve on aylık oğlunu alarak gezegenden kaçmak istemiş, ancak bunu tam olarak başaramamış, uzay gemisine binmeden hemen önce annesi Horpant taraftarı askerlerin açtığı ateş sonucu ölmüştü.

Babası gezegenden ayrılmadan önce Horpant'lılara boyun eğen yandaşlarıyla görüşmüş, onların ileride tekrar yönetimi ele almak için çalışacaklarının ve bir ihtilale hazır olduklarında kendisini imparator olarak Sarus'a geri getireceklerinin sözünü almıştı. Bunlar imparatorluk ailesinden olmadıklarından ve yandaş oldukları bilinmediğinden hayatları tehlikede değildi. Bu yüzden gezegende kalıp, gizlice faaliyet göstererek tekrar Benzarden'leri iktidar yapmaya çalışacaklarına söz vermişlerdi. Ancak bu yüzyıllar dahi olsa başardıkları an Dünya'ya gelip iktidarı teslim etmek üzere onları gezegene geri götüreceklerdi. Sirhat'ın babası onlara güvendiğinden, Sartus'lular için en kolay uyum sağlayabilecekleri Dünya'ya kaçacaklarını söylemişti. Dünya'nın Sartus'dan farklı olarak birçok farklı yönetici tarafından yönetilen ülkelere ayrıldığını ve bu ülkelerdeki yaşantıların nasıl olduğunu nerede ise her Sartus'lu bilirdi. Benzarlar'a sadık bu adamlara Dünya üzerindeki kalabalık ülkelerden birine, Hindistan'a yerleşeceğini ve kendilerini bulmak isterlerse telepatik güçlerini kullanmalarını söyleyip, bir de o gün geldiğinde kendilerinin doğru kişilerce götürülmediğinden emin olmak için bir parola kararlaştırmışlardı. İşte babasının "unutma" dediği bu parolaydı.

Babası, Horpant Klanı'nın onun ve oğlunun peşine düşeceklerini ve Benzar soyunu bitirmeden imparatorluklarını garantileyemeyeceklerini gayet iyi biliyordu. Bu nedenle babası Sirhat'a; gerçekte şekil değiştirebilecekken, Dünya'da izleri çok kolay bulunmasın diye, ayrıca onlara göre yabancı sayılabilecek Dünyalıların bunu keşfetmeleri halinde onları incelemek için öldürebilme ihtimaline karşı vücutlarını uzay gemilerindeki dönüşüm aleti ile kalıcı olarak insan şeklinde değiştirdiklerini anlatmıştı. Artık ne telepatik güçleri ne istedikleri an şekilden şekle girip havalanabilmeleri ne de üstün zekâları vardı. Babası Sirhat'a Dünya'ya uyum sağlamak adına kalıcı olarak insana dönüşmek zorunda kaldıklarını, hatta üreme, duygular ve doğal davranışlar dahil DNA'larındaki tüm özelliklerin kendi genlerine kopyalandığını, bunun çok büyük bir sır olduğunu anlatmıştı. Belki binlerce kez bu sırrı hayatı boyunca kimseye anlatmamasını, ona inanmayıp deli gözüyle bakacaklarını, inanırlarsa incelemek için canlı canlı doğrayacaklarını söylemişti. Bulunmamak için Hindistan'ı şehir şehir geziyorlardı.

Sirhat aslında diğer insanlardan farklı olduğunu bilerek ve bunun ağırlığını yaşayarak zaman içinde büyümüş, serpilmişti. Her ne kadar Sartus'ta, gezegeni yöneten bir imparatorun yeğeni olarak doğmuş olsa da artık oradan oraya göç eden yoksul bir insan olarak hayatını devam ettirmek zorunda kalmalarına neden oldukları için hiç görmediği halde Hoprant'lardan nefret ediyordu. Bunun yanı sıra böyle büyük bir sırrı devamlı içinde saklamanın getirdiği yük de ayrı bir ağırlıktı. Fakat bunları birisine anlattırsa başına geleceklerden kendisi de korkuyordu. Babası sırf izleri bulunmasın diye milyonlarca yıl ilerideki teknolojiye sahip gemilerini bu nedenle Bengal Körfezine gömmemiş miydi? Sadece bir kez, o da bir açık fuarda gördükleri teleskopta Sartus gezegeninin yerini babası teleskopla göstermiş ve kulağına “Dünya'daki teknoloji ile şu anda oraya gidebilmemiz imkânsız. Ancak onlar gelip bizi alırsa gidebiliriz” diye fısıldamıştı. Acaba bu gerçekleşecek miydi? Gerçekleşse bile ne zaman gerçekleşeceğini kim bilebilirdi? Sartus gezegeni ile Dünya gezegeni arasındaki zaman aynı değildi. Sartus'luların ömrü 450-500 yılken Dünya'lılar 100 yıl bile yaşayamıyordu. İşin kötüsü dna yapılarını kalıcı olarak değiştirerek, ister istemez kendi ömürlerini kısaltmışlardı. Ancak babası Sirhat'a Sartus gezegeninden gelenlerin onları kolaylıkla bulabileceğini, çünkü ne kadar çok şekil değiştirirlerse değiştirsinler, diğerlerinin onları bulabilecek teknolojik aletleri olduğunu anlatmıştı. Bir ayaklanma ile klanı canlandırıp tekrar Benzarden'leri iktidar yapabilirlerse Sirhat bu sefil hayattan kurtulmakla kalmayacak, artık imparatorun oğlu olacaktı.

Sirhat her ne kadar devamlı bir bekleyiş halinde olsa da Sartus gezegeninden geleceklerin dost olabileceği kadar düşman olma ihtimali de yüksekti. Dünya'ya devamlı gelip gittiklerini zaten biliyordu. Horpantların babasını aradıklarını ve Sartus'a yakın yaşam koşulları içermesinden dolayı Dünya'da da arama yapabileceklerini tahmin edebiliyordu. Zaten babası Dünya'ya gelebilecek Horpantların veya Horpant yanlısı Benzardenli casusların kendilerine oranla çok zeki olacaklarını ona dost gözükme veya kafasını karıştırıp pasifleştirmek için çok farklı şeyler anlatabileceğini, böyle bir durumda ne gezegenden haberi olduğunu ne de böyle bir şeyden haberi olduğunu belli etmemesini söylemişti. Şayet kendi yandaşları onları bulurlarsa aralarında kararlaştırdıkları parolayı söyleyeceklerini Sirhat daha 5 yaşlarındayken anlatmış, parolayı ve cevabını ezberletmişti. Parola; “Sartus'ta yaşayanlar çok susadı”, cevabı da “onlara suyu ben vereceğim” di. Babası Sartus'luların telepatik güç menzillerinin çok geniş olduğunu, “onlara suyu ben vereceğim” sözünü hiç unutmuyup aklından devamlı geçirmesinin, onları bulmalarını kolaylaştıracağını da anlatmıştı.

Ne yazık ki iki gezegen arasında zamanın akışı çok farklıydı. Sirhat evlenip çoluk çocuğa karışmış fakat eşinin ve çocuklarının başları belaya girmesin diye onlara bir şey anlatmamıştı. Umudunu kaybetmeden Sartus'tan gelecek birilerini beklerken bir gün Sirhat'ın babası hastalanmış ve iki gün içinde ölmüştü. Artık klanın başı olarak imparatorluk Sirhat'ın hakkıydı.

Şayet o da ölmeden önce yetişebilirlerse, uzay gemisinde onu tekrar eski DNA'larına kavuşturacak teknolojinin olduğunu babası anlatmıştı. Peki o zaman karısı ve çocukları ne olacaktı? Karısının dna yapısını değiştirmeye kalkarlarsa öleceği kesindi ama ya çocukları. Belki onları da dönüştürmenin imkânı olabilirdi. Sirhat'ın babası ölünce koca dünyada bu sırla tek başına kalmış, her gün kafasından geçen binlerce düşünce ile yaşamaya başlamıştı. Kim bilir belki de kimse gelmeyecekti. Taraftarları zaman içinde Hoprant'lıları kabullenip onların tarafına da geçmiş olabilirlerdi. Ama koca bir klanı yok etmek mümkün değildi. Mutlaka bir gün biri gelecek ve ona "Sartus'ta yaşayanlar çok susadı" diyecekti.

Babası öldükten sonra seneler geçmiş, Sirhat da orta yaşları geçmeye başlamıştı. Bir akşam eve geldiğinde eşi eve bir adamın geldiğini ve kendisini sorduğunu söyleyince Sirhat çok heyecanlanmıştı. "Beni nereden bulmuş" diye sorunca karısı "Kendin sorarsın, Bengaluru otelde kalıyormuş. Telefonunu bıraktı." diye cevaplamış, Sirhat'da heyecan içinde adama telefon etmişti. Adam "söyleyeceklerim çok önemli, otelin barında buluşalım. Ben orada bekliyor olacağım" demişti. Bu otelde kim bilir kaç rupee kalıyordu. Ama Sartus'lular için paranın hiçbir önemi yoktu. İstedikleri hatta düşündükleri herhangi bir şeyi anında kopyalayabilecek teknolojileri olduğunu biliyordu. Telefonda susamakla ilgili tek kelime etmemiş olsa da Sirhat onun Sartus gezegeninden geldiğinden emindi. Ama acaba onu imparator yapmak için mi, Öldürmek için mi gelmişti?

Otelin barına geldiğinde oldukça yaşlı birinin barda oturduğunu gördü. Yanına yaklaşarak "Merhaba, ben Sirhat" diyerek kendini tanıttı. Adam yerinden kalkıp gülerek Sirhat'ın ellerine sarıldı. "Ben de Naman" dedikten sonra "Seni 45 yıldır arıyorum, şükür ki sonunda bulabildim" diye devam etti. Sirhat'ın kalbi deli gibi atmaya başlamıştı. İyi ya da kötü sonuçlanacak olsa da nihayet beklediği gün gelmiş gibiydi. "Baban ölmüş öyle mi? Eşine sordum, o söyledi" deyince Sirhat'ın gözleri doldu. "Maalesef" dedi. Aslında ağlamak Dünyalılara mahsustu. Sartus'luların ağlamadıklarını biliyordu.

Naman onu niye aradığını anlatmaya başladığında, anlattıklarının bir sürü saçma sapan yalanlardan ibaret olduğunu görmüş ve onun bir Horpant Klanı üyesi olduğunu anlamıştı. Adı şayet gerçekten de Naman ise adam "Ben Naman, senin amcamın Sirhat" demişti. Halbuki amcası imparatordu ve vahşice öldürülmüştü. Naman Sirhat'a babasının gençken daha çok televizyon dizileri için senaryolar yazarak hayatını kazanan, çok meşhur olmayan fütürist bir roman yazarı olduğunu, kazandığı paranın geçimlerine yetmemesi nedeniyle karısı ile devamlı kavga ettiklerini, Sirhat henüz on aylıkken bir gün karısı ile kavga ettiği esnada onu öldürdüğünü ve Sirhat'ı alıp kaçtığını, o günden itibaren herkesin onları aradığını anlatmıştı.



Sirhat'ın inanmayan bakışları ile karşılaşınca da babası ile kendisinin ve annesinin fotoğraflarını göstermişti. Fakat Sirhat bu fotoğrafların Sartus gezegeninden gelenler tarafından çok kolay yapılabileceğini biliyordu. Zamanında babasının “Horpantlar kafanı karıştıracak birçok yalan söyleyebilir. Onlar bizden çok zekidir” dediğini hatırlayınca inanmış gibi yaparak “Seni tanıdığımı memnun oldum amca, iyi ama benden ne istiyorsun?” diye sordu. Naman gözlerinin içine gülümseyerek bakarak “Hiçbir şey istemiyorum oğlum. Sadece seni bulup bir ailen olduğunu bilmeni istedim” dedi. Sirhat soğuk bir şekilde “Teşekkür ederim amca. Ama benim kendi ailemden başka aileye ihtiyacım yok” diyerek arkasını dönüp yürüdü ve bardan dışarı çıktı. Dışarıda hava kararmak üzereydi ve yağmur çiselemeye başlamıştı. Sirhat ceketinin yakalarını kaldırıp hızlı adımlarla eve doğru yürürken içinden “Onlara suyu ben vereceğim diye tekrarlıyordu”.



RESMİ DAİRE İNCELEMELERİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Değerlemesi yapılan taşınmazın niteliğine ve konumuna bağlı olarak farklı kurumlardan inceleme yapılması gerekmektedir. Bina İstanbul'da ön görünümde bulunuyorsa, Boğaziçi imar müdürlüğünden, Tarihi bir yapı ise ayrıca bağlı olduğu kültür varlıklarını koruma kurulundan, mücavir alan içindeyse bağlı olduğu belediyeden, dışındaysa il özel idaresinden vs. dosya incelemeleri yapılabildiği gibi her durumda üzerindeki takyidatları göre bilmek için takbis bilgilerine ve kat irtifaklı ise tapudaki kat irtifak projesine erişme durumu söz konusudur.

Resmi daire incelemeleri her zaman için sektör emektarlarının işini güçleştiren bir faktördür. Eskiden değerlendirme uzmanları takbis alabilmek için tapularda kuyruklara girerken günümüzde bu sorun şirket operasyon görevlilerinin kabusu haline gelmiştir. Normal şartlarda takbis dijital ortamdan sağlandığından, alması çok kolay olması gerekirken, «Kişisel Verilerin Korunması Kanunu» uyarınca değerlendirme yapılacak taşınmazın sahibinin Webtapu'dan onay vermesi gerekmektedir. İşte operasyon elemanının kabusu da bu sırada gerçekleşmektedir.

Ülkemizde gayrimenkule dayalı, ihtiyaç dışı mal varlığı genelde yaşlandıkça, daha çok miras vb. yollarla edinile bilmektedir. Yaşlı birçok malik bilgisayar kullanamamakta, e-devlet şifresini bilmemekte veya web tapudan nasıl onay vereceğini anlayamamaktadır. Değerleme şirketlerinin operasyon elemanları bu kişilere onay verebilmeleri için yardımcı olmaya çalışırken, fazlasıyla efor ve zaman kaybetmektedirler. Teknolojiden uzak olduğundan bilgisayara veya cep telefonuna hakim olmayan, anlatılanları uygulayamayan bu kesimin yerlerine yeni jenerasyon gelene kadar operasyon elemanlarını çileden çıkartmaya devam edecekleri aşikardır.



Şile'den iş gelmiş. Belediye harcını ödeyebilmek için bankadan kredi çekmeye gidiyorum.

Eğer değerlemesi yapılacak gayrimenkul kat irtifaklı bir binadaki bağımsızsa; trampa riskinin olup olmadığı, bağımsız bölümün yasal mülkiyet sınırları vb. hususlar için web tapudan kat irtifak projelerini de incelemek gerekmektedir. Ancak bazen bu projeler eksik taranmış veya okunaksız olabildiği gibi, sistemin bunların indirilmesine izin vermemesi de ayrı bir sorundur.

Bütün bunlara rağmen Tapu araştırması, belediye araştırmasına göre çok daha kolay ve az maliyetlidir. Günümüzde taşradaki bazı belediyelerde proje incelemek bedelsiz olsa da genel olarak belediyelere ödenen dosya inceleme bedelleri, tapu kayıtlarını inceleme bedelinin 10 katına kadar ulaşabilmekte hatta bazı belediyelerde çok daha fazlası talep edilebilmektedir. Öyle ki bazen değerlendirme ücretinden fazla belediye harcı ödendiği olmaktadır.



Bunlar Belediye harç makbuzları. Onları ödemem hiç de kolay olmadı!

Her ne kadar birçok belediye özellikle pandemi döneminde dijital ortama geçmişse de şu anda hala fiili olarak araştırma için dosya incelemeye gidilen belediyeler bulunmaktadır. Üstelik bu tip belediyelerin «dosya inceleme günleri» veya «randevu» sistemleri bulunmaktadır. Dijital ortama geçen bazı belediyeler de incelemenin belediyedeki görevlinin ekranından yapılmasına izin vermektedir.

Belediyelerde vergi dönemlerinde aşırı yoğunluk olmakta, değerlendirme uzmanları saatlerce kuyruklarda beklemektedir. Ayrıca bazı belediyelerde tahakkuk ayrı, ödeme ayrı yerlerden yapıldığından farklı kuyruklarda beklemek gerekmektedir. Bunlar fiziki ve maddi olarak gerçekleşen zorluklar. Bir de yerel tapu müdürlükleri ile yerel belediyelerin entegre olmamasından kaynaklı problemleri değerlendirme uzmanlarının çözmesi gerekmektedir.

Örneğin kat irtifaklı illegal binalar; son kırk yılda iki kez gerçekleşen imar afları ile belediyeler açısından yasal hale gelirken, tapuya işlenmediği sürece mülkiyet açısından çözümsüz hale gelmektedir. Tapuda farklı, belediyede farklı projelerin bulunması, değerlendirme uzmanlarının müşterilerle gereksiz tartışmalarına yol açmaktadır. Çünkü ülkemizde sadece mülkiyet sahibi olmak, o mülkle ilgili yasal durumların korunması için yeterli değildir. Aynı zamanda kat mülkiyeti kanunu, imar kanunu, vb. kanunları da bilmek gerekmektedir. Değerleme uzmanlarının önemi burada ortaya çıkmaktadır.

Bazı resmi dairelerde de belgelerde eksiklik veya hatalara rastlanmaktadır. Bu geçmiş tarihte yapılan hataların günümüze yansımasıdır. Örneğin;

İstanbul, Beşiktaş, Ortaköy 381 Ada, 39 Parselde konumlu binanın kat irtifakında katlar yazılmamıştır. Bu bilgiler takbis belgesinde de olmadığı gibi tapudaki kat irtifak projesinde de belediyedeki projesinde de işli değildir. Hangi dairenin hangi katın neresinde olduğu belirsizdir. Bunun gibi konum tespiti yapılamayan yüzlerce taşınmaza rastlanmaktadır.

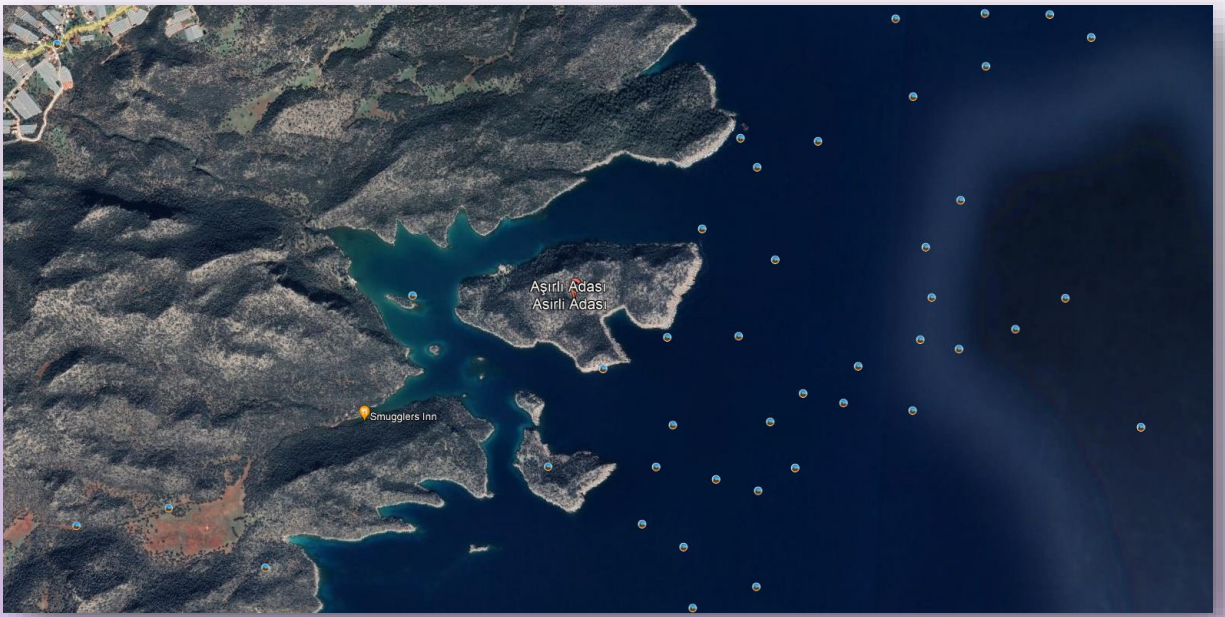
İğdır İli, Merkez İlçesi, Karaağaç Mah. 113 Ada, 328 Parseldeki binanın projesinde, iskânında ve mevcut durumunda zemin katta 3 adet dükkân bulunmasına rağmen, projede sadece 2 tanesi numaralandırılmış ve kat irtifakı buna göre kurulmuştur. Değer tespiti yapılacak dükkân yerinde numarasız dükkana ait olup tapusu diğer dükkânlardan birine ait olunca uzman çözümsüz kalmıştır.

Kastamonu, Azdavay, 26 Ada, 4 Parselde bulunan binanın 2009 yılına ait onaylı projesi ve iskân belgesi bulunmaktadır. Ancak bina mevcutta çok daha eski bir görünüme sahiptir. Üstelik inşaat ruhsatı ile iskân süresi arası bir gündür. Bu nedenle mevcut binanın yapımının yasal süreci ile ilgili bir sorun gözükmektedir.

Şirnak, İdil, 94 Ada, 155 Parseldeki binanın tarih sırası ile önce ruhsatı, sonra iskanı, en son projesi onaylanmıştır. Bu binanın yapımının yasal süreci ile ilgili de bir sorun gözükmektedir.

Diyarbakır, Kayapınar, 410 Ada, 2 Parselde kayıtlı taşınmazda trampa çıkınca tapu memuru proje üzerinde numarayı düzeltmiş. Ancak bu sefer aynı katta 2 adet aynı numaralı bağımsız olmuştur.

Bu örnekler gibi binlerce hatalı, eksik, yoruma açık belge yüzünden değerlendirme uzmanları ve bunları teminata almak isteyen bankaların ekspertiz bölüm yetkilileri uğraş vermektedir. Zaman içinde binalar yenilendikçe geçmişten gelen bu hatalar elbette düzelecektir. Ancak bu süreç içinde değerlendirme uzmanları doğruyu bulmak için mücadele vermeye devam edeceklerdir.



TEHLİKELİ İLİŞKİLER 3

Bankada eksper olarak çalıştığım 1997 yılında patronum H.C. Yanına çağırarak bir adanın değerlemesini yapmamı istiyor. Daha sonraki yıllarda ada değerlemeleri yapsam da o tarihte hiç ada değerlememiş olmam nedeni ile oldukça heyecanlanıyorum. İlk aklıma gelen, adanın gelirleri üzerinden sonuca ulaşmak geliyor. Adanın yerini soruyorum. Tapu fotokopisini veriyor. Tapu N.A. Üzerine. Yanından ayrıldıktan sonra bir araştırma yapıyorum. Ada Antalya'nın eski adı 'Demre' olan Kale İlçesi'ne bağlı Kekova Koyu'nda, Kapaklı Köyü açıklarındaki Aşırılı Adası. Aşırılı Adası değerlendirme açısından oldukça sorunlu. Üzerinde hiçbir tesis olmadığı gibi olduğu gibi sit alanı. Yaptığım araştırmada, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 7 Kasım 1989 tarihli kararında adanın 1'inci derecede arkeolojik ve doğal SİT alanı ilan edildiğini görüyorum. O yıllarda internet henüz olmadığından bu tip araştırmaları yerinde fiziki olarak ve basındaki ilanlardan takip edebiliyoruz. Dolayısıyla dergiler vb. basın kaynakları günümüze kıyasla piyasada daha kolay satılabildikleri için bu konuda da basılı yayın bulmak oldukça kolay.

Nitekim o tarihten aylar önce Nokta dergisi tarafından bu adanın satışının gündeme getirildiğini öğreniyor ve dergiyi ediniyorum. O zamanların başbakanı olan T.Ç. İn bu adayı almak istediğini, fakat tapuya önceden işlem yapmak için evraklar verildiğinde, bilginin Nokta dergisine sızdırıldığını, T.Ç.'in adayı satın almak üzere tapuya gittiğinde derginin haber ekibi ile karşılaşınca geriye döndüğünü fakat adadan vaz geçemediğini ve adanın bu sefer ailenin emlak işlerini takip eden N.A.'a satıldığını öğreniyorum.

Kekova'nın da sit alanı olması nedeni ile sahilindeki emsal satışları baz alarak üç aşağı beş yukarı bir değer belirtiyorum. Tabi ki bu değer N.A.'ın alış beyanı ile ilgisiz. H.C. 'nun gene siyasi baskı nedeni ile bu adayı bana değerlettiğinin farkındayım.

N.A. Daha sonra hazine arazilerini sahte belgelerle satmaktan hapse girecek. T.Ç. ise Sarıyer'de edindiği mülklere ayrıcalıklı imar alması ile günümüzde tekrar gündeme gelecekti. Aşırılı adası ise üzerindeki antik kalıntıların 6 ve 7'nci yüzyıllara ait olduğu gerekçesi ile mahkeme kararıyla 'devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerden' olduğuna karar verilerek Hazine'ye devredilecekti.



TÜRKİYE’DE ISI YALITIMI VE MANTOLAMA

Türkiye’de yalıtım konusu resmi anlamda ilk olarak 1970 yılında yürürlüğe giren “TS 825 Binalarda Isı Yalıtım Kuralları” ile karşımıza çıkmaktadır.“ Isı Yalıtım Yönetmeliği” ise 1981 yılında yürürlüğe girmiştir.

Daha sonra “TS 825 Binalarda Isı Yalıtım Kuralları” standardı üzerinde revize çalışmaları yapılmaya başlanmış ve 1998 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Binalarda ısı yalıtımı yapılmasına dair zorunluluk

08.05.2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” ile başlamış olup bunu 09.10.2008 tarih ve 27019 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği” ve son olarak 05.12.2008 tarih ve 27075 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” takip etmektedir. Isı yalıtımı ile ilgili tüm yasal çalışmaların dayanak noktası döviz ödeyerek yurt dışından satın aldığımız enerjiden mümkün olduğunca tasarruf etmektir.

Isı yalıtımı denilince ilk akla, gelen kış aylarında daha az enerji harcayarak evimizi ısıtmak ve bu ısıyı uzun süre muhafaza ederek tasarruf etmek olmasına rağmen aslında yaz aylarında klima ile soğutmak daha pahalıya mâl olmaktadır. Evi ısıtmak için odun, kömür, doğalgaz, elektrik gibi birden fazla seçenek olmasına rağmen soğutmak için elektrikten başka seçenek günümüzde yoktur.

Türkiye’de 1990 lı yılların başlarındaki uygulamalarda ısı yalıtımında XPS (Ekstrüde Polistiren) levhalar kullanılırken zamanla yerini EPS (Expanded Polistiren) levhalar almıştır. Günümüzde A1 sınıfı (yanmaz) Taşyünü levhalar özellikle yüksek katlı binalarda tercih edilmektedir. Bazı belediyeler Taşyünü ısı yalıtım levhası kullanmayı zorunlu tutmaktadır. Isı yalıtımında kullanılacak olan yalıtım plakalarının kalınlığını belirlemek için yapılan hesaplarda; binanın bulunduğu coğrafi bölge mevsimsel şartlar duvar kalınlığı gibi bir çok parametre bulunmaktadır.

Özellikle renovasyon denilen oturan binalarda ısı yalıtımı yapılırken ortaya çıkan en büyük sorun maliyetlerdir. Bir yandan ısı yalıtımı teşvik edilirken uygulamada kullanılan malzemelerden %20 oranında KDV alınması çelişkili bir durumdur.

Isı yalıtımında maliyeti etkileyen en önemli unsur yalıtım levhasının hangi tip olduğu ve kalınlığıdır. Örneğin 150 dansite 50 mm Taşyünü 160 TL/m² iken 16 dansite 50 mm EPS 80 TL/m² dir. Ayrıca taşyününde çelik çivili dübel kullanılması ve işçiliğin biraz daha yüksek olması fiyatı daha da yukarıya taşımaktadır.

Bunun yanı sıra iskele kurulmasının zorluğu da maliyeti çok etkiler. Örneğin İstanbul’da Beşiktaş Şişli gibi bitişik nizam imar yasasının geçerli olduğu ilçelerde arka cephede iskele kurabilmek için dar koridor ve merdivenlerden iskele taşımak ve uygulamadan sonra tekrar o iskeleleri geri götürmek işçiliği çok fazla yükseltmektedir.

%5 civarında farklılık olsa da GÜNÜMÜZDE;

5 cm Taşyünü ile ısı yalıtımı 700 TL/m² + KDV

5 cm EPS ile ısı yalıtımı 600 TL/m² + KDV ile yapılmaktadır.

Kutup Yalıtım Ltd. Şti.

0212 272 22 60 – 0555 526 98 12

info@kutupyalitim.com

TÜZEL BİLİRKİŞİLİK AKTİF OLDU



08.08.2023 Tarihinde Ankara Gayrimenkul İcra Dairesi'nde taşınmaz değerlendirme alanında özel hukuk tüzel kişi bilirkişiliği tanıtım toplantısında konuşan Adalet Bakanı Yılmaz Tunç, Bilirkişilik Kanunu ile bilirkişiliğin yeniden düzenlendiğine dikkat çekerek, tüzel kişiler tarafından da bilirkişilik yapılabileceğinin Kanun'da yer aldığını ifade etti.

Özel hukuk tüzel kişi bilirkişiliğinin Ankara, Antalya ve İstanbul'da pilot olarak uygulandığını hatırlatan Bakan Tunç, "Pilot uygulamanın verimli gittiğini ve ek rapor alınması noktasında sayıların aşağıya indiğini, binde yaklaşık 10-15 civarında dosyanın ek rapora gittiğini görüyoruz. Bu da süre açısından, yargının hızlanması açısından önemli bir husus. Önümüzdeki aylarda da yine muhasebe, araç değerlendirme alanında da bu uygulamayı başlatmış olacağız. Bugün itibarıyla gayrimenkul değerlendirme alanında özel hukuk tüzel kişi bilirkişilik uygulaması ülke genelinde başlamış oluyor" dedi.

Pilot çalışma sadece Vakıf değerlendirme tarafından yapılmakta olup, devlet bu tip teşebbüslerde kendine bağlı kurumlarla çalışmayı tercih etmektedir.

T.C.
ADALET BAKANLIğI
Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü
Bilirkişilik Daire Başkanlığı

Sayı : E-87844950-650|650.01.13.2017|76/22349
Konu : Tüzel Kişi Bilirkişilik Uygulaması

08.08.2023

İCRA İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIğINA

6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu'nun "Bilirkişilik Daire Başkanlığı ve görevleri" başlıklı 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasının (i) bendinde, "*Bilirkişi olarak hizmet verecek özel hukuk tüzel kişilerinin ve bu tüzel kişilik bünyesinde bilirkişi olarak çalışacak kişilerin taşınması gereken nitelikleri belirlemek.*" ve (j) bendinde "*Bilirkişi olarak hizmet verecek özel hukuk tüzel kişilerinin temel ve alt uzmanlık alanları ile yetki çevrelerini belirlemek.*" Daire Başkanlığımızın görevleri arasında sayılmıştır.

6754 sayılı Kanunun 8 inci maddesinde Bilirkişilik Bölge Kurullarının görevleri sayılmış olup aynı maddenin 1 inci fıkrasının (e) bendinde "*özel hukuk tüzel kişilerinin bilirkişilik faaliyetinde bulunmalarına izin vermek, izinlerini iptal etmek, bilirkişiliğe ilişkin faaliyet ve raporlarını denetlemek.*" sayılan görevler arasında yer almaktadır.

Ancak, özel hukuk tüzel kişilerinin bilirkişi listelerine başvuru ve kabullerine ilişkin usul ve esaslar ile bilirkişilik faaliyetinde bulunabilecekleri temel ve alt uzmanlık alanlarına ilişkin çalışmalar henüz tamamlanmadığından tüzel kişi bilirkişi başvuru henüz alınmamıştır. Bununla birlikte, özellik arz eden durumlarda mahkemelerce tüzel kişilerin harici bilirkişi olarak görevlendirilebilmesinde mevzuat bakımından engelleyici bir hüküm bulunmamakta olup bu hususta UYAP sisteminde de gerekli alt yapı oluşturulmuştur.

Bu kapsamda, özel hukuk tüzel kişi bilirkişilik uygulamasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi için bu sistemin işleyişinin görülmesi, aksayan yönlerinin tespit edilmesi ve gerekli önlemlerin alınması ve sonrasında özel hukuk tüzel kişi bilirkişi listelerinin oluşturulması amacıyla Ankara, Ankara Batı, İstanbul ve Antalya illerinde gayrimenkul değerlendirme uzmanlık alanında Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile başlatılan pilot uygulama başarı ile sürdürülmektedir.

Anılan uygulamanın yaygınlaştırılması amacıyla. Ülke geneli icra müdürlüklerinde gayrimenkul satışlarında satışa konu taşınmazların değerinin tespiti amacıyla tüzel kişi bilirkişi olarak Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. nin görevlendirilmesi ve anılan şirketten bilirkişi raporu alınması uygulaması başlatılacak olup, icra müdürlüklerinden gelen Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye ilişkin harici bilirkişi ekleme taleplerinin Bilirkişilik Bölge Kurullarınca doğrudan kabul edilmesi suretiyle sistem yürütülecektir.

Bu itibarla, Başkanlığınızca Ülke genelinde icra müdürlüklerinde gayrimenkul değerlendirme işlerine yönelik olarak Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile tüzel kişi bilirkişiliği uygulamasına başlanması için gerekli bilgilendirmelerin yapılması hususunda,

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Hakan OZTATAR
Hâkim
Hukuk İşleri Genel Müdürü

ULAŞIM MASRAFLARI GÜNCELLENDİ

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, TDUB
Küçükbakkalköy Mahallesi Merdivenköy Yolu Caddesi
CZD Plaza No:12 Kat:3 Ataşehir/İstanbul
Tel: (212) 276 20 21 Faks: (212) 276 13 10
www.tdub.org.tr



23.08.2023

Konu :Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyeleri Tarafından Verilen Değerleme Faaliyetleri Kapsamında Oluşan Ulaşım Masrafları Hk.

GENELGE

No:7

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan ve Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Uygulama Esasları (Asgari Ücret Tarifesi); "*asgari ücret ve masraf tutarları sadece verilecek değerlendirme ücretine ilişkin olup, hizmetin verilmesi için gereken ulaşım masrafları ve bu hizmetin verilebilmesi için zorunlu olan bilgi ve belgelerin temininde resmi kurumlara yapılan harç ve benzeri ödemeler, işbu esaslarda belirtilen gayrimenkul bilgi merkezi payı ile KDV ve diğer vergiler gibi ek ücret ve masraflar tahsil edilecek asgari ücrete dâhil edilemez ayrıca ödenir." hükmünü içermektedir.*

Asgari Ücret Tarifesinin uygulama esasları bölümünde ulaşım masraflarının, Asgari Ücret Tarifesi ile belirlenen değerlendirme ücretlerinin yanı sıra ayrıca ödenmesi gerektiği açıkça düzenlenmiştir. Ancak ulaşım masraflarının nasıl belirleneceği hususi olarak düzenlenmemiştir. Uygulamada değerlendirme faaliyetlerinden kaynaklanan ulaşım masraflarının hesaplanmasına yönelik belirgin bir düzenleme bulunmaması nedeni ile Üyelerimiz tarafından ulaşım masrafları eksik ya da fazla hesaplanabilmektedir.

Bununla birlikte hizmet alıcıların, ulaşım masraflarını eksik ödenme ya da ödememe yönünde eğilim gösterdikleri de görülmektedir. Değerleme faaliyetleri çerçevesinde oluşan ulaşım masraflarının ödenmemesi, söz konusu masraf kaleminin Üyelerimiz tarafından değerlendirme hizmeti ücreti içerisinde karşılanması sonucunu doğurmakta, bu durum haksız rekabet unsuru olarak değerlendirilmekle birlikte Tarife'ye aykırılık teşkil etmektedir.

Birlik Yönetim Kurulu 23.08.2023 tarihli toplantısında; Birliğin görevleri arasında yer alan; üyelerinin mesleki menfaatlerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları'na uyum sağlanması ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'e aykırı uygulamaların yapılmamasını sağlamak hususunda aşağıdaki kararlar alınmıştır:

- 1) Bankalar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen asgari ücret tarifesinden az olmamak üzere belirlenen değerlendirme ücretinin dışında, değerlendirme kuruluşunun değerlendirme işiyle ilgili olarak her bir değerlendirme raporu için asgari maktuen **814 TL+KDV** değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlüdür.

- 2) Değerleme raporu hazırlanması aşamasında kat edilen mesafenin 50 kilometreden fazla olması halinde; alınan maktu ücret matrahına ilave olarak kat edilen ilave mesafe için **"0,20 x Km x Yakıt Lt Fiyatı" formülü ile hesaplanarak** değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödenir.

Formülde yer alan;

"Km gayrimenkul değerlendirme uzmanın ikametinden değerlendirilen taşınmazın yer aldığı ilçe merkezine kadar olan mesafenin gidiş dönüş 50 km 'yi geçmesi durumunda, 50 km 'yi aşan mesafeyi ifade etmektedir,

"Yakıt Litre Fiyatı " için; değerlendirme rapor tarihinde, EPDK tarafından yayımlanan bir önceki ayın "Aylık Ortalama Bayi Satış Fiyatı Bültenindeki Birim Litre Motorin fiyatı kdv hariç şekilde" kullanılacaktır.

Formül uygulamasında, maktu ücret her bir rapor için sabit olarak alınır. Ancak 50 km üzerinde yol masrafının oluştuğu durumlarda, aynı gün aynı müşteri ile ilgili aynı ilçedeki gayrimenkuller için hazırlanacak gayrimenkul değerlendirme raporlarında 50 km üzerinde oluşacak masraf sadece bir rapor için alınacak olup, diğer raporlar için ek masraf talep edilemez,

- 3) Ulaşım masraflarının, değerlendirme hizmet faturalarında değerlemesi yapılan taşınmazlar ile ilişkilendirilebilecek şekilde faturalandırılmasına,
- 4) Bankalara ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemelerine tabi diğer kuruluşlara, Birlik üyeleri tarafından kesilecek faturalarda ulaşım masraflarının ayrı bir kalem olarak gösterilmesine,
- 5) Ulaşım masraflarının Birlik üyesi tarafından dışarıdan sözleşme karşılığı hizmet sunan bir başka Birlik üyesine ödenmesi konusunda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esasları 8'nci madde hükümlerinin uygulanmasına,
- 6) Söz konusu Genelge ile ilgili uyum sağlandığına dair Birlik tarafından gerek duyulan denetim ve kontrollerin yapılmasına,
- 7) 28.08.2023 tarihi itibarı ile Genelge hükümlerine uyum sağlanmasına,

karar verilmiştir.

Gereğini bilgilerinizi rica ederiz.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



İKİNCİ EVİ ALACAK OLANLARA KONUT KREDİSİ KISITLAMASI GELDİ

BDDK, konut kredilerinde uygulanacak kredi değer oranlarında değişikliğe gitti. Buna göre ilk konut alımlarında kredi değer oranlarında bir değişiklik olmayacak, ikinci ve sonrası alımda ise tüketicinin kendisinin, eşinin veya 18 yaş altındaki çocuklarının en az bir konutunun bulunması halinde konut kredi değer oranı yüzde 75 daraltılacak. Beş milyon TL değerindeki bir evi, ikinci tapulu evi olarak alacak olanlara evin değerinin yüzde 22,5'i kadar kredi kullanılabilir. Bu oran 5 ila 10 milyon lira arasındaki sıfır konutlar için yüzde 20 olacak. İkinci ev alımında tercihini ikinci el konutlardan yana kullanan kişiler için de oranlar düşürüldü. Buna göre, 1 milyon liranın altındaki ikinci el konutların değerinin yüzde 22,5'ine kadar kredi alınabilecek. 1 ila 2 milyon lira arasındaki ikinci el konutlarda ise değerinin yüzde 17,5'ine kadar kredi alınabilecek.

Bankalara da risk ağırlığı düzenlemesi geldi. İkinci konut için kredi kullandıracak bankalarda risk ağırlığı yüksek olacak. Bu ağırlık oranı Yüzde 150 olarak uygulanacak.

Köylerdeki ve 12.11.2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında köy iken mahalleye dönüşen yerlerdeki konutların dikkate alınmamasına, ilgili il özel idarelerinden ve ilgili belediyelerden sahip olunan konutun söz konusu yerler ile aynı niteliğe sahip yerlerde olduğuna ilişkin resmi yazı alınması durumunda bu konutların da aynı kapsamda değerlendirilmesine ve birden fazla konutta hisseli tapu sahibi olanlar hariç herhangi bir konut tapusunda yüzde 50 ve daha az hissesi olanların dikkate alınmamasına karar verildi.