

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

İKİ AYDA BİR YAYINLANIR

Eylül- Ekim 2023 / Sayı 16

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Düni, Bugünü,
Yarını (16. Bölüm;
Ekonomik Kriz)
Sayfa 16'da*

AYIN KONUSU

*Değerleme
Uzmanlığı,
Kadrolu
Maaşları*

Sayfa 11'de

*Değerleme
Raporlarında Farklı
Sonuçlar
Sayfa 22'de*

*Değerlemede Teknoloji
(Prefabrik konutlar)
Sayfa 32'de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Don Julian Santana Barrera ve
"las Munecas" Bebekler Adası
Sayfa 7'de



ARCDERGI!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER İKİ AYDA BİR, SONRAKİ
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 tescilli 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

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

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

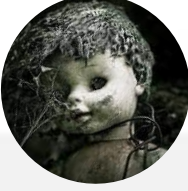
KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
*Don Julian Santana Barrera ve "las
Munecas" Bebekler Adası*



11

Ayın Konusu
*Değerleme Uzmanlığı,
Kadrolu Maaşları*



15

Şiir Dinlencesi
Ümit Yaşar Oğuzcan'dan



16

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 16 / Ekonomik Kriz



20

Çorman Karman Öyküler
Böyle ölmeyi hiç düşünmemişti



22

Uzmanın Görüşü
Değerlemede Farklı Sonuçlar



30

Anı Sandığından
Tehlikeli İlişkiler 4



32

Değerlemede Teknoloji
Prefabrik Konutlar



42

Sektör Haber Yorum

- BDDK 'dan Yeni Kararlar
 - Emlak Fiyatlarını Yükseltenlere Ceza



Kasım Aralık Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Moskova, Kızıl Meydan'ın Simgesi Aziz Vasil Katedrali ve Korkunç Ivan)
- Ayın Konusu (Değerlemede Uluslararası Otoriteler)
 - Şiir Dinlencesi (Fahri Erdinç'ten)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünyü, Bu günü, Yarını (Bölüm 17. Son bölüm Sektörün geleceği)
 - Öykülerimden (Kainat Güzeli)
- Uzmanın Görüşü (Özel Olanların Değerlemesi)
 - Anı Sandığından (Alaçatı'da Kompo)
 - Değerlemede Teknoloji (Haberler)
 - 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://tdub.org.tr/tuzel-kisi-uye-bilgileri> adresinden tüm firmaların bilgilerine ulaşabilirsiniz.

EDİTÖRDEN

Sevgili okurlar, bildiğiniz gibi dergimizin siyasetle hiç bir ilgisi yok. Ancak önümüzde belediye seçimleri bulunması, İsrail ve Filistin / Rusya ve Ukrayna arasında yaşanan savaşlar, Suriyeli göçmenler vb. birçok gelişme yaşanırken toplumumuzun siyaset konuşmayı çok sevmesi nedeni ile bu konuya genel anlamda değinmeden geçemedik. Öncelikle gelişmiş ülkelerde siyaset bu kadar konuşulmazken ülkemizde neden bu kadar çok konuşuluyor? Neden insanlarımız birbirlerini ikna etmek için sosyal medyayı olabildiğince çok kullanıyor? Bunu irdelemek gerekiyor. Toplumumuzun en önemli özelliği kendi fikrinin %100 doğru olduğuna ve başkalarının fikrinin yanlış olduğuna inanmasıdır. Ülkemizde kişi ne eğitim almış olursa olsun, başkasının fikrinin doğru olabileceğini kabullenemez. Sosyal medya ortamında eğitimsiz birinin siyasi bilimci bir profesörü doğruları göremediği konusunda eleştirmesi veya bir profesörün bıkmış usanmadan fikirlerini başkalarına empoze etmeye çalışması tamamen ülkemize mahsustur. Aslında bu konuda herkesin kendi düşünceleri kendi özeldir ve eğitilmiş olsun olmasın birinin başka birini ikna etmeye çalışması boşa uğraştan başka bir şey değildir.

İnsanoğlu doğal yapı olarak yaratıcı bir güce her zaman için ihtiyaç duyar ve hayattan mümkün olduğunca çok faydalanmak ister. Bu nedenle kimsenin kimseyi dini, siyasi vb. inançları nedeni ile yargılamaya hakkı yoktur. Şayet eğitimin doğru karar vermek için gerekli olduğuna inanıyorsanız, eğitimsiz insanları ikna etmekle uğraşmayı bırakın, onların eğitilmiş olması için çalışın. Ancak göreceksiniz ki sonuç değişmeyecektir. Çünkü eğilimler yetiştirilişle ilgilidir. Bu nedenle sosyal medyada birbirimizi kırıcı paylaşımlar yapmayı bırakmalıyız. Nasıl ki sizin fikriniz size göre doğruysa, bir başkasının fikri de kendisine göre doğrudur. Demokrasi bunu hazmetmeyi öğretir. 1888-1955 Yılları arasında yaşamış olan kişisel gelişimci ve kişiler arası iletişim uzmanı Amerikalı Yazar Dale Carnegie bundan yaklaşık 87 yıl önce «Dost Kazanma ve İnsanları Etkileme Sanatı» isimli kitabı yazmıştı. Bu gün dahi basılıp okunmakta olan kitabın en azından özetini internetten bulup okumanızı isterim. Daha çocuk yaşlarda babama ait bu kitabı okumuş ve çok etkilenmişim. Çünkü çevrenin öğretilerine aykırı bilgiler içeriyordu. Örneğin «Yapıcı Eleştiri yoktur. Birini eleştiriyorsanız, o en yakınınız bile olsa onu kırdığınızı bilin» diyor, fikrini kabul ettirme konusunda ise «Bir tartışmadan en iyi sonucu almanın tek yolu bu tartışmadan kaçınmaktır» diyordu. Peki bunları uygularsak haksızlıklarla, yanlışlarla nasıl mücadele edeceğiz. Tabii ki sosyal medyada tartışarak değil. Fiili olarak bir şey yapabiliyorsanız, inandığınız şeyi yapın. Ama boş yere havanda su döverken dostlarınızı kırmayın. Tabii ki bu da benim şahsi düşüncem olup kabul edip etmemekte serbestsiniz. 😊

Cumhuriyetimizin 100. Yılında, 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

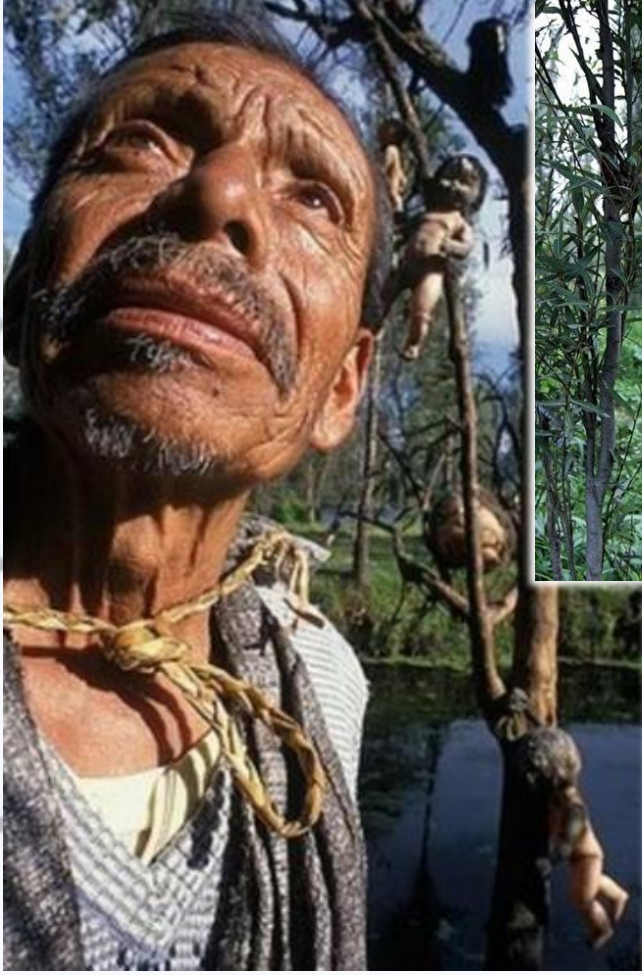


DON JULIAN SANTANA BARRERA VE YARATTIĞI ÜRKÜTÜCÜ "LAS MUNECAS" BEBEKLER ADASI

Azteklerin vatanı Mexico City'nin güneyinde, kanallarla çevrili kırsal alan Xocimilcho'da bulunan «Las Munecas» adası; bir zamanlar bu adanın sahibi olan Don Julian Santana Barrera'nın takıntılı bir ısrarla adayı kırık bebeklerle bezemesi sonucunda «Bebekler Adası» namı ile ünlenmiştir. Bu adanın turistik bir yer olmasını sağlayan sadece adanın her yerinde ürkütücü oyuncak bebeklerin asılı olması değil, Santana Barrera'nın da garip sayılabilecek öyküsüdür.

Adada 50 yıl tek başına izole bir hayat yaşayan Don Julian Santana Barrera'nın bebek takıntısı, bir gün su kanallarının birinde bir kız çocuğunun boğulmasıyla başlar. Barrera boğulan kızın oyuncak bebeğini de kanalda bulur ve bebeği alıp arazisindeki bir ağaca asar. Santana'ya göre bu günden sonra adada bir şeyler ters gitmeye başlar. Boğulan kızın ruhu Santana'yı rahatsız etmeye başlamıştır. Kanalda boğulan küçük kızın hayaletinin peşinde olduğuna inanır ve kendisini boğulan kızın ruhundan korumak ve ona arkadaş olduğunu göstermek için çöplerden bulduğu oyuncak bebekleri toplayıp ağaçlara asmaya başlar. Zamanla bu oyuncak bebekler yıpranarak ürkütücü bir görüntü oluştururlar.

BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



Santana çöplerden kırık ve kolu bacağı eksik bebekler bularak, adanın her yerini böyle bebeklerle bezedikçe bu bebeklerin küçük kızın ruhuna arkadaşlık edeceğini, böylece küçük kızın hayaletinin kendini rahat bırakacağını düşünür. Olayın daha da garip olmasını sağlayan durum ise 2001 yılında gerçekleşir. Don Julian Santana Barrera da boğulan kız gibi su kanallarından birinde boğularak ölür.

BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



Santana'nın ölümünden sonra bu ıssız adaya uzun süre kimse uğramaz. Yıllar sonra Don Julian Santana'nın kuzeni Anastasio, Las Muncas adasını ziyaret etmeye karar verir. Bir gece burada kalan Anastasio gece olunca ıssız adada bazı bebek sesleri duyar ve ertesi sabah adadan kaçır. Ancak yıllar sonra farklı bir amaçla adaya geri döner. Geçen sürede adaya serpiştirilmiş bebeklerin yıpranarak değişik şekiller aldığını ve daha da ürkünç hale geldiğini görünce, bu durumdan çok etkilenir ve bunların başkalarına da ilginç geleceğini düşünerek, adayı turistik ziyaretlere açır.

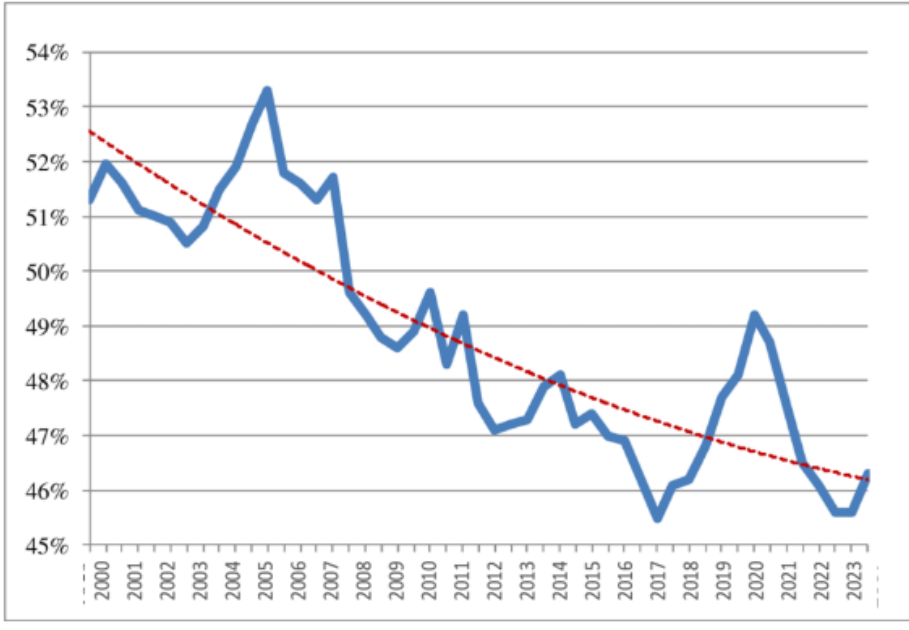


BİR ŞEHİR, BİR İNSAN, BİR ÖYKÜ



Bebeklerin geceleri canlandığına ve birbirlerine bir şeyler fısıldadığına inanan Anastasio, bu yüzden adayı yalnızca gündüzleri ziyarete açar. Ancak adaya uzun bir süre kimse gelmez. Belli süre sonra adada yaşananları duyan dünyanın farklı yerlerindeki turistler Meksika'ya "Las Munecas" adasına akın etmeye başlar.





DEĞERLEME UZMANLIĞI, KADROLU MAAŞLARI

SPK yönetmelik şartları ve talepler sonucunda kadroya yöneliş:

Son yıllarda değerlendirme sektörünün ana kural koyucusu SPK, değerlendirme hizmetinin sadece Lisanslı Değerleme Şirketleri tarafından yapılmasını destekleyen kararları artarda alarak çözüm ortaklığı müessesesini zayıflatmış, BDDK'nın da bunu desteklemesi sonucunda çözüm ortaklarının çoğunun kadrolu olarak iş aramalarına neden olmuştur.

Gerçekte lisanslı Anonim Şirketlerde minimum uzman sayısının 10 ve uzman yardımcısı sayısının uzman sayısının minimum %10 u kadar olması şartı nedeni ile zaten kadrolu sayısı ile ilgili bir mecburiyet durumu söz konusuken, özellikle ciroya bağlı olarak yapılan işlerin %75'inin kadrolulara yaptırılması şartı nedeni ile şirketler de ister istemez yaptıkları iş hacmine bağlı olarak kadrolu eleman arayışına geçmişlerdir.

Ayrıca özellikle bazı devlet bankalarının değerlendirme şirketleri ile çalışma şartı olarak çözüm ortaklarını sınırlı sayıda tutmaları ve kadrolu sayısında asgari bir sınır koymaları nedeni ile bu bankalarla çalışmakta olan şirketler, kadrolu eleman sayısını arttırmak zorunda kalmışlardır. Bunun sonucunda da artan personel, artan operasyon işlemi ve operasyon elemanı gereği bu şirketlerde «insan kaynakları» bölümleri ve yetkilileri oluşturma zorunluluğu da doğmuştur.

Bütün bunların dışında, fabrika, iş merkezi vb nitelikli taşınmazların en az 5 yıl deneyimli personellere yaptırılması, denetmenlerin ve şube müdürlerinin de en az 5 yıl deneyimli olması şartı nedeni ile ayrıca SDU niteliğinde eleman ihtiyacı da artmıştır.

Kadrolu istihdamında yaşanan sorunlar:

Değerleme sektöründe bu gelişmeler yaşanırken; pandemi, sınırlarımızdaki savaşlar vb. birçok nedenle ülke ekonomisinde büyük bir çöküş yaşanmıştır. Petrol fiyatlarının tüm dünyada artması sonucunda ülkemizde üretimin konut bölgelerine uzak yerlerde olması nedeni ile ulaşım masrafları da maliyetlere eklenmiş ve çok hızlı gelişen bir enflasyon yaşanmıştır. Yabancıya satış işlemleri, düşük faiz politikası vb. nedenlerle gayrimenkul fiyatları ve buna bağlı olarak kiralar da döviz artışının üzerinde seyreden enflasyonu körüklercesine artmıştır. Bankalar tarafından verilen kredi faizleri de enflasyonla oranlı olarak artmış, bunun sonucunda bankalardan konut kredisi kullananların sayısında ciddi oranda düşüş yaşanmıştır. İşlerin azalması nedeniyle de özellikle devlet bankaları ile çalıştıkları için zorunlu olarak kadrolarında fazla eleman bulunan şirketler; eleman çıkartmaya başlamış, iş arayan değerleme uzmanlarının sayısı daha da artmıştır.

Bütün bunlara rağmen değerleme şirketleri işe kadrolu olarak bir değerleme uzmanı veya denetmen almak istediğinde bütçelerine göre eleman bulamamaktadır. Bunun birkaç nedeni vardır;

1. Ülkedeki enflasyona rağmen ekspertiz ücretlerine yapılan zamlar, enflasyonun çok gerisinde kalmıştır. Bu nedenle değerleme uzmanlarına verilebilecek maaşlar da düşük kalmaktadır. Çünkü değerleme işinin matematiği bellidir. Yapılabilecek iş sayısı da alınacak ücret de bellidir. Şirketlerin giderleri, bu giderlerin yapılan işlerden gelen paraya yansması da bellidir. Denetmenler, muhasebe, operasyon, insan kaynakları, iş geliştirme, avukat vb. personel para kazandırmadığı gibi, bunların ücretleri de yapılan işlerin bedellerinden karşılanmaktadır. (Artan enflasyona karşı asgari ücretlerin yükseltilmesi de şirkette çalışan asgari ücretlilerin maliyetini arttırdığı gibi, aynı oranda değerleme uzmanlarının da maaşlarının artmasına neden olduğundan, şirketlerin eleman çıkartmalarına neden olmuştur) Ayrıca %25 kurumlar vergisi, kırtasiye, ulaşım, yemek, kira, aidatlar, tazminatlar, mesleki sorumluluk sigortası, bağımsız denetimciler ve mali müşavir vb. giderleri gibi birçok gider de bu ücretlerden karşılanmaktadır.



Dolayısı ile Şirketlerinin çoğunun kar oranı %7 ile %20 arasında değişmektedir. Bir çözüm ortağı tüm işlerin konut olması şartı ile ayda 40 işe kadar rapor hazırlarken, bir şirkete girdiğinde ayda 25 işi geçememektedir. Bunun nedeni; raporları belli bir standardın altında hazırlamasına izin verilmemesinden ziyade mesai saatleri içinde çalışması ve psikolojik çalışma azmindeki düşüştür. Bu nedenle nerede ise tüm değerlendirme şirketlerinde maaş + prim uygulaması bulunmaktadır. Ancak günümüzde bir değerlendirme uzmanına her ay 25 iş verebilecek şirket sayısı oldukça azdır. Dolayısı ile değerlendirme şirketleri kadrolu çalışanlara hak ettikleri bedeli vermekte zorlanmaktadır.

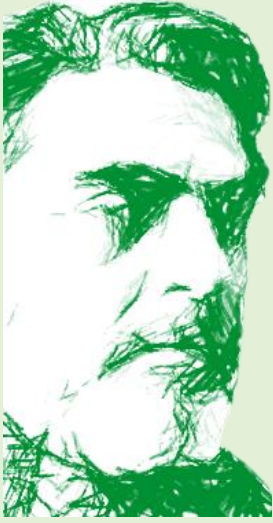
2. Değerleme uzmanlığı; gençler arasında okuldan mezun olunur olunmaz, sıfır sermaye ile çok para kazanılan ve kendi işinin patronu olduğu olarak bilinmektedir. Dolayısı ile lisans sınavını veren gençler, 3 yıllık tecrübe şartı için asgari ücretle işe girdikten sonra, daha birinci senenin sonunda, tam şirket için konut değerlendirme raporlarında imza atabilir hale geldikleri anda ayrılarak rapor düzenlemesine izin veren bazı bankalar için çözüm ortağı olmakta veya yabancıya satış işleri kovalayarak kalan 2 yılı da bu şekilde geçirmektedirler. Dolayısı ile şayet şirkette kalacaksam daha fazlasını kazandırmalılar diye düşünmekte ve basit hesapla şirket için yaptığı işlerin bedelini hesaplayarak; «Bu kadar para kazandırıyorum, çözüm ortağı olsam yarısını alırdım» diye düşünmektedirler. Halbuki çözüm ortağı bunun için şirket kurmakta, vergi vermekte, çalıştığı şirkete fatura kestiği için şirket o fatura bedelini gelir vergisinden düşmektedir. Ayrıca çözüm ortağı işler azaldığında kendi yağı ile kavrulurken, kadrolu maaş almaya devam etmektedir.

Kadro lu personel in hakk ı olan ücret:

Asgari ücret in yıl baş ından sonra min.15.000 TL ye çıkması beklenmektedir. Güvenlik görevlileri, hamburger ve pizza dükkanı çalışanları, kargo elemanları vb. gibi çok bilgi gerektirmeyen işlerde çalışanlar dahi ayda 20-30.000 TL arası net maaş alabilmekteyken, mimarlık, mühendislik, hukuk ve işletme gibi birçok disiplinleri içinde barındıran değerlendirme uzmanlığının maaş skalasının; işe yeni başlayan değerlendirme uzman yardımcıları için asgari ücret taban sınırı olsa dahi, en azından 3 yıllık uzmanlar için 40-50.000 TL, 5 yıllık uzmanlar için ise 50-60.000 TL olması beklenirdi. Hâlbuki günümüzde 3 yıllık bir değerlendirme uzmanı iş aradığında 15-20.000 TL, 5 yıllık bir değerlendirme uzmanı ise 20-30.000 TL arasında iş bulabilmektedir. Bunun ana nedenleri daha önce açıkladığımız gibi iş sayıları ile ücretlerin azlığıdır.

Uzmanların ve Şirketlerin kendilerince geliştirdikleri çözümler:

- Çözüm ortaklığı dağılımı %25'e kadar düşünce çözüm ortaklığı yapanların çoğu kadroya geçecektir diye düşünülüyordu. Ancak öyle olmadı. Çözüm ortakları ve değerlendirme firmaları buna da bir çözüm buldular. Maaş + % 40-50 primle çalışılan «Kadro lu Çözüm Ortağı» formülünü geliştirdiler. Devlet bankalarından bazılarının şart koştuğu şubeler açılmak istendiğinde, şube müdürü niteliğinde 5 yıl deneyimli olanlar daha da yüksek ücretler talep edince; doğu gibi az uzman bulunan bölgelerde standart sayılabilecek ücretle çalışabilecek personel bulmak nerede ise imkansız olmuştur.
- Bazı devlet bankalarının asgari bir personel sayısı istemeleri nedeni ile bazı şirketler «kadro lu çözüm ortağı» formülünü suistimal etmeye başladılar. Asgari ücretle yeni kadro lu çözüm ortakları alıp bankalara tanımlatırken, gelen işleri tam zamanlı kadro lu uzmanlarına yönlendirdiler. Böylece %40-50 prim vermeden bu bankalarla sözleşme imzalayıp, sözleşme imzaladıktan sonra bu elemanları işten çıkarttılar. Bu süreç maalesef hala yaşanmaktadır.
- Bilindiği gibi gayrimenkul değerlendirme işi ulaşım gerektiren bir işlem. Dövizin artışına bağlı olarak olağanüstü yükselen otomobil fiyatlarının yanı sıra pandemi nedeni ile oto yedek parçalarının üretiminde yaşanan aksaklıklar vb. nedenlerle oto servislerinde uzun kuyruklar oluşmasının sonucunda şirketlerin çoğu ellerindeki şirket varlığı otoları satarak kiralık otolara yöneldiler. Ancak bu yükseliş kısa zamanda kiralık oto fiyatlarına da yansıdı. Ayrıca artan benzin masrafları nedeni ile değerlendirme maliyetleri daha da yükselmeye başlamıştı. Bu nedenle TDUB oldukça cazip bir ulaşım bedeli tayin etmişti. Günümüzde birçok personel kendi otomobilini çalıştığı şirkete ucuz da olsa kiralayıp, yol bedelini alarak maaşını yükseltmeye çalışmaktadır. Bu şirketlerin de işine gelmektedir.



Sadrazam Hamamda

Günlerden bir gün
Hamama gideceği tuttu
Sadrazam hazretlerinin
Bir yanında birinci veziri
Bir yanında ikinci veziri
Bir yanında üçüncü veziri
Sonra efendime söyleyeyim
Peşkircibaşı
Nalincibaşı
Sabuncubaşı
Velhasıl tam dört yüz kişilik kabile
Peştamal takıp girdiler hamama
Geçtiler kurnaların başına
Üçer beşer
Sadrazam deseniz
Yan gelip yattı
Memleketin en ünlü tellakları
Sardılar dört yanını
Kimi elini kaptı kimi bacağını
Bir keseleme, sürtme faslı başladı

Tam on iki saat
On iki ünlü tellak
İncitmeden keselediler
Hazretin mübarek vücudunu
Öylesine kir çıktı ki sormayın
Her biri nah parmağım gibi
Aman efendim bu ne kiri
Demeye kalmadı
Keselerin altında eriyip gitti
Koskoca sadrazam
Bütün maiyet erkânı yerinden fırladı:-
Nettünüz devletliyü?
Dediler tellaklara
Tellaklar cevap verdi:-
Biz yıkadık, keseledik
Devletlinin kirden ibaret olduğunu bilemedik
Suç bizde değil
Neyleyelim
Kir bitti
Sadrazam elden gitti

Ümit Yaşar OĞUZCAN



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

EKONOMİK KRİZİN SEKTÖRE ETKİLERİ



Krizler büyük adımlar için fırsat demektir. Bunu değerlendirmeyi düşündüm ve Bankanın Genel Müdür Yardımcılığı Pozisyonundan istifa edip GMD Lisansı almaya ve Değerleme sektörüne girmeye karar verdim. Kesilen faturaları görüyörüm da çok para var bu işte.

Burada ekonomik krizin nedenlerini, sebep sonuç ilişkilerini vs. açıklamaktan ziyade, krizin sektörümüzle ilişkilerini ve sonuçlarını irdeleyeceğiz. Rahip Brunson krizi, pandemi süreci, deprem, Merkez Bankası'nın faiz indirimi vs. derken hızlanan ekonomik çöküş sonucunda TL olabildiğince çok değer kaybetti. Krizin nereye kadar gideceği, nerede duracağı bilinmiyor. Bir yanda yabancı paralar karşısında her geçen gün değersizleşen Türk Lirası, diğer yanda oldukça yüksek ama gerçeğin tam yansıtılmadığı enflasyon ve bunlara bağlı işsizlik sonucunda insanların alım gücü düştü, geçinmeleri zorlaştı. Temel yaşam ürünleri bile erişilmez hale geldi.

Hükümet göreve geldikten kısa bir süre sonra 2001 krizi sonrası özelleştirmelere hız verdi ve ticari piyasaları esnekleştiren reformlar yaptı. Bunlar neoliberal davranışlardı. (Neoliberal ekonomik sistemde; özel sektörün piyasaya hâkim olması hedeflenip, kamu kesiminin büyümesine engel olacak birtakım önlemler alınır. Çünkü Neoliberalizm ekonomisinde kamunun kar oranını arttırması, özel sektörün daralması anlamına gelir. İşletmelerin ve üretim tesislerinin yegâne amacı daha fazla kar elde etmektir)

Son yıllarda dünyada neoliberal politikaları izleyen birçok ülkede ortaya çıkan gelir dağılımındaki bozulmalar; büyük protestolara yol açıp (Fransa'daki sarı yelekliler hareketi gibi) birçok ülkede büyük siyasi değişimlere yol açarken, ülkemizde iktidar partisi 2002'den bu yana yönetimde kalmayı başardı. İşte bu başarının sektörümüzü dolaylı olarak ilgilendiren bir ilişkisi vardır.

Siyasi görüşler bir yana, halkın çoğunluğunun bir partiyi bu kadar uzun süre desteklemesinin önemli nedenlerinden biri de ülkede istikrarın bozulmasından korkmasıdır. Kişilerin borçlandırılması, yönetime karşı bağlılık getirir. Çünkü borçlu kişiler ekonomik dalgalanmalardan korkarlar. Hükümet borçlandırarak tüketimi canlandırmaya çalışınca, hane halkına verilen kredilerin milli gelire oranı 2002'de yüzde 3 civarında iken bu sayı 2014'te yüzde 20'ye ulaştı. Kredi kartı kullanımının yaygınlaşması ve konut kredisi piyasasının geliştirilmesi hane halklarının harcama kapasitesini genişletti ve ev sahipliği oranlarını arttırdı. 2020 Haziran ayında kamu bankaları tarafından verilen yüzde 0,64; Türkiye tarihinin o güne kadar verilen en düşük konut kredi faiz oranı idi. Bu bankalar daha yüksek oranla para toplarken, zararına para dağıtarak ekonomiyi ve inşaat sektörünü hareketlendirmeye aracı oldular. Bu aylarda kamu bankaları ile çalışan değerleme uzmanları hayatlarının en yoğun günlerini geçirdiler. Günde 5-10 rapor düzenlemek zorunda kalan bazı uzmanlar, ister istemez diğer özel bankaları ötelemek zorunda kaldılar. Bu arada bazı kamu bankalarının değerleme şirketlerine «bizim raporlarımızı geciktirenlerle iş akdimizi fes edeceğiz» uyarısı nedeni ile özel bankaların işlerini geciktirme kamu bankaları ile çalışan şirketlere de sirayet etti. Zaten kamu bankalarına yapılan devlet desteği ile haksız rekabete maruz kalan özel bankalar bir de ekspertiz konusunda çaresiz kalınca, elindeki az sayıdaki krediyi zor sonuçlandırabildi. Bu durumun ileride tekrarlandığı taktirde aynı zorlukları yaşamamak için birçok özel banka, o günden sonra sözleşmeli şirket sayısında artışa gitti. Fakat bu aynı zamanda takip açısından fazlasıyla muhasebe ve operasyonel yük demektir.

Bu düşük faizli konut kredisi ile ev alanlar daha sonra gelişen krizin arttırdığı konut fiyatları ile yatırdıkları paranın çok daha fazlasını kazanacaklardı. Aslında ülkenin ekonomisindeki en önemli sektörün inşaat olması da krizi tetiklemişti. Çünkü dünyada pandemi nedeni ile hammaddelerde büyük sıkıntı yaşanmaktaydı. Türkiye demir üretiminde Avrupa lideri ve dünya yedincisi olsa da demirin üretim maliyetleri nedeni ile inşaat demiri fiyatları ve çimento fiyatları yükselince, inşaat maliyetleri birden 5-6 katına fırladı.

Ne yazık ki değerleme uzmanlarının bir çoğu bunu uzunca süre hazmedemediler ve raporlarında maliyet yöntemini kullanırken, mal sahibi aleyhine haksızlık yaptılar.



İnşaat birim maliyeti 15.000 TL/m² lere dayandığında dahi birçok eksper hala Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınladığı; Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yapı yaklaşık birim maliyetlerine uymaya çalışıyorlardı. Ancak enflasyon o kadar hızlı geliyordu ki bakanlık dahi bu listeyi dörder aylık dönemler halinde güncellemek zorunda kalmıştı.

Ülkemizde yaşanan ekonomik kriz büyüdükçe hükümet yeni çareler aramaya başladı. Artan enflasyona karşı emekçinin yaşam mücadelesini kolaylaştırabilmek amacı ile asgari ücrete bu güne kadar yapılmamış oranda yüksek bir zam yaptı. Ancak bu çözüm değildi tabi ki. Çünkü asgari ücrete yapılan bu zam, üretim maliyetlerini arttırdığından emekçinin alım gücü gene düşük kalıyordu. Sektörümüzde ise bu durum küçük şirketlerin zor geçinir hale gelmesine, büyük şirketlerin ise eleman çıkartmak zorunda kalmasına neden olmuştu.

Özellikle inşaat sektörüne verilen hizmetlerin düşük ücretli olması için çabalayan SPK ilk defa TDUB nin bu dönemki yönetimi sayesinde değerlendirme ücretlerine bu güne kadar ki en yüksek zammı onaylamış olsa da verdiği zam aynı asgari ücretler gibi enflasyon karşısında erimiş ve değerlendirme uzmanları hak ettikleri ücretlerle çalışma imkanını bulamamışlardır.

Konut kredisi faizlerinin 2,80 oranlarına ulaşması sonrası ev alma imkanı iyice zorlaşınca, değerlendirme şirketlerine gelen iş sayısı ciddi oranda düşmüş, artan kredi faizlerinin ardından Merkez Bankası ve BDDK yüksek vadeli ve düşük faizli konut kredisi için bir şeyler yapmaya çalışsa da artık devletin 2020 Haziranındaki gibi zararına konut kredisi verme imkanı kalmamıştır.



BÖYLE ÖLMİYİ HİÇ DÜŞLEMEMİŞTİ

Erkinç Tuğkar böyle ölmeyi hiç düşünmemişti. Yaklaşık yarım yüzyıldır Tanatofobi nedeni ile psikolojik tedavi gördüğü ve bununla ilgili her uyarıda panik ataklar yaşadığı halde, onun yüzbinlerce ölüm düşüncesi arasında bu ölüm şekli yoktu. Yüksek bir yere çıkınca düşüp ölme korkusu veya denizde yüzerken kramp girince boğularak ölme korkusu gibi doğal korkulardan bahsetmiyorum. Sonuçta, ölüm korkusu canlıların hayatta kalmaları için gelişmiş doğal bir savunma mekanizmasıdır ve canlılar karşılaştıkları tehlikeye karşı ya kaçarak ya da kaçamıyorsa mücadele ederek karşı koyar.

Ama Erkinç her şeyden her zaman korkar, her olayın onun ölümüyle sonuçlanacağını düşünerek panik ataklar geçirirdi. Öyle ki bu rahatsızlığa yakalandıktan sonra araba kullanamaz hatta yolda yürüyemez olmuştu. Otomobile her bindiğinde trafik kazası geçirip öleceğini, yolda her yürüyüşünde birkaç serserinin önüne çıkıp onu bıçaklayacağını düşünürdü. Serinlemek için havuza girdiğinde boğulmaktan, güneşlenmek için şezlonga uzandığında güneş çarpması nedeni ile ölmekten korkardı. Bu konuda hayal dünyası o kadar genişti ki kar yağdığında dışarı çıkmaz, ya kayıp kafasını vurarak beyin kanaması geçireceğini ya da kafasına saçaklardan sarkıtların düşerek beynini dağıtacağını düşlerdi. Yani kar yağdığı zaman o sokağa çıkarsa her durumda beyninin dağılacağını kesin olarak gördüğünden evde oturur, bu sefer de gaz zehirlenmesinden yangına kadar onlarca senaryo ile baş etmeye çalışırdı. Ama bunca düş arasında nasıl olduysa bunu atlamiş olduğuna inanmasa da işte gerçekten bu farklı ölüm gerçekleşiyordu. Bu nedenle intihar etmedikten sonra ölümün ne zamanını ne de nasıl gerçekleşeceğini bilmenin imkânsız olduğuna inanıyordu artık.

Hoş kimsenin kendi ölümünü onun gibi çeşitlemelerle kendine yakıştırma huyu olmasa da şöyle janjanlı bir ölüm düşleyenler de yok değildir. Ünlü şair intihar adını verdiği şiirinde;

“Kimse duymadan ölmeliyim.

Ağzımın kenarında

Bir parça kan bulunmalı.

Beni tanımayanlar

"Mutlak birini seviyordu" demeliler.

Tanıyanlarsa, "Zavallı, demeli,

Çok sefalet çekti"

Halbuki hakiki sebep

Bunlardan hiçbirisi olmamalı” demişti. Gerçekten de bunlardan hiç birisi olmadı ama intihardan da ölmedi. Ankara’da belediyenin açtığı çukura düşünce, beyin kanamasından öldü.

Bir başka şairimiz de

“Yaş otuz beş! yolun yarısı eder.

Dante gibi ortasındayız ömrün.

Delikanlı çağımızdaki cevher,

Yalvarmak, yakarmak nafîle bugün,

Gözünün yaşına bakmadan gider.” demişti ama yetmiş yaşına kadar yaşayamadı.

Kırk altı yaşında hayata veda etti.

Erkinç Tuğkar’da gençliğinde çok uzun yıllar yaşayacağını ummuyordu doğrusu. Hep bir ölüm korkusu, hep bir heyecan içinde geçip gitti ömrü. Onca farklı ölüm şekli kafasını meşgul etti de hiçbir zaman için yaşlılık nedeni ile ölebileceğini düşünmedi. Şimdi beş yıldızlı otel konforundaki bir hastanenin manzaralı bir odasında, torun tosunlarımın arasında yatmış ölümü bekliyordu. Daha bu sabah doktor kapı eşiğinde falan değil, doğrudan onun yanında karısına söylerken kendi kulaklarıyla duymuştu; **“Yaşlılıktan organları iflas etmiş. Artık onunla vedaya alışmanız gerekiyor”** demişti. Bunları karısına fısıldayarak söyleme gereği bile duymamıştı. Aslına bakarsanız Erkinç yaşlılıktan öleceği için çok üzgündü. Çünkü korku içinde yaşarken, ölecek kadar yaşlandığını fark edememişti.

Aradan çok vakit geçmedi, önce yemeden içmeden kesildi, sonra da nedeni bilinmez bir şekilde, bir hafta içinde ölüverdi Erkinç.

Doktoru karısını teselli etmeye çalışırken şunları söylemişti. “Erkinç beyi neden kaybettik anlayamadım. Geçen haftaya kadar gayet iyi durumdaydı. Evet 15 gün önce getirdiğinizde geçirdiği bağırsak enfeksiyonu nedeni ile oldukça yıpranmıştı ama bir haftada nerede ise taburcu edeceğimiz hale getirmiştik. Üstelik tüm sağlık taramalarını yapmış, sapsağlam olduğunu görmüştük. Tek kusurlu organı kulaklarıydı. Hatta hatırlarsanız hafta başında sabah odanıza uğrayıp, o da durumunu öğrensin diye, onun da yanında; **«yaşlılıktan kulakları iflas etmiş, artık kulaklık takmaya alışması gerekiyor»** demiştim.



DEĞERLEMEDE FARKLI SONUÇLAR

Bu konuyu detaylı irdeleyebilmemiz için öncelikle Gayrimenkul Değerlemesi konusunda hepimizin bilmesi gereken birkaç tanımla hatırlatalım. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları bir taşınmazın piyasadaki Pazar Değerini tespit etmeye çalışırlar. Peki Pazar Değeri Nedir? Bunun dışındaki değerler nelerdir? Bunları TUGDES standartları çerçevesinde açıklayalım.

Pazar Değeri Kavramı

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen (kanaat edilen) tutardır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Bunun Dışında bir de «Pazar Dışı Değerler» vardır ki genelde değerlemede farklı sonuçlar çıkmasına bunlar neden olmaktadır. Pazar Dışı Değer Kavramları ise şunlardır.

Yatırım Değeri

Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değerinden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir .

Özel Değer

Pazar Değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Örneğin mülklerin birleşme (tevhid) değeri, hisseli mülklerde hisselerin birleşmesinden kaynaklanan değer artışı özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, özel değerın tespit ve raporlamasının yapıldığı durumlarda, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değerini takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı raporunda açık bir şekilde belirtmelidir. Özel Değer, bir Pazar Değeri beyanına dahil edilmemelidir; çünkü böyle bir uygulama yanıltıcı olabilir ve değer artışı unsurunun özel nitelikte olmadığı kanısı yaratabilir.

Sigorta Değeri

Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir. Sigorta açısından bina değeri binaların yeniden inşası sırasında oluşacak maliyetleri kapsar. Bu değer içinde sonradan ilave yapılan özel durumlarda eklenebilir. Bu değer içinde mülkün şerefiyesi ve/veya arsa payı değeri katılmaz. Bu bedelin tespitinde mülkün kullanılan net metrekaresi değil, ortak alanlarında kullanım büyüklüğü düşünülerek maliyet hesabı yapılmalıdır. Sigorta değerinin sebepsiz zenginleşmeye neden olmayacak şekilde verilmesi gereklidir.

Emlak Vergi Değeri

Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Mülklerin emlak vergilerine baz değeri yetkili kurumlarca belli zaman aralıkları ile belirlenir ve duyurulur .Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülmeyebilir.

Tasfiye veya Zorunlu Likidite Değeri

Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır. Zorunlu bir satış, olağandışı veya normal olmayan koşullar altında gerçekleşen elden çıkarmadan kaynaklanan, genelde pazara uygun şekilde sunum yapılamayan, yetersiz bir pazarlama dönemini ve bazen de isteksiz bir satıcının içinde bulunduğu durumu ve/veya zorlama veya baskı çerçevesinde elden çıkarmayı yansıtan bir fiyat ortaya çıkarır. Bu nedenlerden ötürü, Zorunlu Likidite Değeri olarak adlandırılan ve zorunlu veya gerilimin hakim olduğu bir satış ile ilişkili olan fiyat, Pazar Değeri değildir. Zorunlu Likidite Değeri ayrıca Tasfiye Değeri olarak da bilinir.

Düzenli Likidite Değeri (Acil Satış Değeri)

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Bu değer ülkemizde “acil satış değeri” olarak bilinmektedir. Belirlenen değer, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, belirtilen sürede, değerlendirilen gayrimenkul için belirlenen en olası nakde dönüşüm değeridir.

İhale Değeri

Halka açık bir açık arttırmada ve/veya eksiltmede, mülkün en yüksek uygun teklifi verene ihale edildiği fiyattır. Bu değer herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir ya da içermeyebilir. Açık arttırma yoluyla satılan mal varlıkların değeri ile, özel aracilar vasıtasıyla satın alınan veya iktisap edilen, alım-satım değeri halka açıklanmayan mal varlıklarının Pazar Değeri arasında farklılık olabilir. İhale değerinin, emsal karşılaştırma yaklaşımında pazar değeri verisi gibi düşünülerek kullanılması uygun olabilir ve/veya olmayabilir.

Adil Değer (Makul Değer)

Bir mülkün alıcı ve satıcı arasında belirlenmiş, sonuçlanmış ve gerçekleşmiş el değiştirme değeridir. Kısaca emsal alırken öğrenilmiş gerçek satış bedeli diyebiliriz.

Defter Değeri :

Varlıklarla ilgili olarak, bir varlığın aktifleştirilmiş maliyetinden işletmenin hesap defterlerinde görüldüğü şekliyle birikmiş amortismanının, tükenme payının veya itfanın çıkartılmasından sonra elde kalan tutar. Bir ticari girişim ile ilgili olarak bilançoda görüldükleri şekliyle bir şirketin bilançosunda görüldüğü şekliyle toplam aktifleri (amortismanın, tükenme payının ve itfanın net tutarı) ile toplam pasiflerinin arasındaki farktır. Net defter değeri, net değer ve özsermaye ile eş anlamlıdır.

Yasal Durum Değeri

Ülkemiz koşullarında mülkün mevcut kullanımının fiziksel koşulları (alanı, kullanım şekli vb.) yasal olarak nitelik ve fiziksel tanımlanan kullanımından farklı, fazla veya eksik olabilir. Yasal Durum Değeri , piyasa değerinin kazanılmış haklara ve yürürlükteki ilgili mevzuata (imar ve diğer) uygun şekilde yapılmış binaların esas alarak belirlenmiş kısmının maddi değeridir.

Mevcut Durum Değeri

Yasal Durumundan farklı da olsa mülkün değerlendirme anındaki kullanımını, yasal olan veya olmayan hakları ile gösteren değere Mevcut Durum Değeri denilmektedir. Bu değer bizim ülkemize has bir değer olup TUDES standartları içinde doğrudan bu şekilde yer almamaktadır.

Kamulaştırma Değeri

Bir gayrimenkulün kamulaştırılması amacı ile üzerindeki hak ve faydalarla beraber takdir edilmiş değeridir. Bu değer için mülke ait şerefiye ve manevi değerlerde girebildiğinden Pazar değerinde farklıdır. Kamulaştırma değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz. Bu tür çalışmalarda yürürlükteki ilgili Mevzuata ve Yönetmelik'lerine uyulacaktır.

Artık Değer (Kalıntı Değer, Hurda Değeri)

Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutardır. Öngörülen bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri artık değer veya kalıntı değer olarak da adlandırılır. Tahmini kullanım ömrünün sonu itibariyle tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeridir, bu değer varlığı elden çıkartan kişinin belirtmiş olduğu değer de olabilir.

Kurtarılabilir Değer

Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir. Kurtarılabilir Değer genelde başlangıçtaki amacı veya işlevi açısından ele alındığında kullanım ömrünün sonuna gelmiş olan bir mülkün arazi haricindeki cari fiyatını ifade etmek amacıyla kullanılan değerdir. Bu noktada varlığın değeri, başlangıçtaki kullanım amacından ziyade hurda amacıyla elden çıkartma değeri olarak belirlenir. Bu bağlamda Kurtarılabilir Değer ayrıca muhasebecilik terminolojisinde artık bir kurum için kullanılmayacak konumdaki bir varlığın net gerçekleşebilir değeri olarak da bilinir. Kurtarılabilir Değer, bir varlığın artık kullanım ömrü veya faydası olmadığı anlamına gelmemektedir. Başka bir yerde kullanmak amacıyla satılan bir mal yeniden inşa edilebilir, benzer veya farklı bir amaç için dönüştürülebilir veya hala hizmet verebilir durumdaki başka varlıklar için yedek parça sağlayabilir. Kurtarılabilir Değer en uca gidildiğinde Hurda Değeri veya Geri Kazanım Değerini temsil edebilir.

Proje Değeri

Değerleme Uzmanının, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit edildiği değerdir. Proje değerinin takdirinde spekülasyon unsurlar hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Sonuçta değerlendirme uzmanının görevi; değerlemesi yapılacak gayrimenkulün piyasa rayıçlarına göre olası Pazar değerini tespit etmektir. Ancak bu değer dışındaki değerler konusu, istenilen raporun hedefi ile müşterinin beklentileri açısından karışabilmekte ve değerlendirme uzmanını da etkileyebilmektedirler. Bu müşteri ve raporun sağlığı açısından bazen olumlu, bazen olumsuz bir durum oluşturmaktadır. Bu konuyu biraz açarsak;

Değerleme Raporunun kullanım amacına göre yaşanan farklılıklar:

Bir gayrimenkul için değer tespiti yapıldığında çıkan değerlendirme raporu kullanım yerine göre farklı şekilde değerlendirilir. Bu uygulama olarak yanlış gözükse de bazı durumlarda itiraz edilemeyecek kadar doğru ve bilimsel olabilmektedir. Zaten bu nedenle Pazar dışı değerler mevcuttur ve değerlemede etken olabilmektedir. Bunu bir örnekle açıklayacak olursak;

Bir müşteri arsasının değer tespitini istiyor. Arsa Tarabya'da eğimli bir arsada. Bizler değer tespiti için doğal olarak imar durumuna bakıyoruz.

Mevcut imara göre 3 katlı bir bina yapılabilir. Arsa alanından dolayı her katta 2 daire yapmak mümkün. Bodrum katların konut amaçlı kullanımı yasak. Çevrede daire fiyatları 25.000 000 TL/adet. Müteahhitler de bölgede %50 ile inşaat işine giriyorlar. Dolayısı ile arsa sahibi bu arsayı müteahhide verirse çıkan dairelerin yarısını alacak. Yani 6 dairenin yarısı 3 daire eder, toplam 75.000 000 TL alabilecek. Bunu bu gün verse inşaatın bitmesi ve dairelerin satışı yaklaşık bir yıl sürecek. Bir yıl sonra dairelerin değerinin artması da söz konusu olduğundan bir yıl sonra alınacak paranın bu günkü değerini hesaplama, basit bir hesaplama bu arsanın değerinin 75.000 000 TL olduğunu söyleyebiliriz. Bu hesaplama yöntemi doğru kabul edilebilir ancak kimin için? Eğer arsa sahibi bu arsayı sermaye artırımını için duran varlıklar içinde gösteriyorsa Bilânço açısından bu rakam kabul edilemez durumdadır. Çünkü o, hemen yanındaki aynı büyüklükteki arsanın 100 000 000 TL ye satıldığını ve bir şahsın 75.000.000 TL verdiği halde satmadıklarını şahsen bilmektedir. Üstelik geçen hafta bir müteahhitle kendisi de konuşmuş ve arsasına karşılık 6 daire alabileceğini öğrenmiştir. Tanesi 25.000.000 den 6 daire 150.000.000 TL etmektedir. Peki bu nasıl bir hesaptır, rapor neden farklı çıkmaktadır. Çünkü bölgede müteahhitler eğimden faydalanarak imara aykırı olarak 3 bodrum, zemin+ 2 normal, 1 çatı katı yaparak tüm katları daireye çevirmektedirler. Dolayısı ile tüm hesaplamalarda buna göre yapılmaktadır. Çevredeki arsa sahipleri de alacakları 6 daireye göre fiyat istemekte ve arsaların emsal fiyatları mevcut imarla ilgisiz bir hal almaktadır. (Bu nedenle arsada inşaat analizi her zaman emsallerle örtüşmez) Eğer emsale göre bir değer çıkarırsanız 150.000.000 TL çıkmaktadır ki, bu da mal sahibi açısından kabul edilebilir olacaktır. (Yasal verilere göre düşük çıkmasını, daire değerlemelerinde yasal alan üzerinden değerlendirme yapmakla aynı kabul edebilirsiniz)

Ancak bu arsa teminat alınacaksa durum değişmektedir. Çünkü bu sefer arsanın satışı söz konusu olabilecektir. Arsayı alan bir kişi 150.000 000 TL verecekse, verdiği parayı geri alabilmek için 1 yıl beklemekten başka karı ne olacaktır? Tabii ki hiç. Artan enflasyon da hesaplandığında araya %50 gibi bir kar payı girmek zorundadır. Hatta öncelikle paranın bu günkü değerine göre bir kar payı düşünülmelidir. Sonuçta arsanın değeri bir takım hesaplamalardan sonra 75.000.000 TL ye inmiş olacaktır. Bu değer de teminata alan kişiler açısından doğru kabul edilebilir.

Bu tip gayrimenkullerin bankalar için değerlemesi sırasında en sık karşılaşılan durum; müşterinin bir başka raporu önünüze sürmesidir. Bu raporun ne amaçla hazırlandığı meçhuldür ancak banka size bu raporu da yollayarak değerlerinizi kontrol etmenizi ister.

Başımızdan Geçen Bir Olay:

2016 Yılında bir inşaat firması arayarak 20.000 m² üzerindeki bir arsanın değerlemesini yaptırmak istediklerini söylediler. Ancak istedikleri arsanın değerlemesinden ziyade, üzerine yapmayı düşündükleri projenin değerlemesiydi. Arazi üzerinde AVM, hastane, Otel ve konutlardan oluşan bir kompleksin avan projesi geliştirilmişti. Bizden istenen, bu proje gerçekleştiği durumda, değerinin ne olacağıydı. Biz de projedeki veriler ışığında bir çok analiz yaparak raporu sonlandırdık ve yolladık. Yaklaşık on beş gün sonra, çalıştığımız banka aynı arsayı bize yollayarak değerlemesini istedi. Normal verilere göre yazıp yolladığımızda ise önceden hazırladığımız raporun sonuç sayfasını yollayarak: «15 gün önce gene siz aynı yere çok daha yüksek değer vermişsiniz» diye bize dönüş yaptılar. Biz de raporun tümünü bankaya yollamak zorunda kaldık. Çünkü sonuç sayfasının devamında, bu raporun bir proje değerlendirme raporu olduğu ve arsanın güncel durumu ile ilgili bir değeri yansıtmadığı açıkça anlatılmıştı.

Değerleme Uzmanının bilgi birikimi, dikkat ve bakış açısına göre oluşan farklılıklar.

Değerleme işi gerçekte fiili olarak bir uzmanın yorumu sonucunda gerçekleşir. Her ne kadar bu uzmanın yazdığı rapor birçok kişi tarafından denetlense de yeri gören ve bilen bu uzmandır. Aynı şirkette çalışan farklı uzmanların, farklı süre içinde aynı yapı için farklı yorumlar yazması çok olası bir durumdur. Bunu denetleyecek denetmenler de birkaç tane olduğundan, onların da bakış açıları arasında farklılıklar olabilir. Bu farklılıklar yüzlerce nedenden kaynaklanabilir. Bunlardan bazıları; yasal ve mevcut duruma göre yaşanan farklılıklar, (En sık rastlanan farklılıktır. Bir uzman illegal alanı tespit edemezken bir diğeri edebildiği gibi bazen tam tersi olarak yasal bir alanı illegal gören biri de olabilir), Yeniden İnşa Maliyeti hesaplanırken amortismanın binanın durumuna göre verilip verilmediği, fonksiyonel eskimenin, olumlu veya olumsuz çevresel gelişmelerin dikkate alınıp alınmadığı, vs.

Başımızdan Geçen Bir Olay:

2019 Yılında bir banka için sanayi sitesindeki iş yerini değerliyorduk. O şehirdeki uzmanımız, yeri tespit edemediğini, diğer eksperlerin de aynı nedenle bu sitede değer vermediklerini söyleyerek raporu olumsuz yazıp yolladı. Denetimimiz sırasında projesinde yeri belirleyecek bir çok veri tespit ettik. Kuranglez, dilatasyon derzi vb. ip uçları bize gezilen yerin doğru olduğunu gösteriyordu. Raporu olumluya çevirip yolladık ancak 10.000.000 TL üzerindeki işler iki firmaya gittiğinden, doğruyu ispat etmek için çok uğraştık. Çünkü diğer firma çalışanları dahil, bu teknik detaylardan çoğu uzmanın haberi yoktu.



Sana verdiğim Galatasaray'ın taşınmaz mallarının değer tespiti işinde tüm taşınmazlara "satılamaz" yazıp değer vermemişsin. Ama neyse, iyi yapmışsın! Hak ediyorlar.

Rapor düzenlenen kurumun teknik şartnamesine göre yaşanan farklılıklar:

Bilindiği gibi sektördeki iş verenler arasında en büyük paya bankalar sahip. Her bankanın da kendine göre bir teknik şartnamesi var. Her ne kadar yasal durum- mevcut durum değeri gibi kavramlar bu teknik şartnamelerde ortak raya oturmuş olsa da diğer maddeler arasında ciddi farklar olabiliyor. Örneğin bir banka daha önce kendi ipoteği olan bir yapı tamamen illegal olsa dahi değer verilmesini isteyebiliyor. Bir başka banka en ufak illegal alanı dahi değerlemeye katmazken bir başkası %20 ye kadar büyümeyi görmezden gelebiliyor. Bu durumun şöyle saçma bir sonucu oluyor; aynı firma aynı binaya iki farklı banka için değerlendirme yapıyor. Birinde sadece arsasına değer verirken, diğerinde binaya da değer veriyor. Bu sırf bankalar arasında değil, bankalarla yabancıya satış teknik şartnameleri bile çatışıyor. Her ne kadar Uluslararası değerlendirme kriterleri göz önüne alınırsa alınsın, teknik şartname sadece bir kurum tarafından yayınlanmadığı sürece bu farklılıkların olması doğaldır.



TEHLİKELİ İLİŞKİLER 4

Yaklaşık 35 yıl önce bir bankada eksper olarak çalıştığım yıllarda bir tekstil firması için ekspertiz yapmam isteniyor ve önüme onlarca tapu bırakılıyor. Bu tapular Merter'deki keresteciler sitesinde yer alıyor. Burası tekstilcilerin yoğun olduğu bir bölge ve tapuların hepsi aynı binada yer alan bağımsızlara ait. Verilen irtibat numarasıyla konuşup randevulaşyorum. Randevulaştığım saatte ben bankanın önünde beklerken, lüks bir araba geliyor. İçinden iri yarı dazlak ve ürkütücü suratlı biri iniyor. Adam sanki Cüneyt Arkın filmlerindeki kötü adamlardan biri gibi. Yanıma yaklaşarak isimle seslenince arabaya biniyorum. Tok bir sesle «Beni Tahir abi yolladı, Merter'deki yeri görecekmışız» diyor. Kısık bir sesle «Evet» diye cevaplıyorum. Merter'deki binaya gidiyoruz. Eski püskü terk edilmiş gibi duran bir bina. Üst katlar depo olarak kullanılırken, zemin kat ve bodrum katta bir imalathane kiracı olarak duruyor. O yıllarda tapu kayıtlarını müşteri alıp bize verdiği için tapu araştırması falan hak getire. Mevcut alanlar üzerinden değer verip geçtiğimiz yıllar.

Bu arada dazlak azman şoförle dolaşırken adam bilerek olsa gerek ceketini çıkarıp omuzuna atıyor. Daha önce sadece James Bond filmlerinde gördüğüm bir silah askısı ile sol göğsü üzerinde taşıdığı tabanca tüm azameti ile ortaya çıkıyor. Şaşkınlık içinde kalsam da görmemişim gibi kendi işimle ilgileniyorum. Polaroid makine ile fotoğraflar çekip, binanın enini boyunu ölçüyorum.

Dönüşe geçtiğimizde daha Merter'den çıkmadan şoför arabadaki telsiz telefona sarılıyor. O yıllarda henüz cep telefonu yok. Zengin arabalarında takoz gibi bir alet ve bu alete bağlı koca bir telefonla konuşabilmek mümkün. Şoför Tahir abisine rapor veriyor. «Evet abi binayı gezdik. Eksper yanımda, onu bankaya geri götürüyorum» diyor. Sonra Tahir abisini dikkatlice dinledikten sonra, telefonu bana uzatarak «Tahir abi seninle konuşmak istiyor» diyor. Bu dazlak azmanın benim adımla seslenişinden sonraki ilk diyalogu. Hemen senli benli olmasından cesaretlenip elimi telefona doğru uzatıyorum.

Tahir beyin sesi son derece kibar. «Önder bey yerimizi gezdiniz, sizce toplam ne kadar eder?» diye soruyor. Ben de aynı kibarlıkla «Tahir bey, daha kapsamlı bir araştırma yapmadım. Alanları çıkartacağım, bölgedeki emlakçıları arayacağım, hesaplar yapacağım falan» diye sıralarken sözümü kesiyor ve bana 10.000.000 dolar lazım diye saçma sapan bir laf telaffuz ediyor. Ben gayri ihtiyari tepki gösteriyorum ve « 10.000.000 dolar kaç lira yapıyor haberiniz var mı?» diye cevaplıyorum. Tahir bey aynı kibarlıkla «peki bana şoförü tekrar verir misiniz?» diyor. Telefonu dazlak azmana uzatarak «Seni istiyorum» diyorum. Şoför telefonu alıp dinledikten sonra «Peki abi» diyor ve aynı filmlerdeki gibi direksiyonu anında hızla 180 derece çeviriyor. Yolda patinaj atarak dönerken bana daha da tok bir sesle «Tahir abi seni istiyorum» diyor. Gık bile diyemiyorum. Hissettiğim tek şey korku ve ne yapacağını bilememenin verdiği endişe.

Diyalogsuz geçen sessiz bir yolculuğun ardından Tahir beyin fabrikasına ulaşıyoruz. Arabayı fabrika bahçesine park ettikten sonra dazlak azman «beni takip et» diyerek yürümeye başlıyor. Şoförün peşi sıra sessizce yürüyorum. Büyük bir odaya giriyoruz. Karşımdaki masada en az şoför kadar ürkütücü bir adam oturuyor. Hemen çaprazındaki koltukta ise ünlü bir sima var. Ünlü baterist, başbakanın damadı A.E. Muhtemelen Tahir beyin arkadaşı veya bir şekilde tanıdığı, belki de akrabası. Her ikisini de süzüp kısık bir sesle «Merhaba» diyorum. Tahir bey cüssesinden umulmayacak bir kibarlıkla «Merhaba Önder bey» diyor. Ardından dazlak şoföre bir çocuğa seslenirmiş gibi «evladım bize 3 çay söyle» dedikten sonra bana dönüp yaptıkları işleri anlatmaya başlıyor. İtalya'ya bile deri mont ihraç ettiklerini böbürlenerek anlattıktan sonra telefona sarılıp showroomu arıyor ve İtalya'ya ihraç ettikleri numunelerden getirmelerini istiyor. Bu arada «erkek için olanları» sözü beni iğreti etmeye yetiyor. Bu işin nerelere varacağından artık eminim ve nasıl kurtulacağımı kafamda kurmaya başlıyorum. Biraz sonra çaylar da numuneler de geliyor. Çaylar ne kadar kötüyse, montlar ve ceketler tam tersi o kadar iyi. Olağan üstü deri işçilikleri ile en iyi mağazalarda bile görülmeyecek modelleri var. Yumuşacık taba renkli güderi olanları adamı baştan çıkartmak için üretilmişler adeta. O yıllarda da deri giymek oldukça moda. Tahir bey kibarca «Önder bey, bir üstünüzde deneyin bakın ne kadar hoş. Eminim size yakışanlar olacaktır» derken dazlak azman deri ceketleri ve montları birer birer bana giydirip çıkartıyor. Bunlardan birinin hediye edilmesini asla kabul etmeyeceğimi kafama koymuş olsam da acaba bana yakışıyor mu? diye merakımı önleyemediğimden tek tek deneyip aynada bakıyorum.

Ben ürünleri denerken Tahir bey arada «Bak bu çok yakıştı, bu da çok iyi bir ürünümüz, yazın bile giyersiniz» gibi sözlerle niyetini açık açık belli ediyor. Tüm ürünleri denedikten sonra, «Tahir bey hepsi birbirinden güzel, benimle paylaştığınız için teşekkür ederim. Ama bankaya dönmem lazım, raporunuzu hazırlayacağım ve başka işlerim de var» diyorum. «Durun daha o konuyu konuşmadık» diye cevaplıyor. Yol boyunca kafamda kurduğum cümleleri sıralıyorum. «Tahir bey, aslında raporun çok da önemi yok. Sanırım siz Zeytinburnu şubemizle çalışıyorsunuz. Bu işler şube müdürünün elinde. Sizin teminat miktarınız vs. şube diyaloglarınıza bağlı. Hiç teminatsız dahi kredi kullandırılabilir. Bunu şube müdürümüz Tekin beyle çözerseniz daha kolay olur» diyorum. Yan koltukta oturan A.E de kafasıyla onaylayarak «doğru söylüyor» deyince Tahir bey kel azmana doğru «evladım o zaman Önder beyi bankaya geri götür, biz şube ile görüşelim» diyor.

bankaya döndüğümde telefonum acı acı çalıyor. Açtığımda Tekin bey sevimli şivesi ile «Önder beni mahvettin yahu» diye dert yanıyor.



PREFABRİK KONUTLAR

Prefabrik yapılar, verilen siparişe göre önceden bir ile üç ay arasında fabrikalarda üretilip, daha sonra yerlerine monte edilerek inşa edilen yapılardır. Burada prefabrik konutları çeşitlerine göre inceleyeceğiz. Ancak konutların montaj edileceği alanlar en az bu konutlar kadar önem taşımaktadır. «İzine gerek yoktur. Konteyner koyulur, prefabrik yapılabilir, bungalov yapılır» diye düşünüyorsanız, yanılıyorsunuz. Çünkü bu yapılar da çeşidine göre bazı kanunlara tabidir.

Bunlardan biri de imar kanunudur. Bu kanun özetle «imar olmayan yere konut yapamazsınız» der. İmarlı araziler «arsa» vasfı taşır. İmarsız araziler ise; tarla, bahçe, vb. nitelikte olabilir. Bu kanunun istisnası ise «plansız alanlar yönetmeliği» uyarınca arsa olmayan yerlerde şartlı yapılanma imkanıdır. Genelde insanlarımız, «arsalar çok pahalı ama falanca yerde ucuz tarla var. Hem de kenarından dere akıyor. Orayı alayım, prefabrik bir ev kondurayım. Yazları gider, eker biçerim» diye düşünüyor ancak bu olay o kadar da basit değil. Bahçeye koyacağımız konteyner bile izne tabidir. Bu nedenle burada önce arazi konusunu açıklayacağız.

Plansız alanlar; mücavir alan dışında olup, genelde belediyesi olmayan bölgelerdedir. Belediye olmadığından «İl Özel İdaresi» bakar ve belediye başkanı yerine vali yetkilidir. Bu alanlara (Tarlalara vs.) prefabrik konut koyarsanız, il özel idaresinden izin almanız gerekir. Bunun da bazı şartları vardır.

1. Eğer araziniz 5.000 metrekareden küçük ise yasal olarak ev yapamazsınız.
2. Arazi 5.000 metrekareden büyük olsa dahi üzerine bina kondurabilmeniz için kadastral yolu olmasını isterler. Yolu yoksa izin verilmez.
3. Tarlanız şayet Tarım İl müdürlüğü tarafından sınırı çizilmiş ova içindeyse, mutlak koruma alanı içindeyse; 5.000 metrekareden büyük olsa bile ev yapamazsınız.
4. Evin büyüklüğü toplamda max. 250 m² ve 2 kat olabilir.(%5)
5. Arazi büyüklüğü 5.000 metrekare üzerinde ise üzerine koyacağınız evin toplam alanı arazi alanına eklenir. Şayet 200 metrekare ev yapacaksanız araziniz min. 5200 metrekare olmalıdır. Ayrıca prefabrik evin kolay konuşlanabilmesi için eğimsiz ve zemini sıkılaştırmaya müsait olmalıdır.
6. Atıklarınızın kirletme riski bulunduğu için; Sulama kanalı, sulama göleti vb. gibi DSİ çalışması yapılmış sulanabilir arazilerde, Orman vb. Sit alanı içinde ev yapamazsınız. Yasaktır.
7. Kooperatif hobi bahçesini alıp da üzerine prefabrik bir yapı koyarım diye düşünmeyin. Üzerine koyduğunuz ev sizin sayılmaz. Kooperatifin borcuna, varlığına ortak olursunuz, yaptığımız ev kooperatifin ortak malı olur, tek başına hiçbir hak iddia edemezsiniz.
8. Maalesef günümüzde «Bunlar için izine gerek yok, bunlar için ruhsat istenmiyor. vs.» yalanları ile izinsiz yapılmış prefabrik binalardan oluşan sitelerde evler satılabiliyor. İnanmayın. Otarite 32. ve 42. maddeleri uygular. Cezasını keser. İmar kirliliğine neden olduğunuz için savcılığa verir ve ceza davası açılmaması için kolluk kuvvetlerine savunma verirsiniz. Savunmanızda «bilerek yaptım» dersanız, hapis cezası bile alabilirsiniz. Siz 30 gün içinde yıkmazsanız, yıkar, parasını size ödetir.
9. Yapı kayıt belgesine müracaat edilmiş olması o yapının izinli olduğu ve yıkılmayacağı anlamına gelmez. Yapı kayıt belgeleri kişilerin beyan ile aldıkları belgelerdir. Aslına uygun olmadığı veya kıyı kanunu gibi imar affından faydalanamayacak bölgeler için alındığı durumda yıkılabilir.
10. Elektriği büyük ihtimalle süzme saatten ve trifaze şantiye elektriği olarak pahalı şekilde ödemek zorunda kalırsınız. Arazide su yoksa, 150 metrede bile su bulamayabilirsiniz. Ayrıca sondaj da ruhsata tabidir.
11. Son zamanlarda özellikle Trakya bölgesinde büyük tarlaları kireçle küçük parsellere bölüp «prefabrik eve müsait arsa» diye satanlar çoğaldı. Mücavir alan dışındaki kırsal bölgelerde bir yerin ifrazı için parselin Kadastro yoluna cephe olması ve en az 15 metre genişlik 20 metre derinlik sağlaması gerekir. Bilin ki buradan alacağınız arazi, hisseli tarla vasfında olacaktır. Değil kenarlarını kireçle çizmek, taş duvarla örmek dahi o sınırları yasal hale getirmez ve tarlayı arsa yapmaz.
12. Köy içi imarlı olan yani kırsal yerleşik alan olarak kabul edilen yerlerde bu durum istisnadır. Tapu kayıtlarda tarla olarak geçer ama kadastral yolu olan tarla vasıflı Köyüçi yerlere de İl Özel İdareden izin alarak ev yapabilirsiniz.

Bütün bu detaylardan sonra ortaya şöyle bir sonuç çıkmaktadır; Şayet prefabrik bir konut yapmak istiyorsanız ve bu konut size özel 250 m² üzerinde bir konutsa, bunu bir tarla üzerinde yapma imkanınız yoktur. Bunun için 250 m² üzerinde inşaat yapmanıza izin verilen bir arsa satın almanız ve ilgili belediyeden gerekli izinleri ve ruhsatı aldıktan sonra prefabrik yapıyı bunun üzerine konuşturmanız gerekecektir. Bu durumda prefabrik yapı yapmanın da bir avantajı kalmayacaktır. Bu durumda prefabrik yapıların küçük yapılar için rantabl olabileceğini kolaylıkla söyleye biliriz.

PREFABRİK YAPILARIN AVANTAJLARI, DEZAVANTAJLARI

Prefabrik yapıların avantajlarını şöyle sıralayabiliriz;

- Ucuz maliyet
- Hızlı imalat
- Depremde az hasar
- Başka alanlara taşınabilme kolaylığı

Prefabrik yapıların dezavantajlarını ise şöyle sıralayabiliriz;

- Planlamanın kişiye özel değil, genel tasarım olması
- Genelde küçük alanlı olmaları
- Estetik görünüm kısıtlılığı ve Standartlık
- Isı ve ses yalıtımı için özel uygulama gerekliliği
- Düz zemin gerekliliği
- Bodrum kat olmaması
- İmarlı arazi gerekliliği

PREFABRİK YAPILARIN FİYATINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Prefabrik yapıların fiyatlarını etkileyen birçok faktör vardır:

- Yapı malzemesi: Kullanılan malzemelerin cinsi ve kalitesi de fiyatı etkileyen en önemli faktördür. Örneğin, metal veya ahşap olması fiyatı çok değiştireceği gibi, daha kaliteli malzemeler kullanılırsa, prefabrik yapının fiyatı daha yüksek olacaktır.
- Yapı cinsi : Prefabrik yapının sabit veya hareketli olması da fiyatı etkilemektedir. Bu konuyu ileriki sayfalarda detayları ile anlatacağız.
- Bina tasarımı: Bina tasarımı da, prefabrik yapının fiyatını etkileyen faktördür. Örneğin, bina tasarımı daha karmaşık ise, maliyet de artar.
- Yapının boyutu: Bina boyutuna göre kullanılan malzeme arttığı için fiyatı etkileyen bir faktördür.
- Yapının yerleştirileceği yer, montaj ve nakliye maliyetleri: Yapının yerleştirileceği yer de fiyatı etkileyen bir faktördür. Örneğin, yapının yerleştirileceği alanın ulaşım koşulları, yapının ulaşımı zor olan yerlere götürülmesi, montajının daha zor olması, topografyası gibi faktörler fiyatı etkileyebilir.

PREFABRİK YAPILARIN ÇEŞİTLERİ

A) Kullanılan Malzemeye Göre Prefabrik Evler:

Prefabrik evler dört farklı materyalden yapılmaktadır. Bunlar; a) Betondan yapılmış, b) Gazlı beton, polisitren, vb. gibi ısı yalıtımı artırılıp, hafifletilmiş malzemeden yapılmış, c) Çelikten yapılmış, d) Ahşap malzemeden yapılmış prefabrik evlerdir.





ÇELİK PREFABRİK EV



AHŞAP PREFABRİK EV

Dayanıklılık

Beton ve gazlı beton dayanıklıdır ve bakım gerektirmez. Ayrıca 50 yıldan fazla kullanılabilir. Öte yandan çelik prefabrik yapı çeşitleri bunlardan daha sağlamdır ve esneklik açısından size bir dizi avantajlar sunar. Dayanıklılığının yanı sıra inşaat sırasında yapının büyüklüğünü, genişliğini ve şeklini değiştirmenize olanak verecek kadar esnekler. Ahşap, neme bağlı olarak çürümeye ve termit istilasına maruz kalmaya duyarlı olduğu için beton ve çelikten daha fazla bakım gerektiren bir malzemedir. Yıllık olarak boya ve bakım gerektirir ve kasırgalara, taşkınlara hatta şiddetli rüzgarlara karşı çok az koruma sağlar.

Rahatlık

Beton ve gazlı beton prefabrikte ses yalıtıktır, zeminin döşemesi sesi ortadan kaldırmak veya gürültüyü iletmekten kaçınmak için yeterince sert olduğundan, evin içinde dışarıdaki seslerden uzak bir konfor sağlar. Çelik konstrüksiyonlarda, duvarların inşasında istenilen yalıtım materyalleri kullanılabilir. O nedenle sessizliği ne kadar seviyorsanız o kadar yalıtım yaparak istediğiniz konforu rahatlıkla elde edebilirsiniz, Ahşabın ses yalıtımı için işlem görmesi, maliyet ve işin zaten pahalı olan yapısına işlenmesi gerekir. Ahşap zeminler gıcırdar ve yürürken yüksek ses çıkarır, bu da istediğiniz sessizliği ne yazık ki sağlamaz.

Güvenlik

Ahşaptan yapılmış bir ev yerine, betondan ve çelikten yapılmış bir eve girmenin zor olduğu bilinen bir gerçektir. Ahşap ya da beton olsun tüm evlerin güvenlik için çelikten yapılmış kalın kapıları vardır. Tüm evin çelikten yapılması, deprem açısından en dayanıklı ve güvenli yapıyı oluşturur. Betonarme prefabrik deprem konusunda diğer üç malzemeye göre en zayıf olanıdır. Ancak yangına karşı en dayanıklı olan malzeme de betonarmedir. Ahşap çabuk tutuşması bakımından en zayıf gözükse de çelik malzeme de yüksek ısıya karşı dayanıksızdır.

B. Yapım Cinsine Göre Prefabrik Evler:

Malzemesi Ne Olursa Olsun, Prefabrik evlerin yapım cinslerini şöyle sıralaya biliriz.

1. Özel Zemine Oturtulmuş, Sabit Prefabrik Evler

Bu prefabrik evlerin zemini önceden planlanan boyuta göre beton dökülerek hazırlanır. Kurulduğu arazinin belediyeden veya il özel idaresinden ruhsat almaya müsait olması ve önceden ruhsat alınması şarttır. 2 Katlı yapılabilir. Genellikle plakalar yerinde monte edilir.



2. Sıkıştırılmış Sert Zemine Oturtulmuş, İstendiğinde Taşınabilir Prefabrik Evler

Tekerlekli olmayan (Bu ürüne istenirse tekerlek takılabilir ancak sabit bir noktada bulunacağı için plaka ve ruhsata ihtiyaç duyulmaz), 6 ile 10 metre arasında uzunluğa sahip yaklaşık 3.20 metre tavan yüksekliğine sahip olan (Standart tiny house yüksekliği 4 metrenin üstünü aşamaz. Tasarımın son bulmasının ardından ağır yük nakliyesi ile kara yolunda adrese giderken üst geçit ve köprülere zarar vermeyecek bir yüksekliğe sahip olması önemlidir. Aksi halde nakliye ve konumlandırma hususunda büyük problemler oluşabilir) ve istenilen yere götürülebilir ürünlerdir. Bu prefabrik evlerin zemini önceden düzleştirilerek sıkıştırılmak sureti ile sert semin haline getirilir. Prefabrik ev hazır halde taşınarak, çekici veya vinç ile yerine monoblok halinde yerleştirilir. Arazi zeminine ızgaralar üzerine yerden minimum 50 cm yüksekliğe oturtulan küçük bir ev türüdür. Şu anda ülkemizde en popüler olan bu tip evlerdir. «Tiny House» adı altında pazarlansalar da gerçekte bunlar da aynı «özel zemine oturtulmuş prefabrik evler» gibi ruhsat şartına tabidirler.



Geçtiğimiz aylarda Çanakkale yolunda fotoğraflanan bu evler, arazilere yerleştirmeye hazır şekilde naklediliyorlar.



3. Karavandan Dönüştürülmüş Prefabrik Evler

Büyük minibüs tarzındaki motokaravanların eve daha yakın tasarlanmışlardır. B sınıfı ehliyetle kullanılabilir.



4. 750 Kg. Altında, Römorkla Taşınan Küçük Evler (O1 Belgeli Tiny House)

İngilizce orjinli Tiny House'un türkçesi minik ev demektir. Tiny house'a römorklu ve taşınabilir mobil ev, yani çekme karavanın hallicesi diyebiliriz. Tiny house çekme karavan olduğundan; karayolu kanununa tabidir. Şahsi ve imarsız arazilere koyulabilirler. Tiny house ve tekerlekli veya römorklu ürün özelliklerinin her biri kendi açısından bir takım prosedürleri beraberinde getirmektedir.

Tiny House römörk Azami ağırlığı 750 kg altındaysa O1 belgesine tabidir. O1 Ruhsata tabi değildir. Kendine ait plakası yoktur. Çekecek aracın Plakası römorkta kullanılır. TüvTürk muayesine tabi değildir. Vergisi yoktur, B sınıfı oto ehliyeti ile kullanılabilir.



5. 750 Kg Üstünde Römorkla Taşınan Küçük Evler (O2 Belgeli Tiny House)

Tiny House romörk Azami ağırlığı 750 ve üzerinde ise O2 belgesine tabidirler. O2 belgesi Ruhsata tabidir, Kendine ait plakası vardır. Vergiye tabi değildir ancak her yıl Tüvtürk muayenesi mecburidir. BE sınıfı ehliyet ile kullanılabilir.

Bu evleri karavanlar gibi istenilen yere çekip, orada yaşamak mümkündür. Genelde elektrik panelleri sayesinde enerji sorunu kısmi olarak çözülsede wc atıkları ve su problemi bulunmaktadır.



Tiny House Fiyatları

Nakliye ve KDV hariç, O2 Belgeli tiny house fiyatı 450.000 TL ile 950.000 TL arasında satışa sunulmaktadır. Yine sabit, plakasız ve römorksuz bir tiny house fiyatları ise 650.000 TL ile 750.000 TL olarak kullanıcıların kullanımına sunulmaktadır. Şu an bahsi geçen fiyatlar malzeme cinsine, ebatlara ve kur farkına bağlı olarak değişim gösterebilmektedir.



Tiny House 10 metrelik Römork fiyatı ise Ruhsat + Plaka + Şase Numarası dâhil biçimde 100.000 TL civarındadır.





BDDK'DAN 2. EVİ İÇİN KONUT KREDİSİ ALMAK İSTEYENLERE KISITLAMA

Enflasyon ile mücadele edebilmek için, makro ihtiyati tedbirler alınmaya devam ediliyor. Barınma ihtiyacı en önemli giderlerimizden biri ve artan konut fiyatları kiralari da yükselttiğinden, ev alacak durumda olmayan dar gelirli de bu durumdan fazlası ile etkiliyor. Bu nedenle BDDK'nın bu konudaki hamlesi konut kredilerine yönelik oldu. İkinci evini almak isteyen tüketicilere kredi kısıtlaması getirildi. Artık ikinci evini almak isteyenler, kredi harici nakit olarak daha fazla para vermek zorunda kalacak.

Konut Kredisine başvuran tüketiciler; kendisi, eşi veya 18 yaş altındaki çocuğu üzerine halihazırda bir ev varsa ikinci ev için daha az kredi kullanabilecek. Kredi miktarı eskiye göre yüzde 75 daha düşük olacak. İlk konut alımlarında ise herhangi bir değişiklik olmayacak. Karar kapsamında; 5 milyon liraya kadar olan sıfır konutların yüzde 22,5'ine kredi verilecek. Bu oran 5 ila 10 milyon lira arasındaki sıfır konutlar için ise yüzde 20 olacak. Tercihini ikinci el konutlardan yana kullanan kişiler için de oranlar düşürüldü. Buna göre, 1 milyon liranın altındaki ikinci el konutların yüzde 22,5'ine kadar kredi alabilecek. 1 ila 2 milyon lira arasındaki ikinci el konutlarda ise yüzde 17,5'ine kredi alınabilecek.

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



EV FİYATLARINI YÜKSELTEMLERE CEZA

Devamlı yükselen ev fiyatları, kiralari da yükseltmekte ve bu nedenle yeni evlenenlerin, dar gelirlilerin ve öğrencilerin konut sorunu gittikçe büyümektedir. Bunu önlemek için bir dizi önlemler alınmaktadır. Geçtiğimiz haftalarda Ankara'da bir emlakçıya spekülasyon yaptığı için 349.000 TL para cezası uygulanmış olup, Ticaret Bakan Yardımcısı Mahmut Gürçan sosyal medya hesabından konuyla ilgili açıklamalarda bulundu:

«İkinci el daireleri piyasa gerçekleri ile örtüşmeyen fiyatlarla ilana koyarak daire fiyatlarında köpük oluşturmaya çalışan spekülörlere karşı mücadelemiz aralıksız devam ediyor. Bu kapsamda yapılan denetimler neticesinde ikinci el konut piyasasında fahiş fiyat uygulayarak spekülasyon yapan bir kişiye 349 bin TL idari para cezası uygulanmış olup, piyasa dengesini bozmaya yönelik faaliyetlerde bulunanlara karşı idari yaptırımlar uygulanmaya devam edecektir»

Ancak madalyonun bir de öteki yüzü var. Kira bedellerini %25 ile sınırlamak, değerinin üzerinde satışlara ceza kesmek vb. önlemler elbette bir nebze etkili olacaktır. Fakat bunlar Liberal Ekonomi ile örtüşmemektedir. Bir şeyin kaçta satılacağını alıcı ve satıcı belirler. Devlet buna müdahale edecekse o ekonomiye Liberal ekonomi diyemeyiz. O zaman satılan her şeye müdahale etmesi ve fiyatını kendisinin belirlemesi gerekir.

İşte burada değerlendirme uzmanlarının ve sektörün ne kadar önemli olduğu ortaya çıkıyor. Şayet başından itibaren inşa edilen her taşınmaza değerlendirme yaptırılsa ve bu her sene yenilenseydi, her taşınmazın emlak rayiç değeri ve kaçta satılıp satılmayacağı zaten belli olurdu. Tapu satış değerlemelerinin bir an önce gerçekleşmesi dileği ile.



KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ ÖNEMLİ KARARLAR

Kentsel dönüşüme yönelik düzenlemeler içeren "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi" TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonunda kabul edildi.

Teklifle, 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, bu depremlerin ve akabinde meydana gelen depremlerin etkisiyle oluşan hasarlarla bağlantılı olması kaydıyla, hak sahipliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere hasar tespit raporlarına dayalı olarak tesis edilen idari işlemlere karşı açılan iptal davalarında yeni usuller getiriliyor. Düzenlemeyle yargı süreçlerinin hızlandırılması amaçlanıyor.

Buna göre, 10 gün içinde ilk inceleme yapılacak ve dava dilekçesi ile ekleri tebliğe çıkarılacak. Savunma verme süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren 15 gün olacak; bu süre bir defaya mahsus olmak üzere en fazla 10 gün uzatılabilecek. Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya tekemmül etmiş sayılacak. Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilen kararlara itiraz edilemeyecek. Keşif ve bilirkişi incelemesi yapılması gereken hallerde, dosyanın tekemmülünden itibaren 15 gün içinde keşif yapılacak. Tarafların hak ve menfaatlerinin korunması bakımından zorunluluk bulunan hallerde keşif ve bilirkişi incelemesi, ilk incelemeyi müteakiben de yapılabilecek. Bilirkişi raporları 15 gün içinde mahkemeye teslim edilecek. Bilirkişilere ve bilirkişi raporlarına, raporun tebliğinden itibaren 7 gün içinde itiraz edilebilecek. Duruşma yapılması, tarafların istemine ve mahkemenin kararına bağlı olacak. Duruşma davetiyeleri, duruşma gününden en az 15 gün önce taraflara gönderilecek.

Bu davalar dosyanın tekemmülünden veya ara karar, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gereken hallerde bunların tamamlanmasından itibaren en geç 15 gün içinde karara bağlanacak. Verilen nihai kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde istinaf yoluna başvurulabilecek. İstinaf dilekçeleri on gün içinde incelenecek ve tebliğe çıkarılacak. İstinaf dilekçelerine cevap verme süresi 15 gün olacak.. İstinaf istemi en geç iki ay içinde karara bağlanacak. Tam yargı davalarıyla bu madde kapsamındaki iptal davaları birlikte görülemeyecek. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, birlikte açılmış olan iptal ve tam yargı davaları ayrılacak ve bu davalar bulunduğu aşamadan itibaren görülmeye devam edilecek. Düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da bu madde hükümleri bulunduğu aşamadan itibaren uygulanacak. Buna göre işlemeye başlamış olan savunma verme süresi, bilirkişi raporuna itiraz süresi, istinaf başvuru süresi ve istinaf dilekçesine cevap verme süresi değişmeyecek.

Teklifle, dış finansman imkanlarının Kentsel Dönüşüm Başkanlığına, krediye ilişkin anlaşmadaki amaca sadık kalınarak kullanırılmasını sağlamak üzere düzenleme de yapılıyor. Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un "dış borcun tahsisi" tanımına "Kentsel Dönüşüm Başkanlığına" ibaresi ekleniyor. Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, özel bütçeli idare olarak teşkilatlandırılıyor. Dünya Bankası tarafından finanse edilen kredinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığa tahsisli olarak kullanırılmaya devam edilmesine yönelik düzenleme yapılıyor.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'daki "rezerv yapı alanı" tanımında değişikliğe gidiliyor. Rezerv yapı alanı tanımında yer alan "yeni yerleşim alanı olarak" ibaresi metninden çıkarılıyor. Bu düzenlemenin gerekçesinde, uygulamada açılan davalarda, herhangi bir taşınmazın rezerv yapı alanı olarak belirtenebilmesi için meskun alanlar dışında olması gerektiği yönünde değerlendirme yapılarak hüküm kurulduğu, yerleşim yerlerinde yer alan parsellerin de rezerv yapı alanı olarak belirlenmesinin mümkün olmasının amaçlandığı belirtildi. Riskli yapı tespiti ve Hazine taşınmazlarının değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsisine ilişkin görev, hak ve yetkilerin bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılmasını sağlamak üzere değişiklik yapılıyor. **Riskli yapı tespiti Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya idarece resen yapılabilecek. Uygulamada bazı maliklerce veya kiracılarca riskli yapı tespiti yapılmasının engellendiği ve kendi bağımsız birimlerinden tespit için numune alınmasına müsaade edilmediği görüldüğünden, riskli yapı tespitinin, gerekmesi halinde mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izine istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle kapalı kapılar veya alanların açtırılması suretiyle yapılabilmesine imkan getirilecek.** Riskli yapı tespitine ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanak, riskli yapıya asılacak, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirim yapılacak ve ilgili muhtarlıkta 15 gün süreyle ilan edilecek. Tespite ilişkin bilgileri ihtiva eden tutanağın muhtarlıkta yapılacak ilanının son günü hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacak.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde 30'unun mülkiyetinin devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesi gerekecek.. Alanlarda uygulama süresince imar ve yapılaşma haklarının kısıtlanması ve alandaki yapılara verilen elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerin durdurulması konularında Bakanlığa verilen görev ve yetkiler Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılacak. İstanbul'da dönüşümü hızlandırmak için başlatılan "yarısı bizden" kampanyasının uygulanabilmesi için hak sahiplerine yapım için mali yardım yapılabilmesine yönelik kanunda düzenleme yapılıyor. Riskli yapıların yıktırılması konusunda Bakanlığa verilen görev ve yetkiler de bundan sonra Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca kullanılacak. **Riskli yapıların yıktırılması için maliklere tek seferde 90 günden fazla olmamak üzere süre verilecek. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesinin engellenmesi durumunda; mülki idare amiri tarafından verilecek yazılı izne istinaden yeterli kolluk kuvveti marifetiyle tahliye yapılacaktır.** Başkanlık veya idare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masrafları, hisseleri oranında maliklerden tahsil edilecek. Kanun kapsamındaki yapıların tahliyesine ve yıktırılmasına ilişkin olarak aynı ve şahsi hak sahiplerine yapılacak tebligat, tahliye ve yıktırmaya ilişkin tutanağın yapıya asılması, maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilmesi ve ilgili muhtarlıkta 15 gün süreyle ilan edilmesi suretiyle yapılacaktır. Tahliye ve yıktırmaya ilişkin işlem, muhtarlıkta yapılan ilan son günü aynı ve şahsi hak sahiplerine tebliğ edilmiş sayılacaktır.

%51 Salt çoğunluk ile karar alınacak

Kentsel dönüşümlerde, yapı ruhsatı alınması da dahil olmak üzere tüm iş ve işlemler, hisseleri oranında maliklerin salt çoğunluğu ile aldığı karara istinaden yapılabilecek. Salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ile anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta 15 gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilecek. Satış işleminin satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal edilmesi durumunda, satış bedeli ile yargı kararında belirtilen şekilde hesaplanacak bedel arasındaki fark, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenecek.

Yoksul veya dar gelirtli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümler için hak sahibinin borçlanması gerektiği fakat hak sahibinin borçlanma bedelini ödeyecek mali gücünün olmaması durumunda, hak sahibi adına isabet eden bağımsız birim tapuda hak sahibi ile Başkanlık adına paylı mülkiyet esaslarına göre tescil edilmesi mümkün olduğundan, böyle bir durumda hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulü yok ise bu bağımsız bölümler üzerinde hak sahibine ve hak sahibi evli ise işlem yapıldığı tarihteki eşine oturma hakkı tanınacak.. **Arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için dava açılacaktır.**

Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilen Hazine taşınmazları; Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşları ile bunların iştiraklerine, belediyelere ve bunların şirketlerine, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup 30 Mart 2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan taşınmazların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine, Bakanlığın görev alanına giren konularda faaliyet yürütmek üzere kurulan ve mal varlığının en az yüzde 50'si Bakanlıkça sağlanan vakıflara rayiç bedel üzerinden; küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve belediyelere ise rayiç bedelin yüzde 50'sinden az olmaması kaydıyla Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan satılabilecek veya Başkanlıkça belirlenecek bedel üzerinden doğrudan kiralanabilecek.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığının ön alım hakkı, başkanlığın veya Hazinesinin kanun kapsamındaki taşınmazlarda paydaş olup olmadığı ile bu taşınmazlarda paylı veya müstakil mülkiyet olup olmadığına bakılmaksızın, bu taşınmazların tamamen veya kısmen alanda veya parselde malik olanlar dışındaki üçüncü kişilere satışı durumunda kullanılacak. Kanun kapsamındaki alanlar ve parsellere ilişkin olarak onaylanan imar ve parselasyon planları, ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünde 15 gün süreyle ilan edilecek. Bu planlara itiraz, ilan süresi içinde ilgili çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğüne yapılacak ve itirazlar bakanlıkça 5 gün içerisinde değerlendirilecek. İtirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın ret kararı tarihinde kesinleşecek.

Düzenleme kapsamındaki uygulamalar ile bu uygulamalar için karar alınması ve uygulamaların yürütülmesi konularında Başkanlıkça lisanslandırılacak kuruluşlar faaliyet gösterebilecek. Düzenleme kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre dava açılabilir. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, bu düzenleme kapsamında hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmeyecek. Uygulama imar planı ve mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyetin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla 30 gün içinde yapı ruhsatı verilecek.