

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

İKİ AYDA BİR YAYINLANIR

Kasım Aralık 2023 / Sayı 17

AMNKONUSU

*Değerlemede
Uluslararası
Otoriteler*

Sayfa 10'da

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (17. Son Bölüm;
Değerleme Sektörünün Geleceği)
Sayfa 14'de*

*Özel Ormanların Değerlemesi
Sayfa 25'de*

*Değerlemede Teknoloji
(Havuzlar)
Sayfa 31'de*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Moskova, Kızıl Meydan'ın Simgesi
Aziz Vasil Katedrali ve
Korkunç İvan

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
*Moskova, Kızıl Meydan'ın
Simgesi Aziz Vasil Katedrali ve
Korkunç Ivan*



10

Aynın Konusu
*Değerlemede Uluslararası
Otoriteler*



13

Şiir Dinlencesi
Fahri Erdinç'ten



14

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
*Son Bölüm 17/
Sektörün Geleceği*



21

Çorman Karman Öyküler
Kainat Güzeli



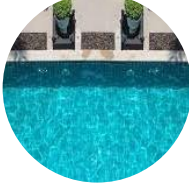
25

Uzmanın Görüşü
Özel Ormanların Değerlemesi



29

Anı Sandığından
Alaçatı'da Kompo



31

Değerlemede Teknoloji
Havuzlar



34

Sektör Haber Yorum

- *Garanti Koza İnşaat da İflas Etti*
- *TDUB'a yapılan Basın Saldırısı sonucu; Değerleme Firmalarına ve Uzmanlara ceza yağdı*
 - *TDUB 10. Genel Kurulu gerçekleştirildi*
 - *Yarısı Bizden kampanyası gene gündeme geldi*

Ocak Şubat Sayısında



- *Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Seyseller'deki Moynne Adası ve Brendon Grimshaw)*
 - *Aynı Konusu (Özel Tasarlanmış Yapıların Değerlemesi)*
- *Şiir Dinlencesi (Nazım Hikmet Ran'dan)*
- *Kendi izini Yaratanlar (Leonardo da Vinci)*
- *Öykülerimden (Malkazalı Kırpi Mahmut)*
- *Uzmanın Görüşü (Gecekonduların Değerlemesi)*
 - *Anı Sandığından (Tehlikeli İlişkiler 5)*
- *Değerlemede Teknoloji (Demir Çelik sektörünün inşaatlara etkisi)*
 - *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

Değerli okurlar, 2023 yılı ülkemiz için acı anılarla dolu bir sene olarak tarihe geçti. Şubat ayında yaşadığımız deprem, ne yazık ki dünya var olduğu sürece hatırlanacak seviyede gerçekleşti. 2023 Yılında sıcaklıklar gene rekor kırdı. Kış aylarına geldik ancak Kasım ayında dahi 30 C dereceyi gördüğümüz günler oldu. Çoğu kişi ciddiye almasa da tüm bunlara neden olan küresel ısınma tüm Dünyayı tehdit etmeye devam ediyor. Ani ısınma ve soğumalar, fırtına ve yangınlar hayatımızın parçası haline geldi. Maalesef bunu tetikleyen faktörlerden biri de yeşil alanların inşaatlar için yok edilmesi. Hep dediğimiz gibi işimizin artması kişisel mutluluğumuzu artırıyor olabilir ancak bu artış ülke ekonomisinin inşaat ile dönmesine bağlı olduğu sürece toplumu uzun vadede mutsuz edecektir. Bu nedenle bir an önce tarımımızın eskisi gibi ülkenin kendi kendine yetmesine yetecek hale gelmesi ve ormanlarımızın eskisi gibi büyük alanlara yayılması gerekiyor.

Bu sayımızda Ormanlara yapılan inşaatların hangi şartlarda gerçekleştiğini, suistimalleri ve sonuçlarını işledik. Herkes orman içinde bir evde yaşamak ister. Ancak herkesin ormanda ev yapması, ormanın kalmaması demektir. Bu bilincin tüm insanlarımızda oluşması ve 2024 yılının yaralarımızı sarabilecek güzelliklerle dolu olması umudu ile okuyuculara mutlu 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





MOSKOVA, KIZIL MEYDAN'IN SİMGESİ AZİZ VASIL KATEDRALI VE BU KATEDRALI YAPTIRAN KORKUNÇ İVAN'IN ÖYKÜSÜ

II. Vasili'nin oğlu olan IV. Ivan, (Ülkemizde bilinen adı ile Korkunç İvan) 25 Ağustos 1530 tarihinde Moskova'da doğdu. Henüz üç yaşındayken babası kan zehirlenmesi nedeni ile aniden ölünce tahta çıktı. Ancak yaşı çok küçük olduğu için ülkenin yönetimini annesi Elena üstlendi. Ivan, yedi yaşındayken, annesi Elena'yı da zehirlenme sonucu kaybetti. O yıllarda Rusya'da henüz Çarlık yönetimi kurulmadığından Moskova Knezliği egemendi. 16. yüzyılda, azalan Moğol baskılarıyla birlikte Moskova Knezliği bölge üzerindeki etkisini arttırmıştı. Geçmişte III. İvan, son Bizans imparatorunun kızı ile evlenmiş ve Bizans'ın varisi olduğunu ilan etmişti. Bu nedenle Aristokratlar, bu evlilikten sonra yönetimde Bizans geleneklerini sürdürmüşlerdi. İstanbul'un fethinden sonra bütün Ortodoks kiliselerinin başı sayılan Rus Ortodoks Kilisesi; Roma ve Bizans imparatorluklarından sonra Rusya'nın «Üçüncü Roma» olacağına dair kehanette bulunmuş, bu da Moskova Prenslığının bölgedeki Ortodokslar üzerindeki etkinliğinin artmasını sağlamıştı. Bütün bu gelişmeler sonucunda, IV. Ivan 17 yaşındayken 1547'de Rus Ortodoks Kilisesi tarafından Çar olarak ilan edildi ve Rusya Çarlığı onun liderliğinde kurulmuş oldu.

Rusya'nın ilk Çarı olarak tahta çıkan Ivan'ın hükümdarlıktaki ilk yılları, barış ve reformlarla dolu olarak geçti. Rusya'nın ilk düzenli ordusunu kuran Ivan, 1550 yılında ülkenin ruhani büyükleri ile bir toplantı düzenledi. Toplantıda, ülkede yürürlükte olan devlet ve kilise kanunları ile nizamları üzerine konuşmalar yapıp yeni kararlar alındı. Bu kararları uygulayarak Rusya İmparatorluğunun temellerini atan İvan aynı zamanda iyi bir savaş dehası ve yazardı.1556 yılında Rusya'nın Volga kıyılarında bulunan en büyük köle pazarını yıktırdı. Kazan Hanlığı ile yıllardır devam eden savaşları 1552 yılında başkent Kazan'ı alarak sonlandırdı. Türk topraklarına yayılarak Tatarların karşısında zafer kazandı ve işgale başladı, ardından 1558'de Astarhan Hanlığı'nı işgal etti ve Rusya'nın sınırları Orta Asya'ya dayanmış oldu.

Ivan çarlık döneminde Rusya'yı ilk defa büyük Avrupa devletleri arasına soktu. İngiltere'yle denizden ticarete başladı. Rusya açısından bütün bu olumlu gelişmeler, 1560'ta İvan'ın eşi Anastasia'nın, geride İvan ve Fyodor adlı iki çocuk bırakarak ölmesine kadar devam etti. Anastasia'nın İvan üzerinde her yönden çok etkisi vardı. Eşinin vefatının ardından İvan, ağır bir hastalık geçirerek akli dengesini kaybetti. Ne yaptığını bilmez bir hale geldi. Duyguları ve düşünceleri çok çabuk değişiyordu. Dine karşı büyük bir kin beslemeye başladı. Zevk ve sefahat alemine dalıp yeni gözdeler edindi. Bunların kıskırtmasıyla uzun zamandır içinde sakladığı gizli arzuları ve hevesleri ortaya çıktı. Dengesiz davranışlarının sonucunda sebepsiz yere birçok kişi sürgüne gönderildi. Çevresine dehşet saçtı ve en yakın adamlarını manastırlarda çürüttü.

1564'te ani bir kararla çocuklarını, saray hademeleri ve maiyetini, saray hazinesini de yanına alarak Kremlin'i terk etti. Bu gidiş Moskovalılar gözünde bir muammaydı. Bir yıl sonra soylulara ve ruhani liderlere, "Soyluların ihanet içinde olduğu için Moskova'yı terk ettiğini" yazdı. Bu Moskova'da derin bir etki yarattı ve Çar'ın geri dönmesi için çabalar başladı. Nihayet iki ay sonra Moskova'ya döndü. Fakat 35 yaşında olmasına rağmen ihtiyar bir görüntüyle tanınmaz hale gelmişti. Döner dönmez kendince 'hainleri' cezalandırmaya başladı. Böylece tek adam rejimini destekleyecek hareketleri yapma fırsatı bularak kendisine bağlı bir gizli polis örgütü kuran Ivan'ın, 20 yıl boyunca sürecek olan sert «tek adam» yönetim dönemi başlamış oldu. Ivan çevresinin hainlerle çevrili olduğuna inanıyordu. Bu nedenle binlerce asili öldürdü ve topraklarına el koydu. 1570 yılında Novgorad Katliamı'nı başlattı. O dönemde 60 bine yakın insanın katledildiği tahmin edilmekte. Düşmanları arasında korku salan ve Paranoyak olan İvan, 1582 yılında kendisine ihanet ettiğini düşündüğünü oğlunu bir anlık kızgınlıkla demir çubukla çenesine vurmak suretiyle öldürdü. Böylece "Korkunç Ivan" adını aldı.

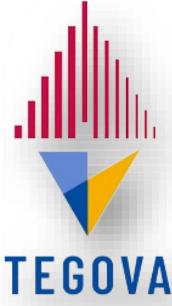
1571 yılında, Kırım hükümdarı I. Devlet Giray'ın ordularının Moskova'ya yaptığı saldırılar Ivan'ın hakimiyetine darbe vursa da, kısa sürede bu durumu toparladı. IV. Ivan, Baltık Denizi'nin hakimiyeti için Livonia'yı işgal etti. Bu durum Polonya ve İsveç'le arasında savaş çıkmasına yol açtı. Uzun süren savaşlar nedeniyle Rusya'nın ekonomisi büyük darbe aldı. Çar IV. Ivan, 18 Mart 1584 tarihinde, Boğdan Belsky ile satranç oynarken, 53 yaşında hayatını kaybetti. 1960 yılında mezarını açan arkeologların bulduğu cıva izleri, Ivan'ın zehirlendiğinin kanıtı olarak görüldü.

Ivan, ilk eşi Anastasia'nın ölümünden sonra 6 kez daha evlenmiş, ama mutluluğu bulamayarak, etrafa dehşet saçmaya devam etmiştir. Her yeni evlenişinde de bir önceki karısını zorla bir manastıra göndermiştir. IV. Ivan dönemi Rusya'da bir dehşet devri olarak tarihe geçmiştir. Bu dönem yaklaşık 20 yıl boyunca sürmüş, bu arada Ivan Moskova'nın kendisini unutmayacak bir anıt yapıya sahip olmasını istemiştir. Bu amaçla, 1555 Yılında zaferlerini simgelemek amacıyla inşaatı 1561 yılına kadar sürecek olan Aziz Vasil Katedralini («Bakire Meryem'in Şefaati Katedrali» ismiyle da anılmaktadır) yaptırmıştır.

Bu yapının sekiz kubbesi, Kazan ve Astrahan hanlıklarına karşı kazanılan sekiz zaferi kutlamak için yapılmıştır. En uzun kulesi yaklaşık 65 metre yüksekliktedir. Her kubbenin yüksekliğinin farklı olması ve "soğan" biçimli tepeleri, katedralin uzaktan alevleri andırmasını sağlamıştır. İlk yapıldığı zamanlar tepeleri som altından olan kubbeler, 1670 yılından sonra bol renkli desenlerle boyanmıştır.

Moskova'nın gözbebeği Aziz Vasil Katedrali, on yedinci yüzyılda zirveye ulaşan Rus ulusal mimarisinin de habercisi olmuştur. İlk yapıldığı dönemlerde 'Trinity Kilisesi' olarak anılmış, 1600' lü yıllara kadar "Rus İmparatorluğu'nun en yüksek binası" sıfatını taşımıştır. Rus kültürel miras kayıt listesine göre, İtalyan mimarlar Ivan Barma ve Postnik Yakovlev tarafından yapılmıştır.

Korkunç İvan'ın, tasarımından son derece memnun kaldığı, görkeminden gözlerin alınmamasını istediği katedralin herhangi başka bir yerde yeniden yapılmasını önlemek için baş mimar Barma'yı kör ettiği rivayet edilir ancak tarihçiler bunun yalnızca bir efsaneden ibaret olduğu kanaatinde. Kızıl Meydan'da bulunan ve yıllar içerisinde çeşitli restorasyonlardan geçen katedral, 1860 yılında daha karmaşık ve entegre bir tasarım ile boyanmış ve o zamandan beri değişmemiştir, restorasyonları sırasında içinde birçok gizli oda, merdiven ve geçit keşfedilmiştir. 1990 yılından itibaren Unesco Dünya Miras Listesine girmiş, günümüzde halen müze olarak kullanılmaktadır. 1934 yılında devletin tarihsel müzesi olarak kabul edilmiştir. Müzede 16. ve 17. yüzyıla ait yaklaşık 400 simge, portre, peyzaj boyama ve süsleme örneği bulunmaktadır, Çar Aleksey Mihayloviç'e ait 17. yüzyıldan kalma kadeh görülebilir.



Appraisal
Institute®



Uniform
Standards
for Professional
Appraisal Practice
(USPAP)

IVSC



RICS®

DEĞERLEMEDE ULUSLARARASI ÖNEMLİ KURULUŞLAR

Bilindiği gibi ülkemizde Gayrimenkul Değerleme sektörü, SPKya bağlı olarak kurulmuş olan «TDUB» tarafından denetlenmektedir. TDUB henüz değerlendirme standartlarını tam olarak yerleştirmeyi başaramamış olsa da bunu dünyadaki diğer benzer kurumlara göre daha çok genç ve sektörün henüz oturmamış olmasına bağlayabiliriz. Dünya'daki benzer kurumları incelediğimizde; daha çok küresel faaliyette bulduklarını, örneğin dünya genelinde değerlendirme standartları oluşturan IVSC gibi bir kurumun dışında Avrupa için TEGOVA, Amerika için AP ve İngiltere için RICS gibi kurumlar olmasına karşılık, küreselleşmenin sonucunda bu kurumların da IVSC gibi tüm dünyada hizmet vermeye başladıklarını görürüz. Umarız, günün birinde TDUB bu kuruluşlara üye olmaktan gurur duymanın ötesine geçer ve tüm dünyada yaygın bir kural belirleyici haline evrilerek, dünyadaki diğer kurumların TDUB' nin geliştirdiği ekstrem değerlendirme standartlarına itibar etmesini sağlayabilir. Gerçekte ülkemiz, kural tanımaz ve değişik örnekleme çeşitlilikleriyle çalışılması çok zor ve bir o kadar da yeni örnekleme imkanı veren bir ülkedir. Ne yazık ki bu konuda devamlı şikayet etmekten, bundan faydalanmayı unutuyoruz. Yıllar önce Boğaziçi Üniversitesinde Amerikalı bir profesörün yaptığı konuşmayı izlemiştim. Amerika'da son yıllarda inşaat ihalelerinde rastladığı bir şeytani usulsüzlüğü anlatıyordu ve bu konu konuşmasının ana temasıydı. Halbuki bahsettiği bu usulsüzlüğü ben 17 yaşında bile biliyordum. Artık ülkemizde kimsenin düşmeyeceği bu bayat şeytanlığı ABD daha yeni keşfediyordu. Kulağa kötü gelebilir ama bizim avantajımız da bu. Onun için bizim ülkemizde «yasal alan-mevcut alan» kavramı, «yasal değer-mevcut değer» kavramı var. Şu anda Gabim raporlarında bunu kaldırmaya çalışıyorlar. İyi de realitede satışlar mevcut alan üzerinden. Bizler raporlarda kaldırsak ne olacak. Şahsi kanaatim bunun tam tersi, mevcut duruma göre standartlar oluşturmalı ve illegal yapılaşmalarda değerlendirme standartları başlıklı bir konu açmalıyız. Kim bilir belki de günün birinde diğer kurumların uygulama kılavuzlarını içeren mavi kitapları, kırmızı kitapları gibi, bizim de yayınlanmış bir gri kitabımız popüler olur. 😊

Şimdi sırasıyla dünyada etkin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından belli başlı bir kaç hakkında bilgi verelim .



IVSC *Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standard Council)*

IVSC, değerlendirme mesleği için bağımsız küresel standart belirleyicidir. Kamu yararı çerçevesinde tutarlılık ve profesyonelliği geliştiren Uluslararası Değerleme Standartlarını düzenlemektedir. Temel amacı; dünya çapında tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan yüksek nitelikli Uluslararası Değerleme Standartları geliştirmek, üye değerlendirme meslek organizasyonları tarafından sağlanan değerlendirme uzmanlığı ile birlikte Uluslararası Değerleme Standartlarına uyumu teşvik etmektir. Konsey dünya çapında 160' ın üzerinde üye organizasyonlarından oluşmakta ve değerlendirme mesleğinin öncüleri olan bir çok sponsor tarafından desteklenmektedir. TSPB ve TDUB tarafından 01/02/2017 tarihinde yayımlanan "Uluslararası Değerleme Standartları", IVSC 2017 yılı çalışması dikkate alınarak, Sermaye Piyasası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III.62.1) çerçevesinde yayımlanmıştır.

TEGOVA *Avrupa Değerlemeci Birlikleri Kurulu (The European Group of Valuers Associations)*

Avrupa bünyesinde ulusal değerlendirme birliği kuruluşlarının çatı kuruluşudur. Üye kuruluşlarını bu standartların tanıtımı ve uygulanması konusunda desteklemektedir. Temel hedefi değerlendirme uygulaması, eğitim ve nitelikle birlikte kurumsal yönetim ve etik kurallara yönelik uyumlu hale getirilmiş standartların yaratılması ve yayılmasıdır. 1980'lerin başından bu yana Avrupalı Değerleme Uzmanları için Değerleme Standartlarını yayımlamaktadır. Standartları içeren Kitabın (The Blue Book) 2020 tarihli 9. baskısı 1 Ocak 2021 den itibaren yürürlüktedir. Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu, serbest meslek sahibi veya uzman danışmanlıklar, özel sektör şirketleri, devlet daireleri veya hem yerel hem de uluslararası finans kurumları tarafından istihdam edilen 70.000 üzerinde nitelikli değerlendirme uzmanını temsil eden 37 ülkeden 72 ulusal değerlendirme uzmanı birliğini bir araya getirmektedir.

AP *Değerleme Enstitüsü (Appraisal Institute)*

Merkezi Chicago, Illinois'de bulunan Değerleme Enstitüsü, profesyonel gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından oluşan uluslararası bir dernektir. 1932 Yılında kurulmuş olan Amerika Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Enstitüsü ile Amerika Konut Değerleme Uzmanları Derneği'nin Ocak 1991'de birleşmesiyle oluşan AP, dünya çapında 50 ülkeden yaklaşık 16.000 den fazla mesleki uzmanı ile birlikte gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının küresel mesleki kuruluşudur. Misyonu dünya çapında taşınmaz ekonomisinin mesleki gelişmesi ile birlikte profesyonelliği ve etik kuralları, küresel standartları, metodolojiyi ve uygulamaları geliştirmektir. Ancak aktif faaliyeti ABD içinde yaygındır.

USPAP *Mesleki Değerleme Uygulamalarının Tekdüzen Standartları (The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)*

Amerika da bulunan değerlendirme uzmanları için uygun olan ulusal standartları belirleyen kurumdur. Appraisal Foundation'a bağlı Appraisal Standard Board tarafından geliştirilmektedir. Gayrimenkul, değerlendirme incelemesi, kişisel mülkiyet, işletme, maddi olmayan duran varlıklar ve toplu değerlemelere yönelik geliştirme ve raporlama için standartlar ile değerlendirme hizmetleri sunar.

RICS *Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institute of Chartered Surveyors)*

RICS Uzmanlar (veya Birlikçiler) Kulübü olarak 1868'de Londra'da kurulmuştur. RICS saygın küresel standartları, önde gelen profesyonel ilerlemeleri, güvenilir verileri aracılığıyla arazi, gayrimenkul, inşaat ve altyapı geliştirme ve yönetiminde en yüksek profesyonel standartları teşvik edip uygulamaktadır. 134.000'den fazla yüksek nitelikli stajyer ve profesyoneli ve önemli finansal piyasalardaki ofisleriyle, tüketicileri ve işletmeleri korumak için politikayı etkilemek ve standartlarını yerel pazarlara yerleştirmek için doğru noktada konumlanmıştır. RICS taşınmaz değerlendirme konusunda Red Book-Global Standards adıyla yayınladığı kitapta, kendi üye ve ortaklarının uyması zorunlu olan standartları belirlemiştir. Yayın, değerlendirme hizmetlerini üstlenen RICS üyeleri için zorunlu uygulamaları detaylandırmaktadır.

RICS Valuation - Global Standards (Kırmızı Kitap Global Standartları), varlık değerlemelerini üstlenen tüm üyeler için zorunlu kurallar, en iyi uygulama kılavuzları ve ilgili yorumları içerir. Kırmızı Kitabın son baskısı, 31/01/2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.



ÖLÜMÜM

O sabah alnımda iki ter damlası konuşacak
Yorgun olarak öldüğüme dair
Benim Yeni Sabah'ı bir başkasına verecek gazeteci Yusuf
İskele kahvesinde çayım soğuyacak
İlk vapur yolcuları arasında olmadığının farkında bile olmayacaklar
Lâz müezzin hakkımda salâ verecek
İmam bildiğini okuyacak
Bozuk düzen makamından
Hiç Çamlıca kuşbaşı kar yağarken ölünür mü diyen
Yarıdan fazlası abdestsiz cemaatim olacak
Ve hepsi de İyi biliriz diye yalan söyleyecekler
Ertesi sabah Cumhuriyet'te sülâlem sayılacak,
Müessif bir irtihal denmeyecek
Ve nihayet Başı boş hayatım gibi
Başı boş mezarım da taşsız kalacak.

Fahri Erdiç



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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



DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN GELECEĞİ

İlk sayımızdan bu güne kadar süren bu uzun yazı dizimizde sektörün ilk temellerinin atılmasını, etken kuruluşları ve günümüze kadar atlatılan badireleri anlattık. Peki sektörü uzun vadede bekleyen şeyler nelerdir? Birçok genç bu mesleğe atılmışken ve ülkede para kazanmak artık çok zorken, sektör emekçilerinin umutlarını yeşertecek veya sarartacak veriler belli midir? Bu konuda bir tahmin yürütmek mümkün müdür? İşte yazı dizimizi sonlandırırken, bu sayımızda işleyeceğimiz konu da bu. Öncelikle takdir görür veya görmez ama sektörün iyiye gitmesi için şahsım adına bu geçen zamanda çok çaba gösterdiğimi belirteyim. Benim gibi sektör için çaba gösteren başkaları da oldu. Kimi başarılı oldu, kimi de benim gibi başarısız. Ne yazık ki menfaat çatışmasından dolayı farklı yönde düşünüp, sektör için iyi bir şeyler yaptığna kendini de başkalarını da inandırarak sektöre büyük darbeler vuracak çalışmalar yapanlar daha başarılıydılar. İşte bu nedenle sektör gün geçtikçe daha kötü hale geldi. Sektörün mevcuttaki zafiyetlerini kısaca özetlersek;

- TDUB Yönetiminin tamamen tarafsız, hiçbir şirket veya çözüm ortaklığı yapmayan, siyasi bağlantıları olmayan kişilerden seçilmemesi:

SPK bu konuda yönetmelik çıkartırken; yönetimde tüm temsilci gruplardan minimum bir kişinin bulunması halinde, idare heyeti açısından adil bir dağıtım olacağını ve sektör açısından olumlu çalışılacağını düşünmüştü. Ancak öyle olmadı. Seçime yönetime girmek amacı ile katılan şirketler, bu seçimlere kendi gruplarını oluşturarak girdiler. İş yönlendirdikleri çözüm ortaklarına seçime katılıp, kendilerine oy vermeleri için uçak bileti yollayacak kadar hırslı olan firmalar ve iş geliyor diye bunlara oy veren çözüm ortakları nedeni ile sektöre emeğini koyabilecek emektarlar sistem dışına itildiler. Seçime katılan ve yönetim kurulu başkanlığı için aday gösterilen kişiler, daha çok siyasi bağlantıları ile öne çıkarak oy topladılar. Ancak bu durum son zamanlarda medyaya çok kötü biçimde yansıtıldı. Sektör ciddi yaralar aldı.

- SPL'nin kar amaçlı bir A.Ş. olarak kurulmuş olması ve bu nedenle devamlı lisans vererek para kazanması. Lisanslı uzman enflasyonu sonucunda değerlendirme uzmanlığının her geçen gün daha fazla değer kaybetmesi.

Gerçekte bu sektör için eleman ihtiyacı hiçbir zaman bitmeyecektir ve eskiler yaşlandıkça yeni elamanlara ihtiyaç olacaktır. Buna bir itirazımız yok. Ancak bu işin kontrolsüz yapılması sıkıntı doğurmaktadır. Herhangi bir kota sistemi bulunmaması nedeni ile devamlı sınav yapılmakta ve lisans verilmektedir. Halbuki ihtiyaç sayısına göre kota belirlenmeli ve açık oldukça sınav açılmalı, sınav kazananlara kota ihtiyacı oldukça sıra ile lisans verilmesi gibi bir uygulamaya gidilmelidir.

- Deneyim şartı bulunsa da Gabim dahil, bazı kamu kurumlarının bir yıllık uzman yardımcılarının hazırladığı raporları kabul etmesi sonucunda, 3 yıl deneyimi olmayan çözüm ortağı sayısının hızla artması ve bu yüzden deneyimli uzmanların sektöre küserek sektörden ayrılmaları.

Maalesef sektöre küsmemek elde değildir. Ne yaptığınız çalışmaya teşekkür edilir, ne hakkınızı tam alırsınız. Biri memnun olsa bir diğeri memnun olmaz. Buna bir de TDUB nin hatalı yaklaşımları eklenince üstatlar işten elini çekmekte, sektör zedelenip durmaktadır. Aslında bir yıllık deneyimli kişilerin rapor hazırlamasında sakınca yoktur. Ancak bunu bağımsız çözüm ortağı olarak yapmalarına imkan sağlanması sektörü zedelemiştir. Bir uzman yardımcısının piyasada tek başına rapor imza yetkisinin olabilmesi için; 3 yıllık deneyimi olana kadar, bir şirkete/çözüm ortağına bağlı olarak çalışma şartı getirilse ve bu çalışma şartları (Maaş skalasından, iş bulma garantisine kadar) SPL garantörlüğünde olsa idi, sektör için daha olumlu sonuçlar doğurabilirdi.

- Deneyim şartının fiiliyatta uygulanmasının çok zor olması. Firmaların kısa vadede lisansını değerlendiremeyeceği ve deneyim şartını elde eder etmez çözüm ortağı olarak işten ayrılma ihtimali yüksek acemileri eğitirken, onlara asgari ücretin yüksek olmasından dolayı verecekleri parayı çok görmeleri. Buna karşılık deneyimsiz lisanslıların, deneyim elde edemeden bu lisansı değerlendirmelerinin imkansız gözükmesi.

Her ne kadar SPK bunu düzeltmek için Değerleme kuruluşlarına personelin %10'u kadar değerlendirme uzman yardımcısı çalıştırma şartı getirmiş olsa da bu oran mevcut açığı kapatmak için çok azdır. Bu konuda köklü bir değişime gidilmesi şarttır. Öncelikle değerlendirme şirketlerinin sayısına ihtiyaçla orantılı olarak, şehir bazında kota koyulması, şirket sayılarına bağlı olarak da lisanslama sınavlarına kota koyulması gerekir. İhtiyaç oldukça şirket açılımları ve lisans verilmesine başvuru sırası ile izin verilmeli, değerlendirme uzman yardımcılarının asgari ücretlerini TDUB belirlemeli ve ihtiyaç oldukça, başvuru sırasına göre eleman dağıtımını da SPL yapmalıdır. Hatta madem önceden lisans verip, deneyim şartını sonrasında istiyor; iş garantisini de sağlamalıdır. Şu anda SPL zaten özel istihdam bürosu (ÖİB) faaliyet belgesine sahipken, bu zor bir şey değildir.

- Çözüm ortaklığı müessesesi ile şirketler arasındaki geçimsizlikler yaşanması. Birbirine zarar vermekten çekinmeyen davranışlar sergilenirken, sektöre zarar verilmesi.

Maalesef sektörümüz on binin üzerinde uzmanı barındırır da aslında çok küçük ve herkes birbirini tanıyor. Bazıları gizli anlaşmalar yapsa da diğerleri bundan ister istemez haberdar oluyor. Bunun nedeni iç içe geçmiş yapılaşma. Sektörde herkes gerçekte neler olduğunu biliyor ve bunlara tepki göstermek isteyenler hatalı tutum sergileyerek sektöre zarar verebiliyorlar. Örneğin çözüm ortakları şirketlerden intikam almak istercesine şirket aidatlarının yüksek olması için genel kurulda önerge vererek oy çokluğu ile aidatları yükseltiyorlar. Peki uzun vadede bunun zararı kime olacak? Tabii ki kendilerine. Çünkü onları destekleyenler küçük şirketler. Bu aidatların dokunmayacağı büyük şirketler ise kadrolaşma peşinde. Zaten büyük şirketlerin yok olmaları için çabaladığı küçük şirketler, yüksek aidatlar vb. yükler altında ezilip gidince çözüm ortakları ucuza kadrolu çalışmak zorunda kalacaklarını öngöremiyorlar. Gerçekte adil bir aidat önergesi: İTO'nun yaptığı uygulama gibi; şirketlerden yaptıkları iş başına para kesilmesi olabilirdi ki zaten bu veri ellerinde mevcut oluyor. Aynı şekilde küçük şirketlerden biri tutup elindeki bilgileri yalan yanlış demeden basına sızdırıyor. Önce Uğur Dündar, arkasından Eray Çelebi Sektöre saldırıyorlar. Bundan kim zarar görüyor? Tüm sektör. Evet biz de TDUB başkanının bir şirketle bağlantısı olmaması gerektiğini savunuyoruz. Ancak bu ilgili mevzuata göre, şu anda bir suç değil ki. Bunun etik olmadığını SPK kabul eder ve yönetim kurulu başkanının hiçbir bağlantısı olmayan bir uzman olma şartını getirirse konuşulabilecek bir durum. Bir bakıyorsunuz büyük şirketler kendi aralarında çözüm ortaklarına yol paralarını vermemek için anlaşma yapıyorlar. Daha önce de dediğimiz gibi sektör küçük ve yapılan her yanlış büyüyerek sektöre zarar veriyor.

- Değerleme standartlarının ve raporların kurumlara göre farklılıklar taşıması.

Bu da senelerdir çözülemeyen bir konu. Herkes her şeyi çok biliyor. Her yetki alan, kendi çalıştığı kurum için yeni bir form, hatta yeni teknik şartname geliştiriyor. Böylece değerlendirme uzmanları farklı formatta ve sistemde rapor hazırlamayı öğrenmek zorunda kalıyor. Öyle ki, bu uzmanlığın dışında ayrı bir mezihet haline gelmiş durumda. Örneğin çok deneyimli bir değerlendirme uzmanının şayet bu konuda da deneyimi yoksa, kendini bu konuda yetiştirene kadar piyasada tutunabilme ihtimali az. Bunun çözümü de TDUB'den geçiyor. Zaten bu onun asri görevi. SPK tarafından belirlenmiş görev tanımı içinde yer almasına rağmen, yöneticilerinin bankaların yönetimlerine gebe bir şekilde yaşamayı tercih etmelerinden dolayı bir türlü rayına oturtulamadı. Aslında çok da zor değil. Ama bağlayıcı diğer unsurlarla beraber ne yazık ki bu da kördüğüm olmuş durumda.

- İnşaat Mühendisi bir konuda, avukat bir konuda vb. bilgi birikimi ile uzman sayılırken, değerlendirme uzmanının mimar, mühendis, avukat, işletmeci bilgilerine hakim olmasının beklenmesi ve bu sorumluluğun yüklenmesi. Bu bilgilerin karşılığı verilmeden, hatalı raporlara yüksek para cezaları verilmesi.

Bir Gayrimenkul Değerleme Uzmanının görevi nedir? Kolon açıklıklarının ve sayısının projesine uygun olup olmadığını tespit etmek gerçekten görev tanımı içinde midir? Bunu tespit etme görevini taşıyan Belediye bunun sorumluluğunu almazken, bir değerlendirme uzmanından bu neden beklenir? Bunu tespit edemedi diye neden yaptırım uygulanır? Sözleşmesi fesih olur? Şayet bu gerçekten bir uzmandan bekleniyorsa ve Değerleme Uzmanları ülkedeki böyle bir eksikliği tamamlıyorlarsa, neden hakları verilmez? TDUB'nin son zamanlarda kestiği cezaları incelediniz mi bilmem. Raporun ücreti ile değil de yazılan değerle orantılı olarak kesilmiş gözüküyor. Bu adaletsizlik değil midir? En ufak ceza 25.000 TL den başlayıp, milyonu aşacak şekilde gidiyor. Peki ya alınan ücretler? Şayet bir rapora 200.000 TL bedel ödeniyorsa, o rapordaki hataya milyon kessinler, İtiraz etmem. Ama ücret politikası yerlerdeyken, bu cezaların çok oransız yüksek olduğunu söyleye biliriz.

- Lisanslı şirketler arasında devlete bağlı şirketler bulunması, siyasi bağlantılı şirketlerin, gizli ortaklı şirketlerin bulunması ve haksız rekabet.

İşte sektörü alt üst eden asıl mevzu budur. Bunu açık yüreklilikle yazıyoruz. Son zamanlarda medyaya sızdırılan bilgiler sonucunda TDUB ne vatandaşlık raporları yüzünden baskı yapılıyor ve bu konu da gündeme geliyor. Ne yazık ki TDUB başkanını da bu konu hakkında yumuşak karınlı olduğundan kendini yeterince savunamıyor, bunun yerine al el acele sektöre ceza kesip yayınlamak zorunda kalıyor. Bu haberleri medyaya sızdıran kişiler ne kadar hatalıysa, bu tavır da o kadar hatalıdır. Muhtemelen o da yukarıdan gelen baskılar sonucunda böyle bir tavır almıştır. Sektörde her şey birbirine bağlı. O nedenle en ufak hata, bir başka hatayı doğuruyor. Bunu düzeltmek bizim elimizde değil. Ama şu kadarını söyleyeyim de BDDK belki dikkate alır. Devlet bankaları ile çalışan değerlendirme kuruluşlarını incelemeye alsınlar ve ortaklarının akrabalarını incelesinler. Sadece beyanlara güvenmesinler.

- Mesleğe bir çok konuda kilit açacak anahtar rolü oynatılması. Örneğin konut kredilerinin miktarının ve vatandaşlık almanın ekspertiz raporunun sonucuna bağlı olması. Müşteriye bu kilide erişme imkanının verilmesi.

Alınan ücreti çok gören bir çok bankacı, kullanacağı kredinin çıkacak rapora bağlı olduğunu unutuyor. Halbuki kilidin son anahtarı bu rapor olduğundan, yükü de fazla. Aynı şekilde vatandaşlık verilmesi, ortaklık giderilmesi, kamulaştırma bedelleri vb. raporlamalarda manevi yük çok fazla. Ücret politikasını yürüten SPK, TDUB, BDDK vb. bunu düşünmüyorlar, ta ki ceza vermek söz konusu olana kadar.

Bütün bu sorunların düzeltilmesi aslında basit bir çözüme; TDUB'nın tamamen bağımsız, güçlü bir tüzel kişiliğe dönüşmesine bağlıdır. Öyle ki GABİM ' de bu kuruluşa bağlanmalı ve Bankalarınki dahil, tüm değerlendirme talepleri bu kurumdan geçmelidir. Bu kurum dağılımları algoritma ile değil, sıra ile dağıtılmalı, raporunu teslim edemeyen, ikinci bir raporu alamamalıdır. Her rapor ayrıca TDUB denetim grubundan geçmelidir. Bunun için ayrı bir kadro oluşturulmalı ve ücretleri de değerlendirme şirketlerinden tahsil edilmelidir. Raporların hızlı ve kolay denetlenmesi için standart ve basit bir rapor yazılımı hazırlanmalı, bu raporlardaki eksiklerin ve uyumsuzlukların tespiti için de bir yazılım geliştirilip uygulanmalıdır. Cezalar ise yapılan hataya göre zorunlu eğitimden başlayıp, lisans dondurmaya kadar gitmeli, lisans iptali ancak ispat edilen etik dışı eylemlere verilmelidir. İşlemlerin sıra ile dağıtılması nedeni ile daha çok iş almak isteyen firmalar daha çok eleman almak zorunda kalacak, haksız rekabetin önüne geçilecektir. İşlerin ücretleri TDUB hesabına yatacak, TDUB buradan kendi gelirini kestikten sonra ücreti şirketlere yatıracaktır. Özel işlerin ücretleri de TDUB tarafından yönlendirilen firma ile anlaşılmadığında ikinci veya üçüncü şirkete yönlendirilmek sureti ile belirlenecek, gene anlaşılamazsa; firma arzu ettiği taktirde raporlama; asgari ücretin iki katının altında olmamak kaydı ile TDUB tarafından gerçekleştirilecektir.

Şehirlerin ihtiyaçları sayısında şirket kurulması için şirket sayılarına şehir bazında kota koyulup, her şirketin sadece kendi bulunduğu ilde, kendi personeli ile iş yapmasına izin verilmeli, yeni şirket açmak isteyenlere ise ancak şirket ihtiyacı olan illerde şirket açmalarına izin verilmelidir. Şayet kotası dolu bir şehirde iş yapmak istiyorlarsa ancak mevcut şirketlerden birini satın alarak bunu gerçekleştirebilecekler veya yeni kota açılmasını beklemek için sıraya gireceklerdir. Sıraya girebilmek için SPK ya belli bir miktar güvence bedeli yatırılması gerekmektedir. Kota sistemine göre her ilde en az bir şirket açılmış olması gerekecektir. Az iş yapılan şehirlerin iş tazmini ise asgari uzman maaşını karşılayacak şekilde TDUB tarafından her ay alınan raporlama ücretlerimden karşılanmalıdır.

Şirket kurmak kolaylaştırılmalı ve çözüm ortağı kullanılması kota sistemi oturduktan sonra yasaklanmalıdır. Bu yöntemle çözüm ortaklarının çoğunu sisteme şirket sahibi olarak katmak mümkündür. Bunlar bizim hayallerimiz. Ancak bu hayaller kısmi de olsa gerçekleşmeden, belirttiğimiz sorunlar çözülmeden, sektörü iyi bir gelecek beklemiyor. Uzun zamandır çözüm için Tapu satışlarına bel bağlanmış durumda. Ancak bu konu da kurtlar sofrasının gündeminde olduğu için beklentileri karşılamayacağını açık yüreklilikle söyleyebilirim. Bir kere siyasi torpilli şirketler bu konuda baskın rol oynayabilmek adına mevcut şirket sayılarını azaltmak, diğer şirketleri piyasadan silmek için uzun zamandır taktik üzerine taktik geliştiriyorlar. Sermaye yapısının ve personel sayısının arttırılması vs. tamamen bu hizmete yönelik hamlelerdir.

Güçlü şirketlerin olması elbette yanlış değildir. Ama bu iş sahadaki bir adamın görüşüne bağlıyken bunu sağlamak çok güç olduğuna göre, önce sahayı güçlendirmek gerekmez mi? Bu sektörün güçlenebilmesi için tamamen bağımsız hale gelmesi gerekir. Ancak bunun «kontROLSÜZ bırakılması» olarak algılanmasını istemem. Sektörün SPK gibi bir kuruma bağlı olması, ona güç katar. Bahsettiğim bağımsızlık, TDUB gibi diğer alt kurumların düzenlenmesi ile ilişkilidir. Bütün bu sorunlar giderilmeden sektörde düzelmeyeceği gibi yaptığımız işi ucuzlatan veya ucuz gösteren her türlü bağlantıdan kurtulmadan da işimizin hakkını almamız beklenemez.

Belirttiğimiz sorunlar, sektörel gelişime bağlı; kendi içimizde düzeltebileceğimiz sorunlardır. Ancak ülkenin sorunları bizim kişisel çabalarımızla düzelmez diye düşündüğümüzden, nedenlerine bakmadan sadece sonuçları ile ilgileniyoruz. Aslında ülkenin sorunları da bir bakıma sektörün sorunlarıyla paralellik taşımaktadır. Bunun nedeni insanımızın bakış açısından kaynaklanmaktadır. Örneğin Almanya'nın kara para aklanması ile ilgili bankalarımızı denetlemesi özellikle, Türkiye'ye ve Türkiye'deki iş insanlarına düşük 'Euro faizi' ile açılan kredileri araştırması ve uyum/denetim için bir denetleme şirketini görevlendirmesi hakkında çoğumuz «Ne hakları var» diye düşünürüz. Halbuki artık ülkeler arasındaki ilişkiler de dikkat isteyen ve her hamlesinin ileride doğurabileceği sonuçları düşünerek atılmış adımlar istemektedir. Şayet bu adımlar düzgün atılırsa, ülke de sektörümüz de düzlüğe çıkar. Almanya'nın bizi denetlemesini yadırgamayıp, ülkemizdeki yabancı bankaları denetleyebilecek güçte olmamamızı yadırgadığımız gün düzlüğe çıkmaya başlarız.

Sonuç olarak sadece ülkemiz değil; dünyadaki pek çok ülke, hatta dünyanın kendisi dahi (fiziksel olarak) sor günler geçirmektedir. Fakat bu günler ülkeler için geçicidir. Daha önce bizim ülkemizde hissedilmese de 1929'da tüm dünyayı etkileyen büyük buhran sonucunda yüzlerce kişi intihar etmişti. Ülkemiz ise onlarca kriz atlattı. Geçmişte çok daha yüksek enflasyonlarla boğuştu. Bu günlere kıyasla çok daha kötü günlerdi ancak atlatıldı. Bu da atlatılacaktır. Ancak sorun insanların yaşam standartlarının artmış olması ve bu standartlardan ödün vermek istememelerinden kaynaklanmaktadır. Benim ilk gençlik çağımda bir kişinin çalışarak, maaşla bir araba alması çok zordu. Televizyon almak bile olay sayılırdı. Sonrasında tüm bunlar değişti ve hepsine ulaşılabilir oldu. Şimdi her şey tekrar tersine döndü diye ümitsizliğe kapılmak çok doğru değil. Bunların düzelmesi tamamen bizlerin elinde. Yeter ki bunun farkında olalım ve sektör daha kötü olur, gayrimenkul değerlendirme işi SPK lisanslı uzmanların elinden alınır diye korkmayı bırakalım. Oluşmuş bu disiplin ve kurulum zincirini dağıtmak hiç kimsenin işine gelmez. Aynı şey ülkemiz için de geçerlidir. Korkmamız gereken tek şey dünyanın fiziksel geleceğidir.



KAINAT GÜZELİ

Kâinat güzeli ilan edilmiş biri gerçekten Kâinatın en güzeli midir değil midir bilemem ama bu söz ne kadar iddialı olursa olsun, âşık olanlar için âşık oldukları kişi dünyanın en güzel insanıdır. Aşağı yukarı her insan hayatında en az bir kere âşık olduğuna göre dünyamızın güzellikle dolu olması gerekirken onunla tanışmadan önce etrafıma baktığımda bol bol çirkin insanlar görüyordum. Sonra bir gün onunla tanıştım ve etrafım güzel insanlarla doldu.

Moralimin bozuk olduğu bir gün, deniz havasının iyi geleceğini düşünerek İstanbul boğazında bir yolculuk yapmaya karar vermişim. Üsküdar-Kabataş motor hattında, teknenin üst katında oturmuş, yolcuların dolmasını beklerken “yanınıza oturmamda mahsur var mı?” diye kibarca sormuş, benden “buyurun, ne mahsuru olacak” cevabını alınca da banka adeta emaneten ilişivermişti. Tıknaz, kırmızı sevimli suratlı, güleç bir adamcağızdı. Oturduktan sonra beni gülümseyerek selamlamış ve teşekkür etmişti. Tekne hareket edip de boğazın mavi sularına atıldığında, ben tüm dikkatimi denizin ve sahilin güzelliklerine vermişken, “ne kadar güzel değil mi?” diye seslendi. Hemen yanında benden başkası olmadığı için gayri ihtiyari dönüp baktım. Evet bana bakıyordu. “Ne kadar güzel” diye tekrarladı. “Evet” dedim, denizin mavisi, dalgaların beyazı, hepsi çok güzel.

“Onlar da çok güzel de ben onu demiyorum” dedi.

“Neyi diyorsunuz?” diye sordum.

“Karşımızdaki sırada, anne ve babasının arasında oturan şirin afacanı diyorum” diye cevapladı. Kafamı denizden çevirip 5-6 yaşlarındaki çocuğa baktım. Hayatımda bu kadar meymenetsiz, sevimsiz bir çocuk görmemiştim. Şaşkınlıkla adama baktım. “Güzelliğini anne babasından almış belli” diye üsteledi. Ana babası ise ondan da çirkin, kara kuru, eğri büğrü tiplerdi. Bırakın güzel olmayı, onları vasat bile saymak büyük lütuf sayılırdı. Tıknaz adam bu konuşmaları hiç çekinmeden, sesini kısmandan herkesin duyacağı yükseklikte yapmıştı. Karşımızdaki ana baba ilk başta bu konuşmayı duymamış gibi davransalar da kendileri güzel olarak nitelendirilince ister istemez adama bakarak hafifçe gülümsediler. Pancar suratlı tıknaz adam bu fırsatı kaçırmadı, bu sefer alenen onların gözlerini içine bakarak, “maşallah, oğlunuz da siz de çok güzelsiniz. Allah nazardan saklasın” diye pohpohlamaya devam etti. Kadın utana sıkıla “sağ olun” diye cevap verdi. Yahu adamın ya gözleri ya kafası sakat. Bu belli de sen niye bunu kabullenip de cevap veriyorsun. İnsan kendisinin ne kadar çirkin olduğunu görmez mi, bilmez mi?

Hayır efendim ne görür ne bilir. Hatta özellikle gençken her insan kendini diğer insanlardan üstün görür. Bunu bu kısa motor yolculuğunda tıknaz adam sayesinde öğrenecektim. Bu sevimli tıknaz adam karşımızda oturan çocukla ilgilenip “adın ne senin bakayım, aferin çok da zekiymiş” vb. laflarla onu da ailesini de şımarttıkça daha şaşkın bir ifade ile onu süzmeye başlamıştım. Bir müddet sonra onları şımartmayı bırakıp bana doğru döndü. Yolculuğunu gevezelik yaparak geçirmek için bana da saracağını hissettiğimden ve tanımadığım bir adamdan yalan dolan dolu saçmalıklar duymaya hiç niyetim olmadığından kafamı hafifçe çevirerek, bakışlarımı hemen denize kaydurdım. Buna rağmen konuşmaya başladı. Hitabından benimle konuştuğunu biliyordum. Artık karşımızda oturanların duyması için bağırarak değil, adeta fısıldayarak konuşuyordu. “Biliyor musunuz, siz çok şanslısınız” dedi. Dönüp tekrar suratına baktım ve beni tanımadan şanslı olduğuma karar vermiş olan tıknaz adama parmağım ile kendimi göstererek “Ben mi?” diye inanamaz bir ifade ile karşılık verdim.

Yeniden kulağıma doğru eğilerek “Evet, siz” diye fısıldadıktan sonra “Siz çok şanslısınız ama farkında değilsiniz” diye devam etti.

“Allah Allah, neymiş o şansım acaba?” diyerek hafif alaysı bir ifade ile dönüp tekrar suratına baktım.

Tekrar kulağıma doğru eğilerek; “şansınız bir tane değil ki pek çok açıdan şanslısınız” dedi.

Karşılık vermeme fırsat vermeden; “Bir kere giyiminiz kuşamınızdan kültürlü, zevk sahibi, varlıklı olduğunuz belli. Konuşmanızdan İstanbullu olduğunuz da aşikâr. Gençsiniz, güzelsiniz, boyunuz da yerinde. Benim gibi güdük kalmamışsınız. Fazla kilonuz da yok. Yüzünüzden sağlık fişkırıyor. Bu durumda “ben mi?” diye sormanız bile kendinize büyük haksızlık doğrusu” diye devam etti.

“İyi de tüm bunlardan size ne?” diye patlayıverdim. Zaten canım sıkıkinken, bir de bu adamın palavralarını dinlemeye hiç niyetim yoktu.

Sanki ona çıkışmamışım gibi keyifli keyifli gülmeye başladı. “Azizim canınızı boşuna sıkıyorsunuz. Kim bilir ne derdiniz var bilmiyorum. Belki telafisiz bir aşk acısı, belki sevdiğiniz birini kaybetmenin acısı sizi hırpalamış. Ama mutsuz olmanız için hiçbir neden yok. Bunu anlatmaya çalışıyorum. Yanınıza oturduğumdan bu yana yüzünüz sirke satıyor. Gülün biraz. Bakın hayat ne kadar güzel. Her şeyiniz yerindeyken, üzülmeğe değer mi?”

“Bunun kritiğini sizinle yapmaya hiç niyetim yok” diyerek arkamı döndüm. Ama tıknazın bırakmaya niyeti yoktu. Ensemde sıcak nefesi ile tekrar fısıldamaya başladı. “Ya şu karşımızdaki çocuklu ailenin erkeği olsaydınız. Taşradan geldikleri besbelli. Fakirlik suratlarından akıyor. Allah’ın işine karışılmaz ama onları yaratırken herhalde başka bir şeyle meşguldü”

İşte buna dayanamazdım, hiddetle dönüp karşımızda oturan aile duymasın diye ona doğru eğilerek söylendim. “İki dakika önce güzelliklerini öve öve bitiremiyordunuz. Ne oldu da gözünüzden düştüler”

“Azizim” diye giriş yaparak anlatmaya başladı; “Azizim, elbette o insanların zayıf yanlarının farkındayım. Ama onlar farkında değil. İnsan egosu her zaman kendini diğer insanlardan üstün görmesine neden olur. Siz boylu postlu yakışıklı bir adamsınız. Karşımızda oturan, o beğenmediğiniz adama sorun bakalım, yerinizde olmak ister mi? Ya da siz, bir başkasının yerinde olmak ister misiniz? Aslında bunda kötü bir şey yok. Herkes kendini mükemmel görür. Kötü olan; çirkin birinin kendini diğer insanlardan güzel görmesi değil, bilgisiz-cahil birinin kendini bilgili insanlardan üstün görmesidir. Ben insanların fiziki olarak veya maddi olanakları ile değerlendirilmelerine karşıyım. Madem ki onları da Allah yarattı, boş ya da dolu vaktinde yarattı demem, onların kendilerini gördüğü kadar güzel görürüm. Onların da kendilerini böyle görmeye devam etmeleri için cesaretlendiririm. Ama ne zaman biri haddini aşacak şekilde ukalalık yapar, işte o zaman kibarca bilgisizliğini yüzüne vururum. Aslında siz de ön yargılarınızla haddinizi aştığınız için sizinle bu konuşmayı yapıyorum. .



Ben onları överken bana nasıl şaşkınlıkla baktığınızı ve onlara da nasıl tiksintiyle baktığınızı gördüm. Bu ön yargılardan kurtulun azizim. Bütün insanlar güzeldir. Siz çevrenizdeki çirkinliklere dikkat eder, onları arayıp bulmaya çalışırsanız; çevrenizde çirkinlikten başka bir şey göremezsiniz. Etrafınızdaki güzellikleri görmeye çalışın ki, çevreniz de güzelleşsin”

Bu uzun ve soluksuz konuşmayı yaptıktan sonra yavaşça kalktı ve merdivenlere doğru yürümeye başladı. Şiddetli bir tokat yemiş gibiydim. Doğrusu hiç te böyle bir konuşma beklemiyordum. Kendime gelip peşinden gitmek, birkaç kelime edip kendimi savunmak istedim. Ancak motor çoktan Kabataş iskelesine yanaşmıştı ve ben henüz merdivenlerin başındayken tıknaz adam inmek üzereydi. İnerken halatı tutan çımacıyla selamlaştılar. Ben de inmek üzereyken çımacıya “demin selamlaştığınız beyfendiyi tanıyor musunuz?” diye sordum. “Ha Hidayet amca” diye cevapladı. “Demin yanıma oturmuştu da muhabbet ettik, çok iyi bir adamcağız, değil mi?” diye ağzını aradım. “Evet ya öyledir Hidayet amca. Usküdar’da oturur. Ama ne yazık ki dördüncü aşama kanser. Aslında önceden çok aksi biriydi. Her şeyi kafasına takar, her şeyden şikâyet ederdi. Şimdi dünya yansa umurunda değil Hidayet amcanın” ...



ÖZEL ORMANLARIN DEĞERLEMESİ

Ormanlar; ülke ekonomisine, su ve toprak rejimine, iklim ve sağlık üzerine olumlu katkılarından dolayı en değerli doğal varlıklardır. Devlet ormanları, mülkiyeti, yetiştirilmesi, işletilmesi, diğer şekillerde tasarruf edilmeleri ve yönetimleri devlete ait olan ormanlardır. Belediyelere veya üniversitelere ait ormanlar gibi kamu tüzel kişilerine ait ormanlar olduğu gibi özel mülkiyete konu olan ormanlar da bulunmaktadır. Ülkemizde ormanlar genelde devletin mülkiyetinde olsa da % 1'i özel mülkiyettir.

Öncelikle özel ormanın ilgili kanuna bağlı olarak basit bir tarifini yapmak gerekir. 6831 sayılı Orman Kanununun 1/G maddesine göre bir yerin özel orman olabilmesi için, ağaç ve ağaççıklarla örtülü olması ve bu alanın 3 hektardan fazla olması gerekmektedir. Ayrıca böyle bir yerin özel orman olarak nitelendirilebilmesi için ağaç ve ağaççık topluluğunun arazi üzerinde birbirinin devamı niteliğinde ve bir bütünlük arz etmesi gerekmektedir. Aksi halde bir bütünlük oluşturmayan her bir parça ayrı ayrı değerlendirilir. “özel ormanlar 500 hektardan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazen taksim edilemez.” 6831 sayılı Orman Kanunu, özel mülkiyet konusu bu ormanlarla ilgili bir takım sınırlamalar getirmektedir. Örneğin Orman Kanunu'nun 76. Maddesi uyarınca “açıkça kamp yapılabileceği belirtilen yerler dışında” konaklamak, kamp yapmak, çadır kurmak kısaca kanunda geçen tabiriyle “gecelemek” yasaktır.

Özel ormanlarda ve tüzel kişiliği bulunan kamu kuruluşlarına ait ormanlarda Orman Kanunu'nun 17 nci ve 52 nci maddeleri ile Ek 9 uncu maddesinin dördüncü fıkrasına göre Bakanlıkça izin alınmak ve yatay alanın yüzde altısını (% 6) geçmemek şartıyla onaylı imar planlarına uygun inşaat yapılabilir. İzin verilirken Boğaziçi Kanunu, Kıyı Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu'nun ilgili hükümleri dikkate alınır. İnşaatların yapılmasında orman alanlarının doğal özelliklerinin korunmasına özen gösterilmek kaydıyla ormanın kapalılık durumu ve arazi topografik yapısı göz önünde bulundurulmak ve orman içi açıklıklardan ve bozuk orman alanlarından azami faydalanılmak suretiyle uygun yerlerde izin verilir. Enerji nakil hattı, haberleşme, su isale hattı, doğalgaz hattı, kanalizasyon, yol şebeke planındaki yollar ile Kanununun 17 nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik izinler yüzde altılık (% 6) alana dâhil değildir. Bina ve tesislerin ulaşımında öncelikle yol şebeke planı dâhilinde yapılan yollar kullanılır. Bu yollar ile ilave yapılması zorunlu olan yollar ve yapılacak alt yapı tesisleri genel ormancılık faaliyetlerinin yerine getirilmesi için de kullanılır. Yer altında inşa edilecek tesislerin yüzeye isabet eden izdüşümleri için izin alınır. Dört metrenin altında inşa edilecek tesisler yüzde altılık (% 6) alana dâhil değildir. Hususi ormanlarda ve hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlarda Kanununun Ek 9 uncu maddesinin dördüncü fıkrasına göre yükseköğretim kurumlarının eğitim ve araştırma maksatlı tesislerine ve izin verilen bu alan içinde izin sahibi yükseköğretim kurumuna veya Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğüne yurt yapılması maksadıyla izin verilebilir. İzin verilen alanda yapılacak yol ve açık olarak düzenlenen; otopark, garaj, havuz, spor alanları ve benzeri tesisler ile enerji nakil hattı, su isale hattı, haberleşme, doğalgaz hattı, kanalizasyon gibi her türlü altyapı tesisleri ve yine Kanununun 17 nci maddesine göre genel kamu hizmetlerine yönelik verilen izinler hariç olmak üzere, binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın yüzde on beş (% 15)'ini geçemez. (md.13/5) Özel orman alanlarında yapılaşma izninin Orman Kanununun 52 nci maddesi ve Ek 9 uncu maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında birlikte kullanılmasının istenilmesi halinde binaların taban alanları toplamı, izne konu orman sayılan alanın yüzde on beş (% 15)'ini geçemez (Md. 13/9).

Şayet bu maddeleri dikkatle okuduysanız; Koç Üniversitesi gibi bazı üniversitelerin neden orman içlerine yapıldığını artık anlamışsınızdır. Belki bu kanun çıkartılırken «Orman Fakülteleri» gözetilmek istenmişti ama sonucu onlara yönelik olmadı. Aynı Acarkent'in %6 sınırı ile başlayıp, tüm alana yayılması gibi bu üniversite de 4.4 hektar alanı işgal ederek tüm alana yayıldı. Benzer çok olay olmasına karşılık burada en çok bilinenleri yazdık.

Orman alanları insanlara cazip gelmekte, bunu paraya çevirmek isteyen zihniyetlerse ülke geleceğini düşünmeden orman kanununu istismar etmektedir.

Bir Anı: Yıllar önce Göktürk'teki Kemer Country için bir ekspertiz işlemi geliyor. Ancak değerlemesi yapılacak olan taşınmazlar site içinde değil. Hemen yanındaki orman kütük evleri içinde. Kemer Country'nin yapılış öyküsünü bilmeyenler olabilir. Kemer Country projesinin hayata geçirilmesi 1990'lı yılların başına dayanır. İstanbul Göktürk beldesinde yaklaşık 2 bin dönüm arazi üzerine kurulu bulunan Kemer Country projesi izinlerin alınmasıyla turizm tesisi olarak kurulmaya başladı. Bu sitenin Belgrad ormanı içine yayılabilmesinin nedeni; ulusal bir projenin bahane edilmesidir. 2000 Yaz olimpiyatları için aday olan ülkemizin atçılık, okçuluk, golf gibi birçok dalda Kemer Country alanlarının hizmet vermesi ve adeta bir olimpiyat köyü olması hedeflenmişti. Ancak olimpiyatlar bizde yapılmadığı gibi, uzun sürede yapılan bu site, orman içindeki benzer siteler gibi olabildiğince yayıldı. Zaman içerisinde proje kapsamına golf ve otellerin dışında sosyal tesisler, villalar gibi ilave yatırımlar yapıldı. Ancak asıl suistimal; ormandaki göl kıyısına yapılan ve benden değerlemesi istenen «Kütük Evler» projesiydi. Kemer Country kütük bu alanı devletten 49 yıllığına kiralamış ve buraya kütükten evler yaparak bu evlerin çoğunun kullanım hakkını, tanesi 1.500.000 USD gibi fiyatlarla o zamanın parlak beyaz yakalıları olan banka yöneticilerine satmıştı. Halbuki orman kanununa göre ormanda geceleme yasaktı. Yani o evlerin yapılmasında ve satılmasında şeklen bir yanlış olmasa da o evlerde gece kalınmasında (Yangın vb. tehlikeler doğurması nedeni ile) kanunen sakınca bulunmaktaydı. O tarihte Kemer Yapı Şirketi sahibi Esat Edin'le bu konuyu tartışarak yapıların yasallığını sorgulamış ve çalıştığım bankaya olumsuz bir rapor vermiştim. (Daha sonra Esat Edin 2008 yılında Kaz dağları'nda 3 çocuğuyla birlikte kamp yaparken sel sularına kapılarak hayatını kaybedecek ve gelişen süreçte şirketin çoğunluk hisseleri Demirören Grubu'na geçecekti). Banka mülkiyet sorunu bulunan kütük evleri teminat almaktan vazgeçerek firmayla başka teminatlar vermesi konusunda anlaşmıştı. Daha sonra bu evler bir televizyon programında illegal yapılaşma olarak açıklanınca, dönemin orman bakanı konu hakkında soruşturma açmak zorunda kalmıştı. Gelen bilirkişi raporları gerçekleri açıklayan ve usulsüzlüğü gözler önüne seren nitelikteydiler. Bakan açıklama yaparak; bu evleri derhal yıktıracağını ve kanunu çiğnetmeyeceğini söylese de evlerde yaşayanların gücü ve bu evlerin yapılmasına izin veren güç nedeni ile geri adım atmak ve evlerin yıkılmasının milli kaynak israfı olacağını açıklamak zorunda kalmıştı.

Tabii ki bu anlattığım illegaliler o yıllardaki mevzuat ve belgelere göre idi. Daha sonra ek yönetmelikler, ruhsatlar vb. desteklerle o güne göre yasak olan pek çok şey, bu gün yasal hale getirildi.



BİR ÖZEL ORMANI DEĞERLEMEK

Bildiğiniz gibi taşınmaz mülkiyetinin içeriğine yapılar, kaynaklar ve bitkilerde dâhildir. Dolayısı ile bir özel orman değerlerken, üzerindeki mevcut yapılar, ağaçlar (Cinsleri ve yaşları) ve varsa kaynaklar ayrı ayrı araştırılmalı ve bunların getiri değerleri ile hesaplama yapılmalıdır. Ayrıca bölgenin kaçınıcı derece doğal sit alanı olduğu, %6 lık yapılaşmaya müsait olup olmadığı, içerisinde anıt ağaç olup olmadığı, varsa anıt ağaçların %6 lık yapılaşmadaki yerleşimde sorun yaratıp yaratmayacağı irdelenmelidir.

Doğal olarak tüm bunların tek başına bir değerlendirme uzmanı tarafından tespit edilmesi oldukça zordur. Bu nedenle mutlaka bir orman mühendisinden destek alınmalı ve birlikte çalışılmalıdır. Orman ağaçlarının bir kısmı kesime izinli ve kereste / yakacak olarak kullanılabilir. 2021 yılı itibariyle toplam orman alanlarımızın 29,4%'ünü meşe, 22,7%'sini kızılçam, 18,3%'ünü karaçam oluşturmaktadır. Gelir yöntemine göre yapılacak değer tespitinde öncelikle arazinin rantı ve kapitalizasyon faiz oranının tespit edilmesi durumunda arazinin değeri; $K = R/f$ (K =Arazinin değeri (TL), R =Arazinin rantı (TL), f =Kapitalizasyon faiz oranını (%)) formülü uygulanarak bulunabilir. Kapitalizasyon faiz oranı ilgili Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden temin edilmelidir. Arazinin rantı ise arazi üzerindeki ağaçlardan elde edilebilecek gelirden ve masraflarının düşülmesiyle tespit edilecek olup yine buna ilişkin veriler ilgili Tarım ve Orman İl Müdürlüklerinden temin edilmelidir. Geliri olmayan ağaçlar ise cins ve yaşlarına göre orman mühendislerince değerlendirilir. Arazide yapılaşma imkanı varsa, yapılaşma alanına göre hesaplama yapılır. Çıkan inşaat alanına göre olası satış bedeli tespit edilir. Müteahhit bedeli, maliyet ve proje-izin bedelleri düşülerek projenin kaç yılda gerçekleşeceği ve bunun da maliyeti eklenerek hesap yapılır. Ancak bunun izinlerini almak zor olduğundan, ormanın özelliğine göre %20 ile %50 arasında risk oranı düşülmelidir.



Bundan yaklaşık 25 yıl önce, Demirbank'ta eksperlik yaptığım yıllarda hukuk bölümünden A.Ş.S. beni çağırarak bir hususta yardım istediğini belirtiyor. Yanına gidiyorum. Bana bir telefon numarası veriyor ve konuyu kısaca anlatıyor. Bir kişi bankadan 2 adet araç kredisi kullanmış ve ödememiş. Fakat araç öyle orta halli falan değil, bildiğiniz en üst segmentten ve en lüksünden. Borcu mark cinsinden yani bu günkü Euro diyelim. Borç faizi ile birlikte katlanınca otolara yakalama ve bağlama karar çıkartılmış. Yani trafikte yakalandığı anda el konulacak. Bankayı biri arayıp borçlunun dayısı olduğunu, borcu üstlenip faizi ile birlikte ödeyeceğini, ancak nakit parası olmadığından bu borca karşılık Alaçatı'da henüz yeni bitmekte olan bir siteden villalar verebileceğini söylemiş. Benden istedikleri de bu villaları görmem, ne kadar edebileceğini öğrenip ona göre villalardan alacaklarımızın seçimini yapmam. Verdiği telefon da ona aitmiş. A.Ş.S. uçak biletini de bu dayının yollayacağını söyleyip, zamanımı organize etmem için telefon etmemi istiyor. Tamam deyip adamı arıyor ve iki gün sonra müsait olduğumu söylüyorum. Ertesi gün biri İzmir için gidiş dönüş uçak bileti ve 5 adet tapu fotokopisi getiriyor. Fakat biletlerin gidiş geliş arasındaki süre oldukça az. Bunun üzerine adamı tekrar arayıp, sürenin keşif için yetersiz olduğunu, tapudan kat irtifakına bakmam gerektiğini söylüyorum. Beni havaalanından alacaklarını ve bırakacaklarını, İnşaatteki şantiye şefinin istediğim her bilgiyi ve evrakı verebilecek durumda olduğunu, kısaca zamanda bir sorun yaşamayacağımı söylüyor.

İki gün sonra İzmir'e indiğimde havaalanından lüks bir Mercedes'le karşılamaya geliyorlar. Otoda 3 kişi var. İri yarı olanın borçlunun dayısı, şoförlüğü yapan narin tipin dayının bir arkadaşı, zayıf uzun olan 3. kişinin de yeri gösterecek olan emlakçı olduğunu söylüyorlar. Dayının çok mülkü olduğu için emlaklarının yerini bilmiyormuş!

Beni doğrudan teminat verilecek evlerin olduğu siteye götürüyorlar. Site denize uzaktan bakan dik bir yamaca konumlanmış. Kimi kabadan biraz ileri halde kimisi ise nerede ise bitmiş durumda. Yakınında başka hiçbir yapı yok. Yolları stabilize durumda. Yamacın solunda, hemen komşu durumda başka bir site inşaatına başlanmak üzere kazı yapılmış, temel atılıp su basman seviyesine gelmiş. Ancak bir nedenden inşaat yarım bırakılmış. Terkedildiği otlardan vs. belli oluyor. En tepedeki örnek eve gidiyoruz. Şantiye şefi de burada bulunuyor. Şef oldukça genç bir tip. İçeride oturuyor olmasına rağmen kafasında bir baret var. Emlakçı sitede 5 adet evleri olduğunu söyleyip, A Blokların 1'den beşe kadar ilk beşi bize ait diyor.

Şantiye şefi ayağa elindeki vaziyet planından binaları gösteriyor. Şansımıza beşi de tamamlananlar arasındaymış. Elimdeki tapularla vaziyet planına bakıyorum ve yerlerini kafamdan iyice ezberliyorum. Dışarı çıkıp blokları geziyoruz. Binalar ezberlediğim yerlerde örtüşüyor. Ne yazık ki o yıllarda cep telefonu, dijital fotoğraf, parsel sorgu vb. hiçbir imkân yok. Parselin teyidi de ancak döner sermayeye harç yatırdıktan sonra kadastro müdürlüğünden randevu alınıp, randevu günü görevlileri yere götürüp getirmek şartı ile gerçekleştirilebiliyor. Şantiye şefine yandaki inşaatı soruyorum. Müteahhit firmanın taşeronlardan birine ödeme olarak yandaki araziyi verdiğini, fakat taşeron firmanın da benzer bir site yapmak için faaliyete geçmesine karşılık maliyetleri karşılayamayınca vaz geçtiğini anlatıyor.

Bu sefer binaları kaçça sattıklarını söylüyorum. Ellerinde hiç bina kalmadığını ancak en son satılanın 350.000 mark civarında satıldığını söylüyor. Borç mark cinsinden olduğundan 3 adet evin borcu karşılayacağı aşikâr. Fakat çevrede dolaşip başka sitelerden fiyat almak istiyorum. Şantiye şefi en yakın sitenin 1,5 km ötede başka koya baktığını, emsal bulamayacağımı söylüyor. "Tapu müdürlüğünden vaziyet planını görmem lazım ki bir trampa sürprizi ile karşılaşmayalım" diyorum. Bu vaziyet planının aynısını verdik. "Zaten A tiplerinin hepsi önde aynı manzarayı görüyor, fiyat farkları yok, inşaat seviyeleri de hepsinde tamamlanmış durumda" diyor. A Bloklar diğerlerinden bariz büyük olduğu için sorun gözüküyor. Bana daha önce hazırlamış olduğu vaziyet planı fotokopisi ile kat planlarının fotokopisini veriyor. "Bana önceden geleceğinizi söylemişlerdi, isteyeceğinizi düşünerek hazırlamıştım" diyor.

Uçağa güç bela yetişiyorum. Ertesi gün A.Ş.S.'a durumu anlatıyorum. O da raporunu hazırladıktan sonra muamelelere başlarız diyor.

Aradan 3 gün geçmiş olmasına rağmen elim bir türlü bu rapora gitmiyor. Hiçbir resmi kurum incelemesi yapamamış olmanın verdiği bir huzursuzluk var içimde. İşin garibi hukuk bölümünden de kimse arayıp ne oldu demiyor. Üçüncü günün sonunda A.Ş.S. nin yardımcısı H.Y. arayıp "Buraya gelebilir misin?" diyor. Yanına gittiğimde 3 gün önce arabada tanıştığım narin tipi karşısında otururken görüyorum. Merhaba diyerek dayının arkadaşına elimi uzatıyorum. H.Y. gülerek "tanıştırayım, bize borcu olan kişi" diyor.

Bir anda afalliyorum. Olayı anlamaya çalışırken H.Y. açıklama gereği duyuyor. "Beyefendi işlerini düzeltip bize borcunu ödeyebilmek için mafyadan borç para almış. Fakat işleri düzeltmediği gibi o parayı da batırmış. Mafya girtlağına çökünce de iki arabayı verip kurtulmak istemiş. Ama adamlar araştırınca arabalarda bağlama emri olduğunu görmüşler. Bunun üzerine "biz bu sorunu halleder, otoları kendimize alırız. Bankayla sorunun biter. Ama karşılığında bize olan borcunun en az yarısını ödemeni istiyoruz" demişler. Bu da kabul etmiş. "İlk başta banka ile sulh yapıp borcu ödeyeceklerini düşünmüştüm ama sonradan sizi dolandıracaklarını anlattılar" diyor. Tapular aslında 2 nolu parselde ait olduğu halde gezdiğimiz site 1nolu parsel üzerindeymiş. 2 Nolu parseldeki yapıların projesi, 1 nolu parselin devamı niteliğinde ve aynı şekilde hazırlanmış. Fakat kat irtifakı kurulduktan sonra başka bloklar da ilave edilince, imara aykırı yapılaşmadan dolayı temel aşamasında mühürlenip yıkım kararı verilmiş. Müteahhittin de parası bitince o parseldeki inşaat kilitlenmiş. Buraya da borca karşılık bu adamlar el koymuşlar. İnşaatın şantiye şefi ile anlaşmalı olduklarından bana 2 nolu parselin vaziyet planlarını vermiş. Plan tipleri de vaziyet planı da aynı olduğundan, anlamak mümkün değil. Yani ben 3 adet bitmiş villa için rapor hazırlamış olsam aslında 3 adet temel aşamasında terkedilmiş, sorunlu bir siteden villa alacaktık.

Adama "iyi ama bunları bize niye anlatıyorsunuz?" diye soruyorum. H.Y. onun yerine cevaplıyor. "İstedikleri bakiyeyi ödemesi imkansızmış. Ülkeden kaçıyormuş, kaçmadan bizi uyarmak, arabaların yerini söylemek ve helalleşmek istemiş" diyor. Böylece Alaçatı'da düzenlenen tezgâh son anda bozuluyor. Bu raporları daha hazırlamamış olmamın rahatlığı ile yerime dönüyorum.



HAVUZLAR

Havuz yaptırmak için gereken izinler

İmar mevzuatına göre; projede vaziyet planlarına işli, derinliği bir metreden az olan süz havuzları için herhangi bir izin almaya gerek yoktur. Ancak derinliği 1 metreden fazla olan havuzlar için ilgili belediyeden izin almak gerekir. Şayet havuzun dört tarafı kapalı ise derinlik şartı gözetmeksizin gene izin almak gereklidir. Havuzlar yapı statüsünde sayıldıklarından ruhsata tabidirler ve ilgili belediyeden ruhsat alınması gerekmektedir. Şayet bina yapılırken havuz da projelendirilip ruhsata dahil edilmemişse, sonradan plan tadilatı ile ruhsat alına bilir. Bu plan tadilatı belediyenin ilgili teknik birimlerinin incelemeleri doğrultusunda yönetmeliklere uyuyorsa gerçekleşir. Şayet ruhsat almadan bir havuz yapılırsa; ilgili belediye tarafından 32. ve 42. maddeler uygulanarak, para ve yıkım cezası verilir.

Havuz yapımındaki süreç

Havuz imalatı için kaba kısmında; havuzun yapılacağı yerin kazılması, zemininin düzeltilip sıkıştırılması, temel ve duvarlarına kalıpla donatı döşenmesi, (Betonarme 30 cm radye temel/25 cm betonarme duvarlar) ve buralara beton dökülmesi gereklidir. Burada inşaat alanı sadece havuzun kapladığı yer ile sınırlı değildir. Suyun filtrasyon sistemi için gerekli olan makine dairesi de inşaat kapsamı içindedir. Havuz aydınlatma, su emiş ve besi kanalları, taşma kanalları vs. tesisatlar beton dökülmeden önce hazırlanır. Beton dökülüp, süresi içinde kürlenip hazır hale geldikten sonra varsa çatlaklar epoksi dolgu vb. yöntemlerle giderilir. Daha sonra havuz içi izolasyonu yapılır. Daha sonra Havuza cam mozaik kaplanması, aydınlatma armatürleri ve emiş süzgeçleri, besi ağızları, taşma kanalı ızgaraları yerleştirilmesi, varsa şelaleler, çeşmeler, duş vb. gibi döşeme ve diğer aksesuarların montajı yapılır. İnşaat için gereken süre, inşa edilen havuzun boyutuna ve türüne bağlıdır. Havuzun kaba yapımı için min. süre bir ay gibi düşünülmelidir.

Havuz Çeşitleri

Havuzlar yapılış amaçlarına bağlı boyutlarına ve yapılış şekillerine göre farklılıklar gösterirler.

Yapılış amaçlarına göre havuzları gruplandırırsak;

Süs havuzları, açık, kapalı havuzlar, çocuk havuzları, sonsuzluk havuzları, ticari ve sosyal havuzlar, spor ve müsabaka havuzları (Olimpik yüzme havuzları, Su oyun havuzları, Atlama havuzları,) Terapi havuzları, Eğlence havuzları, Termal havuzlar, Karşı akıntı havuzları, Soğuk su havuzlarıdır

Yapılış sistemlerine göre havuzları gruplandırırsak;

Polyester (Fiberglas) prefabrik havuzlar ve çelik prefabrik havuzlar ile yerinde dökme beton havuzlardır.



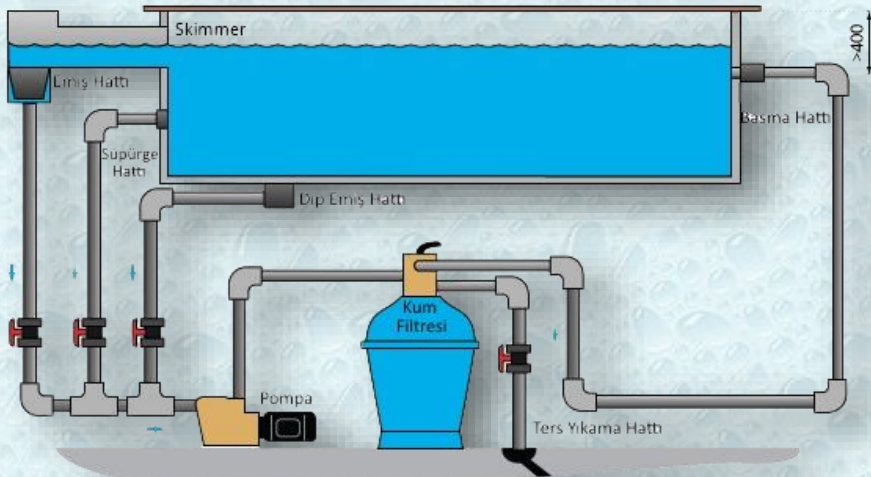
Havuz Maliyeti

Havuzların maliyeti; boyutlarına ve fonksiyon özelliklerine göre değişir. Örneğin yüzme için büyük alan imkanı olmayan yerlere yapılan karşı akıntı havuzlarının havuz alan maliyeti az olsa da akıntı veren motor maliyeti yüksektir.

Isıtıcı, pompa, vakum ve filtre gibi ek ürünler her havuz için gereklidir. Betonarme havuzların maliyetleri daha yüksek ama kullanım ömürleri daha uzundur. Taşmalı sistem olarak yapılabilir, Havuz yapım maliyetleri birçok faktöre bağlı olduğu kadar farklı bölgelerde önemli ölçüde değişebilir. Ancak, genel bir fikir vermek gerekirse, orta büyüklükte bir yüzme havuzunun maliyeti, malzeme kalitesi, inşaat alanı ve bölgesel faktörlere bağlı olarak ortalama olarak 5.000-50.000 USD arasında olabilir.



Havuz pompa-filtre sistemi





İNŞAAT DEVİ GARANTİ KOZA'NIN İFLASI AÇIKLANDI; ŞİRKETE AİT 1.415 BAĞIMSIZ BÖLÜM İCRADAN SATILACAK

1990 Yılında Koç grubunun iştiraki olarak kurulmuş, sonradan el değiştirmiş olan Türkiye'nin en köklü inşaat şirketlerinden Garanti Koza AŞ için 30 Mart 2021'de iflas kararı çıktı. Şirketin Esenyurt'ta bulunan dev projesinin tamamı icradan satılacak. Temeli 1950'li yıllarda atılan Garanti Koza İnşaat AŞ İflas kararı ile birlikte şirketin tasfiye sürecine geçildi. Oluşan iflas idaresi, şirket varlıklarını satışa çıkardı. Varlıklar satılarak, borçlar ödenmeye çalışılacak. Satışı istenen varlıklar arasında, şirketin en büyük projesi olan Esenyurt'taki Koza Park Sitesi de yer alıyor. İflas idaresi, dev projede yer alan yüzlerce daire ve dükkânı icradan satacak. İlk icra ihalesi 28 Aralık'ta başlıyor. İlk ihalede varlıkların satılmaması halinde ikinci ihale 26 Ocak'ta düzenlenecek. Satışa çıkarılacak daire ve dükkânların sayısı bin 415. Söz konusu varlıkların bedeli ise 5 milyar 500 milyon TL. olarak belirlendi. Bugüne dek onlarca büyük projeye imza atan şirket bir süredir Esenyurt'ta bulunan yaklaşık 5 bin konutluk projesi sonrası mali sıkıntı yaşamaya başladı. Anılan projenin ilk iki etabını tamamlayan şirket, diğer etapları tamamlayamadı. Anılan projeden daire veya iş yeri alan binlerce kişi ise bir süredir Garanti Koza'ya yönelik bir dizi dava açmıştı. Anılan kişiler arasında Suudi Arabistan, Kuveyt, Bahreyn ve Irak gibi ülkelerden yüzlerce yabancı alıcı da bulunuyordu. Öte yandan, şirketin sattığı projeden ev alan binlerce kişi ise ortada kaldı. Şirket, Bulgaristan'da da 240 milyon Euro'luk bir proje başlatmış ancak tamamlayamamıştı. Bu arada, iflas idaresinin hazırladığı faaliyet raporuna göre tasfiye halindeki Garanti Koza adına kayıtlı gayrimenkul sayısı 6 bin. İcradan satışa konu Koza Park sitesi 7 bloktan oluşuyor. Söz konusu blokların 3'ünde yaşam başladı. Diğer 4 blok ise inşaat halinde.



TDUB' BASIN SALDIRISI VE SONUCU; DEĞERLEME FİRMALARINA VE UZMANLARA CEZA YAĞDIRDI

Bilindiği üzere artık gazetecilik uzun zamandır basın yoluyla değil, internet yoluyla daha yaygın olarak yapılıyor. Bunun için birçok gazete ve gazeteci kendi yayınlarını Google'a ait bir Amerikan çevrimiçi video paylaşım ve sosyal medya platformu olan YouTube üzerinden yapmakta. Bunlardan biri de gazeteci, yazar Nihat Genç tarafından 2019 yılında kurulan Veryansın TV isimli çevrimiçi haber sitesidir.

Ne yazık ki bu haber sitesinin köşe yazarlarından biri olan Eray Çelebi Yabancıya Satış ve Vatandaşlık verilmesi ile ilgili düzenlenen değerlendirme raporlarındaki usulsüzlüklerle ilgili bir yazı dizisi yayınlamakta. Fakat bu yazı dizisinde daha çok TDUB'ne ve birlik başkanı Yaşar Bahçeci'ye ait suçlamalarda bulunmakta. Aslında mevzuat gereği birlik başkanının bir değerlendirme şirketi yönetiminde olmasının hiçbir sakıncası bulunmamaktadır. Sorun mevzuatın kendisindedir. Ne yazık ki TDUB bu suçlamaların baskısı ile hızlı bir şekilde şirketlere ve değerlendirme uzmanlarına ceza yağdırarak boş durmadıklarını göstermek istemiştir. Gerçekte tüm bunları önlemenin tek yolunun random iş dağıtımının olması bilinmesine rağmen ısrarla yanlışı sürdürmenin ve bu yanlıştın sonuçlarına ceza kesmenin mantığını anlayabilmiş değiliz

Cezalar, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) aralık ayı bülteninde duyuruldu. Buna göre 14 tüzel, 36 gerçek kişiye ceza verildi. Bir değerlendirme uzmanının sahte belge düzenlemekten TDUB üyeliği iptal edilirken, bir değerlendirme şirketine 111 raporu nedeniyle 3.774.000 TL idari para cezası verildi. Söz konusu raporlara imza atan değerlendirme uzmanlarına da en yükseği 2.516.037 TL olmak üzere çeşitli cezalar verildiği görüldü.

Farklı Gayrimenkul Değerleme şirketlerine 8 rapor için 136.000 TL, 5 rapor için 128.086 TL, 5 rapor için 174.454 TL, 2 rapor için 128.086 TL, diğer firmalara ise 1 rapor üzerinden cezai yaptırım uygulandı.

Disiplin cezası alan kuruluşlar arasında Veryansın Tv'nin gündeme getirdiği Değerleme Firmalarının yer almaması ise dikkat çekti.



- 23.12.2023 Günü yapılan TDUB onuncu olağanüstü genel kurulu oldukça tartışmalı geçti. Kurul sonucunda tüzel kişilerin yıllık aidatı 80.000 TL, gerçek kişilerin ise yıllık aidatı 2.500 TL oldu. Şirketlerin ilk kayıt ücreti 150.000 TL, gerçek kişilerin ilk kayıt ücreti 7.500 TL olarak belirlendi.
- SPK'nın 2024 yılı için belirlediği Değerleme şirketi kurulması için istenen ödenmiş sermaye bedeli 7.500.000 TL olarak açıklandı

İlgili Düzenlemenin				İlgili Düzenlemedeki Rakam/Değer	Yeniden Değerlenmiş Rakam/Değer (1.1.2022 – 31.12.2022) Yeniden Değerleme Oranı: %36,20 (2022) (TL)	Yeniden Değerlenmiş Rakam/Değer (1.1.2023 – 31.12.2023) Yeniden Değerleme Oranı: %122,93 (2023) (TL)	Yeniden Değerlenmiş Rakam/Değer (1.1.2024 – 31.12.2024) Yeniden Değerleme Oranı: %58,46 (2024) (TL) ¹
Adı ve Sayısı	Madde Numarası	Konusu	Yürürlük Tarihi				
GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞLARI							
Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)	4/1-ç maddesi	Yetkilendirilme için sahip olunması gereken asgari ödenmiş sermaye tutarı	31.08.2019	1.000.000	1.486.078	3.312.914	7.500.000

• Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi Yayınlandı

2024 YILI GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASGARİ ÜCRET TARİFESİ			
1. GRUP	ARSALAR VE TARIM ALANLARI (imarlı veya imarsız)	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağ, bahçe, tarla, tarım alanı, özel orman vb.		1 – 20.000	5.856
		20.001 - 100.000	6.744
		100.001 ve üzeri	8.017
Arsa		1-1.000	7.493
		1.001-5.000	8.975
		5.001-25.000	11.924
		25.001 ve üzeri	14.040
2. GRUP	KONUT, OFİS ve BÜROLAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro		1-149	5.500
		150 – 250	5.874
		251 – 500	6.739
		501- 1.000	7.982
		1.001 -5.000	11.729
	5.001 ve üzeri	18.523	
Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar (köy ve kırsal mahalle hariç)			Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut için belirlenen ücretler %10 artırılarak uygulanır
3. GRUP	ENERJİ VE AKARYAKIT TESİSLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Akaryakıt istasyonu		Tamamı	32.607
Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri		Tamamı	Belirlenmemiştir.
4. GRUP	ÜRETİM, DEPOLAMA, ZİRAİ VE SİNAİ NİTELİKLİ YAPILAR	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, sera, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb.		1-250	5.399
		251-500	6.626
		501-2.000	7.866
		2.001-10.000	10.479
		10.001-25.000	19.655
		25.001-100.000	32.164
	100.001 ve üzeri	45.131	
5. GRUP	HİZMET AMAÇLI KULLANILAN GAYRİMENKULLER VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	BRÜT ALAN (m²)	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
Dükkan, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikâh daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan)		1-100	5.983
		101-500	6.995
		501-2000	11.013
		2.001-5.000	15.069
		5.001-10.000	19.495
		10.001-20.000	32.889
		20.001-50.000	67.065
		50.001-100.000	81.856
	100.001 ve üzeri	89.253	
6. GRUP	TOPLU DEĞERLEME	TAŞINMAZ ADEDİ	DEĞERLEME ÜCRETİ (TL)
1. Grupta yer alan taşınmazlardan, birden fazlasının aynı değerlendirme raporuna konu olması ve aynı mahalle/köy sınırları içerisinde yer alması halinde yapılacak değerlendirme		Tamamı	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 20 'si
2. Grupta yer alan taşınmazlardan, aynı değerlendirme raporuna konu olan ve aynı tarihte ve tek seferde değerlendirme çalışması yapılan aynı parsel üzerindeki birden fazla bağımsız taşınmazın değerlendirilmesi		2-200	Değerleme konusu taşınmazlardan, en büyük alanlı taşınmaz için değerlendirme tarifesindeki tam ücret, diğerlerinden her biri için girdiği gruptaki ücretin % 15 'i
		201 ve üzeri	170.500
7. GRUP	GAYRİMENKUL PROJESİ, GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDA DEĞERLEMESİ		DEĞERLEME ÜCRETİ
Gayrimenkul projesi, gayrimenkule bağlı hak ve fayda değerlendirme		Tamamı	Belirlenmemiştir.
8. GRUP*	DİĞER (İlgili mevzuatın izin verdiği ölçüde diğer varlıkların değerlendirilmesi)		DEĞERLEME ÜCRETİ
Karma yapılar (bütünüyle ekleni niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane gibi özellikli varlıklar), tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler		Tamamı	Belirlenmemiştir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YARISI BİZDEN KAMPANYASI TEKRAR GÜNDEMDE

Cumhurbaşkanı Erdoğan, İstanbul'da 350 bin konutu dönüştürmeyi amaçlayan Kentsel Dönüşüm Yarısı Bizden Kampanyası kapsamında her bağımsız bölüm için toplamda 1,5 milyon liralık destek vereceklerini açıkladı.

"Yarısı Bizden" kampanyası ile İstanbul'da her bir bağımsız bölümün dönüşümü için; 700 bin lira hibe, 700 bin lira kredi, 100 bin lira da tahliye desteği olmak üzere Toplam 1,5 milyon lira destek sağlanacak. Bu kampanya kapsamında 350 bin konut yenilenecek. Rezerv alanlarda ise 400 bin konut yapılarak şehre 100 bin yeni sosyal konut kazandırılacak. İlk etapta yüzde 100 anlaşmanın sağlandığı 70 bin bağımsız bölüm dönüşecek. Kampanya kapsamında her bağımsız bölüm için toplamda 1.5 milyon liralık destek verilecek. Kredilerin ödemesine evler tamamlandıktan sonra başlanacak, ilk yılı faizsiz tahsil edilecek. Kalan yıllarda kredi maliyet oranı TÜFE'nin yarısı kadar olacak. Sağlıksız yapı stoku ve bitişik nizam bina tipinin yoğun görüldüğü Bahçelievler, en çok başvuru yapılan ilçe. 51 bin 934 bağımsız bölüm bulunan 27 bin 500 bina için dönüşümün ilk adımı atılmış durumda.

Toplam yapı stokunun yüzde 80'i 99 depreminden önce yapılmış eski tip binalardan oluşan Bağcılar, Güngören, Üsküdar, Fatih ve Avcılar'da da talep yüksek. Bağcılar'da 26 bin 500, Güngören'de 21 bin, Üsküdar'da 19 bin, Fatih'te 16 bin, Avcılar'da 14 bin başvuru yapıldı. Başakşehir'de 400, Çatalca'da 200, Şile'de 150, Adalar'da 87 başvuru var. Yüzde 100 anlaşmanın olduğu yer ise Bağcılar.

Mülk sahibi e-Devlet üzerinden başvuru yapacak. Başvuruda gelir şartı aranmayacak ve başvuru bedeli ödenmeyecek. Başvuru süreci, başvuru yapılan internet sitesi üzerinden takip edilecek, ilerlemeler kısa mesaj ve mail olarak maliklere bildirilecek. Yeni dönemde vatandaş evini kendisi yenileyecek. Deprem bölgesindeki uygulamalarda olduğu gibi vatandaş özel sektörle anlaşarak süreci başlatacak. Bakanlık uzmanları tarafından binanın ön incelemesi yapılacak ve keşif raporu hazırlanacak. Gönüllülük esasıyla anlaşma sağlanan bina için protokol hazırlanacak, proje aşamasına geçilecek. Vatandaş ruhsatı aldıktan sonra anlaştığı müteahhidi bildirecek, kamu inşaat seviyesine göre aşama aşama ödeme yapacak. Dönüşüm için hak sahiplerinin yüzde 50+1 anlaşma oranına ulaşması yeterli olsa da hibe için yüzde 100 uzlaşma istenecek. Binanın boşaltılmasıyla inşaat süreci en geç 2 yıl içinde tamamlanacak, bu süreçte taşınma kira yardımı yapılacaktır.