

# ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Temmuz 2022 / Sayı 4

*Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
«Çözüm Ortaklığı» (4.Bölüm)  
Sayfa 19'da*

**AMNKONUSU**  
**Yapı Sistemleri  
ve Değerlemeleri**  
Sayfa 9'da

*İmar Aflarının Değerleme  
Sektörüne Etkileri Sayfa 30'da*

*Değerlemede Dijital  
Ölçümler Sayfa 35'de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

Paris ve çelikten bir dev  
“Gustave Eiffel”  
(Sayfa 7'de)



# ARCDERG!

Archi Danışmanlık ve Değerleme A.Ş yayınıdır.

HER AYIN İLK PAZARTESİ GÜNÜ YAYINLANIR

Sahibi ve Sorumlu Yazı İşleri

*Ömer Önder Neşeli*

Bu sayıdaki Grafik Tasarımlar,

Makaleler, Karikatürler

Ve Özgün Öyküler

*Ömer Önder Neşeli 'ye aittir.*

## UYARI

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

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

## Dergi Yazarlığı İçin

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

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

[KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI](#)

## İÇİNDEKİLER



5

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
*Paris ve çelikten bir dev  
"Gustave Eiffel"*



9

Ayın Konusu  
*Yapı Sistemleri Ve Değerlemeleri*



18

Şiir Dinlencesi  
*Nazım Hikmet'ten*



19

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
*Bölüm 4/ Çözüm Ortaklığı*



26

Çorman Karman Öyküler  
*Köse*



30

Uzmanın Görüşü  
*İmar Aflarının Değerleme  
Sektörüne Etkisi*



33

Anı Sandığından  
Sivas'ta Bir Değerleme



35

Değerlemede Teknoloji  
Dijital Alan Ölçümleri



37

Sektör Haber  
BDDK Yeni yönetmelik taslağı yayınladı.  
BDDK Kredi Alma Şartlarını Değiştirdi  
Gayrimenkul Satış İşlemleri Noterlerde de yapılacak  
TDUB 12. Olağan Kurul Toplantısını Gerçekleştirdi

Ağustos Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Figueras'ın Delisi, Salvador Dali)
  - Ayın Konusu (SPK'lı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri)
- Şiir Dinlencesi (Cahit Sıka Tarcına'dan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bugünü, Yarını (5. Bölüm, TDUB Faaliyetleri)
  - Çorman Karman Öyküleri (O Dağın Eteklerinde)
  - Uzmanın Görüşü (Taşınmaz Niteliği Fonksiyonundan farklı ise)
- Anı Sandığından (Taksi Hikayeleri)
  - Değerlemede Teknoloji (Değerleme de faydalanılan Programlar)
  - Güncel Haber



# EDİTÖRDEN

Temmuz sayımızda Yapı Cinslerini ve Cinslerine göre maliyetlerini ele aldık. Böylece «Maliyet Yöntemi» kullananlar daha sağlam temellere dayanan çalışmalar yapabilirler. Çünkü mevcutta referans alınan maliyetler sonuçta birlik sağlayan bir standart getirirse de yanlış değer bulunmasına neden olduğu için rantabl değildirler. Günümüzde eksperler iki kaynağı referans almaktadır. Biri Emlak vergisi hesaplama amacı ile beyanname verilirken (Emlak beyannameleri Arsa + bina şeklinde verilir; arsa payı x arsa alanı x belediye arsa rayiç bedeli + Dıştan dışa bina alanı x bina cinsine ve sınıfına göre belirlenmiş 'Amortisman ve kalorifer asansör farkı " uygulanmış bina değeri 'şeklinde hesaplanır) bu hesabı yapabilmek için her sene Maliye Bakanlığınca yayınlanan «Binaların metrekaresi normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvel» olup, buradaki birim maliyet değerleri maalesef gerçek maliyetlerin çok altındadır. İkincisi de aynı şekilde Mühendislik ve Mimarlık hizmetleri hesaplamalarında kullanılan tablo olup, tamamen farklı amaçla hazırlanmaktadır. Bu da proje müellifinin yüzdesel olarak alacağı ücretin belirlenmesi için TCMMOB tarafından yayınlanmaktadır ve gerçek maliyetlerle karşılaştırıldığında realiteden çok uzaktır. Şehircilik Bakanlığınca yeni alınan kararla altı ayda bir belirlenen inşaat maliyetleri ise bizlerin kullanmadığı, inşaat malzeme birim fiyatlarıdır ve poz numaraları vs. vardır.

Değerleme uzmanlarının çoğunun mimar mühendis kökenli olmadığını biliyoruz. Bu uzmanlar her ne kadar aradaki teknik bilgi farkını kapatmaya çalışsalar da bu konularda bilgi aktarımı az olduğundan, bazı yerlerde tıkanmaktadır. Biz mümkün olduğu kadar bu tıkanıklıkları açmaya çalışacağız ki, sektörde standartlar yükselebilir. Bu nedenle hem yapıları cinslerine göre ayırt etmenin yollarını hem de maliyet farklarını öğrendiğince detaylı olarak anlatmaya çalıştık. Çelik yapı maliyetleri için profesyonel bir çelik yapı üreticisinden destek aldık. Buradan kendisine teşekkür ederim.

Dördüncü sayımızda İmar aflarının değerlendirme sektörüne olumlu ve olumsuz etkilerini anlattık. Bilindiği gibi son kırk yıl içinde, biri Cumhurbaşkanı T. Özal döneminde, biri de Cumhurbaşkanı R. T. Erdoğan döneminde olmak üzere iki adet imar affı çıktı. Bu aflar süreli oldukları için şu anda geçerli değiller. Özellikle yaklaşan seçim nedeni ile kaçak yapılaşması olanlar üçüncü bir affın beklentisi içindeler. İşte bu nedenle bu konuyu işlemeyi uygun bulduk.

Anı Sandığı'nda bu ay taksit hikayelerini anlatacaktım ancak Sivas katliamının yıldönümü nedeni ile konu ile ilgili Sivas'taki bir anımı anlatmayı uygun buldum.

Tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dilerim.

**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



# Gayrimenkul Değerleme



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

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

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

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

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

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

*Değerleme duyulan ihtiyaca göre bu yetkililerin görev sınırları değişir.*

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

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

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

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

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

*Paris ve çelikten bir dev  
"Gustave Eiffel"*



Paris'in simgesi Eiffel kulesini bilmeyen, Paris'e gidip de bu kuleye çıkmayan yoktur. Bu dev çelik kütesinin varoluş öyküsü de kendisi kadar ilginçtir. Eiffel Kulesi 1887-1889 yılları arasında, Fransız Devrimi'nin yüzüncü yıl kutlamaları anısına, sanayideki gelişmenin simgesi olarak (biraz da Fransa'nın sanayideki gücünü gösterebilmek için) "Exposition Universelle" isminde Paris'te düzenlenen uluslararası bir fuarın giriş kapısı olarak inşa edilmiştir. (Bu fuar sayesinde, Sanayi Devrimi hızlanarak ülkemiz haricinde tüm Dünya'ya yayılacaktır) Kule ismini, tasarımını yapan Fransız mühendis Gustave Eiffel'den almıştır.

Gustave Eiffel o yıllarda çok ünlü bir mühendistir. Şirketi, Avrupa'nın çeşitli ülkelerinde yaptığı birçok ünlü köprünün yanı sıra (Eiffel şirketinin yaptığı İspanya/Girona'daki kırmızı köprü adeta Eiffel kulesini yapanların imzası gibi perçinleme sistemi ile gördüğünüzde kendini hemen belli eder), ABD'deki Özgürlük Anıtı'nın da konstrüksiyonunu tasarlamıştır. (Bu anıtın ayrı bir hikâyesi olsa da özetle Fransa'nın ABD'ye bir hediyesidir) Ancak daha başka pek çok eseri bulunsa da G. Eiffel'in Dünya'da bilinen en önemli eseri Eiffel kulesi de değildir. Zamanımızda güncelliğini kaybetmiş olmakla beraber, 1800'lü yıllarda karısının 'çorap düşme' sorununa karşı jartiyeri bularak, erkeklerin erotik hayallerinin yardımcısı olmayı da başarmıştır.

Bu deha yüklü mühendis, çalışma prensipleri göz önüne alındığında Thomas Edison'a benzer. İşini iyi bilen kişilerle çalışıp, onları yönlendirerek bir projeyi sonlandırıp sahiplenir. Dolayısı ile aslında kulenin yapımında katkısı olan başka mimarlar ve mühendisler de bulunmaktadır. Kule ilk önce 1888 Barcelona Fuarı için düşünülmüş, bu fikir reddedilince Paris'te Seine Nehri'nin kıyısında Champ de Mars'da yapılmasına karar verilmiştir.



31 Mart 1889'da törenle açılışı yapılan Eiffel Kulesinde 50 ton boya kullanıldığı gibi her 5-7 yılda bir tekrar boyanması gerekmektedir. İlk platforma Gustave Eiffel'in geliştirdiği hidrolik asansörlerle çıkılan 300 mt. lik bu kule, zamanla tüm dünyada Fransa'nın sembolü haline almıştır. Ancak ilk yapıldığı zamanlarda 17. yüzyıl estetik anlayışına pek uymadığı gerekçesiyle şiddetli bir şekilde eleştirilmiş, onu bir utanç lekesi olarak gören Paris halkının ve bazı sanatçıların tepkisini çekmiştir. Böylelikle devrin sanatçı ve edebiyatçı çevresinde bir kampanya başlatılmış, bu kampanya süresince ünlü sanatçıların imzaladığı bildirimler dağıtılmıştır. Her seferinde Eiffel Kulesinden nefret ettiğini söyleyen yazar Guy de Maupassant, buna rağmen öğle yemeklerini kuledeki restoranda yemeyi tercih etmiş ve bunun nedeni sorulduğunda "*çünkü burası Paris'te bu lanet kulenin görünmediği tek yer*" cevabını vermiştir.

Eiffel Kulesi şekli nedeniyle de çeşitli eleştirilere maruz kalmıştır. G. Eiffel'in yapının artistik yönünü ön plana alarak mühendislik kısmına gerekli önemi vermediği eleştirileri ortaya atılınca, komite G. Eiffel'den kendilerine kulenin dayanıklılığına dair güvence vermesini istemişlerdir. Bunun üzerine G. Eiffel belirlenen sökülme sürecine kadar kulenin bir deformasyona uğraması halinde tüm mal varlığını teminat olarak vermiş, ancak bir şekilde kule belirlenen süre sonunda sökülmezse; sökülünceye kadar gelirlerinden belli bir yüzdenin kendi ailesine verilmesi şartını koşmuştur. İlk başlarda Kuleye 20 yıl için müsaade alınmışken, iletişim için çok uygun yükseklikte olmasından dolayı Atlantik ötesi haberleşmeye imkân tanıdığından kalmasına izin verilmiş, daha sonra da gelirleri göz önüne alındığından şehrin bir parçası haline gelmiştir. Böylece G. Eiffel'in sülalesi tarafından da hayır duaları almasına vesile olmuştur. Kulenin inşaat masrafları, Gustave Eiffel'in tahminlerinin 1 milyon frank üstünde çıkmış ancak 5 ayda 1,9 milyon kişi ziyaret edince, yıl sonuna kadar toplam masrafın 3/4'ü çıkartılmıştır. Böylelikle Eiffel Kulesi, daha başından, Fransa'ya bir kazanç kapısı olmuştur.

Bugün ise Eiffel Kulesi, Dünya'nın en güzel mimari yapılarından biri olarak kabul edilir. Parisliler onu Demir Bayan olarak adlandırırlar. Eiffel kulesi 1931 yılında New York'da Empire State binası inşa edilene kadar en yüksek bina olma özelliğini elinde tutmuştur.

Eiffel kulesinin kurulmasından sonra, Londra'da da benzer bir yapı kurmak için bir proje başlatılmış, Watkins Tower adı verilen bu yapının inşasına 1891 yılında başlanmış olmasına rağmen çalışma başarılı olamamış ve 1907 yılında yıkılmıştır. Japonlar tarafından benzer bir kule de 1958 yılında Tokyo'da inşa edilmiştir. Tokyo Kulesi Japonya'nın Tokyo şehrinde, Minato-ku'daki Shiba Parkındadır. 333 metre yüksekliği ile dünyanın en yüksek kendinden destekli çelik kulesi ve Japonya'nın en uzun insan ürünü yapısıdır. 4000 Ton ağırlığındadır ve ne yazık ki kötü bir kopyadır.

<http://www.youtube.com/watch?v=OzsoCfsxzPg>

**Not:** Bu yazı ilginizi çektiyse, Ayın Konusunda «Çelik Yapılar» bölümünü okuya bilirsiniz.





## YAPI SİSTEMLERİNİN SINIFLAMASI VE DEĞERLEMeye ETKİLERİ

Yapıların taşıyıcı sistemleri özellikle ticari binalarda piyasa değerine oldukça etkindir. Her şeyden önce binanın sigorta değeri, yapı cinsine göre farklı çıkacaktır. Çünkü her yapı cinsinin maliyeti farklıdır. Kaldı ki değerlendirme yöntemi olarak maliyet yöntemi kullanılıyorsa, bu daha da önemli duruma gelir. Buradaki bilgiler iki günde hazırlanan raporlardan ziyade detaylı uzmanlık raporları için anlatılmaktadır.

Yapılar taşıyıcı sistemler ve bölücü duvarlardan oluşup taşıyıcı sistemlerine göre sınıflandırılırlar. Sınıflaması şu şekildedir.

**Geleneksel Taşıyıcı Sistemler:** Yığma Sistemler, İskelet Sistemler (Çelik, Prefabrik veya yerinde dökme), Karma Sistemler.

**Çağdaş Taşıyıcı Sistemler:** Asma sistemler, Kabuklar (Betonarme), Katlanmış plaklar, Uzay Kafes Sistemler, Şişirme Sistemler (Pnomatik)

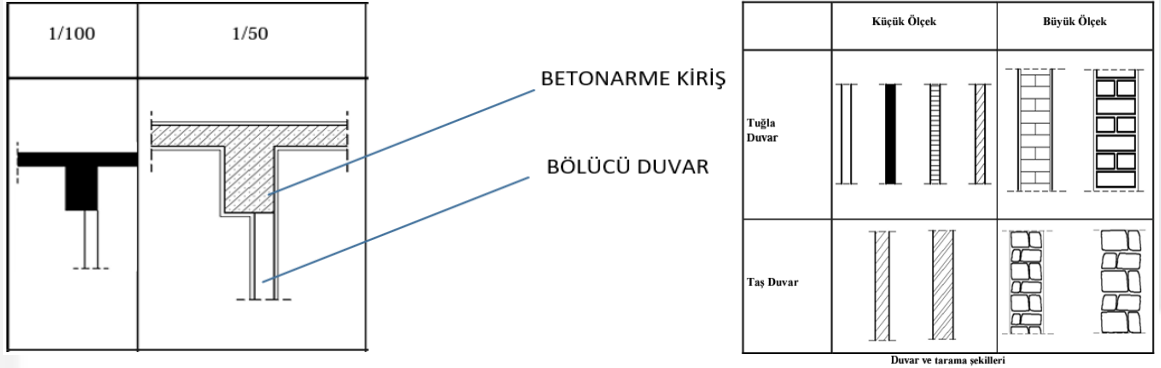
Şayet bölücü duvarlar aynı zamanda taşıyıcı ise, başka herhangi bir kolon kiriş yoksa, buna yığma sistem (yığma yapı) veya kâgir yapı denir. Taşıyıcı iskelet sisteme ise "karkas" denir. "Betonarme karkas" dendiğinde betonarme iskeleti bulunan, kolonlardan ve kirişlerden oluşan bir sistemi düşünmemiz gerekir. İki sistem birden yer alıyorsa karma sistemdir. Yarı kâgir olarak adlandırılır. Çelik karkas sistemde ise taşıyıcı sistem çeliktendir. Bir gayrimenkule değer tespiti yaparken bunları nasıl ayırabiliriz? Değerlemeye etkisi nelerdir? Bunlardan kısaca bahsedeceğim.

Bir binanın taşıyıcı sistemini nasıl bile biliriz? Tabi ki ilk önce ruhsat bilgilerine dikkat etmemiz gerekir. Çünkü burada yapı sisteminin cinsi yazmaktadır. Fakat maalesef bu her zaman doğru çıkmaz. İkinci olarak projesine bakmamız gerekir. Normal şartlarda bir yapı yapılırken belediyeye verilen projeler şunlardır; Mimari proje (Mimarlar çizer ve mekanları, alanları belirler, diğer projelere esas teşkil eder), Statik Proje (İnşaat Mühendisi çizer ve yapının taşıyıcı sistemi ile hesaplamaları bulunur), Elektrik tesisat projesi (Elektrik mühendisi çizer ve planlamada jeneratör, anahtar, buat, priz vb. yerleri gösterir. Kablo kesitler vb. bilgiler bulunur), Mekanik tesisat projesi (Makine Mühendisi çizer, ısıtma, havalandırma tesisatı, boyler, su tesisatı vb. detayları çizer).

## BETONARME VE YIĞMA YAPILAR

Burada öncelikle yığma yapı ile betonarme yapıyı nasıl ayırt edebileceğinizi anlatacağım. Çünkü en çok karıştırılan bu sistemlerdir. Bizim en kolay ulaşabileceğimiz ve değerlemede esas olan, mimari projedir. Web tapudan ulaştığımız taranmış kat irtifak projesi de belediyedeki projenin kopyası olup (Örtüşmesi gerekse de her zaman örtüşmeyebilir) bu projenin kapağında yapı cinsi yazması gerekir. Ancak bunun yazmadığı eski projelerle de karşılaşabiliriz. Kapağı olmasa da bu projenin çiziminden yapı cinsini anlayabiliriz. Çünkü Proje çizimleri uluslararası standartta olup (Her ne kadar bir çok mimar bunu bilmesede) gerçekte yığma yapı ile betonarme yapıların vs. çizimleri ve taramaları farklıdır.

Değerleme uzmanlığında olduğu gibi bu meslekte de farklı kurumlar farklı standartlar getirdiği için bu bilgi tek başına işe yaramaz. Biz gene de temel olarak bahsedelim. Mimari projede betonarme kısımların taraması; çizgi, noktalar, çizgi şeklinde gösterilir. Yığma yapılarda ise duvarların taraması noktasız çizgi olarak gösterilir. Taşıyıcı iskelet sistem binada düşey yönde kolonlar, yatay yönde kirişler bulunur. Kat planı binayı yer düzlemine paralel olarak kestiğinden biz projedeki planlarda kolonları, dikey kesitlerde ise kirişleri görürüz. Betonarme kolonlar ve kirişler de taşıyıcı veya bölücü duvarlar da farklı ölçeklerde farklı şekilde gösterilir.

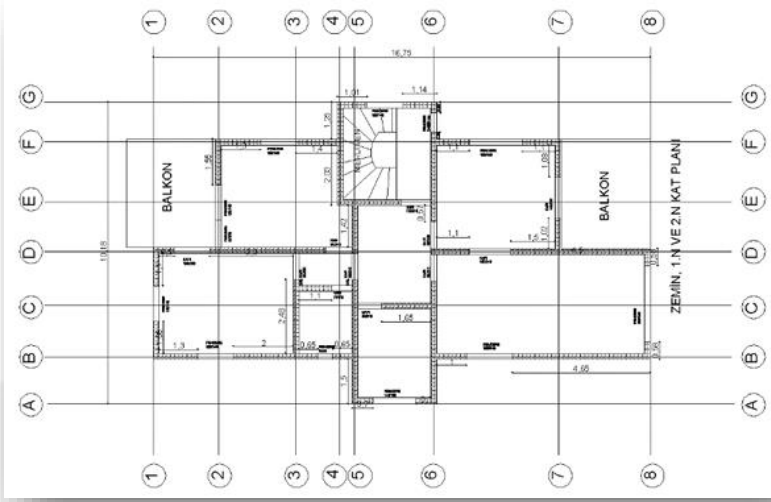


Ancak farklı uygulamalar olabileceği için sırf bu referansa güvenemeyiz. Binanın planlarında yapı malzemesi dışında yapı strüktürü de bize ip ucu verir. Betonarme binalara ait projelerde kolonlar enine ve boyuna kirişlerin oturacağı şekilde yerleştirilmiştir.

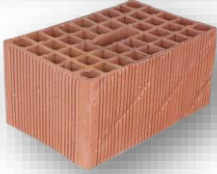


BETONARME KİRİŞ

BETONARME KOLON



Yığma yapılarda ise herhangi bir kolon ayrımı gözlenmeyeceği gibi planlamada taşıyıcı duvarlar söz konusudur. Tüm dış duvarlar taşıyıcı olduğu gibi, içeride de belli akslardaki duvarlar taşıyıcıdır. Örneğin yandaki planda D-D aksındaki duvar ve 5-5, 6-6 aksındaki duvarlar taşıyıcıdır. Taşıyıcı iç duvarların (+) şeklinde olmasına dikkat edilir. Fakat bazen bu bilgiler de yetersiz kalabilir. Ruhsat veya proje olmaya bilir.



Bu durumda yerinde tespit gerekir. "Bina yeni ise betonarme, eski ise yığmadır" diye düşünebilirsiniz ama her zaman öyle değildir. Özellikle az katlı sitelerdeki yeni binalarda da yığma sistemler kullanılabilir. Bunun için özel üretilmiş yığma yapı tuğlaları mevcuttur.

Bu nedenle yığma bir yapıyı, betonarme bir yapıdan fiziki olarak ayırmanın detaylarını bilmemiz gerekir.

1. Yığma yapılar çok katlı olmazlar. Şayet çok katlı olurlarsa, zemin kat duvarlarının çok kalın olması gerekir ki, üst katları taşıyabilsin.
2. Yığma duvarlarda ip ucu olarak bazı konstrüksiyon elemanları mevcuttur. Bunlar;



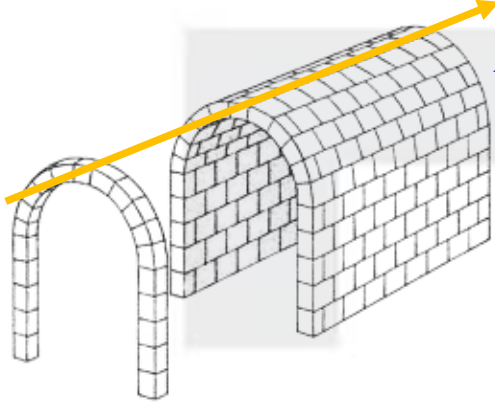
- Hatıllar; Bir duvarın bütün olarak çalışmasını sağlamak amacıyla duvar üstüne (yüksek duvarlarda duvar aralarına da) gelen yatay yapı elemanlarıdır.



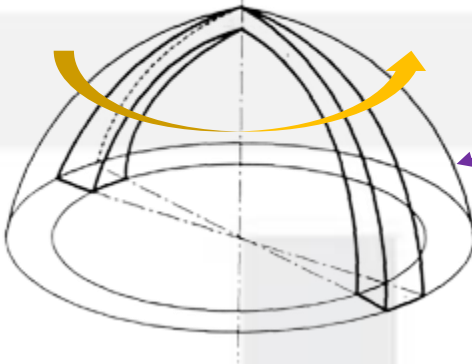
- Lentolar; Duvar örgüsündeki yatay sıraların, belirlenen yerde ve uzunlukta, kesintiye uğratılarak örgünün sürdürülmesi için duvara yerleştirilmiş elamlardır.



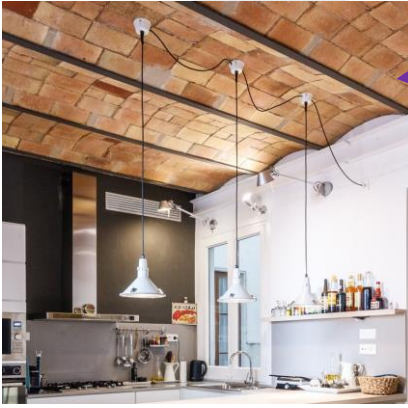
- Kemerler; Yığma duvar yapısında yer alan taş, tuğla, kerpiç benzeri basınca karşı üstün direnç gösteren küçük parçaların, basınç etkisini yan kısımlara ileten bir dizge kuracak şekilde birleştirilmesi kemer ismi verilen yapı öğesini tanımlar.



Tonozlar: Kemerlerin bir aksta ilerletilmesi ile oluşan taşıyıcılardır. Hem tavan örtüsü, hem duvarlar bu sistemle kapatılmış olur.



Kubbeler: Kemerlerin düşey aksta döndürülmesi ile oluşan taşıyıcılardır.



Volta Döşemeler: Yan yana ufak kemerler ve kemerlerin bindiği putrellerle döşemeyi oluştururlar. Özellikle restore edilmiş yapılarda, sıvanmamış tuğla hali daha estetik durduğundan, bu yapıyı gösterecek şekilde kullanımı yaygındır.



3. Bütün bunların dışında, yığma binalarda en büyük ip ucu duvar kalınlığıdır. İç duvarlarda taşıyıcı olanlar ve dış duvarlar normal ölçülerin dışındadır. Normalde betonarme binalarda iç duvarlar sıva dahil 15-20 cm, dış duvarlar sıva dahil 20-25 cm civarındayken, yığma binalarda bu duvarların kalınlıkları malzeme cinsine göre 30-50 cm arasında değişir. Bu kalınlığı kapı, pencere kısımlarından tespit edebilirsiniz.

Projesi bulunamayan bir yapı içinde herhangi bir kolon bulunması yapının betonarme olduğunu göstermeyeceği gibi (işlevsiz yığma malzemedan bir kolon da olabilir) binada hiç kolon bulunmaması da (duvarların içine gizlenmiş olabilir) binanın yığma olduğunu göstermez. Duvar kalınlıkları en iyi ip ucudur.

**Betonarme ve Yığma Bina Maliyetleri:** Değerleme uzmanları yapı sınıflarına göre birim fiyat vererek değer verseler dahi buldukları maliyet değerinin gerçek maliyet değeri ile örtüşmesi nerede ise imkansızdır. Binayı yapacak yüklenici dahi elinde kesin metrajlar ve malzemelere ait gerçek birim fiyatlar olduğu halde, projeyi belirlediği fiyata yakın çıkartırsa şanslıdır. Çünkü inşaat maliyeti; üretimin cinsi, proje büyüklüğü, kalitesi, yeri, bitişindeki binalar, lojistik imkanlar, depolama imkanları, şantiye imkanları, projenin kolay veya zor uygulanabilirliği, zemin yapısı, arazi eğimi vb. daha saymadığımız birçok faktörü içerir. Aynı binayı Pendik'te yapmanın maliyeti ile hemen karşısındaki Büyüka'da yapmanın maliyeti çok farklıdır. Bununla beraber binanın görünüşüne ve yapı cinsine bakarak üç aşağı beş yukarı bir maliyet belirlemek mümkündür. Bunun riskli tarafı; yapı maliyeti ile değer oluşturmak için yapılan bu tespitler; daire, ofis gibi yapılar için değil genelde cins tahsisli yapılar için uygulanmaktadır. Dolayısı ile bunlar genellikle BDDK kararı gereği 5.000.000 TL (Yeni 10.000.000 TL) değerinin üzerindeki yapılar olduğundan, ikinci bir eksper raporu söz konusu olacaktır. Ancak iki eksperin aynı alanları bulsa bile aynı birim fiyatı göz önüne alması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle çıkan değer farkları da sektöre zarar verecektir. Normal şartlarda mesken nitelikli betonarme %100 bitmiş bir binanın müteahhit karı hariç günümüz koşullarındaki maliyeti 7.000 TL ile 12.000 TL arasındadır. Bununla beraber müteahhitler ileriye dönük projeksiyon yapmak ve bu nedenle teklif verirken olası bölüme yüklenecektir. Ayrıca kesme taş vb. kısımların işçilik maliyeti çok yüksektir. Değerleme uzmanlarının çoğu inşaat işleri ile ilişkili mesleklerden olmadığından, mevcut kaynaklardan birim fiyat alacaklar, dolayısı ile yanılacaklardır. Çünkü mevcut kaynaklar 60 yıl önceki verilerin devamlı enflasyonla orantılı olarak güncellenmesi ile oluşturulduğundan gerçek üretim fiyatları ile ilişkisi zayıf kalmaktadır. Bu gün yığma duvar yapacak nitelikli usta az bulunduğu için maliyeti çok yüksek olmasına karşılık, böyle bir binada birim fiyat betonarmenin yarısı alınabilmektedir. İşin kötü yanı inşaat işlerini çok iyi bilen ve gerçek maliyete çok yaklaşabilen bir uzman, çoğunluk aynı kaynakları kullandığı için verdiği değer, diğer verilen değerlere göre ortalamanın dışında kalacaktır.

*Günümüzde eksperler iki kaynağı referans almaktadır. Biri Emlak vergisi hesaplamak amacı ile beyanname verilirken (Emlak beyannameleri Arsa + bina şeklinde verilir; arsa payı x arsa alanı x belediye arsa rayiç bedeli + Dıştan dışa bina alanı x bina cinsine ve sınıfına göre belirlenmiş 'Amortisman ve kalorifer asansör farkı " uygulanmış bina değeri 'şeklinde hesaplanır) bu hesabı yapabilmek için her sene Maliye Bakanlığınca yayınlanan «Binaların metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvel» olup, buradaki birim maliyet değerleri maalesef gerçek maliyetlerin çok altındadır. İkincisi de aynı şekilde Mühendislik ve Mimarlık hizmetleri hesaplamalarında kullanılan tablo olup, tamamen farklı amaçla hazırlanmaktadır. Bu da proje müellifinin yüzdesel olarak alacağı ücretin belirlenmesi için TCMMOB tarafından yayınlanmaktadır ve gerçek maliyetlerle karşılaştırıldığında realiteden çok uzaktır. Şehircilik Bakanlığınca yeni alınan kararla altı ayda bir belirlenen inşaat maliyetleri ise bizlerin kullanmadığı, inşaat malzeme birim fiyatlarıdır ve poz numaraları vs. vardır*



## ÇELİK YAPILAR

### **Yapısal Çelik Nedir?**

Yapısal Çelik (structural steel), karbon çeliği olarak da bilinen profil ve sacların çeşitli boylarda kesilmesi, delinmesi ve cıvata, kaynak ve perçin ile bir araya getirilmesi ile yapı oluşturulması sisteminin genel adıdır. Pek çok yazılı kaynaklarda *çelik konstrüksiyon* adı da kullanılmasına rağmen, "Yapısal Çelik" en doğru terim olarak kabul görmektedir.

### **Hangi Yapılarda Çelik Kullanılır?**

Sanayi Yapıları, Depolar, Hangarlar, Havaalanları, Alışveriş Merkezleri, Eğitim ile Sağlık Yapıları, Konutlar, Çok Katlı Yapılar, Köprüler, Tüm Geniş Açıklık Gerektiren Yapılar.

### **Çelik Hammadde Nedir? Ne İşe Yarar ve Nerelerde Kullanılır?**

Çelik Hammadde, çeşitli tiplerdeki profiller ve sac levhalardan oluşan, projesine göre kesilen, delinen, bükülen ve birbirine kaynak ve/veya cıvata yardımı ile birleştirilen çelik yapı elemanıdır. Yapının kolon, kiriş, aşıklar, kuşak, çapraz ve bağlantı noktalarında kullanılır.

### **Çelik Bina Hangi Elemanlardan Oluşur?**

#### **Kolonlar**

Çelik binanın düşey taşıyıcı elemanlarını oluştururlar. Statik analizler doğrultusunda tespit edilen kesitlerde ve tiplerde kullanılırlar.

#### **Kirişler**

Çelik binanın yatay taşıyıcı elemanlarıdır. Statik analizler doğrultusunda tespit edilen kesitlerde ve tiplerde kullanılırlar.

#### **Çaprazlar**

Çelik yapılardaki stabiliteyi oluşturmak ve yatay yükleri zemine aktarabilmek amacıyla statik gereklilikler doğrultusunda boru, kutu veya profil tipindeki açılı bağlantılardır.

#### **Aşıklar ve Kuşaklar**

Aşıklar, kirişlere ters istikamette konulan, yatay stabiliteyi sağlayan elemanlardır.

Kuşaklar, cephede rüzgar yüklerini karşılamaya yönelik yapı elemanlarıdır.

### **Çelik Yapı Nasıl Projelendirilir?**

Çelik olarak inşa edilmesine karar verilmiş olan bir yapıda, mimari ve statik projelerin çok yoğun bir koordinasyon altında birlikte yürütülmesi gerekmektedir. Betonarme projelerde görülmeyen mimari-statik uyumsuzluğu çelik binalarda çok fazla şekilde karşımıza çıkmaktadır. Örneğin; çelik hammadde firelerinin azalması amacıyla açıklıklar ve yüksekliklerin 1,5 m ve katlarından oluşması gerektiği gibi. Yada statik gereklilik nedeniyle yapılan bir cephe çapraz elemanının pencere veya kapıya rastlaması gibi.

### **Statik Proje Nedir?**

Statik proje, hangi tip çelik kesitlerinin ve bağlantı detaylarının kullanılarak taşıyıcı sistemin sorunsuz çalışmasını sağlamaya yönelik hesap ve çizimlerden oluşmaktadır. Projenin işlevi, coğrafi bölge ve kabulleri, kullanım amacına yönelik ihtiyaçları, mimari gereklilikleri, şartname ve kalite sistemi gereklilikleri statik hesabın başlıca yönlendiricileridir. Bu yönlendiriciler doğrultusunda hazır programlar yardımı ile statik proje oluşturulur.

### **İmalat Projesi Nedir?**

Birleşim detayları ile birlikte, üretilecek olan tüm parçaların, çelik imalatlar için geliştirilmiş bir yazılım olan tekla (xsteel) model program üzerinden hareketle, cnc tezgahlarda işlenebilmesi (delinmesi, baş ve gövde kesimleri, birleştirilecek parçaların tespit detayı vs) amacıyla hazırlanan ve hardcopy şeklinde üretim hatlarına teslim edilen paftalar bütünüdür. Üzerinde, her türlü üretim ölçüleri mm olarak ve herhangi bir tereddüde yer vermeyecek şekilde bulunmalıdır.

### **Çelik Yapının Avantajları Nelerdir?**

- Kalıp maliyeti yoktur. Kalıp işçiliği ve süresinden tasarruf edilmektedir.
- Betonarme binalara göre 1/5 daha kısa sürede tamamlanmakta olduğundan genel iş programında tasarruf edilmektedir.
- Tüm bağlantılarının cıvatalı olması nedeniyle istenildiği zaman sökülerek başka yerde tekrar kurulabilmektedir.
- Zaman içinde tadilat ve değişim gerektiren kısımlar, çok kolay şekilde sökülüp yeniden imal ve tamir edilebilmektedir.
- Betonarmenin geçemeyeceği açıklık ölçülerine olanak sağlamaktadır.
- Betonarme kolon kesitlerinden çok daha küçük çelik kesitler kullanıldığından kiralanabilir veya satılabilir alanlar artmaktadır.
- Bina hurda değeri betonarmeye kıyasla çok daha yüksektir. Bu nedenle çelik yapılarda amortisman gideri hiçbir zaman %100 olmaz.

### **Çelik Yapı Maliyeti Nasıl Hesaplanır?**

- Bir Yapısal Çelik Binanın Maliyeti;
- 1-Projelendirme,
- 2-Hammadde,
- 3-İmalat,
- 4-Montaj
- Olmak üzere 4 ana unsurdan oluşmaktadır.

Ayrıca

- Projelendirme kendi içinde Statik ve İmalat projeleri olarak 2 kısımda, imalat ise ön imalat, kaynaklı imalat ve boyama olarak 3 kısımda değerlendirilir. Çelik binalar toplam proje çelik ağırlıkları üzerinden Kg veya Ton olarak maliyetlendirilir.

### Hammadde Maliyeti

- Günümüzde dünya ölçeğinde yaşanmakta olan ekonomik koşulların etkisi ile yapısal çelik hammaddeye ulaşmak ve temin etmek oldukça zorlaşmıştır. Bu koşullar ışığında hammadde ve yardımcı malzeme (profil, sac, cıvata, boya, kaynak teli vs.) maliyeti Haziran 2022 itibariyle 1,25 USD/Kg seviyelerine ulaşmaktadır.

### Projelendirme Maliyeti

- Statik proje maliyetleri, müellifinin statüsüne, binanın fonksiyon, büyüklük ve sistem karmaşıklığına göre çok değişkenlik göstermesi nedeniyle genel bir maliyetten bahsetmek mümkün değildir.
- Hammadde ve yardımcı malzemeler dışında yapısal çelik maliyetine etki eden en önemli unsur imalat maliyetidir. Yine günümüz ekonomik koşullarında ve orta üst segmentte yer alacak olan bir binanın imatları için;

*Ön İmalat (profil/sac kesme, delme) : 0,15 USD/Kg*

*Çatım ve Kaynak : 0,15 USD/Kg*

*Boya (Max.120 mic. epoxy) : 0,10 USD/Kg*

*Nakliye (Marmara Bölgesi) : 0,40 USD/Kg*

*Montaj : 0,20 USD/Kg*

*Olarak hesaplamak mümkündür.*

*Bu durumda;*

*Hammadde ve Yardımcı Malzeme : 1,25 USD/Kg*

*İmalat İşçiliği : 0,80 USD/Kg*

*Montaj : 0,20 USD/Kg*

*TOPLAM : 2,25 USD/Kg + KDV olarak hesaplanmaktadır.*

### Çelik Yapı Ağırlıkları Nasıl Hesaplanır?

Çelik yapıların ağırlıkları, imalatçılar tarafından kullanılan Tekla (xsteel) programı yardımıyla en ince ayrıntısına kadar hesaplanabilmektedir. Değerlemesi yapılacak olan bir çelik binanın şayet imalatçı veya statik proje müellifi biliniyorsa, söz konusu tekla projesine ulaşmak ve yapının çelik ağırlıklarını tespit etmek mümkündür. Ancak her zaman ve koşulda söz konusu bilgilere ulaşmanın mümkün olmadığı durumlarda, belli başlı fonksiyonlar için ortalama birim ağırlıklar;

Sanayi Yapıları ve depolar için (tüm bina çelik) : 65-75 Kg/m<sup>2</sup>

Sanayi Yapıları ve depolar için (çatı çelik) : 35-45 Kg/m<sup>2</sup>

Çok katlı yapılar için : 95-120 Kg/m<sup>2</sup>

Tek katlı konutlar için : 20-35 Kg/m<sup>2</sup>

Uçak hangarları için : 100-130 Kg/m<sup>2</sup>

AVM için : 85-120 Kg/m<sup>2</sup> olarak hesaplanabilir.

### Çelik Yapılar ve Maliyet hesapları

Mimar İ. Hakan Türker

Radius Mühendislik





### ASMA GERME YAPILAR

Açılı mesnetli bağlantı çelikleri ile daha ince çelik germe telleri arasında çoğunlukla membran vb. malzeme gerilerek yapılırlar. Açık hava kafelerinde, sergi ve konser alanları gibi mekanlarda kullanılırlar. Taşınabilir elemanlardan oluştuğundan ve çok çabuk sökülebildiklerinden normal şartlarda teminat amacıyla düzenlenen değerlemelere maliyet olarak dahil edilmezler.



### PNOMATİK YAPILAR

Çift katlı, çoğunlukla membran vb. malzeme arasında bir motor yardımı ile belli bir basınç için devamlı hava basılması ile oluşturulan malzeme gerilimi sonucunda ayakta duran bir sistemdir. Herhangi bir iskelete veya desteğe gerek kalmadan, açık hava kafelerinde, sergi ve konser alanları gibi mekanlarda şişirilerek kullanılırlar. Taşınabilir elemanlardan oluştuğundan ve çok çabuk sökülebildiklerinden normal şartlarda teminat amacıyla düzenlenen değerlemelere maliyet olarak dahil edilmezler.

## Bugün pazar

Bugün pazar...  
Bugün, beni ilk defa  
Güneşe çıkardılar.  
Ve ben, ömrümde ilk defa  
Gökyüzünün  
Bu kadar benden uzak,  
Bu kadar mavi,  
Bu kadar geniş olduğuna şaşarak,  
Kımıldamadan durdum  
Sonra, saygıyla toprağa oturdum,  
Dayadım sırtımı duvara.  
Bu anda;  
Ne düşmek dalgalara,  
Bu anda;  
Ne kavga, ne hürriyet, ne karım.  
Toprak,  
Güneş ve  
Ben...  
Bahtiyarım...

Nazım Hikmet Ran



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

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

## İSTANBUL'DA YAŞANAN SEL FELAKETİNİN SEKTÖRE ETKİLERİ

İstanbul'da 2009 Eylül ayında yaşanan sel felaketi sonucunda yüzlerce ev kullanılmaz hale gelmiş, onlarca kişi hayatını kaybetmişti. Bu olayın faturası su havzalarında yapılaşmaya izin verdiği gerekçesi ile İSKİ'ye çıkartılınca, İSKİ bu çarpık yapılaşmanın kendi rızası dışında gerçekleştiğini ispat etmek istercesine önce su havzalarına yapılmış kaçak yapılaşmalara savaş açmış, sonra da yasal gözüken hatta iskân almış binaların bulunduğu bazı bölgelerin belediyelerine kendisinden onay almadan nazım imar planları hazırlattıkları için dava açarak bu planları iptal ettirmeyi ve iskânlı binaları ruhsatsız hale getirmeyi başarmıştı. Bu da özellikle Sancaktepe gibi bölgelerde değerlendirme hizmeti sunanlar için bir kaosa neden olmuştu. Bu tarihten sonra İSKİ'nin su havzasını gösteren haritaları değerlendirme uzmanları için çok revaçta olsa da bir müddet sonra İSKİ bu haritaların yoğun kullanımından rahatsız olacak ve haritaların serbest erişimini engelleyecekti.

Nasıl ki Marmara Depreminden sonra raporlarda sigorta bilgileri istenmeye başlanmışsa, sel felaketinden sonra da taşınmazın su havzası araştırması rapor içeriğinde aranmaya başlamıştı. Bankaların özellikle bu süreçte üzerinde durdukları "taşınmaz su havzası içinde mi?" sorgulaması, önemini yitirmese de zaman içinde gittikçe zayıflayacaktı. Bu süreç değerlendirme uzmanlarına şunu öğretecekti; *"Ülkemizde bir yapı tamamen yasal gözükmese de hiçbir garantisi yoktur ve bu o bina için yıkım kararı çıkmayacağı anlamını taşımaz"*

## 2010'LUYILLAR, BDDK KARARLARI VE ÇÖZÜM ORTAKLIĞI MÜESSESESİNİN YAYILMASI

BDDK 16/12/2010 Tarihinde almış olduğu 3980 Sayılı Kararla; 01.01.2011 tarihinden itibaren Bankalar için yapılacak olan gayrimenkullerin değerlemesinin BDDK veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine yaptırılması şartını getirdi. BDDK böylece bu işin şahıslarca değil, profesyonel şirketlerce yapılırsa daha düzgün işleyeceğini düşünmüştü. Fakat belirttiği geçiş süreci sadece 18 gündü. Daha önce serbest şekilde bankalarla çalışan değerlendirme uzmanlarının bu kadar kısa sürede şirket kurmak gibi bir şansları yoktu. Dolayısı ile yaptıkları işe devam edebilmek için tek şansları vardı, o da bir şirketle anlaşarak yollarına devam etmek. Böylece yerel çalışmayı düşünerek lisans almış olan şirketler, bir anda çalıştıkları bankaların başka şehirlerde çalıştıkları eksperleri ile sözleşme yapmak durumunda kalmışlardı. Zaten yerel çalışmayı düşünmeyen firmalar için ise bu büyük bir fırsattı. BDDK hiç farkında olmadan, sürümden kazanmak üzere bu konuda kural dışı bir şekilde çözüm ortakları kullanan firmaları desteklercesine çözüm ortaklığı müessesesini resmileştirmiş bulunuyordu. Daha sonra TDUB yayınladığı ücret tarifesinde %50 gibi bir oranla bu müesseseyi daha da resmileştirecekti. Böylece "Çözüm Ortaklığı" ileriki yıllarda birçok tartışmaya neden olacak şekilde keyfiyetten mecburiyete dönüşecek, bireysel gelişim ve denetimin desteklenmesinden ziyade şirketlerin gelişim ve denetimi desteklenecekti.

BDDK'nın bu kararı almasındaki neden; teminata esas raporları ileride hesabını verebilecek şirketlerin yapmasını istemesi miydi, bazı banka şubelerinin yerel eksperlerle fazla yüz göz olması mıydı ya da başka bir nedenden dolayı mı bunu istemişti bilemeyiz. Ancak çözüm ortaklığı müessesesinin bazı fertleri nedeni ile ilerideki yıllarda aldığı şekilde sektöre çok zarar verdiği aşikârdır. Gönül isterdi ki o yıllarda yerel değerlendirme uzmanları desteklensin, eğer değerlemeyi bir şirketin yapması isteniyorsa, bunu düzenleyecek tebligatlar da yönetmelikler de genelgeler de bunu "taşınmazın bulunduğu şehirdeki yerel şirketlerin yapacağı şekilde" düzenlensin, değerlendirme şirketlerinin kurulması kolaylaştırılıp yerelleştirilsin.



Böylece tüm şehirlerde değerleme şirketleri kurulmuş olurdu ve İstanbul'daki bir şirketin Ardahan'da düzenlettiği raporu denetleme sorumluluğu olmazdı. Bunu daha sonra düzeltmek için Çözüm Ortaklığını ortadan kaldırmaya yönelik birçok karar alındıysa da mevcut oturmuş sistemi yok etmek kolay değildi.

Daha sonra çözüm ortakları eski özgürlüklerini elde etmek için çok çabaladıysa da sistem onlara yeniçeri gözü ile bakmaya devam edecek, zaman içinde ortadan kaldırılması gereken bir pürüz olarak görecektir ve bu kapsamda yönetmelikler çıkartacaktı. İşin gerçeği bu hizmet sahada yapıyordu ve işin mutfağında çalışanların çoğu çözüm ortaklarıydı. Eğer çıkan yemek beğenilmiyorsa, ahçıları değiştirmeyi düşünmeden önce mutfağı kontrol etmek gerekiyordu. Çünkü bu mutfakta ne malzeme, ne ocak, ne de kap kacak yeterli değildi.

## TDUB NİN KURULMASI, KISA TARİHÇESİ

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulması ilk SPK Taslağı ile birlikte planlanmıştı. Bu yüzden başlangıçtan itibaren Birliğe üye olma şartı mevcuttu ama Birlik henüz yoktu. Belki de bu yüzden Lidebir'in kurucuları, kurdukları derneğin doğrudan sisteme dâhil edeceğini planlayarak derneklerinin uzantısını "birlik" olarak seçmişlerdi. Ama öyle olmadı. SPK Birliğin yarı kurumsal bir yapıda olmasını planlıyordu. Bu yüzden Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanun'unun 76'ncı maddesine dayanılarak kamu tüzel kişiliğe haiz öz düzenleyici Meslek Birliği olarak, 02 Nisan 2014 tarih ve 28960 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

TDUB'nin görevleri arasında; gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyelerini aydınlatmak vs. gibi hususlar yer almaktaydı.

İlk yıl yapılan seçimlere ilgi çoktu. Seçmen Değerleme Uzmanlarına uçak veya otobüs bileti yollayan ve onlara yemek ısmarlayan aday firma yöneticileri dahi vardı. Sonradan bu alışkanlık haline gelecek, çeşitli illerden otobüs kaldıran adaylar olacaktı.

Yönetim Kurulu, ilk yıllarda Genel Kurulca seçilen yedi asıl ve yedi yedek üyeden oluşmaktaydı. Bir asıl ve bir yedek üye SPK tarafından gösterilen, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansı alan adaylar arasından seçilmekteydi. Kalan altı asıl ve altı yedek üyeden; üç asıl ve üç yedek üye SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmış, değerlendirme şirketlerinin sorumlu değerlendirme uzmanları arasından, üç asıl ve üç yedek üye ise sorumlu değerlendirme uzmanı sıfatını haiz olmayan değerlendirme uzmanları arasından seçilmekteydi. Aynı değerlendirme şirketinden birden fazla kişi aynı anda Yönetim Kurulunda yer alamıyordu. Yönetim Kurulu, ilk toplantısında, üyeleri arasından bir Yönetim Kurulu başkanı, bir de başkan vekili seçiyordu. Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi iki yıldır. Süresi dolan üyeler tekrar seçilebiliyor, ancak her üye en fazla iki dönem görev yapabiliyordu. Yönetim Kurulu üyelerine yaptıkları görev karşılığında, huzur hakkı dışında, her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmıyordu.

Sisteme bir kez dâhil olanların kolay kolay sistemden çıkmayacakları, oy verenlerin yenilikten çekineceği için mevcudu korumak isteyeceği aşikârdi. Bunun için standart bir çaba göstermek bile yeterliydi. İlk yıl yönetime gelenlerin çoğunluğu Lidebir üyesi şirketlerdi ve uzun süre Lidebir üyesi şirketler görevde kalacaktı. Bunun başlıca nedenlerinden biri ilk yıl ücret almadan ve sıkı çalışan bu ekibi oluşturan "şirket" temsilcilerinin zaten çok iş hacmi olan şirketler olmasıydı. Yönetim içinde orta halli olanlar da buldukları konum itibarı ile kısa zamanda büyüyeceklerdi. Çok iş hacmi, çok para kazandırılan çok çözüm ortağı dolayısı ile çok oy demektir. Ayrıca ilk seçimden itibaren bir bankacının yönetim kuruluna seçilmesi adeta bir gelenek olmuştu. Böylece bankalar her türlü gelişimden önceden haberdar olabiliyordu. Bu aynı zamanda yönetim kuruluna seçilen şirketlerin bankalarla yeni sözleşmeler imzalamaları için referans oluyordu.

SPK Tarafından değerlendirme işinin güçlü şirketlerce yapılması gerekliliği anlayışının bir olgusu olarak TDUB nin bu yönetim kadro iskeleti gayet normal gözüküyordu. Fakat ters giden bir şeyler vardı. Öncelikle sektör yeni bir iş alanı olarak öyle parlak lanse edilmişti ki üyelerin çoğu bu işten büyük paralar bekleyerek lisans almışlardı. Hâlbuki sektörde Lisanssız değerlendirme yapanlar lisanslı kişileri maaşla tutuyor, şirketler çözüm ortaklarına faturalarını ödemiyo, saçma sapan raporlar ortada dolanıyo ve tüm bunları düzenleme görevi olan TDUB her toplantıda "elimiz kolumuz bağlı" diyerek SPK ya ve BDDK ya sorunlarını anlatamadıklarından yakınıyordu. Üyeler zorunlu olarak aidat ödüyo, bunun karşılığını alamayınca da isyan ediyorlardı. Bir yönetim kurulu toplantısında kamuda çalışan bir görevli çıkacak ve yönetime "Benim bu Lisanstan ne menfaatim var? Hiçbir şekilde faydalanamıyorum" diye seslenecekti. Her ne kadar yönetim kurulu başkanı "devletten maaş alıyorsunuz, ne gibi bir menfaat bekliyorsunuz?" diye sorsa da sonrasında alınan bir kararla devlet memurlarının zorunlu aidat ödemeleri kaldırılacak fakat birçok aktiviteden de faydalanmaları engellenecekti.

TDUB'ni yöneten şirketlerin özellikle SPK ya her türlü olumsuzluğun nedeni olarak çözüm ortaklarını göstermesi ve şirketlerle çözüm ortaklarını ayırıcı tavrı kısa zamanda çoğunluğu çözüm ortaklığı yapan değerlendirme uzmanlarının şirketlere karşı tavrı almasına neden oldu. TDUB nin aidat almasına karşılık çözüm ortağı ücretlerini ödemeyen şirketlere karşı herhangi bir yaptırım uygulamaması vb. nedenler ile değerlendirme uzmanları artık TDUB ne olduğu kadar iyi veya kötü tüm şirketlere karşı da tavrılıydılar. Bu nedenle yapılan bir yönetim kurulu toplantısında önerge vererek TDUB nin yönetim kurulunu oluşturan iskeleti biraz olsun değiştirerek yönetime ucundan da olsa girmeyi başardılar. 2014 tarihinden sonra artık TDUB yönetim kadrosu; Bir asıl ve bir yedek üye Değerleme Kuruluşlarında çalışan SDU lar arasından. Bir asıl ve bir yedek üye Değerleme Kuruluşlarında çalışan, SDU sıfatına haiz olmayan değerlendirme uzmanları arasından. İki asıl ve iki yedek üye tüzel kişi olarak Değerleme Kuruluşları arasından. Bir asıl ve bir yedek üye Değerleme Şirketleri ile tam zamanlı istihdam ilişkisi bulunmayan değerlendirme uzmanları arasından, iki asıl ve iki yedek üye ise Kurulca önerilen adaylar arasından seçilecekti.

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/04/20140402-1.htm>



Kimse Beğenmese de çok başarılı çalışmalar yaptık. Sayemizde "Lisanslılarla Lisanssızlar", "Çözüm Ortakları ile Şirketler", "Büyük Şirketlerle, Küçük Şirketler", "Devlet Kurumu Şirketleri ile Özel Şirketler", "Deneyimlilerle Deneyimsizler", "Mimar Mühendis kökenlilerle İşletmeciler" hatta "Sarışınlarla Esmerler" bile birbirinden nefret eder hale geldi.

Daha sonra TDUB Seçimleri gittikçe ilgi çekici bir hal alacak, özellikle 2019 Seçimlerinde, SPK'nın taslak olarak çıkarttığı yönetmeliğe göre çözüm ortaklarına sınırlama getirmesi ve işlem hacmi küçük firmaları adeta kapanmaya zorlaması nedeni ile TDUB seçimlerinde büyük şirketler ile çözüm ortakları arasında kıyasıya çekişmeler yaşanacaktı. Bu seçimde çözüm ortakları oldukça umutluydu. Öncelikle çözüm ortaklarının kurduğu "Eksder" adında bir dernek seçimlere katılıyordu. Ayrıca oldukça küçük bir değerlendirme firmasının genç patronu kendini ortaya koyup "Değerlemede Değişim" diyerek onlara güzel şeyler vaat ediyordu.

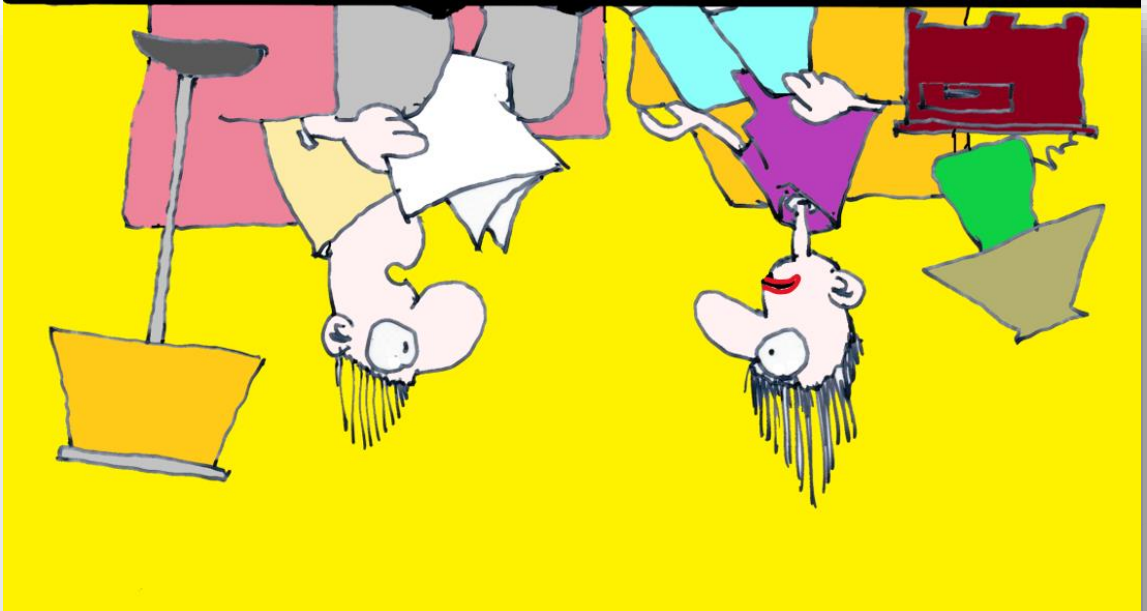
**Asgari Ücret Tarifesinde  
en az %30 artış**

Karar verici kurumlarla yaptığımız görüşmelerde, geçmiş yıllarda elde ettiğimiz ücret kazanımlarının enflasyon karşısında eridiğini anlattık ve Değerleme ücretlerinin kabul edilebilir seviyelerde **arttırılacağı**nı **SÖZ**ünü aldık.



Üstelik bu şirketin hiçbir bankayla sözleşmesi yoktu. Ancak çok çalışkandı. Ülkenin her yerinde toplantılar düzenledi. Seçim için farklı bölgelerden otobüsler kaldırdı. Her zaman olduğu gibi hiçbir çaba göstermeden kenarda durarak kendisi için çalışılmasını bekleyen insan figürü bu sektörde de çoğunlukta idi. Bu kadar önemli bir seçimde sadece vaatlere bakılmasının yanı sıra birçok uzman oy vermeye bile gitmedi. TDUB'a bağlı 10.000 üyeden sadece 1.500 kişi oy kullandı ve Değerlemede Değişim yaklaşık 650 oyla seçildi.

Bu seçimlerde siyasetin baskın varlığı da artık iyice belirginleşmişti. Öncelikle seçime katılanlardan biri iktidar partisinin eski milletvekili olduğu gibi doğrudan yönetim kurulu başkanlığına adaylığını koymuştu. Hâlbuki önce yönetim kurulu üyelerinin seçilmesi, sonra bu üyelerin kendi aralarında başkanı seçmesi gerekiyordu. Seçilen "Değerlemede Değişim" ise zaten seçime grup olarak katıldığından, başkanları da önceden belliydi. Bu başkan da vaatlerini verirken iktidar partisinin gençlik kollarından olması münasebeti ile birçok söz aldığını beyan ederek seçimi kazanmıştı. Bir sonraki seçimi de gene iktidar partisinin eski bir belediye başkanı kazanacaktı. Oy veren kitle SPK'nın bir devlet kurumu olması nedeni ile siyasi bağları olan birilerinin daha etkin olacağını düşündüğünden bu çok da yadsınacak bir şey değildi.



Farkında mısınız? Şu değerlendirme sektörü için ne yaparsak yapalım, işleri düzeltemiyoruz!



Değerlemede Değişim, uzun bir aradan sonra TDUB için yeni bir nefes demektir. Yeni seçilen başkan seçimden önce eski yönetimin nerede ise aforoz ettiği biriydi. Aylık imzaladığı rapor sayısının çokluğu ile Bilgi Merkezinin istatistiklerinde standart dışı performans olarak lanse edilmişti ve bunu her toplantıda dile getirmişlerdi.

Değerlemede Değişim ilk başta her yerde toplantılar düzenleyerek iyi bir intiba bıraktı. Disiplin komitesini aktif kullandı ve bazı usulsüz işlem yapan şirketleri devre dışı bıraktı. Şirketler için Bankaların ceza kesme dönemi bu yönetim zamanında kaldırıldı. Ancak SPK yönetmeliğinin çıkmasına mani olamadılar. Bu arada önceki yönetimdeki şirketler gibi gelişip büyüdüler. TDUB'nın Yönetim Kurulu Başkanının şirketi artık hiçbir bankayla sözleşmesi olmayan küçük şirket olmaktan çıkmış, Devlet bankalarıyla da anlaşma yaparak orta ölçek üstüne çıkmayı başarmıştı.

Sektörde elemanların devamlı şirket değiştirmesi, çözüm ortaklarının bir çok şirketle çalışması vb. gibi nedenlerle sektörde şirketlere ait tüm bilgiler kulaktan kulağa duyuluyor, nerede ise tüm uzmanlar bu kurumun sadece şirketler lehine çalıştığına ve kendilerinden alınan aidatların hiçbir şekilde kendileri lehine kullanılmadığına inanıyorlardı. Bu nedenle, bu süreçte bağımsız değerlendirme uzmanlarının TDUB ne olumsuz bakış açısı değişeceğine daha da kuvvetlendi.

Bir sonraki yönetim de ilk etapta değerlendirme ücretlerine bir ara zam olarak ve sene başında da %36 zam olarak farklılık yaratmayı başardı. Ancak çözüm ortaklığı gün gittikçe zor koşullarda yapılan bir meslekti artık. Çünkü kısa zamanda ülkede ekonomik çöküş başlayacak ve ulaşım dahil tüm giderler onlarca misli artarken ve gayrimenkullerde 200.000 TL, 1.000.000 TL seviyesine zıplarken; eksperler aynı yol ücretleri ile hiç zam almadan perişan olmaya devam edecekti. Değerleme Uzmanlığı gün gittikçe zor koşullarda yapılan ve hiç önemsenmeyen bir meslekti artık.



Şirketimizde değerlendirme uzmanı olarak işe başladığında çok uzak yerlere gidebilirsin. Ama bunu fazla dert etme, ben her gün onlarca kez Cehennemin dibine gidip geliyorum.



Ona küçüklüğünde “kız Vedat” derlerdi. Bunun nedeni bir kız çocuğuna fazlasıyla benzemesinden çok, genelde efemine davranışlarıydı. Büyüdükçe bu kırılğan kız tavırları değiştiyse de, kadınsı suratı ve sesinin inceliği hiç değişmemişti. Üstelik gelişme çağında sakalının çıkmaması ve köse olduğunun anlaşılması, ruhsal durumunu iyice kötüleştirmişti. Artık ona “kız Vedat” yerine “köse Vedat” diyorlardı. Bu lakap, o ölüncüye kadar sürecekti. Köse Vedat, lakabını benimsemiş, kendisine acıyarak ve hayattan fazla bir şey beklemeden yaşantısını sürdürüyordu. Zor zahmet meslek lisesini bitirdikten sonra amcasının tanıdıkları aracılığı ile bir şirkete muhasebe memuru olarak girmiş, yıllar geçtikçe kendini kabul ettirerek, muhasebe müdür yardımcılığına kadar yükselmişti. İş yerinde ona “köse Vedat” değil, “Vedat bey” diyorlardı. Dürüst ve çalışkan bir yapıya sahip olan Vedat, bu erdemli yapısını gittikçe kuvvetlendirmiş, şirkette geçirdiği 15 yıl içinde güvenilen ve sevilen bir kişi olmuştu. Çok sevilmesine rağmen gerçekte o, ne kendini ne çevresindekileri candan sevmiyor, oldukça mekanik, duygusallıktan uzak bir yaşantı sürüyordu.

Yaklaşık on yıl önce; çalıştığı şirketinin genel müdürlüğünün daha büyük bir şehre taşınması ile birlikte o da yaşadığı şehirden ayrılmış, o günden sonra da ailesini adeta unutmuştu. Artık onun ailesi bu şirketti. Burada geçirdiği 15 yıl içinde yedi tane muhasebe müdürü ile çalışmıştı. Yedisi de ufak tefek hilelerle şirketi zarara sokup menfaat sağlamış, ancak Vedat’ın disiplinli çalışması ve arşivleme alışkanlığı sonucunda açık verip kapının önüne konmuşlardı. Üst yönetim, bu nedenle Vedat’a daha da güvenir hale gelmişti. Ancak yönetimden hiç kimse Vedat’ın kabuğunu kırmaya çalışmamış, onun çalışkan ve dürüstlüğü ile yetinmişlerdi.

Suratının devamlı asık olmasından çok köse oluşu ile ilgilenmişler ve bu yüzden de çoktan hak ettiği halde onu müdür yapmamışlardı. Köseliği yüzünden bedeni yaşının olgunluğunu gösteremiyor, konuşurken çıkarttığı ince çatlak ses daha çok kız sesine benzediğinden bir şirketi temsil etmekten oldukça uzak görünüyordu. Vedat bir kaç kez üstü kapalı olarak müdür olmak istediğini ima etmişse de, onun üniversite mezunu olmamasını bahane ederek bu isteğini karşılıksız bırakmışlardı.

Vedat, son muhasebe müdürünün de foyasını ortaya çıkarttıktan sonra vekâleten müdür olarak görevini sürdürürken, yerine amir olarak nasıl birinin geleceğini çok merak ediyordu. Bu sefer bünyeden birini değil, dışarıdan profesyonel bir yönetici alınacağını duymuştu. Yönetim kurulu başkan yardımcısı Vedat’ı yanına çağırmış, şirketin küçülmeye başladığını, taze bir kan gerektiğini vs. anlatarak sonunda da “Sakin sen bir takım hayaller kurma!” demişti. Böylece Vedat’ın günleri kendi mekanik kurgusu içinde devam ederken bir gün beklenen kişi geldi.

İsmi Behruz'du. Vedat ne kadar kısa ise Behruz o kadar uzun, Vedat ne kadar ince sesli ise Behruz o kadar kalın sesli ve Vedat ne kadar köse ise Behruz o kadar gür sakallı idi. Lacivert delici gözleri, yakışıklı ve etkileyici bir suratı vardı. Kırk, kırk beş yaşlarında, tok sesli ve güler yüzlü Behruz bey, on dakika içinde tüm personeli etkilemiş ve biri hariç hepsinin sempatisini kazanmıştı. Vedat önceki tecrübelerine dayanarak zaten zayıf olan sevme duygularını geri çekmiş, soğuk bir tavırla Behruz beyi izleyip onu çözmeye çalışırken, Behruz bey herkelele tek tek tokalaşıp tanışıyor, hal hatır soruyordu. Vedat'ın kendini kenara çekmesinden olsa gerek, en sona onunla tanışmayı bırakmıştı. Elini ona doğru uzattığında Vedat somurtkan bir ifade ile elini tutarak "hoş geldiniz" dedi. Behruz bey ise onun gözlerinin içine bakarak gülümsüyordu. "Evet Vedat, nihayet tanıştık" derken Behruz bey Vedat'ın kolundan tutmuş, onu kendi odasına doğru götürüyor, bir yandan da devamlı övgülerde bulunuyordu. Ancak Vedat bunlarla peşin hüküm vermeyecek kadar tecrübeli idi. Behruz beyin önceki müdürlerin ayağını kendisinin kaydırıldığını bildiğini ve bunun için de onu etkilemeye çalışıldığını düşünüyordu. Behruz Vedat'ı karşısına oturttu ve gülümseyerek "Seninle pek çok şeyi paylaşmamız gerekecek Vedat'cığim, umarım beklentilerine paralel bir ilişki içinde oluruz" dedi. İşte bu andan itibaren Vedat'ın hayatında yeni bir sayfa açılıyordu. Birazdan yapacakları konuşmanın arkasından Vedat'ı bekleyenleri kimse bilemezdi.

Behruz bey gülümsemesini kesmeden sordu. "Vedat'cığim buraya neden geldiğimi biliyor musun?" Vedat kendisine ikidir Vedat'cığim denmiş olmasını hazmetmeye çalışarak "Evet biliyorum yeni muhasebe müdürümüzünüz." diye cevap verdi. Behruz bey ise ona dikkatlice dinlemesini söyledikten sonra uzun bir konuşma yaptı. "Yeni muhasebe müdürü ben değilim sensin!. Ben yeni genel müdür yardımcınızım. Artık Sen ve Operasyon müdürlüğü bana bağlı çalışacaksınız. Ayrıca insan kaynakları müdürlüğü ve Ar-ge de bana bağlı olarak çalışacak. Bu departman isimlerinin şu andakinden farklı olduğunu biliyorum. Biliyorsun her yeni gelen kendi sistemini ve adamlarını getirir. Nedense buna alışılmış. Ben bunu saçma bulmakla birlikte yukarıyı hayal kırıklığına uğratmamak için en azından zararsız bir kaç şeyi değiştirmeyi uygun buluyorum. Buna karşılık eleman transferi vesaire olmayacak. Eski sisteminizde ve bilgisayar ağınızda bazı revizyonlar yapabilirim ancak buna alışmanız için elimden geleni yapacağıma emin olabilirsiniz. Artık çıkıp arkadaşlarına yeni durumu anlatabilirsiniz. Bunu senin anlatmanı uygun buluyorum"

Vedat şaşkın vaziyette dışarıya çıkarken döndü ve "Bu nasıl oldu?" dedi. "Bunca yıl sonra neden beni müdür yaptılar? Neden bana önceden bir şey söylemediler?". Behruz ayağa kalkıp eşikte duran Vedat'ı içeri çekti ve kapıyı kapattı. "Seni onlar müdür yapmadılar, ben yaptım" dedi. Vedat iyice şaşırılmış köse suratı kıpkırmızı olmuştu. Behruz bey alçak sesle ve sakince anlatmaya devam etti. "Bak Vedat'cığim sen iyi ve güvenilir bir insansın. Bunu on beş yıl boyunca defalarca bu şirket yöneticilerine göstermişsin. Ancak onların sana itiraf edemedikleri, köse oluşunun olumsuz yanları ve bu nedenle de yükselmemendi. Senin bu köse suratla şirketi temsil yeteneğinin az olacağını düşünmeleri, yükselmeni önlüyordu. Bu şirkete girmeyi kabul etmeden önce şirketi ve çalışanlarını inceledim. Belki inanmayacaksın ama senin müdür olman için de sıkı bir mücadele verdim. Ben köselerin çok iyi, güvenilir ve dostlarına bağlı insanlar olduğuna inanırım. İşte bu nedenle biz ikimiz bundan sonra iyi bir ekip olacağız ve şirketi de yükseklere taşıyacağız" Vedat bir kaç kez yutkundü. Behruz bey onun köseliğini yüzüne vurmuş ve bunun o güne kadar hayatındaki bir set olduğunu söylemişti. Kibarca teşekkür ederek dışarı çıktı.

Önce tuvalete gidip elini, yüzünü yıkadı, kıpkırmızı olmuş köse suratını iyice kuruladıktan sonra aynada kendine uzun uzun baktı. Sanki başkasının yüzünü ezberler gibi en ince ayrıntısına kadar tüm hatlarını inceledi. İlk kez bu surata yadırgayarak bakıyordu. Derin derin bir kaç nefes alıp verdikten sonra üst yönetim katına çıkarak yönetim kurulu başkanının sekreterine patronla konuşmak istediğini söyledi.

Adnan Bey odasına kapanmış şirketini büyütme hesapları yaparken, sekreteri Vedat beyin konuşmak istediğini söyleyince bir an bocaladı. Vedat'ı yıllardır tanırdı ancak o'nun bir kez dahi kapısına gelip kendisi ile konuşmak istediğini hatırlamıyordu. O sıradanlaşmış ispiyonlarını dahi genel müdür yardımcılarına yapardı. Belki müdürlüğü için teşekkür etmeye gelmiştir diyerek içeri gelmesini söyledi. Vedat içeri girince konuşacağı yerde etrafı süzmeye başladı. On beş senede dört kez dekore edilen bu kahverengi odaya ilk kez giriyordu. Duvardaki tabloları, perdeleri ve tüm ihtişamı dikkatle incelerken Adnan beyin ismini seslenişi ile irkildi. Konuya hemen girmek istemesine rağmen, bir süre ıvır zıvır şeylerden bahsetti ve sonunda tüm cesaretini toplayıp, "Bana müdürlüğü layık gördüğünüz için teşekkür ederim. Ancak bilmek istediğim bir şey var; bunu gerçekten öncelikle Behruz beye mi borçluyum" dedi. Bu soruyu sorarken kesinlikle şöyle bir cevap bekliyordu "Biz seni yıllardır tanıyoruz. Bu görev için senden başka birini asla düşünmedik. Elbette onun önerisi de bizim planlarımıza paralellik taşıyordu. vs. vs." Fakat Adnan beyin cevabı beklediği şekilde olmadı;

Behruz beyi çok güvendiği kişilerin tavsiyesi ile bulduğunu ve ona muhasebe müdürlüğünü teklif ettiğini. Ancak Behruz beyin ilk iş görüşmelerinde adeta kendisini büyüleyerek şirketin büyümesi için gereken operasyonları nasıl yapabileceğini anlattığını, genel müdür yardımcılığı talebinde bulunduğunu, ön şart olarak da on beş günlük bir inceleme süresi istediğini ve bu süre sonunda da istediği operasyonlar için yetki istediğini anlattı. "Önce çok kızmıştım ama sonra söylediklerini düşündükçe ona hak verdim ve telefon edip şartlarını kabul ettiğimi söyledim" dedi. Sonuç olarak Vedat'ın muhasebe müdüründe olması gereken bir takım özelliklere sahip olmadığını, bunu Behruz beyin ısrarı ile kabul ettiğini de belirterek, "Umarım bu işin hakkını verebilirsin" dedi. Vedat odadan çıkarken kendisini ihanete uğramış gibi hissediyor, bir yandan da Behruz beye içten içe bir sevgi besliyordu.

Behruz beyin ilk operasyonu Bilgi İşlem Merkezini kurmak oldu. Bunun arkasından birim isimleri değiştirildi. Muhasebe müdürlüğü-Operasyon müdürlüğüne, Personel müdürlüğü- İnsan Kaynakları müdürlüğüne, Araştırma, Geliştirme müdürlüğü- Teknoloji Geliştirme müdürlüğüne dönüştürüldü. Bilgi işlem müdürlüğü, Teknoloji Geliştirme müdürlüğünün desteği ile pek çok projeyi hızlı bir şekilde geliştirdi. Üç ay içinde tüm çalışanlar modern bilgisayar donanımına sahip ve bu donanımı tam kapasite ile kullanabilir hale geldiler. Pek çok uluslararası yeni ihalelere giriliyor ve bu ihaleler kazanılıyordu. Finansman kaynağı olarak ilk defa banka kredileri alınmaya başlanmıştı. Behruz bey bu operasyonları tek başına yönetiyor ve personel gece gündüz demeden Behruz beyin komutlarını yerine getiriyordu. Buna karşılık maaşlar eskisine göre yaklaşık dört misli artmış, şirket içindeki çalışma ortamları iyileştirilmişti. Vedat'a büyük bir oda ayrılmış ve lüks mobilya ile donatılmıştı. Artık şirketin imparatoru Behruz Bey, yaveri ise Köse Vedat'tı. Behruz bey Vedat'la sıkı fıkı olmuş, onu Vedat diye değil, "Köse" diye çağırmaya başlamıştı. İşin garibi bu Vedat' ı hiç üzmüyordu. Bu lakabı adeta sever hale gelmişti. Behruz bey Vedat'ı yanından ayırmıyor, ihaleler için yurt dışına giderken dahi onu yanında götürüyordu. Kısaca Behruz Bey "Köse Vedat" a iyi bir gelecek vaat ediyordu. Vedat bunun karşılığında tam bir sadakat gösteriyor, Behruz beyin bir dediğini ikiletmiyordu.

Behruz bey ilk günden itibaren Vedat'a imza için yolladığı evrakların arkasından telefon ediyor ve "Köse, canım bak bu evrakları iyice okuduktan sonra imzala, hatalı bir karar vermişsem birinin farkına varmasını isterim. En ufak hatayı bile bana bildireceksin" diyordu. Vedat bunu kendisine ne kadar çok güvendiğinin bir ifadesi olarak görüyor ve belgeleri iyice inceliyordu. Ancak Behruz Bey işinin uzmanı idi. Evraklar olması gerektiğinden bile daha mükemmel halde düzgün şekilde imzaya geliyordu. Birinci yılın sonuna gelindiğinde Vedat tek tük çok önemsiz ufak hatalar bulmuş, bunu da Behruz beye bildirip düzeltilmesini sağlamıştı. Ancak bir süre sonra Vedat artık kontrol işini boş vermiş, düzgün olduğundan emin olduğu evrakları okumadan imzalar olmuştu. Öyle ya, önemli bir hata varsa da Behruz beyin ve tüm üst yönetimin de imzası olacaktı. Bunun için kimse onu suçlayamazdı. En azından Vedat böyle düşünüyordu.

Behruz'un işe başlamasının üzerinden yaklaşık iki yıl geçmişti ve şirket bu süre içinde beş katından daha fazla büyümüştü. Bu süre içinde tüm personel soluksuz çalışmış ancak alınan maaşın doygunluğuna rağmen yorgunluklar baş göstermeye başlamıştı. Artık personel daha fazla özveri ile çalışmak istemiyordu. Bu görüşlerini Behruz beye söyleyemediklerinden, Vedat'a söylediler. Yurt dışına çıktıkları bir arada Behruz Bey, Vedat'a daha samimi davranmasını söyleyerek, artık kendisine ismi ile hitap etmesini istemişti. Bu nedenle Vedat Artık Behruz beye sadece "Behruz" diyordu. Bu konuyu Behruz'a ileticeğim diyerek yanlarından ayrıldı. Odasına girdiğinde onu çok düşünceli bulmuştu. " Ne o, kötü bir gelişme mi var?" diye sordu. Behruz ise " Bak Köse, büyüme hızımız yavaşladı, ben buna dayanmam. Bekârim ve tüm hayatım çalıştığım şirket. Bunu insan kaynakları müdürü ile konuşmamız gerek" diye cevap verdi. Bu normalde Vedat için ciddi bir sorun sayılmalıydı. Ancak Behruz'la olan samimiyeti onu rahatlatıyordu. Behruz'a bu konunun nedenlerini anlattıktan sonra biraz yavaşlamaları gerektiğine kendisinin de inandığını söyleyerek onu ikna etti. Behruz ona doğru gülerek " Senin hakkında yanılmamışım, sende gerçek bir liderlik yeteneği var" diyerek onu akşam için bir bara davet etti. O akşam sabahın üçüne kadar içtiler ve Behruz'un ayarlaması ile Köse ilk kez o gece bir kadınla beraber oldu. Bu onun için adeta yeni bir hayata adım atmaktı. O günden sonra işleri yavaşlattılar. Her geceye barlarda içerek başlıyor, sabahı başka başka kadınlarla birlikte karşılıyorlardı. Behruz bey geldiğinden bu yana üst yönetimdekiler de rehavet içine girmiş, şirketin işlerine karışmaz olmuşlardı. Adnan Bey odasını Behruz'a vermiş, şirkete uğramaz hale gelmişti. Sonuçta bir gün Vedat işe geldiğinde Behruz'u bulamadı. Üstelik sekreter de hiç bir şekilde ulaşamıyordu. Evine gittiklerinde kimseyi bulamadılar. Tüm hastanelere ve polise haber verdiler ancak o günü izleyen beş gün boyunca hiç bir haber çıkmadı. Ancak altıncı gün bunun nedeni anlaşılmişti. Bankalar arka arkaya haciz kararları çıkartıyorlardı. Ödenmeyen borçlar, yapılmayan işler, yanan teminat mektupları arka arkaya patlıyordu. Köse Vedat şaşkına dönmüştü. Son günlerde rehavete düştüğünden hiç bir şeye cevap veremiyordu. Daha ilk soruşturmada ihanete uğradığını anlamıştı.

Kendisinin imzası bulunan pek çok illegal evrak bulunmaktaydı. Tarih sırası ile bakıldığında ilk önce çok önemsiz hatası olan bir evraka imza atmış, daha sonra bu hataların önemi büyüyerek suç halini almıştı.

Behruz'un artık neden "en ufak bir hatayı dahi bildireceksin" dediğini anlıyordu. Bu hataları bildirmeyi bıraktığında, Behruz'da artık evrakların okunmadığını anlamıştı. Arkasından da suiistimalin en profesyonelcesini uygulamış, kendi ortaklığı olan sahte şirketler kurmuş, taşeronluk ihalelerini bu şirketlere kazandırmış, işleri bir müddet sonra yarım bıraktırmasına karşılık kesin hak edişlerini bir kaç misli fazlası ile aldirmıştı. Ve bütün bunlarda Vedat'ın da imzası vardı.

Adnan Bey elindeki koca şirketi bir kaç ay içinde kaybetti. Yönetim kurulundakiler ellerinde avuçlarında ne varsa vermek zorunda kaldılar. Maalesef Köse Vedat'ın verebilecek hiç bir şeyi yoktu. Bütün deliller onu suçlu gösteriyordu. Hapishane hayatına üç yıl dayanabildi. Ona üç yıl boyunca sadece "Köse" diye seslendiler. O üç yıl boyunca her "Köse" diye seslenişte azap içinde kalıyor, bu cehennem yolcularına "Ben köse değilim" diyemiyordu. Üç yıl boyunca hiç aynaya bakmadı ve direnci tükeninceye kadar dayandı. Artık dayanamaz hale geldiğinde de çarşafın birini boynuna bağlayıp kendini ranzaya astı. Öldüğünde gözleri açıktı. Ancak işin garibi o üç yıl boyunca bir gün bile Behruz'a kızamadı. Aksine ona üç yıl boyunca dayanma gücünü Behruz'la geçirdiği güzel günlere ait anılar vermişti.



## İMAR AFLARININ DEĞERLEME SEKTÖRÜNE ETKİSİ

03.05.1985 tarihinde düzenlenen 2981 sayılı imar affı ile yasallaşan illegal binaların statik riskleri yetmezmiş gibi 2018 yılında, aynı kanuna atıfta bulunarak 31 Aralık 2017 tarihinden önce kabası bitmiş yapılarla ilgili imar barışı getirildi. Ancak bu bir önceki imar affından çok farklıydı. Daha önce çıkan imar affında; inşaat mühendisleri ve mimarlar “Yeminli Özel Teknik Büro” lisansı alarak kaçak yapılaşması bulunup af için müracaat edenlere kılavuzluk yapmış, mevcut yapının rölövesini çıkartarak “rölöve projesi” ekinde kaçak kısımların alanları ve özelliklerini belirterek belediyelere sunmuş ve ruhsat ile iskânı birlikte almışlardı. Bu işlem nispeten daha kontrollü bir af işlemiydi. Boğaziçi koruma alanı ve tarihi eserler bu afftan ayrı tutulmuştu.

2018 Yılında çıkartılan İmar Barışında ise daralan ekonomi ve inşaat sektörünü hayata geçirmek, önceden de olduğu gibi ekonomiyi canlandırmak amacıyla, krediye konu olamayan yapıları sistemin içine sokmak ve bu arada devlet hazinesine mümkün olduğunca çok para kazandırmak amaçlanmıştı. Bu nedenle de imar barışını iki aşamalı düzenlediler. Bazı istisnalar hariç, 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapılmış kırsal ve kentsel alanlardaki tüm yapılar İmar Barışı kapsamına alınmıştı. Boğaziçi Sahil Şeridi ve öngörünüm bölgesi, İstanbul Tarihi Yarımada'nın Sultanahmet ve Süleymaniye çevresi ile Gelibolu Tarihi Alanı bu kapsamın dışında tutulmuştu. Ayrıca başkasına ait taşınmazlar üzerinde yapılan yapılar ile hazineye ait olup sosyal donatı için tahsisli arazi üzerindeki yapılar da istisna tutulmuştu.

Ülkemizde, yaklaşık 26 milyon yapının %50'sinin imara aykırı olduğu düşünülmekteydi ve min.10.000.000 başvuru bekleniyordu. İlk aşamada yatırılan parayla beyana bağlı Yapı Kayıt Belgesi alınması, belediyelerce verilmiş ve verilecek yıkım cezalarını önlüyordu. İkinci aşama ise tapuya başvuru ve kat mülkiyetine geçişi sağlıyordu. Bu aşama için de ilk aşamadaki kadar harç yatırılması gerekiyordu. Hükümet imar barışı ile hazineyi güçlendirebileceğine güveniyordu. Ancak beklenen sonuç ortaya çıkmadı. İlk aşamada tahminlerin çok altında başvuru yapıldı. Bunun en önemli nedeni başvurunun internetten beyana bağlı yapılmasıydı. Kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu kesim alt gelir grubuydu ve çoğu internet kullanmayı bilmiyordu. Bunu kullanmak isteyen birçok uzman, mimarlık büroları, lihkab büroları ve değerlendirme şirketlerinin bazıları bir zamanlar yeminli özel teknik büroların yaptığı işe talip oldular. Kişilerin e devlet şifrelerini alarak, onların adına imar barışına başvurdular.

İmar barışı, 8 Haziran 2018 tarihinde başladı. 31 Ekim 2018 tarihinde bitirilmesi planlanan başvurular istenilen seviyede olamaması ve vatandaşların yoğun talebi üzerine önce 1 Ocak 2019'a sonra 15 Haziran 2019'a kadar uzatıldı. Bunun üzerine beklenen başvuru hedefine ulaşıldı.



Her ne kadar Devlet İmar Barışını vatandaşın devletle ihtilafı durumunun ortadan kaldırılması hedefiyle hayata geçirdiklerini söylese de imar barışı bu hedefi şaşarak bambaşka bir hal aldı. Vatandaş yıllardır imar mevzuatı vb. nedenlerle yapamadığı yapılaşmaları yapmak için bunu bir fırsat olarak görüp, ülkeyi kısa zamanda misliyle fazla kaçak yapılarla doldurdu.

Bina yapamayanlar da Photoshop'lu fotoğraflar veya sahte cephe fotoğrafları ile sonradan gerçeğini yapmak üzere yapı kayıt belgesi aldılar. Bilinçsiz toplum ne kaçak yapılaşmanın 31 Aralık 2017 tarihinden önce yapılmış olması şartını dinledi, ne de yasaklanmış alanları. Bir yıl içinde Gelibolu yarımadasının sahil şeridi kaçak yapılarla dolduruldu. Bodrum vb. değerli yerlerde birçok ihlaller oldu. Maalesef bunların bir kısmı uydu görüntüleri ile tespit edilip yıkım kararı verilse de ülkemizde bu cezanın uygulanma ihtimali çok zayıftı. Zaten yıkım kararı verilenler de her türlü platformda bunun kendilerine haksızlık olduğunu haykıracaklardı.

Özellikle kat irtifakı bulunan yapılarda bilinçsiz yapılan hamleler sonucunda mağduriyetler yaşandı. Diğer maliklere aldırmadan, «benim dairem, istediğim gibi büyütürüm, kime ne» mantığının yanlısını şöyle izah edebiliriz; Gayrimenkullerle ilgili kişisel mülkiyet hakları «Kat Mülkiyeti Kanunu» ile belirlenmiştir.

Bu kanunun 3. maddesi; *"Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur."* der.

Dolayısı ile en üst kattaki dairenin, bir üsteki çatı arasına merdiven çıkıp dairesini dubleks hale getirmesi; dairesinin alanını ve değerini arttıracığı için arsa payının da artması gerekecektir. Fakat arsa payı artması, diğer bağımsız bölümlerin arsa payı azalmadan, dolayısı ile kat irtifakı bozulup yeniden kurulmadan gerçekleşemez. Bknz. <https://www.archi.com.tr/ar>



Çatı katını kendi dairesine katan veya sığınağı daire alanına katan malik yapı kayıt belgesi aldığı durumda belediye ile sorun yaşamayacaktır. Ancak ikinci aşamaya geçmek istediğinde ilgili tapu müdürlüğü bu durumu anlatarak diğer maliklerin onayını isteyecektir. Üstelik diğer malikler dava açtıkları durumda, Şehircilik Bakanlığının verdiği garanti ve İlgili Belediyenin sağladığı dokunulmazlık kalkacaktır. İmar barışında en çok mağduriyetin bu konuda yaşandığı görülmüştür. Bu sırf apartmanlarda değil, villa tipi yapıların bulunduğu sitelerde de yaşanmıştır. Yatay kat irtifakı bulunan bu sitelerde büyüme yapan bir villa sahibi, bu büyümeyi tapu ile taçlandırmak istediğinde, diğer maliklerin onayı istenmiştir.

Bu olumsuzluklar sırf kat irtifakına konu gayrimenkuller için söz konusu değildir. Kat irtifakı bulunmayan hisseli bir yapının hissedarlarından biri tüm yapı için yapı kayıt belgesi alsa dahi, bunu tamamen yasallaştırmak için kat irtifakı kurmak ve kat mülkiyetine geçmek istediğinde de diğer maliklerin onayı istenecektir.

Veya bambaşka bir konuda mahkeme söz konusu olduğunda, mülkiyet haklarına dokunan bir yapı kayıt belgesinin geçerliliği kalmayacaktır. Örneğin bir evin deniz manzarasını kesecek bir yapılanma, istediği kadar yapı kayıt belgesi olsun, mağduriyetin ispatı durumunda geçersiz kalacaktır.

İmar barışının sektörümüz açısından olumlu yanı, krediye konu olabilecek birçok yapının sisteme dâhil olmasıydı. Olumsuz yanı ise bunların hangisinin yasal, hangisinin illegal halde olduğunu tespit edebilmek de uzmanların sorumluluğunda kalmıştı. Yapı kayıt belgeleri sadece imar barışının ilk hamlesi idi. Üstelik bu belge beyanla alınıyordu. Dolayısı ile her yapı kayıt belgesi olan yapının barıştan faydalanabileceğinin garantisi yoktu.

Evrakların ilgili Belediyeye de verilmesi şartı bulunmasına rağmen, maliklerin buna aldırılmaması sonucu Şehircilik Bakanlığında evrak temin etmeye çalışmak, eski tarihli uydu görüntülerinden binanın varlığını tespit etmek, kat irtifaklı yapılarda diğer maliklerin rızası olmadan bunun geçerli olamayacağını anlatmaya çalışmak vb. birçok yük eksperlerin sırtındaydı artık. Üstelik ikinci aşamayı da tamamlamış ve tapuya doğrudan müracaatla kat mülkiyetine geçmiş yapılara, yerel belediye tarafından "31 Aralık 2017 tarihinden sonra yapılmış olmaları gerekçesi ile" verilen yıkım cezalarıyla da karşılaşılacaktı. Bu af çıkartılırken "kentsel dönüşüme sokulmak üzere yasallaşacak binalar" gözetilirken, halkın bilinçsiz tavrı nedeni ile daha fazla kaçak yapı hiçbir statik projesi olmadan sisteme dahil edilmiş ve sektörümüze tam *bir kaos yaşatmıştır*.

**Not:** 36.Sayfa başındaki resimdeki plaza üzerindeki ahşap ev Diyarbakır, Merkez Sur ilçesinde 2002 yılında A. Y. tarafından kaçak olarak kondukları olup, bu evde ziyaretçiler için şark köşesi bulunmaktadır. 90 Metrekarelik bu ahşap ev, misafirhane olarak kullanılmaktadır ve HSBC Bank'da çalıştığım zamanlarda A.Y. 'nin o zamanlar Diyarbakır Şubemizin de mal sahibi olmasından dolayı, yeni yapıldığında beni de ağırlamıştır.





## SİVAS'TA BİR DEĞERLEME

1994 yılında, tam da bu günlerde bir Cuma günü çalıştığım holdinge bağlı finansal kiralama şirketi için acil Sivas'a gitmem gerekiyor. Müşteri iki doktor kardeş ve o yıllarda ünlü bir siyasetçinin yeğenleri. Bu iki kardeş Sivas'ta ufak bir sağlık merkezi açmak için birtakım tıbbi makinaları leasing ile almaya ve bunun için de gayrimenkullerini teminat göstermeye karar vermişler. O yıllarda Leasing ile alınan bu tip makinelerde KDV %1 ve KKDF vb. harçlardan muafılar.

Ünlü siyasetçinin torpilini de kullanarak işlerini acele halletmek istiyorlar ve her zaman olduğu gibi kabak eksperin yani benim başıma patlıyor. Kendimi paldır küldür Sivas'a giden bir uçakta buluyorum. Beni hava alanından alan iki kardeş vakit geçirmeden gayrimenkulleri gezdirmeye başlıyorlar. Bu gayrimenkuller farklı binalarda 3 adet daire. Bu dairelerden bir tanesi çok iyi bir muhitte bir çekme kat. Dairelerden ilk ikisini görüyorum. İyi muhitteki üçüncü binaya doğru yürüyerek yola çıkıyoruz.

Büyük ve çok güzel tarihi bir caminin yanından geçerken cami dikkatimi çekiyor. Doktor kardeşler bu caminin Sivas'ın ünlü Ulu Camisi olduğunu söyleyince mimarlık damarlarım kabarıyor ve caminin içinden fotoğraf çekmek istiyorum. Bu esnada Cuma namazı kılanlar dağılmaya başlamış durumda. Doktorlara biraz beklemelelerini söyleyip polaroid makinamı kaptığım gibi camiye dalıyorum. İlgimi çeken birkaç poz çektikten sonra doktorların yanına dönüyorum ve birlikte 3. Daireye doğru yürümeye devam ediyoruz.

Arkamızdan iki kişi ile karşı kaldırımda bir kişinin bizi takip ettiğinin farkında değiliz. Bir müddet sonra otuzlu yaşlarda bu üç kişi kendi aralarında işaretleşip bize doğru hamle yaptıklarında onları fark ediyoruz. Her biri bir kolumuza girip “polis” diyorlar. Üçümüzde şaşkın bu genç adamlara bakıyoruz. Bir tanesi doğrudan bana dönüp, “neden caminin fotoğraflarını çektin?” diye soruyor. Mimar olduğumu, eksperlik yaptığımı, cami ilgimi çektiği için revak, eyvan vb. mimari unsurlarının fotoğraflarını çektiğimi söylüyorum. Eksperliği pek anlamıyorlar. Yanımdaki evrakları, çektiğim fotoğrafları vs. gösterip anlatmaya çalışıyorum. Yanımdaki doktorların siyasi amcaları sayesinde bizi bırakmaya karar veriyorlar. Ayrılırken de Sivas olaylarının yıl dönümü olduğunu, o zaman ayaklanan güruhun camide toplandığını, bu nedenle camilerde sivil polislerin görevlendirildiğini anlatıyorlar.

Bu olay beni biraz gerse de çekme katı görmem gerektiğini hatırlatıyorum ve yola devam ediyoruz. Az sonra dört katlı bir binanın önüne geliyoruz. Doktorlar çekme katın geride kaldığı için caddeden gözükmediğini söylüyorlar. Daireyi görmek için binaya girip en üst kata tırmandığımızda bir sürprizle karşılaşıyoruz. 5.Çekme kata çıkan merdivenler ilk basamağına kadar koltuklar, iskemleler vb. eşyalarla yığılı. Doktorlara dönüp “bunlar ne?” diye soruyorum. Annelerinin 4+1 planlamalı bir dairesini acilen boşaltmak zorunda kaldıklarını, eşyaları 2+1 çekme kat daireye koymak istediklerini ama sığmadığından merdivenlere de koymak zorunda kaldıklarını söylüyorlar. “İyi ama daireyi nasıl gezeceğim?” diye soruyorum. “Daire zaten çok bakımsız, 4-5 yıldır ilgilenmiyoruz, 2+1, 65 m2 daire, projesine göre değer verebilirsiniz” diyorlar. Uzaktan dairenin kapısına bakıp, çaresizce “peki” diyorum.

Aradan yaklaşık bir yıl geçtikten sonra Finansal Kiralamanın Genel Müdürü E.Ç. beni çağırıyor. Daha sonraki yıllarda bir devlet bankasının genel müdürlüğünü yapacak olan E.Ç. ile sık sık dertleşecek kadar samimiyiz. Fakat bu sefer muhabbet etmek için çağırıyor. Sivaslı doktorlar sağlık merkezini işletememişler, dolayısı ile borçlarını da ödeyememişler. Hacze gidildiğinde ise kat irtifakında yer almasına rağmen çekme katın yerinde hiç yapılmadığı, 5.kata çıkan kapının sadece terasa açıldığını görmüşler. Her ne kadar ben karşılaştığım durumu raporda yazıp, projesine göre değer verdiğimi yazmış olsam da iki doktor tarafından aldatıldığım için kendimi hiç affetmiyorum. Neyse ki gayrimenkullerin nakde dönüşmesi uzun süre alıyor. Bu arada yükselen daire fiyatları nedeni ile aradaki açık kapanıyor.

## DİJİTAL ÖLÇÜMLEME

Bir değerleme uzmanının en önemli teknolojik yardımcılarında biri; yerinde mekan büyüklüklerini tespit etmek amacı ile kullandığı uzunluk ölçme aletleridir. Ülkemizde mevcut durumdaki alan ölçüsü, çoğu zaman projesinden farklı olduğu için yerinde ölçme yapmadan gerçekleştirilen bir değerleme raporu yarım araştırılmış demektir. Ayrıca yasal durumu için projedeki alanlarında doğru hesaplanması gerekmektedir. Bunun için de dijital ölçme programlarından faydalanılır. Önce yerinde ölçüm yapmak için kullanılacak dijital imkanlardan bahsedelim.

1. **Lazer Metreler:** Kısa ve uzun mesafe ölçmelerine ve markalarına göre fiyatları değişkendir. 20 m ile 60 m arasında ölçüm yapabilen bir çok model bulunmaktadır. İç mekanları ölçme amacı ile kullanılırlar. Doğrudan uzunluk, alan ve hacim ölçme modları bulunmaktadır. En çok kullanılan bu üründür.



2. **Tekerlekli Dijital Metre:** Genelde fabrika gibi büyük binaların dıştan ölçülerini almak veya sınır uzunluklarını almak amacı ile açık alanda kullanılan aparatlardır. Manuel ölçümleme ile dijital ölçümlemenin karışımıdır. Ölçümleme başlangıcından bitimine kadar tekerlek sürülür. Tekerleğin çevre uzunluğu x tur sayısı dijital olarak hesaplanıp kaydolur.





3. **GPS veya Cep Telefonu İle Ölçme Programları:** Açık arazi ölçümleri doğrudan GPS ile veya cep telefonundan GPS vasıtası ile bir çok program tarafından yapılabilir. Bunun için ilgili programlardan birini indirmek ve bulunulan arazinin hangi noktasındaysanız o noktayı cep telefonundaki programda işaretleyip, ölçmek istediğiniz mesafeyi yürümeniz ve diğer noktayı tekrar işaretlemeniz gerekmektedir. Kapalı alanları cep telefonu ile ölçmek için ise farklı programlar bulunmaktadır. Burada iki nokta arasındaki ölçü verildikten sonra, mekandaki her köşe noktanın işaretlenerek, kapalı alanın dolaşılması ile gerçekleşir.

Proje inceleme aşamasındaki dijital ölçme imkanları ise gene programlara bağlı olarak değişkendir. Bu imkanları şöyle sıralaya biliriz.

1. **Uydu Görüntülerinden Dış Konturları Ölçmek:** Gerek TKGM Parsel sorgudan parseli bulduktan sonra bu programdan veya bu programdaki koordinatların kopyalanıp Google Earth'e taşınması ile Google Earth den (Görsel ile üzerindeki binanın kaç katlı olduğunu vs. de görerek), veya ilgili belediyelerin Netgis Harita uygulamalarından ölçümleme yapmak mümkündür. Bu programlarda uzaklık ve Alan ölçümü olarak iki seçenek bulunmaktadır.
2. **Projenin Üzerinden Ölçme Programları:** Autocad vb. gibi çizim programları veya image vb. gibi fotoğraf programları kullanarak ölçümleme yapmak mümkündür. Bunun için dijital ortamda ilgili program kullanılarak bilinen bir mesafe işaretlenir ve baz olarak ölçüsü girilir. Proje üzerinden ilgili alan sınırlarının üzerinden geçilir. Sonuçta program tarafından baz ölçü kılavuz alınarak, taranan mekanın alanı ortaya çıkar.
3. **Takip Programlarına Gömülü Ölçme Programları:** Nerede ise tüm takip programlarında bu özellik bulunmaktadır. Sisteme yüklenen proje fotoğrafı üzerinde bilinen bir mesafe işaretlenir ve baz olarak ölçüsü girilir. Proje üzerinden ilgili alan sınırlarının üzerinden geçilir. Sonuçta program tarafından baz ölçü kılavuz alınarak, taranan mekanın alanı ortaya çıkar.



## BDDK, GAYRİMENKUL DEĞERLEME İLE İLGİLİ YENİ YÖNETMELİK TASLAĞINI YAYINLADI

BDDK'nın Bankaların değerlendirme hizmeti almaları ve bankalara değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyetleri hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik taslağı yayınlandı. Bu yönetmelik, ilgili kurumlardan görüş alındıktan sonra resmi gazetede son hali yayınlandığında geçerli olacaktır.

<i>Mevcut Yönetmelik</i>	<i>Yönetmelik Değişiklik Taslağı</i>
<p><b>Bağımsızlık</b> Madde 5 (7)</p> <p>Bankalar, değerlendirme kuruluşlarından süreli veya süresiz teminat mektubu isteyemez ve değerlendirme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne surette ve gerekçeyle olursa olsun, değerlendirme raporuna konu varlığın değerlendirme kuruluşları tarafından satın veya devralınmasını talep edemezler.</p>	<p><b>Bağımsızlık</b> Madde 5 (7)</p> <p>Bankalar, değerlendirme kuruluşlarından <b>nakdi veya gayrinakdi</b> teminat isteyemez ve değerlendirme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne surette ve gerekçeyle olursa olsun, değerlendirme raporuna konu varlığın değerlendirme kuruluşları tarafından satın veya devralınmasını talep edemezler.</p>
<p><b>Bağımsızlık</b> Madde 5 (9)</p>	<p><b>Bağımsızlık</b> Madde 5 (9)</p> <p>Değerleme kuruluşu ve değerlendirme kuruluşu ile istihdam ilişkisi bulunanlar, başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme hizmeti veremez.</p>

**Mevcut Yönetmelik****Bankanın yükümlülükleri**  
Madde 8 (1)

ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin işin geldiği gün hariç iki iş gününden az olmaması, verilen bu süre dolmadan raporların değerlendirme kuruluşundan istenememesi ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,  
(4) Bankaların bir takvim yılı içerisinde bir değerlendirme kuruluşuna yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarının, toplam yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarına oranı, Türkiye'nin tüm coğrafi bölgelerinde şubeleşerek kadrolu personel istihdam eden değerlendirme kuruluşları için yüzde on beşi, diğer değerlendirme kuruluşları için yüzde beşi geçemez. Bir önceki takvim yılında yaptırmış olduğu değerlendirme raporu sayısı binden az olan bankalar için bu oranlar yüzde otuz beş ve yüzde yirmi beş olarak uygulanır. Kurul bu oranları değiştirmeye ve değerlendirme kuruluşlarına gerekli görülen yerlerde şube açma zorunluluğu getirmeye yetkilidir.

**Yönetmelik Değişiklik Taslağı****Bankanın yükümlülükleri**  
Madde 8 (1)

ç) Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin konut ve muadili gayrimenkuller için işin geldiği gün hariç iki iş gününden diğer gayrimenkuller için işin geldiği gün hariç üç iş gününden az olmaması, verilen bu süre dolmadan raporların değerlendirme kuruluşundan istenememesi ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,  
(4) Bankaların bir takvim yılı içerisinde bir değerlendirme kuruluşuna yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarının, toplam yaptırmış olduğu değerlendirme raporlarına oranı, Türkiye'nin tüm coğrafi bölgelerinde şubeleşerek kadrolu personel istihdam eden değerlendirme kuruluşları için yüzde on beşi, diğer değerlendirme kuruluşları için yüzde beşi geçemez. Bir önceki takvim yılında yaptırmış olduğu değerlendirme raporu sayısı binden az olan bankalar için bu oranlar yüzde otuz beş ve yüzde yirmi beş olarak uygulanır. Kurul bu oranları değiştirmeye ve değerlendirme kuruluşlarına gerekli görülen yerlerde şube açma zorunluluğu getirmeye yetkilidir. Bankalar tarafından değerlendirme hizmeti alınmasını müteakip müşteri ile kredi ilişkisine girilmemiş olsa dahi bu kapsamda düzenlenen değerlendirme raporları ile 20 nci madde kapsamında aynı konuya ilişkin birden fazla düzenlenen değerlendirme raporları da bu hesaplama dahil edilir.  
6) Bankalar, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen asgari ücret tarifesi az olmamak üzere belirlenen değerlendirme ücretinin dışında, değerlendirme kuruluşunun değerlendirme işiyle ilgili olarak belgelediği ulaşım masraflarını da değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlüdür. Banka ile değerlendirme kuruluşu arasındaki sözleşmeye, ulaşım masraflarının değerlendirme kuruluşuna ödenmeyeceğine ya da belgelenen tutarın dışında kesintili olarak ödeneceğine ilişkin hüküm yazılamaz.

**Mevcut Yönetmelik**

(6) Kurum, bu madde hükümlerine aykırı uygulamaların tespiti halinde, idari yaptırımlar saklı olmak üzere, bankanın yaptırmış olduğu değerlemelerin kısmen veya tamamen bankanın sözleşme imzaladığı veya Kurum tarafından belirlenecek yetkili değerlendirme kuruluşlarına bedeli ilgili banka tarafından karşılanmak suretiyle yeniden yaptırılmasına karar vermeye yetkilidir.

**Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar****Madde 9**

(1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarının;

a) SPK tarafından sermaye piyasasında değerlendirme hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiş ve Birliğe üye olması,

b) Bankalara değerlendirme hizmetini verebilecek yönetim yapısına yeterli sayı ve nitelikte değerlendirme uzmanı kadrosuna, gerekli teknik donanım ile belge ve kayıt düzenine sahip olması,

c) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmemiş olması,

ç) Değerleme faaliyeti sırasında bağımsızlığın ortadan kalkması durumunda kuruluşun bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğini taahhüt etmiş olması,

d) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;

1) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması,

2) Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde belirtilen nitelikleri haiz olması,

**Yönetmelik Değişiklik Taslağı**

(67) Kurum, bu madde hükümlerine aykırı uygulamaların tespiti halinde, idari yaptırımlar saklı olmak üzere, bankanın yaptırmış olduğu değerlemelerin kısmen veya tamamen bankanın sözleşme imzaladığı veya Kurum tarafından belirlenecek yetkili değerlendirme kuruluşlarına bedeli ilgili banka tarafından karşılanmak suretiyle yeniden yaptırılmasına karar vermeye yetkilidir.

**Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar****Madde 9**

(1) 4 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamında “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme konusunda yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarının;

a) SPK tarafından sermaye piyasasında değerlendirme hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiş ve Birliğe üye olması,

b) Bankalara değerlendirme hizmetini verebilecek yönetim yapısına yeterli sayı ve nitelikte değerlendirme uzmanı kadrosuna, gerekli teknik donanım ile belge ve kayıt düzenine sahip olması,

c) Yurt içinde ya da yurt dışında değerlendirme yapma yetkilerinin iptal edilmemiş olması,

ç) Değerleme faaliyeti sırasında bağımsızlığın ortadan kalkması durumunda kuruluşun bankaya verilen değerlendirme hizmetinden çekileceğini taahhüt etmiş olması,

d) Nitelikli pay sahipleri ile sorumlu değerlendirme uzmanlarının;

1) Başka bir değerlendirme, bağımsız denetim veya derecelendirme kuruluşunda ortaklığının bulunmaması, yönetici, değerlendirme uzmanı, bağımsız denetçi ya da derecelendirme uzmanı sıfatı ile görev yapmaması,

2) Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde belirtilen nitelikleri haiz olması,

**Mevcut Yönetmelik**

**Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar**

- 3) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olması,  
4) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmaması, zorunludur.

**Bildirimler ve takip yükümlülüğü**  
Madde 17

- (1) Yetkili değerlendirme kuruluşunun kontrolünün edinilmesi veya el değiştirmesi sonucunu doğuran pay edinim ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesinden önce, durum, 10 uncu maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen belgeler ile birlikte Kuruma bildirilir. 10 uncu madde çerçevesinde Kuruma iletilmesi gereken bilgi ve belgelerin tamamlanmasını takiben Kurumca yapılacak değerlendirme neticesinde, otuz gün içerisinde olumsuz görüş bildirilmemesi halinde işlemler tekemmül ettirilir.  
(2) Yetkili değerlendirme kuruluşları, yönetim kurulu başkan ve üyeleri tarafından imzalanan ve bir örneği EK-1'de yer alan bilgi formunu hazırlayarak her hesap dönemini takip eden 1 ay içinde Kuruma gönderirler.

**Birden fazla değerlendirme raporu düzenlenmesini gerektiren haller**

Madde 20 (2)

Beş—milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerlendirme kuruluşlarına iki adet değerlendirme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerlendirme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır.

**Yönetmelik Değişiklik Taslağı**

**Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar**

- 3) Yurt içinde veya yurt dışında bağımsız denetim, değerlendirme veya derecelendirme yapma yetkisi iptal edilmiş kuruluşlarda yetki iptaline neden olan faaliyetlerde sorumluluklarının tespit edilmemiş olması,  
4) Değerleme konusu ile menfaat çatışması yaratacak ticari faaliyette bulunmaması, zorunludur. **Bu fıkranın (d) bendinin (1) numaralı alt bendi, bankalar dışındaki nitelikli pay sahipleri için uygulanır.**

**Bildirimler ve takip yükümlülüğü**  
Madde 17

- (1) Yetkili değerlendirme kuruluşunun kontrolünün edinilmesi veya el değiştirmesi sonucunu doğuran pay edinim ve devir işlemlerinin gerçekleştirilmesine ilişkin SPK'dan onay alınması sonrasında söz konusu durum, 10 uncu maddenin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilen belgeler ile birlikte Kuruma bildirilir. 10 uncu madde çerçevesinde Kuruma iletilmesi gereken bilgi ve belgelerin tamamlanmasını takiben Kurumca yapılacak değerlendirme neticesinde, otuz gün içerisinde olumsuz görüş bildirilmemesi halinde işlemler tekemmül ettirilir.  
(2) Yetkili değerlendirme kuruluşları, yönetim kurulu başkan ve üyeleri tarafından imzalanan ve bir örneği EK-1'de yer alan bilgi formunu hazırlayarak her hesap dönemini takip eden 2 ay içinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne gönderir ve Birlik gelen bilgi formlarının nihai halini Kuruma 7 iş günü içinde iletir.

**Birden fazla değerlendirme raporu düzenlenmesini gerektiren haller**

Madde 20 (2)

On milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerlendirme kuruluşlarına iki adet değerlendirme raporu yaptırılır. Aynı konuya ilişkin iki rapordaki değer farkının yüzde ondan az olması durumunda, bu iki rapordaki değerlerin aritmetik ortalaması, farkın yüzde ondan fazla olması durumunda ise ilk iki değerlendirme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değer aritmetik ortalaması esas alınır. **Söz konusu raporların sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur.**



## GENEL GEREKÇE

12/1/2017 tarihli ve 29946 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” (Değerleme Yönetmeliği) ile ilgili olarak uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesini teminen;

- Bağımsızlık başlıklı 5 inci maddenin yedinci fıkrasında; değerlendirme kuruluşlarının faaliyetlerini doğruluk ve tarafsızlık içinde yürütmelerini teminen, nakdi veya gayrinakdi teminat alınmasını önlemek için fıkra değişikliği yapılmış ve aynı maddeye değerlendirme kuruluşları ile bunlarla istihdam ilişkisi bulunanların başka bir değerlendirme kuruluşuna değerlendirme hizmeti veremeyeceğine ilişkin dokuzuncu fıkra eklenmiştir,
- Bankanın yükümlülükleri başlıklı 8 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan rapor gönderim sürelerinde değişikliğe gidilmiş, aynı maddenin dördüncü fıkrasındaki belirsizlikler giderilmiş, ulaşım masraflarına ilişkin yeni fıkra ihdas edilmiş ve izleyen fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir,
- Yetkilendirilecek değerlendirme kuruluşlarında aranacak şartlar başlıklı 9 uncu maddenin birinci fıkrasına eklemeye yapılmış,
- Bildirimler ve takip yükümlülüğü başlıklı 17 nci maddenin bir ve iki numaralı fıkralarında, uygulamadaki aksaklıkları gidermek amacıyla eklemeye ve değişiklikler yapılmış,
- Birden fazla değerlendirme raporu düzenlenmesini gerektiren haller başlıklı 20 nci maddenin iki numaralı fıkrasında, hatalı değer tespitinin en aza indirilmesi amacıyla raporların sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmasının zorunlu olduğuna ilişkin değişiklik yapılmıştır.

### SEKTÖR ÇALIŞANLARININ YÖNETMELİK TASLAĞI İLE İLGİLİ GENEL GÖRÜŞLERİ

- Şu anda sektörü zorlayan en önemli faktörlerden birisi artan akaryakıt fiyatları nedeni ile ortaya çıkan yol bedellerini bankaların ödemeye imtina etmeleridir. Bununla ilgili TDUB bir tarife yayınlamışsa da Bankaların bunu kabul etmemeleri nedeni ile yürürlüğe konamamıştır. BDDK taslak yönetmelikte bu konuya da el atmış ve belgelenen yol paralarının ödenmesi gerektiğini belirtmiştir. Ancak yol paralarının belgelenmesi çok sorunlu ve ispatı zor bir konudur. Bu hususta mutlaka bir düzeltme veya detay verileceği düşüncesindeyiz.
- Artan gayrimenkul fiyatları nedeni ile çift ekspertiz raporu sınırı olan 5.000.000 TL nin 10.000.000 TL ye yükseltilmesi doğru bir karardır. Ancak burada ifade edilen «Sorumlu Değerleme Uzmanı» kavram kargaşasına neden olmaktadır. Şayet 5 yıl deneyimli uzmanlardan bahsediliyorsa, SDU ayrı bir kavramdır ve karıştırılmaması gerekir. Ancak gerçekten şirketteki SDU lardan bahsediliyorsa; bunlar toplamda şirketin hisselerinin %51 ine sahip yöneticilerdir ve şirket yönetimi dışında raporları denetlemekle yükümlüdürler. SDU ların ayrıca rapor düzenlemelerini beklemek çok doğru olmayacaktır.
- Konut dışındaki gayrimenkullere verilen süre oldukça yetersizdir. Geçmiş yıllara göre eksperlerin üzerindeki yük oldukça artmış, rapor yazma süreleri uzamıştır. Eksperden sadece bir taşınmazın değeri istenmemektedir. Bunun yanı sıra; sigorta değeri, kira değeri, bazı formatlarda arsa ve inşaa değeri, yasal olmayan kısımlarının tespiti, üzerindeki şerhlerin araştırılıp açıklanması, Belediye ve tapu araştırmaları ile yapının krediye uygun olup olmadığı, satış kabiliyeti, acil satış değeri, ne kadar sürede satılabileceği gibi bilgiler istenmekte ve bu bilgiler birkaç sisteme işlenmektedir. Ayrıca çoklu talepler de söz konusudur.

Daha başka endişeler yaşansa da genelde iyi niyetle hazırlanan bu yönetmelik için BDDK Yetkililerine teşekkürü borç biliriz. Bütün bu vb. hususların da ele alınarak düzeltmeler yapılacağı görüşündeyiz.



## BDDK KONUT KREDİLERİ VE TİCARİ KREDİLER İLE İLGİLİ YENİ KARARLAR ALDI

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu 23.06.2022 Tarihinde aldığı 10249 Sayılı kararı ile Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin "Konut, taşıt ve tüketici kredilerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 12/A maddesinin altıncı fıkrası uyarınca, Yönetmeliğin 12/A maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen, tüketicilere, konut edinmeleri amacıyla kullanılacak kredilerde ve taşıt kredileri hariç konut teminatlı kredilerde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranının aşağıdaki tabloda yer aldığı şekilde belirlenmesine karar vermiştir.

1. EL KONUT ALIMINDA KULLANDIRILABİLECEK AZAMI KREDİ TUTARI			
KONUT DEĞERİ	Enerji Sınıfı <sup>1</sup>		
	A	B	DİĞER
DEĞER <= 2 MİLYON TL	DEĞER x 90%	DEĞER x 85%	DEĞER x 80%
2 MİLYON TL < DEĞER <= 5 MİLYON TL	DEĞER x 70%	DEĞER x 65%	DEĞER x 60%
5 MİLYON TL < DEĞER <= 10 MİLYON TL	Azami 3,5 MİLYON TL	Azami 3,25 MİLYON TL	Azami 3 MİLYON TL
10 MİLYON TL < DEĞER	DEĞER x 0%	DEĞER x 0%	DEĞER x 0%

2. EL KONUT ALIMINDA VE KONUT TEMİNATLI KREDİLERDE KULLANDIRILABİLECEK AZAMI KREDİ TUTARI			
KONUT DEĞERİ	Enerji Sınıfı		
	A	B	DİĞER
DEĞER <= 500 BİN TL	DEĞER x 90%	DEĞER x 90%	DEĞER x 90%
500 BİN TL < DEĞER <= 2 MİLYON TL	DEĞER x 70%	DEĞER x 65%	DEĞER x 60%
2 MİLYON TL < DEĞER <= 5 MİLYON TL	DEĞER x 50%	DEĞER x 45%	DEĞER x 40%
5 MİLYON TL < DEĞER <= 10 MİLYON TL	Azami 2,5 MİLYON TL	Azami 2,25 MİLYON TL	Azami 2 MİLYON TL
10 MİLYON TL < DEĞER	DEĞER x 0%	DEĞER x 0%	DEĞER x 0%

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu; 24.06.2022 Tarihinde aldığı 10250 Sayılı kararı ile Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Şirketlerin kullanmak İstedikleri Ticari Kredilerin aŐağıda belirtildiği koşullarda kullandırılmasına karar vermiştir.

**Karar Sayısı: 10250**

**Karar Tarihi: 24.06.2022**

Kurulun 24.06.2022 tarihli toplantısında 24.06.2022 tarih ve E-24049440-010.99[4/5]-54316 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

5411 sayılı Bankacılık Kanununun 93 üncü maddesine dayanılarak, finansal istikrarın güçlendirilmesine ve kaynakların daha verimli kullanılarak kredi sisteminin etkin bir şekilde çalışmasına yönelik atılacak koordineli makro ihtiyati adımlar kapsamında bu Karar tarihinden sonra uygulanmak üzere, aksi yönde bir Kurul Kararı alıncaya kadar;

- Bankalar ve finansal kuruluşlar dışındaki, 660 sayılı Kanun Hükümünde Kararname ve ilgili düzenlemeler uyarınca bağımsız denetime tabi şirketlerin (Şirket) kredi başvurusu yaptıkları tarih itibarıyla yabancı para (YP) nakdi varlıklarının (altın dahil, efektif döviz ile bankalardaki YP mevduat) Türk Lirası (TL) karşılığının 15 milyon TL'nin üzerinde olması halinde; bu Şirketlerin YP nakdi varlıklarının, en güncel finansal tablolarına göre aktif toplamından veya son 1 yıllık net satış hasılatından büyük olanının yüzde 10'unu aşması durumunda, söz konusu Şirketlere TL cinsinden yeni bir nakdi ticari kredi kullandırılmamasına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan muhasebe ve finansal raporlama standartları çerçevesinde konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan Şirketler için bu değerlendirmenin konsolide bilançolar üzerinden yapılmasına,

- Bu kuralın istisnası olarak, ilgili mevzuat uyarınca YP cinsinden kredi kullanması mümkün olmayan Şirketlerle sınırlı olmak üzere, bu Şirketlerin bankaya kredi başvurusunda bulunduğu tarihten itibaren 3 aylık dönem içinde yabancı para net pozisyon açığı bulunduğunu Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız denetim kuruluşları tarafından (bağımsız denetim kuruluşu) en güncel finansal tabloları üzerinden yapılacak incelemeye göre tespit ettirmeleri ve bu kuruluşlarca onaylanmış belgelerle bankaya başvurmaları şartıyla, bu Şirketlere yalnızca başvuru tarihini izleyen 3 aylık dönemdeki, söz konusu tespit edilen pozisyon açığı ile sınırlı olmak üzere TL cinsinden nakdi ticari kredi kullandırılabilmesine,

- YP nakdi varlıklarının TL karşılığı 15 milyon TL'yi aşmayan Şirketlerin, kredi başvuru tarihi itibarıyla, mevcut YP nakdi varlıkları ile en güncel finansal tablolarına göre aktif toplamını ve son 1 yıllık net satış hasılatını bağımsız denetim kuruluşuna tespit ettirmeleri ve kullanacakları kredinin vadesi boyunca YP nakdi varlıklarının TL karşılığının 15 milyon TL'yi aşmayacağını beyan ve taahhüt etmeleri, söz konusu beyan ve taahhüdün banka tarafından kontrolünün sağlanmasını teminen Şirketlerin her ayın ilk 10 iş günü içinde bir önceki ay sonu bilançosuna göre YP nakdi varlıklarının, aktif toplamının ve bir önceki ay sonu itibarıyla son 12 aylık net satış hasılatının güncel değerini bankaya iletmeleri şartıyla bu uygulamadan muaf tutulmalarına,

- Bu uygulama kapsamında, YP nakdi varlıkların TL karşılığının hesaplanmasında hesaplama tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz alış kurunun kullanılmasına,

***NOT: BDDK'nın iki gün üst üste aldığı bu kararlar, finans piyasalarında çok eleştirilmekle birlikte kontrolsüz artan gayrimenkul fiyatlarının dizginlenmesi, Binalarda enerji tasarrufunun desteklenmesi, döviz yatırımın engellenmesi ve ileride Bankaların zor duruma düşmesini önlemek amacı ile alınmışlardır. Ancak sektörümüz açısından bu kararlar neticesinde iş hacminin daralması kaçınılmaz olacaktır.***



## GAYRİMENKUL ALIM SATIM İŞLEMLERİNİ NOTERLER DE YAPABİLECEK

Çok uzun zamandır üzerinde çalışılan “Gayrimenkul Satışlarında Noter Yetkisi” için meclise nihayet kanun teklifi sunuldu. Teklifte yer alan düzenlemeye göre; artık tapu sicil müdürlükleri dışında noterliklerde de gayrimenkul alım satım işlemlerini yapılabilecek. Böylece Tapu Müdürlüklerindeki yükün azaltılması ve Noterlerden daha önceleri yapılan satış vaadi sözleşmeleri nedeni ile doğan karmaşıklıkların bu sistemle düzenlenmesi bekleniyor. Bilindiği gibi şu anda hiç de ucuz olmayan otomobil alım satımları da noterler aracılığı ile yapılıyor. Dünya'nın bir çok ülkesinde uygulanan bu yöntem konusunda Noterlerimizin yeterli olduğu aşikar.

Satış sözleşmesi ile diğer belgeler, noter tarafından Web Tapu sistemine aktarılacak ve fiziki olarak da arşivlenecek. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce tapu kayıt örneği ve diğer belgeler, web Tapu aracılığı ile noterlerle paylaşılacak. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması durumunda ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan konular sistem üzerinden talep edilecek ve eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek sisteme aktarılacak.

Hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığının tespit edilmesinin ardından taşınmaz satış sözleşmesi yapılacak. Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, web tapudan yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydedecek. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanacak.

Kanun teklifine göre, noter ücreti taşınmazın değerine göre belirlenecek ve 500 liradan az ve 4 bin liradan fazla olamayacak. Bu miktarlar, yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılabilecek. Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinde sadece tapu harcı alınacak, bu işlemler için ayrıca noter harcı alınmayacak. Taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kağıtlar değerli kağıt bedellerinden istisna olacak. Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumlu olacak. Bu zararın devlet tarafından ödenmesi halinde devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu edecek. Notere karşı açılacak davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülecek. Dünyada tüm tapu işlemleri noterler aracılığıyla yürütülüyor. Bu çalışmanın gayrimenkul alım satımına hız getirmesi bekleniyor.



## TDUB 12. OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GERÇEKLEŞTİRİLDİ

Geçmiş yıllarda zaten az olan katılımın, bu sene daha da azaldığı gözlemlendi. Olağan Kurula katılan uzmanların çoğu zaten TDUB bünyesine ve komitelere dahil olmuş kişilerden ve TDUB den umudunu kaybetmemiş uzmanlardan oluşmaktaydı. Bunun nedeni değerlendirme uzmanlarının olağan genel kurul tarihlerini takip etmemesi, TDUB nin toplantıyı bildirmekte yetersiz kalması, toplantı gündeminin önemli kararları içermemesi, uzmanların ülke çapında yayılmış olmasına karşılık toplantının İstanbul'da yapılması ile artan olağanüstü yol bedelleri ve hepsinden önemlisi uzmanların çoğunun artık TDUB den bir beklentisinin kalmamış olmasıydı.

Toplantı gündemi; 2021 yılı Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Faaliyet Raporunun, 2021 yılı bilanço, gelir gider tablosu ve kesin hesabının, 2021 yılı Denetleme Kurulu Raporunun görüşülmesi ve onaylanması. 2021 yılında görev alan her iki Yönetim Kurulu ve Denetleme Kurulu Üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmesi hususunun görüşülmesi, 2022 yılı bütçesinin görüşülmesi, karara bağlanması ve Yönetim Kuruluna bütçe kalemleri arasında aktarma yetkisi verilmesi, Taşınmaz bilgi Sistemi (TABA) üzerinden sağlanacak TAKBİS hizmetine ilişkin Birliğe ödenecek sistem kullanım ücretinin belirlenmesi gibi konulardı.

Dilek ve temennilerde yol bedelleri ve düşük kalan ücretler konusu dile getirildiyse de TDUB zaten bu konulara yeterince vakti.