

# ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Ekim 2022 / Sayı 7

## AYIN KONUSU

*Değerlemede  
Standartlaşmaya  
Doğru*

*Sayfa 19'da*

*Gayrimenkul  
Değerlemenin  
Dünü, Bugünü,  
Yarını (7. Bölüm)  
Sayfa 17'de*

*Akaryakıt İstasyonu  
Değerlemeleri  
Sayfa 32'de*

*Değerlemede Teknoloji (İstatistikler)  
Sayfa 41'de*

*Bir Şehir,  
Bir İnsan,  
Bir Öykü*

Amerika'nın dahi çocuğu Orson Welles ve Aşklarının sonuncusu Ronda'da gömülü küller  
(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



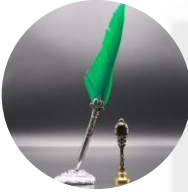
7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
*Rondo 'da gömülü küller*



19

Ayın Konusu  
*Standartlaşmaya Doğru*



25

Şiir Dinlencesi  
*Abdurrahim Karakoç'tan*



26

Gayrimenkul Değerlemenin  
Dünü, Bugünü, Yarını  
*Bölüm 7 / BDDK'nın müdahaleleri*



30

Çorman Karman Öyküleri  
*Kötü Tanrı, Kötü Hayat*



32

Uzmanın Görüşü  
*Akaryakıt İstasyonu Değerlemeleri*



38

Anı Sandığından  
Rüşvet Denen Bela



41

Değerlemede Teknoloji  
İstatistikler



43

Sektör Haber Yorum  
BDDK Yönetmelik Değişikliği  
Tapu Sınırlarında Olası Değişiklikler  
Tüik Ağustos konut satış verileri

Mayıs Sayısında



- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü  
(Bruno Taut, İstanbul'da biten son)
- Ayın Konusu (Boğaziçi'nin Bahtsız Hikayesi)
- Şiir Dinlencesi (Nazım Hikmet Ran'dan)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (Bölüm 8. SPL nin kuruluşu)
  - Öykülerimden (Şeytanın üç günü)
- Uzmanın Görüşü (Bir Fabrika Değerlerken)
  - Anı Sandığından (Değerleme Uzmanı Çaresiz Kalınca)
  - Değerlemede Teknoloji (Değere etken yapım teknolojileri /Tünel Kalıplar)
  - Sektör Haber Yorum

# Gayrimenkul Değerleme



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# EDİTÖRDEN

*Bildiğiniz gibi dergimiz her ayın ilk Pazartesi günü çıkıyor. Dolayısı ile aylık bir dergi olduğu için bir sonraki sayının, bulunulan ay içinde hazırlanması gerekiyor. Kabul edersiniz ki bu da içeriğin devamlı üretilmesi açısından oldukça zor ve zahmetli.*

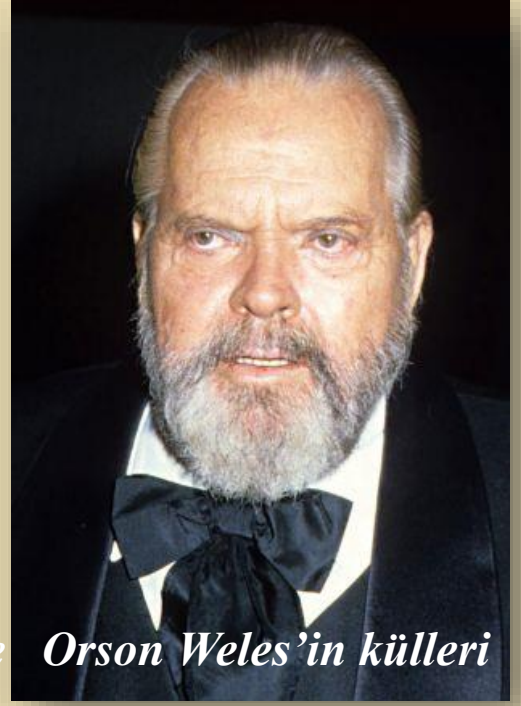
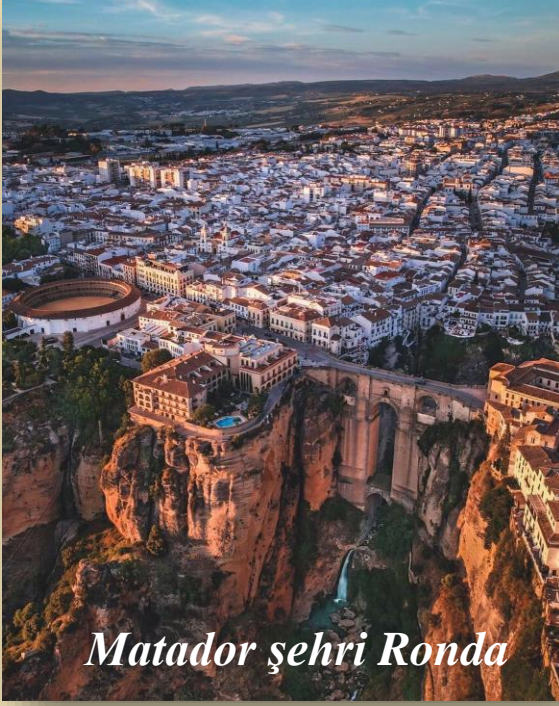
*Ne yazık ki bu derginin yayınına başlarken gerek öyküleri ile, gerek değerlendirme sektöründeki anıları ile destek sağlayacağını umduğumuz katılımcılar olmadı. Bu nedenle içeriğini A dan Z ye kendimiz hazırlamak zorunda kalıyoruz. Bu aslında üretkenlik adına iyi bir şey. Devamlı öykü yazmak, bildiklerini paylaşmak, anılarını tekrar hatırlayıp satırlara dökmek güzel. Ancak bir süre sonra yetişmek zorlaşıyor. Çünkü benim Sorumlu olduğum bir işim var. İşimin adı bile "Sorumlu" diye başlıyor. Bu nedenle sizlerden de destek bekliyoruz. En azından değerlendirme yaparken başınızdan geçen bir çok anınız vardır. Her halde aramızda arabası batağa saplanınca traktör yardımı ile o bataktan kurtaranların sayısı bile oldukça fazladır. Sizi hafızalarınızı zorlamaya ve anılarınızı bizimle paylaşmaya davet ediyoruz. Yanlış anlamayın, bizde daha anı çok ama arasında buraya yazılamayacak şeyler var.*

*Yazdığımız konuların zorlayıcı olduğunun, bir çok yazının okunmadığının farkındayız. Bunun nedeni okuma alışkanlığımızın olmaması yanı sıra sabırlı bir hayat bakışımızın da olmaması. Kimsenin bu kadar uzun yazıları okumaya sabrı yok. Bu daha okul çağlarında zaman süreli sınavlara hazırlanmaktan tutun da günümüzde hazırladığımız raporların bile süre sınırlı olmasından kaynaklanıyor. Gene de okuduğunuz kısımlar için teşekkür eder, tüm okuyuculara umut dolu yarınlar, işlerinde de başarılar dileriz.*

**Not:** Okuma kolaylığı için sayfa sonunda bulunan sayfa numaralarının yanındaki «Başa Dön» seçeneğine tıklayarak içindekiler sayfasına dönebilir, içeriklerin solundaki ufak resimlere tıklayarak da istediğiniz sayfaya ulaşabilirsiniz.

Ö. Önder Neşeli





*Matador şehri Ronda ve Orson Welles'in külleri*

20. yüzyıla damgasını vuran bir sanatçı düşünün. Bu öyle bir sanatçı ki oldukça kaprisli ve kavgacı. Ancak neye el atsa üst düzeyde başarı elde etmiş. Hani MFÖ'nün "en uzağa sen gittin, en güzel filmi sen çektin, en güzel kızı sen kaptın, en güzel şarkıyı sen yazdın, sen neymişsin be abi" diye bir şarkısı var ya işte bu şarkı adeta onun için yazılmış.

George Orson Welles, 6 Mayıs 1915 yılında ABD'nin Wisconsin eyaletinde doğdu. O. Welles 4 yaşındayken annesi ve babası ayrılmıştı.

Piyanist olan annesi oğluna bakabilmek için Chicago Sanat Enstitüsü'nde piyano çalarak geçimini sağlıyordu. Annesi gibi piyano çalan Welles 9 yaşındayken, annesi hayatını kaybedince müziğe küsecekti.

Welles'in babası ise bisiklet fenerlerini icat eden bir mucitti. Buluşlarıyla zengin olan babası, daha sonrasında alkolik olup çalışmayı ve icatlarını bir kenara bıraktı. Baba-oğul ikilisi hiçbir zaman temelli olarak bir yere yerleşemediğinden Welles'in çocukluğunun büyük bir bölümü yollarda ve otellerde geçti. Babasıyla yaşarken Dünya'nın dörtte üçünü dolaşmıştı. *(En uzağa sen gittin)* 1926'da öğretmeninin de desteği sayesinde tiyatroyla tanıştı. Aynı zamanda okulun radyo istasyonunda kendi yazdığı bir Sherlock Holmes uyarlamasını sergileyerek ilk radyo programı tecrübesini edinmiş oldu.

Welles 15 yaşındayken, babası hayatını kaybetti. Mayıs 1931'de Harvard Üniversitesi'nden burs kazanan Welles, eğitimini sürdürmek yerine her zaman yaptığı gibi seyahat etmeyi tercih etti. Babasının ölümünden kendisine kalan mirasın bir kısmıyla Avrupa seyahatine çıktı. 17 yaşındayken Sevilla'nın ünlü semti Triana'da dört ay geçirdi. Amatör boğa güreşlerine katıldı ve boğa güreşlerinde aktör José Nieto ile tanıştı. Tıpkı Hemingway gibi, genç Welles de İç Savaş sırasında çok iyi bildiği iletişim silahını kullanarak İspanyol cumhuriyetçi fraksiyonunun yanında yer aldı; Radyo. "El Tiempo Marcha" adlı radyo programında, aydınları bilinçlendirmeye ve insanları Uluslararası Tuğaylara katılmaya ikna etmeye çalıştı. Her iki sanatçı da 1937 yazında John Dos Passos ve Hemingway'in kendisi tarafından yazılan "Tierra de España" ("İspanyol Dünyası") filminin dublajı nedeniyle bir araya geldi. Daha önce bir şişe viski ile sona eren bir kavga yaşamış olan Hemingway ve Welles bu işin sonunda da aynı şeyi yaşayacaktı.

Welles İrlanda'dayken Dublin'deki Gate Theatre adlı tiyatro topluluğuna gidip kendisinin bir Broadway yıldızı olduğunu hakkında yalan söyleyerek bir seçme aşamasına katıldı ve rolü kazandı. Tiyatro topluluğunun başkanı daha sonraları Welles'in Broadway yıldızı olmadığını bildiğini ve rolü almasının nedeninin seçmelerde çok iyi bir performans sergilemesi olduğunu söyleyecekti.

Böylece Welles, 1931'de Gate Theatre'da sahneye ilk adımını atmış oldu. Sonraki Gate oyunlarında da küçük yardımcı rollerde oynamaya devam etti. Bir yıl sonra İrlanda'yı terk eden Welles, ek iş bulmak için Londra'ya gitti. Ancak burada çalışma izni alamadığı için ABD'ye geri dönmek zorunda kaldı. 18 yaşındayken Todd School'da "Herkes için Shakespeare" adlı bir projeye dahil oldu ve bu baskı için çizimler yaptı. "Herkes için Shakespeare" adındaki bu baskı özellikle Amerikan kolejlerinde büyük ilgi uyandırarak 90.000 satacaktı.





1933'de Romeo and Juliet (Romeo ve Juliet), The Barretts of Wimpole Street ve Candida olmak üzere üç oyunda rol aldı. Tiyatro ekibi bu üç oyunla Kasım 1933'te başlayarak 36 haftalık bir tura çıktı.

Welles, 1934'te The American School of the Air'de ilk radyo yayını yaptı. Arkasından CBS Radio'nun programına çıktı ve bu radyo için birçok program yaptı. Aynı yıl Woodstock'ta The Hearts Of The Age adlı 8 dakikalık ilk kısa filmini çekti ve New York'ta radyo sayesinde tanıştığı aktris Virginia Nicolson ile evlendi.



1936'da Negro Theatre Project adı verdiği tiyatro topluluğunu, 1937'de John Mercury Tiyatrosu'nu kurmuş ve baş yapımcısı olduğu tiyatrodaki ünlü aktörleri de ekibinde barındırmıştı. Tiyatro yaptığı sırada aynı zamanda radyoda aktörlük, yazarlık, yönetmenlik ve yapımcılık yapan Welles, 1935-1937 yılları arasında haftada 2000 dolar kazanıyordu. CBS Radio, Welles'ten 13 haftalık bir yaz programı yapmasını istemişti. Böylece Mercury Tiyatrosu'ndaki ekibini de radyoya taşımış oldu. Welles bir zamanlar bizde de meşhur olan "Radyo Tiyatrosu" nu CBS Radio'da Mercury Tiyatrosu ekibi ile gerçekleştirmeye başlamıştı.

Welles'in şöhrete kavuşması Mercury Tiyatrosu'nun The War of the Worlds (Dünyaların Savaşı) uyarlamasıyla başladı. 1938'de yapılan program, girişi kaçırın dinleyicilerin, sergilenen oyunun kurgu olduğunu anlayamayıp dünyayı gerçekten de Marslıların işgal ettiğine inanmasıyla dünya genelinde paniğe yol açmış ve yüz binlerce insanın sokağa çıkmasına sebep olmuştu.



*“Cbs’te H. G. Wells’e ait Dünyalar Savaşı adlı eserin, Orson Welles ile Merkür Tiyatrosu tarafından sahnelenişini dinlemektesiniz.”*

15 dakikada bir bu duyuru tekrarlınsa da insanları sakinleştirmeye yetmedi. Radyo tiyatrosunda konuşmalar son derece inandırıcıydı;

*“İnsanlar sinek gibi, fare gibi ölüyorlar.”*

Bu noktadan sonrası, olayın koptuğu andır. Yayının sadece tiyatro olduğunu bilen adamı bile kuşkulandırabilecek bir performans sergilenmiştir. Olayları anlatan spiker, zehirli gazdan dolayı öksürmeye başlar, sonra hayatını kaybeder. Arka fonda siren sesleri yankılanır. Bu arada oyuncularından biri, amatör radyo operatörü olarak frekansa girip *“Orda kimse var mı? Kimse var mı?”* diye feryat eder, çığlıklar duyulur.



Bu olayla adını duyuran Welles'e Hollywood'dan teklifler yağmaya başlamıştır. Bu zamana kadar hiç sponsor almamış olan The Mercury Theatre on the Air programı, Campbell Soup şirketi tarafından alınmıştır. *(En güzel oyununu sen yazdın)*

Welles, Hollywood'a adım atmadan önce eşi Virginia Nicolson'dan boşanmıştır.

**RKO Radio Pictures** Welles'e film teklifinde bulunmuş, Welles'ten bu projeyi yazmasını, yönetmesini, yapımcılığını yapmasını ve başrolünde oynamasını istemişti. Welles'in RKO'ya götürdüğü ilk iki proje beğenilmemiş ancak sunduğu üçüncü proje yapımcıların hoşuna gitmişti. Projenin adı **Citizen Kane**'di (*Yurttaş Kane*) idi.

Welles'in oyuncuları öncelikli olarak Mercury Tiyatrosu'ndan seçtiği filmin çekimleri on hafta sürmüştü. 1941'de vizyona giren filme gösterilen ilginin bir kısmı filmin medya patronu Randolph Hearst'in hayatından kesitler sunduğu dedikodularından kaynaklanmıştı. Filmin hikayesinin orijinal olmadığı ve Hearst'ün hayatından çalıntı olduğu Hollywood büyüklerinin arasında konuşuluyordu. Bütün bunların yol açtığı ilgi ve tartışmalarla beraber RKO tehditler almaya başladı. Bu yüzden filmin tanıtımı yapılamamış, birçok sinema salonu filmi göstermeyi reddetmişti. Film izleyebilen kesimin tepkisi olumlu yönde olmasına rağmen stüdyo Citizen Kane yüzünden zarara uğramış ve filmin vizyon tarihini de olabildiği kadar ertelemeye çalışmıştı.



Eleştirmenler filme övgüler yağdırmış ve film 9 dalda Oscar'a aday gösterilmişti. Sadece 'En İyi Özgün Senaryo' ödülünü kazansa da 1941'de National Board of Review ve New York Film Critics Circle tarafından yılın en iyi filmi seçilmiştir. Tartışmalar, dedikodular, ertelemeler ve baskılarla film üzerinde oluşan ön yargılar filmin 'En İyi Film' ya da Welles'in aday olduğu 'En İyi Aktör' dalında Oscar ödülünü alamamasında büyük engel oluşturmuştur. Gişede istediği rakamları yapamayan bir de üstüne stüdyoya büyük ölçüde para kaybettiren film, 1942'de sinemalardan çekilmiştir. Dört sene sonra kendisini Fransa'da yeniden gösterime girmiş olarak olan film, tekrardan dikkatleri üstüne çekmiştir. Film, Amerikan televizyonlarında gösterilmeye başlanmış ve izleyici kitlesi artmıştır.

Eleştirmen Andrew Sarris film için şu cümleleri kullanmıştır: "Sinema tarihini kültürel, tarihsel ve estetik açısından değiştiren iki film vardır. İlki, Birth of a Nation; diğeri ise Citizen Kane'dir." BFI ve Sight&Sound dergisi tarafından her on senede bir yapılan ve film eleştirmenleri arasında oluşturulan kapsamlı oylamada Citizen Kane, tam 40 sene boyunca 'Sinema Tarihinin En İyi Film'i' seçilmiştir. *(En güzel filmi sen çektin)*

Orson Welles'in en önemli özelliği detaycılığı ve her eserinde mükemmelliği arayışı idi. Bu nedenle yapımlarında söz sahibi olmak isteyen herkesle tartışması ve bir sahneyi yüzlerce kez çektirip gene de tatmin olmaması nedeni ile birçok eseri yarım kalmıştı. Bunların çoğu Welles'in detaya boğulması nedeni ile uzun süren filmlerdi. (Netflix'te oynayan, sonradan çok zorlanarak tamamlanmaya çalışılmış (Welles tarafından yazılan senaryosu dahi birkaç varyasyonludur) «The Other Side of the Wind» filmini seyrederseniz, zamanında onunla çalışanların ne kadar çok zorlandığını anlarsınız.

Welles bir yandan CBS için yeni bir radyo programı hazırlıyor bir yandan da RKO için yeni bir film üzerinde çalışıyordu. Stüdyo Citizen Kane'le kaybettikleri parayı «The Magnificent Ambersons» filmi ile telafi etmeyi umut ediyordu. Fakat filmin görüntü yönetmeni Stanley Cortez ile Welles arasında çıkan anlaşmazlıklardan dolayı hem çekimler uzamış hem de bütçe aşılmıştı. *(Her şeyi sen bilirsin, her şeyden sen anlarsın)*

Welles 1942 senesi boyunca yapımcılığını da üstlendiği Journey Into Fear adlı filmi üzerinde çalışıyordu ancak Rio de Janeiro Karnavalı üzerine bir belgesel teklifi gelince filmleri ve hazırlamakta olduğu radyo programını bırakıp Brezilya'ya gitmeye karar verdi.

Bu arada İspanya'ya yaptığı rutin seyahatler de devam ediyordu. Burada Sevilalı bir erkek dansçının kızına sırılıklama aşık oldu. Welles'in ilk kez "Life" dergisinin kapağında gördüğü bu güzel kadının adı, Rita Hayworth olarak bilinen Margarita Carmen Cansino'ydu. Bir sene sonra 1943'te bir arkadaşı ile bahse girerek ünlü aktris Rita Hayworth'ın gönlünü çaldı ve onunla evlendi. *(En güzel kızı sen kaptın)*



Daha sonra International Film ile The Stranger (Yabancı) filminin yapımına başladı. Bu film Welles'in dört yıldır yönettiği ilk film oldu. International Films Welles'e eğer film başarılı olursa onunla dört film daha yapma planlarının olduğunu söyledi. Welles filmi planlanan tarihten bir gün önce bitirdi ve filmin bütçesi olan 1 milyon doları gişede üçe katladı. Ayrıca, The Strangers Welles'in gişede finansal açıdan başarılı olan tek filmi oldu. Welles The Strangers'ın hemen ardından bir sonraki projesi olan The Lady From Shanghai'ın (Şangaylı Kadın) çekimlerine başladı. Bu filmde eşi Rita Hayworth'e de yer verdi. Yine stüdyo ile anlaşmazlıklar yaşayan Welles büyük Hollywood stüdyolarıyla çalışamayacağını anlayarak 1948'de Avrupa'ya yol aldı. Fakat bu yolculuğa çıkmadan önce eşi Rita Hayworth ile boşandı.

Avrupa'da film çekme sisteminin daha rahat olduğunu gören Welles, burada başka bir Shakespeare başyapıtı olan Macbeth'in uyarlamasını sinema perdesine taşıdı. Ertesi sene yazar ve yönetmen şapkasını bir kenara bırakarak The Third Man (Üçüncü Adam) filminde sadece oyuncu olarak rol aldı.



Oyunculuktan kazandığı parasını The Tragedy of Othello: The Moor of Venice adındaki sinema adaptasyonuna yatıran Welles 1949'dan 1951'e kadar Othello üzerinde çalıştı. Bu filmle Cannes Film Festivali'nde Palme d'Or ödülüne layık görüldü. 1952 yılında yine bir yandan oyunculuk yapıp bir yandan radyo programları hazırlayan Welles bu dönemde birçok dizide rol aldı. 1955'te radyo programlarına yaptığı ekiple beraber Mr. Arkadin (Ölüm Raporu) adlı filmi hazırlayarak yönetmen koltuğuna geri dönmüş oldu. Çekimler devam ederken bir yandan da Orson Welles' Sketchbook adlı serisini çekiyordu.

1956'da bir radyo programı teklifi üzerine Hollywood'a geri dönen Welles iki sene sonra kendi kurduğu ekibi ile Whit Masterson'un Badge of Evil adlı romanından uyarlanan The Touch Devil (Bitmeyen Balayı) adlı filmde çalışma fırsatı buldu. İlk başta sadece oyuncu olarak başlayan Welles Charlton Heston'ın ısrarları üzerine Universal Studios tarafından yönetmenliğe yükseltildi ancak diğer filmlerinde olduğu gibi film kesintilere uğradı ve tamamı gösterilemedi.

1956'da tekrar Avrupa'ya dönen Welles Avrupa'nın birçok ülkesinden film çekme fırsatı buldu. Don Kişot uyarlaması için sık sık İspanya'yı ziyaret edip mekân arayışında olan Welles, iki saate yakın film şeridi çekmesine rağmen filmi hiçbir zaman tamamlayamadı. (Ölümünden sonra 1992'de çektiği sahneler birleştirilerek Don Quijote de Orson Welles adıyla İspanya'da Expo Sevilla festivalinde gösterildi)

Gerçekte Welles'i İspanya'ya getiren şey; film yapımının dışında ilgi duyduğu boğa güreşleriydi. Welles'in "haksız ancak karşı konulmaz, üç perdelik bir trajedi" olarak tanımladığı boğa güreşi, özellikle 1956 ve 1961 yılları arasında, boğa güreşlerini düzenli olarak ziyaret etmesine neden oldu. Tipik purosuyla ve bariyerlerin arkasından, **Antonio Ordóñez** gibi birçok boğa güreşçisinin performanslarını kaydederd. (Bu filmler daha sonra RAI (İtalya), BBC (İngiltere) veya ABC (ABD) gibi uluslararası yayıncılar tarafından belgesel olarak düzenlenecektir)

**Antonio Ordóñez** 1932'de İspanya'nın Ronda şehrinde doğmuş ve ünlenmiş yakışıklı bir matadordur. Babası , Ernest Hemingway'in Güneş de Doğar romanındaki matadorun prototipi Cayetano Ordóñez'di. Ailesi Randa'da Dünya'nın en eski arenasının sahibi olan soylu Ordóñez ailesiydi ve ailenin tüm erkek fertleri matadorluk yapıyordu. Ernest Hemingway ile arkadaşlığının yanı sıra Orson Welles'le de arkadaşlık yapan Antonio, bu arkadaşlıklar neticesinde bazı filmlerde de rol almıştı.



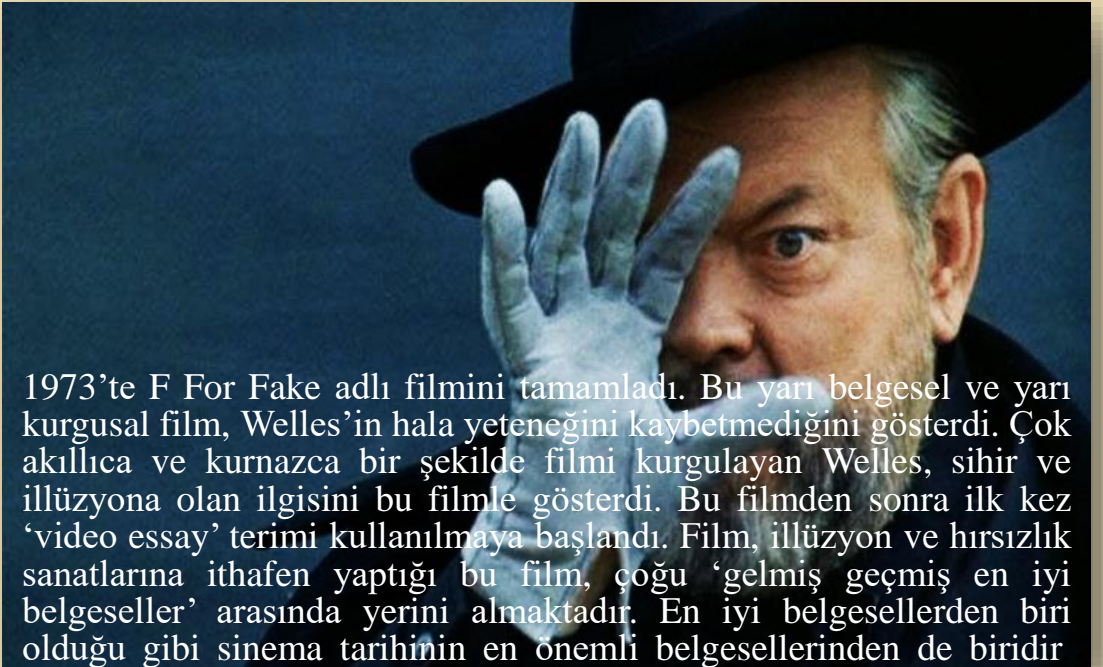
*Antonio Ordóñez Ernest Hemingway ve Orson Welles 'le beraber (1964)*

Welles'in A.Ordóñez'in yaşadığı Ronda'ya aşığı ve İspanya kültürünü çok seviyordu. Bu sevginin ileride Ronra'yı daha da çok meşhur yapacağından o yıllarda kimsenin haberi yoktu



O.Welles 1962’de The Trial (Dava) filmini yönetti. Kadrosunda Welles’in üçüncü ve son eşi olan Kontes Paola Mori’nin de yer aldığı film gişede başarısız oldu. Daha sonraları ise Welles, kendi oyunu olan Beş Kral’ı «Gece Yarısı Çanları» adıyla sinemaya uyarladı. 1968’da ise Fransa televizyonu için Histoire immortelle’yi yönetti. Süresi 60 dakika olan film Welles’in yönettiği en kısa (uzun metraj) film oldu.

1970’te The Deep adlı filmi çekti. Kadrosunda Jeanne Moreau, Laurence Harvey ve Oja Kodar gibi oyuncuların olduğu filmin çekimleri Yugoslavya’da yapıldı. Tamamen Welles’in ve Kodar’ın kendi paralarıyla gerçekleşen filmin çekimleri birkaç sene sonra finansal sıkıntılar ve filmin başrol oyuncularından Laurence Harvey’nin ölümüyle tamamlanamadan son buldu. Sonraki üç sene boyunca Avrupa’da kalıp Orson’s Bag adlı televizyon programını çeken Welles, üç yılın ardından tekrardan Amerika’ya dönüp kendi finanse ettiği filmler üzerinde çalışmak istediğini fark etti. Bu dönemde **Moby Dick** üzerinde çalışmaya başladı ancak bu da yarım kaldı. Moby Dick 2000 senesinde kısa film olarak yayınlandı.



1973’te F For Fake adlı filmini tamamladı. Bu yarı belgesel ve yarı kurgusal film, Welles’in hala yeteneğini kaybetmediğini gösterdi. Çok akıllıca ve kurnazca bir şekilde filmi kurgulayan Welles, sihir ve illüzyona olan ilgisini bu filmle gösterdi. Bu filmden sonra ilk kez ‘video essay’ terimi kullanılmaya başlandı. Film, illüzyon ve hırsızlık sanatlarına ithafen yaptığı bu film, çoğu ‘gelmiş geçmiş en iyi belgeseller’ arasında yerini almaktadır. En iyi belgesellerden biri olduğu gibi sinema tarihinin en önemli belgesellerinden de biridir

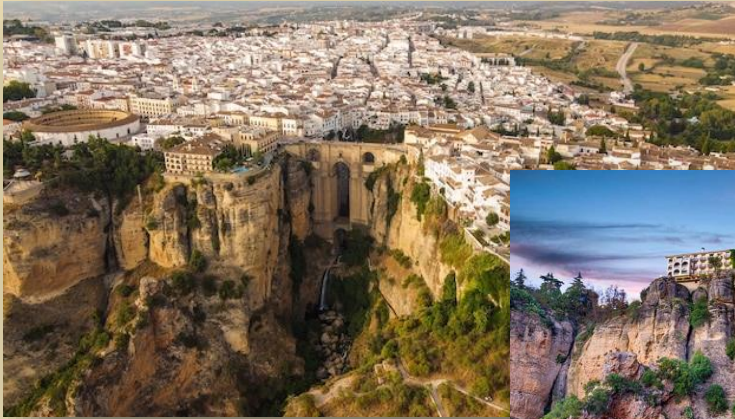
*(En iyi belgeseli sen yaptın)*



1971 senesinde Akademi tarafından ‘Onur Ödülü’ Oscar’ı takdim edildi. 1975’te AFI (Amerikan Film Enstitüsü) Welles’e ‘Ömür Boyu Başarı Ödülü’ verdi. Hayatının son yılları projelerine finansal kaynak bulmaya çalışmakla geçti. 1983 yılında BFI (İngiliz Film Enstitüsü) kurumunun ilk üyelerinden biri oldu. 1984’te Directors Guild of America tarafından kendisine ‘Onur Ödülü’ verildi.

Besteleyip seslendirdiği “I Know What It Is To Be Young” adlı şarkısı 8 Şubat 2012 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlenip klasikler arasına yerleşmiştir. *(En güzel şarkıyı sen yazdın)*

Welles, 10 Ekim 1985’te 70 yaşında geçirdiği kalp krizi sonucu hayatını kaybetti. Sırasıyla tiyatro, radyo ve sinema alanlarında çığır açan Orson Welles, ardında tamamlanmamış birçok proje bıraktı.



O.Welles bir röportajda öldükten yakılmayı ve küllerinin İspanya’ya gömülmesini istediğini söylemişti. İspanyolca bilen kızının da çabaları ile İspanya Kültür Bakanlığı ile görüşüldüğünde bu konudan onların da haberleri olduğunu söyleyerek aileye küllerini istedikleri yere gömebileceklerini belirten bir davetiye yolladılar.

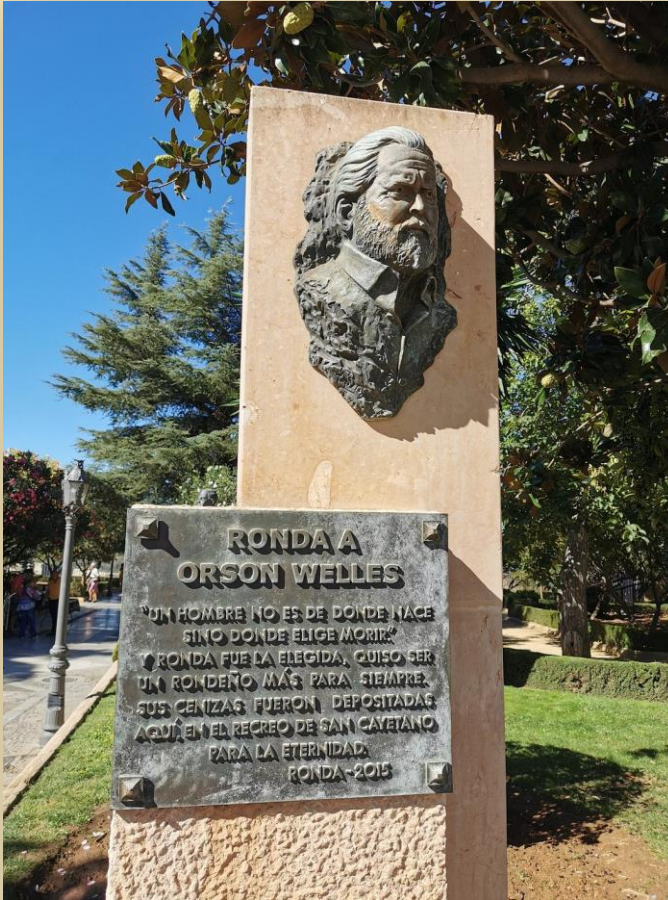
Welles’in son eşinden doğan kızı Beatris, babasının Boğa Güreşlerini ve Ronda’yı çok sevdiğini, Antonio Ordóñez’in de arkadaşı olduğunu, Onun çiftliğine yakın bir yere gömülmesini istediğini söyledi.



Görüşmeler sonucu küllerin çiftliğe gömülmesine karar verildi. Bürokratik işlemler sonucunda küller Welles'in ölümünden iki sene sonra Ronda'ya getirilerek gömüldü. 100 Adet fotoğrafçı bu seremoniyi görüntüledi ve fotoğraflar bir albüm haline getirilerek satışa çıktı. Kitap, İngilizce ve İspanyolca olarak her iki baskıda da toplam 250.000 kopya sattı; bu, daha önce bir fotoğraf albümü için hiç görülmemiş bir baskıdır. Welles öldükten iki sene sonra bile para kazandırmaya devam ediyordu.

*(Sen neymişsin be abi)*

<https://www.youtube.com/watch?v=6-3f2I4H2t8>



*"İnsan doğduğu yere değil,  
ölmeyi seçtiği yere aittir."*



### **“ETKİYE TEPKİ“ İLİŞKİSİNİN SÜRÜKLEDİĞİ KARANLIKLARIN İÇİNDEN STANDARTLAŞMAYA DOĞRU;**

Taşınmaz Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartları ile sınırları çizilmiş, kuralları konulmuş bir sektör olması gerekirken, ülkemizde interaktif rol oynayan birçok aktör nedeni ile sektöre ait standartlar oluşturmak zor olduğu gibi bir Değerleme Uzmanının oluşturulmuş herhangi bir standarda uyabilmesi de oldukça zor olmaktadır. Dolayısı ile ülkemizde Gayrimenkul Değerleme “standart-değişmez kuralları olan, belli seviyede bir bilgi birikimini gerektiren” bir iş olması gerekirken, “kuralları değerlendirme yapıldığı zamana göre değişen, standartları oluşturulamamış, belli bir bilgi birikiminin asla yetmediği” bir iş durumundadır.

İnteraktif oyuncular ve uzmanlar karşılıklı kurallarla oynayarak sistemi yozlaşmaya doğru yönlendirmeye devam etmektedirler. Bu yazdıklarım çok anlaşılabilir. Buna çok basit bir örnek vermek gerekirse bankaların rekabet nedeni ile ucuz rapor ücretlerinde diretmesi, buna karşılık uzmanların para kazanabilmek adına daha çok rapor düzenleyebilmek için yanlarına vasıfsız eleman alıp onlara rapor hazırlatması, bankaların önlem olarak raporlarda selfi fotoğrafı istemesi ve bunun sonucunda değerlendirme firmalarına photoshoplu raporlar gelmesi, buna önlem olarak da Değerleme Firmalarının rapor takip sistemlerinde photoshoplu resimlere uyarı veren yazılımlar yüklenmesidir. Böylece etki-tepki yasası gereği, taraflarca yapılan karşılıklı hamlelerin sonucunda raporlar istenmeyen bir düzeye çekilmiştir. Bir başka örnek de yabancıya satış raporlamalarıdır. Önce doğru bir kararla sistemden şirket yapılarına ve iş teslim sürelerine bağlı olarak belli bir algoritma ile otomatik iş dağılımı yapılırken, inşaat firmalarının baskısı sonucunda firmaların seçilmesine izin verilmiş, bunun üzerine bazı firmalar yabancıya satış işlemlerinde rekorlar kırmaya başlamıştır. Burada suçlanacak olanlar şirketler değil, müteahhitlere boyun eğenlerdir. Çünkü bunun yanlış karar olduğunu ve doğuracağı sonuçları daha ilk gün nerede ise tüm değerlendirme uzmanları haykırmışken bunu görememiş olmak kabul edilemez.



Değerleme Sisteminin rayına oturabilmesi için TDUB gibi Kural Koyucu ve Denetleyici tek bir kurumun yetkili kılınması, interaktif oyuncuların istemlerini TDUB ne yansıtarak sistemden tamamen çıkmaları veya sistemi değiştiremeyecek kadar yetkisiz kılınmaları, kılınamıyorsa denetlenmeleri gerekmektedir. İnteraktif oyuncunun konumuna ve gücüne göre bu yollardan herhangi biri uygulanabilir ama bazı oyunculara bunların hiç birini uygulayamazsanız o zaman da değerlemenin bağımsız ve doğruyu göstermesi beklenemez.

Aralık 2000 başlarında Yıldız Teknik Üniversitesinde Danimarkalı bir konuşmacıyı dinlemeye gitmiştim. Konuşmacı Gayrimenkullerde Değerleme Sistemini anlatırken Danimarka'nın 5.000.000 a yakın nüfusu olduğunu ve tüm taşınmazların sisteme kayıtlı olduğunu açıklamıştı. Bu tip seminerlerde vs. hep en iyi uygulamaya yakın olan ülkeler davet edilir. Hâlbuki ihtiyacımız olan kötü durumdayken kendini geliştirebilmiş, yüksek nüfuslu ve sorunlu ülkeleri örnek almaktır. Fakat ne yazık ki bu tip ülkeler de bizim gibi henüz sorunlarını çözememiş olduğundan ve ülkeler arasında da sistem farkları bulunduğundan (Örneğin İngiltere'den Irak'a kadar pek çok ülkede mülkiyet hakkı bizden farklıdır) kendimizin çözüm üretmesinden başka çare yoktur.

Değerleme sektöründe kuralları konmuş standartlar bulunmaması nedeni ile aynı binaya farklı uzmanlar farklı bitmişlik oranı verebilmekte, maliyet analizi yaparken farklı birim fiyatlar uyguladıklarından farklı sonuçlara ulaşabilmektedirler. Ancak ülkemizin ekonomik verilerinin çok dinamik olması nedeni ile sektörümüzde düzenlenmesi gereken standartların ülke şartları gereği her sene yenilenmesi gerekmektedir. Bu standartları düzenlemek «mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak» görevi gereği TDUB nindir.



Sektörde düzenlenmesi gereken standartlar; yapı cinslerine göre inşaat maliyetleri, bitmişlik oranı, bölgesel kapitalizasyon oranları, intifa oranları, yapı cinslerine ve yıllara göre amortisman oranları, şerefiye oranları, vs. olarak sayılabılır. Değerleme Sektörünü etkileyen, çoğunu bildiğiniz ama doğrudan aklınıza gelmeyecek interaktif oyuncular ise şunlardır;

#### 1. Enflasyon ve zaman

Ülkemizde enflasyon oranları Avrupa'nın gelişmiş ülkelerine göre her zaman için yüksek olmuştur. Üstelik kısa süreli dalgalanmalar çok olağandır. Buradaki sıkıntı Uluslararası Değerleme Standartlarının enflasyon oranları çok az oynayan Avrupa'nın gelişmiş ülkeleri tarafından oluşturulmuş olmasıdır. Bunun sonucunda Uluslararası Platformda kabul görmüş bazı değerler ülkemizde değişiklik göstermektedir. Örneğin yüksek devalüasyon olan zamanlarda gelir akış tabloları da değişmek zorundadır. Brüt kira çarpanlarını bir standarda sokmak imkânsızdır. İşte bilginin devamlı tazelenmesi gerekliliği de bundandır. Şartlar devamlı değiştiğinden bilgi de değişmek zorundadır. !980 li yıllarda çok kullanılan "bir taşınmaz kirası ile kendisini 10 yılda amorti eder" gibi bir söylemde bulunmak zamanımızda artık imkânsızdır. Londra'da değerlendirme yapan Appraisal Institute lisanslı bir değerlemeci mevcut bilgi birikimi ve standart faiz formülleri ile 20 yıl boyunca hizmet verebilirken, ülkemizde bilgilerin de formüllerin de devamlı güncellenmesi gerekmektedir. Avrupa'nın birçok ülkesinde alım satımlarda kredi faizi çok etkili olduğundan ve bu nedenle gayrimenkullerin değeri ülkenin ekonomisine bağlı olarak değiştiğinden "para endeksi" ile "gayrimenkul endeksi" birbirine yakın seyrederek. Bizde ise bir iniş çıkışlar aynı zaman dilimlerinde olsa da yüzdesel fark çoktur. Bunu önlemenin yolu, gayrimenkullerin bir rant aracı olmaktan çıkartılmasıdır. TDUB Gelir analizinde kullanılacak faiz oranlarını 6 aylık dönemler için belirleyip yayınlatabilir.

## 2. Siyasi yaklaşımlar ve değişen kanunlar

Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile güçlenen "mülkiyet hakkı" o günden bugüne hükümetler için bir gelir kapısı olmuş, gerek inşaat sektörü için yapılan çimentodan perdelik kumaşa kadar yapılan üretimler, gerek bina üretimleri ülkenin beton ekonomisini benimsemesine ve bunu korumak adına pek çok yanlış karar alınmasına neden olmuştur. Örnek verdiğimiz yabancıya satışta olduğu gibi birçok hatalı kararın arkasında bu çekince bulunmaktadır. Aynı şekilde kaçak binaları ekonomiye kazandırmak adına çıkan imar barışı gibi kuralları darmaduman eden kanunlar nedeni ile değerlendirme uzmanlarının dün yanlış dedikleri bugün doğru, dün doğru dedikleri bugün yanlış hale gelmektedir. TDUB değerlemeye etkin olarak çıkan her kanundan uzmanları haberdar ederek, bu kanun değişiklikleri karşısında nasıl karar verilmesi gerektiğini açıklaya bilir.

## 3. Bankalar

Bankalar şu anda Ülkemizde en çok değerlendirme raporuna ihtiyaç duyan kurumlardır. Her banka kendi hedefleri doğrultusunda ipotek teminatlı kredi kullanırmakta ve bu hedeflere bağlı olarak değerlendirme şirketleriyle sözleşme imzalayıp, teminatların nasıl değerlendirileceği ile ilgili teknik şartnameler çıkartmaktadır. Kimi bankalar risk kodları oluştururken, kimi bankalar hangi durumda nasıl karar verilmesi gerektiği ile ilgili bildirimler yapmaktadır. Mutlaka bu çabalar kendileri için mantıklı ve iyi niyetlidir. En azından kendileri için değerlendirme yapan şirketlerin ortak bir dili olması ve belirledikleri standartlara uyması için yayınladıkları bu bildirimler, bankalar arasındaki beklentiler farklı olduğundan (Sonuçta birbirlerine rakipler) şirketler açısından oldukça olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Bir değerlendirme şirketi aynı binaya farklı banka için «satılabilir» derken bir başka banka için «satılamaz» diye bilmektedir. Bunu önlemenin yolu; TDUB nin bankalarla da görüşerek bir değerlendirme kılavuzu çıkartması (Daha önce defalarca denenip, devamı getirilmemiştir) ve bankaların gelişmeler karşısında bir farklı isteği varsa, bunu önce TDUB ne sunması ve TDUB uygun görürse tüm raporlamalar için bunu TDUB nin kılavuza ekleyerek güncelleme yapması gerekmektedir.

## 4. SPK

SPK, değerlendirme sektöründe lisanslama şartını getiren kurum olması nedeni ile sektörün ana kural koyucusu durumundadır. Dolayısı ile bu kurumun aldığı her karar, sektör açısından çok önem arz etmektedir. Alınan kararlar doğru olduğu sürece sektörün kalite düzeyi artmakta, kursla tecrübe belgesi vermek gibi yanlış olduğunda sektör dibe vurmaktadır. SPK'nın değerlendirme uzmanı ücret politikası da sektörün bir türlü düzelememesinin ana nedenlerinden biridir. Fakat şu anda tek başına ücret politikasını düzeltmek de sektörün kalitesini yükseltmeyecektir. Çünkü zamanında sektörü düzeltmek için aldığı bir çok karar, suistimallerle aleyhe dönmüş durumdadır.

Örneğin şirketleri güçlendirmek amacı ile alınan 10 adet personel şartı, sektörde çözüm ortaklığının daha çok tercih edilmesi nedeni ile şirketleri zor duruma sokmuş, şirketler maaşlı çalışmak isteyen personel bulamamış, çözüm ortakları sigortalı çalışan olarak gözükmekle birlikte yapılan işlerden ayrıca çözüm ortağı olarak da ücret almaya başlamışlardır. Bu durum maaşlı çalışanları da olumsuz etkilemiş, kendilerinin hakkının yendiğini düşünerek onlar da yüksek maaşlar talep etmeye başlamışlardır. Aslında ne istenen maaşlar harcanan emeğe göre çoktur, ne çözüm ortaklığının kabul görmesi yanlıştır. Uzmanların düzenlediği raporlar için alınan ücretlerin az olması nedeni ile sektör sürümünden para kazanmaya çalışan şirketlerle dolmuştur. Burada yapılması gereken; değerlendirme uzmanlarına da şirketlere de iş sayısı kotası getirmektir. Değerleme işinin sürümünden kazanılan bir sisteme dönüşmesi sonucunda işin kalitesi düşmüş, dışarıdan rapor düzenleyen ve düzenletenlerin ilanları fütursuzca yayınları olmuştur. Bu durumda SDU larının kontrol edemeyeceği kadar çok iş alan şirketler ile bu kısıtlamaya sadık kalan şirketler arasında da haksız kazanım olmaktadır. Kısaca şirketler arasında da bir standart olması gerekmektedir. Ne gerektiğinden büyük şirketler, ne olması gerekenden küçük şirketler sektör için faydalıdır. Şirketin büyüklüğü, SDU sayısı ve iş sayısının oranı ile ilişkili olmalıdır. SPK Yönetmeliğine göre bir şirkette en fazla 10 SDU olabilir. Aralarında nitelikli taşınmazlar olacağı için bir SDU günde max. 10 rapor kontrol edebilir. Dolayısı ile günde 100 rapordan fazla iş yapan şirketler, en iyi durumda bile sakıncalıdır. SPK nin standartlaşmaya önce şirketlerden başlaması gerekmektedir.

## 5. BDDK

BDDK adı üzerinde «Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu» olarak bankalarla ilgili kuralları düzenleyici yapıdadır. Dolayısı ile Bankalar BDDK kararlarına uymak zorunda olsa da prensip olarak bankalar için BDDK'nın değerlendirme sektörü ile ilgili aldığı kararlar diğer kuruluşları bağlamaz. Ancak realitede bu böyle değildir. Çünkü sektörde söz sahibi olan Bankaların davranış alışkanlıkları, sektörü peşinden sürüklemektedir. Örneğin son tebliğinde bankalara yol parası ödeme mecburiyeti getirmesi tüm değerlendirme hizmetlerinde yol parası alınması mecburiyetini getirmiştir. Bunu diğer kurumlara yansıtmamak uygulamada mümkün değildir. Çünkü sadece sınırlı sayıda çözüm ortağı bulunan bir ilçede bu çözüm ortaklarına iş yönlendirildiğinde haklı olarak yol parası vermeyen kuruluşların işlerini reddedeceklerdir. Bu nedenle BDDK'nın aldığı kararlar aynı SPK gibi tüm sektörü etkilemektedir. BDDK ipotekle ilgili riskleri ve değerlendirme ile ilgili gelen şikayetleri minimize etmek için 10.000.000 TL üzerindeki gayrimenkullere çift eksper uygulamasını getirmiştir. Ancak eksperler birbiri ile anlaşarak benzer rapor vermekte ve işlem amacından şaşmaktadır. Baştan hiçbir standardizasyonu bulunmayan bu sektörde, değerlendirme işinin bakış açısına göre çok farklı sonuçlar doğurabileceğini kabul ederek yaklaşmak yerine bu farkların çok düşük oranlarda çıkması için standartlar oluşturulmasına emek harcanması daha doğru olacaktır. Her zaman söylediğimiz gibi bu net olarak TDUB nin görevidir.

## 6. Belediyeler ve Tapu Müdürlükleri

Belediyeler ve Tapu Müdürlükleri gayrimenkul değerlemesinde değere etken veriler alabileceğimiz iki resmi kurumdur. Ancak bu iki kurum kendi kurallarını bağlı oldukları kanunlara dayanarak oluşturmaktadır. Belediyeler 3194 sayılı İmar Kanununa göre davranırken, tapu müdürlükleri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre davranırlar. Bu iki kanun ilk çıktıklarında birbiri ile çatışmazken daha sonra çıkan imar affi gibi ilave geçici maddelerle birbiri ile çatışır hale getirilmiştir. Örnek olarak kat irtifaklı bir binada imar affi ile yasal hale getirilen tam kata çevrilmiş illegal bir çekme kat belediye açısından tamamen sorunsuz hale getirilmiş olsa da kat mülkiyeti kanununa göre diğer maliklerin onayı olmadan yapıldığı için yasal sayılmayacaktır. Çünkü kanunun 3. maddesi gereğince değeri değiştiği için arsa paylarının da değişmesi, diğer maliklerden pay alınıp bu bağımsız bölüme verilmesi, bunun için de tüm maliklerin katılımı ile kat irtifakının bozulup yeniden kurulması gerekmektedir. Bu hamle oldukça zor olduğundan imar affına başvuran malik devamını getirmemekte, tapuda başka, belediyede başka proje bulunmaktadır. Geçerli olan tapudaki proje olsa da iki resmi kurumun entegre olamaması nedeni ile ortaya çıkan birçok karmaşa değerlendirme uzmanları için fazladan bilgi ve efor gerektirmektedir. Tapu Genel Müdürlüğü standartlaşma konusunda belediyelere göre çok önde olup devlet kurumları içinde çok başarılı durumdadır. Belediyelerin standartlaşmaya ne kadar uzak olduğu ise alınan dosya gösterme ücretlerinin farklılığından anlaşılabilir.

## 7. Toplumun sosyokültürel yapısı

Toplumumuz gayrimenkulü yatırım aracı olarak gördüğü için sokaktaki her adamın gayrimenkullerin değeri hakkında bir fikri vardır. Ayrıca toplumumuzda yasalara uyumda zorluk yaşanmaktadır. Günümüzde sırf İstanbul'da on binlerce yıkım kararı verilmiş kaçak yapı vardır. Bu nedenle hükümetler imar barışı vb. adlarla geçici kanun maddeleri uygulayarak hazineye para toplamakta sakınca görmemektedir. Toplumun bu sosyokültürel yapısı çoğu zaman değerlendirme sektöründe uygulanan çok basit formülleri bile alt üst etmektedir. Örneğin bir arsa değerlemesi yapılırken o arsaya yapılabilecek yapı alanı üzerinden proje geliştirme yapıp, binanın cirosu üzerinden değer analizi yapan değerlendirme uzmanı, yapı alanını imar durumu ve plan notlarından çıkartırken realitede o bölgede kimsenin imar durumuna uymaması ve fazladan kat yapması nedeni ile bölgedeki arsaların satış fiyatları ile ilişkisiz bir değere ulaşabilmektedir. Bazen de rant getireceğine inanılan bir bölgede yapı alanının getirebileceği cirondan bile fazla fiyatla satılan arsalar olabilmektedir. Böyle durumlarda değerlendirme uzmanı doğru değeri yazmakta zorlanmaktadır. Burada devletin gayrimenkulü rant kapısı olmaktan çıkartması veya rant sağlanıyorsa ciddi oranda gelir vergisi alması, bunun için de değerlendirme uzmanlarından destek alması gerekmektedir.

Sonuç olarak değerlendirme uzmanları standartları değişken interaktif oyuncular, TDUB nin mesleki standartlar oluşturamaması, bir meslek kanunu olmaması gibi nedenler yüzünden standart bir değerlendirme formuna dahi ulaşamamış olup, umutla bekleyişlerini sürdürmektedirler.



## BU DÜNYA HANGİMİZİN ?

Bırak deli Haydar-bırak be gardaş  
Kafayı bozmaya değmez bu dünya  
İsterse hızlı dönsün isterse yavaş  
Sen seni üzmeye değmez bu Dünya

Fani diyen varsın desin sana ne  
Gönül veren gitsin versin sana ne  
Haydut vursun hırsız yesin sana ne  
Gücenip kızmaya değmez bu Dünya

Nerde kan akıtıp kavga verenler  
Nerde şimdi sefasını sürenler  
Ne götürdü kucağına girenler  
Bir yırtık çizmeye değmez bu Dünya

Kulpu yok ki neresinden tutasın  
Sana göre lokma değil yutasın  
İçine gireni Allah kurtarsın  
Üstünde gezmeye değmez bu Dünya.

Gel gitme kal desem kalamazsın ki  
Ortadan böl desem bölemezsin ki  
Git tekrar gel desem gelemezsin ki  
Aldanıp azmaya değmez bu Dünya

Almak-satmak, tapu-senet nafile  
Toplayıp yığdığın servet nafile  
Sıla nafiledir, gurbet nafile  
Yağmaya tozmaya değmez bu Dünya

Sınırlar çizilmiş konulmuş yasak  
Beş para etmezdi bizler olmasak  
Kısmen göz yaşı kan-kısmen kir pasak  
Yıkayıp süzmeye değmez bu Dünya

Senin benim ne ki? Küçük mü dar mı?  
Hani kimin dostu, kimseye yar mı?  
İnsan öldürmenin manası var mı?  
Karıncı ezmeye değmez bu Dünya

Misafirsin, misafirlik suç değil,  
Bakacaksın uzaktan bak, güç değil  
Eti yenmez, koyun değil koç değil  
Derisini yüzmeye değmez bu Dünya

Kabuktur, manayı unutturmasın  
Babayı, anayı unutturmasın  
Boş hayal Mevla'yı unutturmasın  
Tırnakla kazmaya değmez bu dünya

Arkası karanlık önü karanlık  
Yarını karanlık, dünü karanlık  
Kendine çağırır seni karanlık  
Bir küçük hüzmeye değmez bu Dünya

Cazibesi özelliği yok demem  
Nakış nakış güzelliği yok demem  
İki günde kaçır gider çok demem  
Anlayıp sezmeye değmez bu Dünya

Unutma ki yolcu yolunda gerek  
Yolcunun azığı belinde gerek  
İnsanlar insanlık halinde gerek  
Mest olup sızmaya değmez bu Dünya

Bilesin ha canım Haydar bilesin  
Seni bekler soğuk mezar bilesin  
Ebediyet ötede var bilesin  
Tek satır yazmaya değmez bu Dünya

Abdurrahim Karakoç



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

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

## BDDK'NIN SEKTÖRE DÜZEN VERME ÇALIŞMALARI VE KAPATILAN ŞİRKETLER

İlgili yönetmelikler gereği, bankalara değerlendirme hizmeti veren Değerleme firmalarının SPK Lisansı yanında BDDK Lisansı da almaları gerekmektedir. Bankalara değerlendirme hizmeti vermek için sadece BDDK Lisansı yeterli gibi gözükse de bankalar her iki lisansı da talep etmeye devam edince, iki lisansı da almak şart oldu. Zaman içinde BDDK ağırlığını koyarak özellikle bankaların değerlendirme raporlarında bağımsızlık ilkelerine kayıtsız uyulmasına çalıştı. Bu kapsamda raporlama yapan tüm değerlendirme uzmanlarından bağımsızlık beyanları almaya, firmalar arasında periyodik bildirimleri yapmayanlara para cezaları kesmeye başlamışlardı. SPK'nın ve BDDK'nın yanısıra Bankaların da baskıları sonucunda şirketler kapanmaya başlamışlardı.

*“Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik”in 11 inci maddesine istinaden, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'ye 06.03.2014 tarihli ve 5753 sayılı Kurul Kararı, KL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30.06.2011 tarihli ve 4289 sayılı Kurul Kararı ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye 03.03.2010 tarihli ve 3577 sayılı Kurul Kararı ile verilen, bankalara yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların muhtemel değerinin bağımsız olarak belirlenmesi” hizmeti verme yetkilerinin, talepleri doğrultusunda iptal edilmesine, karar verilmiştir.”*



## BANKALARCA UYGULANAN YAPTIRIMLAR, MESLEKİ SORUMLULUK SİGORTASI VE BDDK

Lisanslı Değerleme Şirketleri Turyap'ın aldığı cezadan bu yana kendilerini diken üstünde hissediyorlardı. Üzerine Bankaların kestikleri cezalar de gelmeye başlayınca iyice huzursuz oldular. Bu işe kendi emeğini ve bilgisini vermiş olanların sadece daha dikkatli olmaktan öte yapabileceği başka bir şey yoktu. Ancak sermayesi ile başkalarını kiralayarak şirket kurmuş olanlar hemen kapanma riskine karşı bir ikinci, hatta üçüncü şirketi kurdular. Böylece şirketlerden bir kapansa diğeri ile devam edebileceklerdi. Hiç birinde kendi isimleri olmayan bu sermayedarlar, akrabalarını yeni firmalara ortak yaparak gelir denetimini sağlıyorlardı. Ancak sektör çok küçüktü ve SPK'nın ve BDDK'nın bunları bilmesine olanak yokken, diğer firmalar kimin ne yaptığını gayet iyi biliyordu. Çünkü çalışanlar devamlı hareket halinde, firmadan firmaya geçiyor ve özellikle bu işlerden haberdar olan operasyon ve muhasebe bölümünde çalışanlar sayesinde diğer firmalar her şeyden haberdar oluyordu.

Bu mesleğin riskini öngören BDDK, yönetmeliğinde “mesleki sorumluluk sigortası” şartını koymuştu. Bu yönetmelik gereğince; Değerleme kuruluşları, yönetmelik kapsamındaki değerlendirme faaliyetlerinden doğabilecek zararların tazmini amacıyla, asgari poliçe tutarı 500.000 TL ve bir önceki yıl bankalara verdikleri değerlendirme hizmetlerinden elde ettikleri gelirden az olmamak üzere, Kanununun 36 ncı maddesi uyarınca hesap dönemini takip eden tarihten itibaren on beş gün içinde genel şartları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen mesleki sorumluluk sigortası yaptırmak zorundaydı. Ancak bu sigortayı yapabilecek sigorta şirketi bulmak zordu. Hiçbir sigorta şirketi risk miktarı belirsiz bir işlem için taahhütte bulunmak istemiyordu. Taahhütte bulunanlar da sözleşmelerini o kadar kısıtlı hazırlıyorlardı ki risk gerçekleştiğinde bunlardan para tahsil etmek nerede ise imkânsızdı. Örneğin sözleşmelerinde eksperin yaptığı maddi hata veya eksik belge temini gibi nedenlerle yapılan yanlış raporlamalar nedeni ile çıkacak ödemelerden kendilerini muaf tutacak maddeler bulunuyordu. Daha ilk tazmin olayları patlak verdiğinde, sigorta şirketlerinden para tahsil edemeyeceğini anlayan bankalar, herhangi bir zarara karşı önceden önlem almaya başladılar. Bazı bankalar şirketlerle sözleşme yaparken; bankanın üzerinde kalan bir taşınmaz değerlendirme firmasınınca tespit edilmiş değerden düşük bedelle satılırsa, aradaki farkı teminattan karşılamak üzere ciddi miktarlarda teminat mektubu istiyorlardı. Bazı bankalar ise bu tip gayrimenkulleri “değeri siz belirlediniz, biz o fiyata satamıyoruz, buyurun siz alın” diyerek zorla değerlendirme firmalarına satmaya başladılar. Hatalı raporlama sonucunda başı derde giren hatta “Vektör Değerleme” gibi kapanan firmalar oldular.

TDUB bu gelişmeler sonucunda Avukat Dr. Osman Günver'i konuşmacı olarak çağırarak tüm firmaları bu konudaki zafiyet hakkında bilgilendirdi. Aslında bankaların bu tutumu, değer verirken tedbirli olmayı Değerleme Sektörünün genlerine korku faktörü olarak işleyecek ve sonradan sektör bu konuda rahatlatılsa dahi firmalar değer konusunda emniyetli tarafta kalmaya özen göstermeye devam edecekti.

Nitekim sanayicilerin alacakları krediler için verdikleri teminatların ve konut kredisine konu teminatların düşük bedellerle değerlendirilmesi fazlasıyla şikâyetlere konu olmaya başlayınca BDDK bu konuda da bazı çalışmalar yapmıştı. Satış ofislerinin fiyatlarının baz alınabileceği görüşünün yanı sıra değerlerin düşük bulunması halinde itiraz raporları hazırlanması ile ilgili genelge çıkartmıştı. Ancak mesleki sorumluluk sigortası yapılmış olması ve itiraz raporları düzenlenmesine rağmen şirketler üzerindeki baskı nedeni ile değerler konusunda şikâyetler devam ediyordu. Değerleme Uzmanlarının hazırladığı ekspertiz raporları, kredi almaktaki son durak ve en büyük engel haline almıştı. 1980 li yıllarda kimsenin aldırmadığı trampa, projeye aykırı imalatlar, illegal yapılaşma, kamulaştırılacak alanlar vb. detaylar Bankaların Ekspertiz Birimleri ve onlarla sözleşmeli çalışan değerlendirme uzmanları nedeni ile önem kazanmış, **“krediye uygun”** tabirinin çıkmasına neden olmuştu. Zaten ülke genelinde **“Kobi”** lerin bünyesindeki duran varlıkların çoğu alacak karşılığı çaresiz edinilmiş usulsüz yapılar vs. olduğundan bunlar teminat verilerek paraya çevrilmeye çalışıldığında, eksperler tarafından çıkan olumsuz raporlar ve buna bağlı düşük değerler nedeni ile sermayeye katılmıyor, ülkenin büyümesinde bir engel olarak görülüyordu. BDDK bununla ilgili gelen şikâyetler karşısında değerlendirme şirketlerini de dinleyince bütün bu tartışmaları bitirecek bir hamle yapmaya karar verdi ve 09.01.2020 tarihinde, 12.01.2017 tarihli yönetmeliğe aşağıdaki fıkraları ekleyerek değerlendirme kuruluşlarını bu kısıkaçtan kurtardı.

2020 Yılından önceki yönetmeliklerde de değerlendirme kuruluşlarının bağımsızlığı (banka ve müşterilere karşı ) korunmakla birlikte, 2020 tarihli yönetmelik değişikliği ile de bu konu daha net şekilde ifade edilmiştir.

12.01.2017 tarihli yönetmelik

3) Bankalar, değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenen değere ilişkin herhangi bir koşu/ koyamaz, tespit edilen değeri banka onayına tabi tutamaz ve değerlendirme kuruluşuna bağımsızlığı zedeleyici herhangi bir teklif ve telkinde bulunamaz.

09.01.2020 tarihli değişiklik ile eklenen maddeler;

MADDE 3 — Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesine aşığıdaki fıkralar eklenmiştir.

"(6) Bu Yönetmelik uyarınca değerleme kuruluşlarından değerleme hizmeti alan bankalar, bir değerleme kuruluşundan hizmet alımının durdurulmasını veya önemli ölçüde azaltılması tercihini, ticari teamüllere ve dürüstlük kuralına aykırı olarak bağımsızlığı zedeleyici şekilde kullanamazlar.

(7) Bankalar, değerleme kuruluşlarından süreli veya süresi: teminat mektubu isteyeme: ve değerleme raporlarındaki hatalar sonucu zarara uğradıklarına dair tek taraflı beyanlarıyla bağımsızlığı zedeleyici şekilde uygulama ve yöntemler kullanamazlar. Bankalar, her ne suretle ve gerekçeyle olursa olsun, değerleme raporuna konu varlığın değerleme kuruluşları tarafından satın reva devralınmasını talep edemezler.

(8) Düzenlenen değerleme raporunda gerçeğe aykırı bir değer takdiri yapıldığı ya da değeri etkileyecek bir bilginin kasıtlı olarak dikkate alınmadığı, değerleme hizmeti alan bankanın tek taraflı olarak alacağı karar ile tespit olunamaz.

BDDK 09.01.2020 tarihli değişiklikle yapılan itirazları da kontrol altına alacak son derece iyi niyetli bir karar daha almıştı. Buna göre

“MADDE 20 – (1) 4 üncü madde kapsamında değerleme hizmeti alınan konuya ilişkin yapılan değer takdirinin banka tarafından gerçeğe uygun bulunmaması durumunda 30 gün içerisinde bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılabilir. Aynı konuya ilişkin yeni değerin ilk değerin asgari yüzde yirmisi oranında farklı olması durumunda üçüncü bir değerleme yaptırılır. (Bu oran sonra %10 a düşürülecekti) Yapılan ikinci değerleme raporu neticesinde söz konusu oran içinde kalan değerleme raporlarındaki değerlerin aritmetik ortalaması, üçüncü değerleme raporunun hazırlanmasının gerektiği durumda da değerleme raporlarından birbirine en yakın olan iki değerin aritmetik ortalaması esas alınır.

(2) Beş milyon TL üzerinde değere sahip gayrimenkuller için 30 gün içerisinde farklı değerleme kuruluşlarına iki adet değerleme raporu yaptırılır. (Sonradan bu değer 10.000.000 TL ye çıkartılacaktı) 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 değerleme kuruluşu dışındaki üçüncü bir değerleme kuruluşuna değerleme yaptırılarak birbirine en yakın olan iki değerin aritmetik ortalaması esas alınır.” deniyordu. Burada 5.000.000 TL üzerinin itiraza konu olmasa bile iki firmaya değerlettilmesinin bir amacı vardı. Sektördeki değerlemelerde genel sapma oranı %10-15 civarında gözüküyordu. Yüksek montanlı kredilerde bu sapma ciddi fark yarattığı için değerin doğruluğu netleşsin istemişlerdi..

BDDK'nın bu olumlu hamlesine karşılık değerlendirme kuruluşları ve uzmanlar eskiden gelen tutucu tavırlarını bir anda değiştiremediler. Örneğin yapı maliyet hesabı ile değerlendirme yaparken mutlaka bir kaynağa bağlı kalmak gerektiğine inandıkları için yapı değerini ya Maliye Bakanlığının "Emlak Vergisi kanunu genel tebliği eki" nden ya da Şehircilik Bakanlığının " Mimarlık ve Mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ" den alıyorlardı. Hâlbuki bu iki liste de farklı amaçlar için üretilmiş olup piyasada gerçek maliyet değerleri çok farklıydı. Yapının büyüklüğüne ve konumuna göre maliyetler bazı zamanlarda çok daha yüksekken firmalar diğer firmalarla zıt düşmemek için bir veriye bağlı kalmak zorunda hissediyorlar ve çalıştıkları bankanın kabulleri doğrultusunda bir seçim yaparak bu verileri üste belirtilen kaynaklardan alıyorlardı. Bu arsa analizlerinde, arsaların fiyatlarının da farklı çıkmasına neden oluyordu.

Ayrıca sektörde değerlendirme raporları ücretlerinin çok düşük verilmesi nedeni ile eksperler ve denetmenler hep düşük ücretlerle çalışmak zorunda kalıyorlardı. Bir eksperin çıkartabileceği iş sayısına göre kazandıracığı bedel ve bu bedele karşılık alabileceği ücret belliydi. Dolayısı ile gayrimenkullerin yüksek bedellerle satılması, aldıkları ücretle o kadar çelişiyordu ki o yüksek değerlere satılabilmelerine ihtimal veremiyorlar, hayal bile edemedikleri rakamları raporlarına yazmayı beceremiyorlardı.

### **Bir Anı;**

*Bankada çalıştığım yıllarda bir kredi komitesi sırasında bankanın Yönetim Kurulu Başkanı şöyle demişti; "Küçük montanlı kredileri benim katıldığım komitelerde gündeme getirmeyin. O paralar bana çok küçük gelir, verilmesinde mahsur görmem, verin gitsin derim. Onlara siz bakıp karar verin. Çünkü size o paralar çok gelir, bankayı daha az riske atacak kararlar verebilirsiniz"*

İtiraz halleri veya 5.000.000 TL üzeri raporlamalar hazırlanırken de BDDK iyi niyetli tavrının karşılığını alamamıştı. Bunu onların bilmesine imkân yoktu ama değerlendirme uzmanları birbirine aykırı rapor vermemek için whatsapp grupları kuracak, bu konuda hassas davranan ve doğruyu bulmaya çalışan firmalar olduğu halde, iki yanlış bir doğruyu götürecekti.

Gelecek sayıda SPL'nin kurulması.



## KÖTÜ TANRI, KÖTÜ HAYAT

Benim Tanrım diğer insanların Tanrısından farklı ve acımasızdır. Biliyorum sizler için Tanrı tektir ve yücedir ama ben benim Tanrı'mın sizinkinden farklı olduğuna eminim. Annemin babamın kimler olduğunu bilmeden sokak köşelerinde büyüdüm. Kendime bakamayacak kadar sakat olduğumdan fakir insanlarla dolu çevrem hep bana destek olmaya çalıştılar. Ancak onların iyi Tanrısı onlara ayakta kalmaları için yardım ederken, benim kötü Tanrım beni yerden yere vurup sürükledi. Belki de hiç dimdik duramayayım diye sakat doğmamı sağlamıştı. Etrafımdaki gariban insanlar yokluk içindeki varlıklarını benimle paylaşmaya çalışırken dahi hep engeller çıkarttı. Bana kim iyilik etmeye çalışsa başına bir şanssızlık, bir bela yumağı sarılıyordu. Bu yüzden çevrede ismim uğursuza çıktı. İnsanlar yardım etmeye korkar oldular. Bütün bunların farkına varacak yaşa geldiğimde, suçluyu da bulmuştum. Suçlu kendimi bildiğimden itibaren her gün sabah akşam yalvarıp, yakardığım, çaresizlikten sonuna kadar varlığına sığındığım Tanrı'mdı. Evet, hayatımı cehenneme çeviren, benim kötü Tanrımdı ve ben bu düşmana karşı aciz, zavallı, mahkûm durumdaydım.

Çaresizlik hissettiğim durumlarda, kendimden daha perişan bir insan arar dururum. Devamlı olarak bu arayışımı sürdürdüğüm halde ne yazık ki daha böyle birini göremedim. Görmemin de imkânsız olduğunu biliyorum. Kim benden bitap durumda olabilir ki? Benim yaratıcım Dünya'daki en zavallı varlık olmam konusunda çok emek sarf ederek yaratmış. Sokakta dolaşan kedi, köpekler dahi benden şanslılar. Hiç değilse onları bir arabanın ezme ihtimali var. Ne yazık ki benim kendimi öldürme şansım bile yok. Ucunda ayak bulunmayan tek bir bacağı ve üç parmağı olmayan tek bir elim var. Kaç kere kendimi öldürmeyi denediysem de başaramadım. Fare zehri bile yedim. Üstelik bu haltı, kimsenin beni bulamayacağı terkedilmiş bir inşaatın bodrum katında yedim. Beni hiç kollamayan Tanrı'mın kollayacağı tuttu. Çocuklar saklambaç oynarken bulup, mahalleliye haber vermişler ve vücudum başıksıkı çıktı. Üç gün sonra tekrar sokaklardayım.



Dilenmekten öğreniyorum ama başka türlü yaşamam imkânsız. İnsanlardan nefret ediyorum ve nefret ettiğim bu insanlara yalvarmak zorunda kalıyorum. Aç kalarak ölmeyi denedim, onu da başaramadım. Yarı baygın bulup bir hastaneye kaldırmışlar. Kendime geldiğimde koluma serum takılıydı. Birkaç gün bana bakıp kapı önüne koydular. Benden şanslı oldukları için tüm insanlardan nefret ediyorum. Elim kolum sağlam olsa; birini mahvedip benden daha perişan duruma sokmayı düşünebilirdim. İnanın bunu çok kolay yapabiliirdim. Özellikle çocukları hedeflerdim. Ben yirmi yaşından sonra böyle olmadım. Doğduğumdan itibaren bu cehennem hayatını yaşıyorum. Bu yüzden acının ne demek olduğunu çok küçükken tatmaya başlamalılar ki adaletli olsun.

Bacaklarını, kollarını kopartmalıyım ki yalnızlığı, çaresizliği, yokluk ve sefaleti benim gibi tadabilsinler. Bin bir güçlkle çöplerden bulduğum bir parça ekmeği tutup da yiyebilmek için nasıl çabaladığımı anlayabilsinler. Soğuk kış gecelerinde sığınabilecek bir harabe bulabilmek için saatlerce yerlerde sürünmenin, insanların ayakları altında öğrenilecek bir pislikmiş gibi dolaşmanın acizliğini hissedebilsinler. Evet, başkalarını da kaderime ortak edeceksem, bunlar mutlaka çocuk olmalılar. Hem de zengin, mutlu, sağlıklı aile çocukları. Ama kendime bile zarar veremiyorum ki başkasına verebileyim. Ahh zavallı ben. Zavallı sakat biçare bedenim. Bütün suç Tanrı'mın. Dedim ya benim Tanrım kötü Tanrı. O'ndan da insanlardan da hayattan da nefret ediyorum. Ben bu hayatı hak edecek hiçbir şey yapmadım. Zaten nasıl yapabilirim ki. Doğduğum da böyleydim.

Küçük bir çocukken yağmur yağdığı zamanlarda Tanrım benim için üzülüp ağlıyor zannedirdim. Daha sonraları yağmurdan nefret ettim. İslanıyor ve üşüyordum. Bunu Tanrımın bana eziyet çektirmek için yaptığını çok sonraları anlayabilmişim. Evet, benim yüzümden diğer insanlar da ıslanıyordu ama onların gidebilecekleri sıcak bir evleri, üstlerini değiştirebilecekleri kıyafetleri vardı. Bense titreyerek lanetler savurmaktan başka bir şey yapamıyordum.

Keşke sakat olmasaydım. O zaman yapacağımı bilirdim. Çevrede ne kadar zengin varsa evine girip tüm varlıklarını kuruturdum. Karılarına, kızlarına tecavüz eder, sonra da onları öldürürdüm. Aslında bütün kadınlardan nefret ediyorum. Onların bacakları arasında sürünürken bana acıyarak bakmalarından, asla beni bir erkek olarak görmemelerinden nefret ediyorum. Körpecik kızların sıcak yaz günleri giydikleri mini eteklerin altından görebildiklerimle, onlara neler yapabileceğimi hayal ettiklerimi bir bilerseniz bana değil, onlara acırdınız. Ne yazık ki elimden hiçbir şey gelmiyor. Zaten elim de yok ya. Ne yapayım? Ben ne kadar iyi isem, benim Tanrı'mda o kadar kötü. Kötü Tanrı, kötü hayat.



## AKARYAKIT İSTASYONU DEĞERLEMELERİ

Akaryakıt istasyonları 24 saat çalışan, dolayısı ile kapısında kilit olmayan işletmelerdir.

**Akaryakıt istasyonlarını birkaç gruba ayırmak mümkündür;**

- 1) Şehir merkezinde yoğun benzin ve otopaz satışı yapan istasyonlar
- 2) Şehir merkezi dışında, çevre yolu üzerinde akaryakıt satışı yapan istasyonlar
- 3) Çoğunlukla şehir merkezi ve mücavir alan sınırları dışında çevre yolu üzerinde, akaryakıt yanında konaklama ve lokanta hizmeti veren, yoğun mazot satışı olan istasyonlar. vs.

Benzin istasyonu değerlemelerinde kullanılan ilk yöntem; satılan ürün ve diğer (restoran, vs.) gelirine göre değerlemedir.

**Gelir yöntemi ile değerlemede 2 bilgiye ihtiyaç vardır;**

- **Net kar bilgisi**, (Genellikle tüm istasyonların aynı zamanda bir alışveriş kısmı bulunmaktadır. Değer tespitinde bu kısmın getirisi de göz önüne alınmalıdır. (İstasyon bir tesis haline dönüşmüşse; otel, restoran vb. kısımların gelirleri göz önüne alınmalıdır). Bölge için geçerli olan **kapitalizasyon oranı**,
- Yukarıda saydığımız “net kar bilgisi”; mali tablo analizi ile ulaşılabilecek veridir. Gelir tablosu verilerinden net kar (vergiden sonraki kar) bilgisine ulaşmak mümkündür. Ancak ülkemizde; çoğu zaman mali tablolarla ulaşılan net kar bilgisi gerçeği yansıtmamaktadır. Keza, vergi kaçırma veya kaçınma maksatlı gider kalemleri yüksek gösterilir (bazen naylon fatura ile)



- Çoğu zaman; önceden hesaplanan tutarda vergi vermek için brüt kar istenilen tutarlara düşürülür. İş bu nedenle mal sahibinden edindiğimiz mali tablolardaki net kar bilgisi bizi yanıltabilecektir. Gelir tablosundaki net kar bilgisi bize doğruyu göstermemekle birlikte; gelir tablosundaki “yurt içi satışlar kalemi” satışlar konusunda bilgi verebilecektir. Bu bilgi çoğu kez doğru olur, keza benzin istasyonunun “yurt içi satışlar” kalemini değiştirmesi mümkün değildir (kaçak benzin satılması hariç). “Yurt içi satışlar” hesabı, benzin istasyonunun pompa satışlarını gösterir. Yine edindiğimiz pompa satışları tutarının gerçeği yansıtmadığının anlaşılabilmesinin bir yolu da bir müddet istasyonda gözlem yapmaktır, yapılan gözlem süresinde oluşacak satış tutarı, gün, ay ve yıla vurularak “yurt içi satış kalemine” gerçekten ulaşıp ulaşılamayacağı irdelenmelidir. Gözlem süresinin uzatılması; standart sapmanın düşürülmesi için faydalıdır. Çoğu kez, yeteri kadar gözlem yapılamayacağı hepimizin malumudur, iş bu nedenle işletmecilerin beyanları dikkate alınır, beyan edilen satış tutarlarının; istasyondaki pompa ve tabanca sayısı ve yer altı, yer üstü tankları kapasitelerine oranlı olup olmadığı sorgulanmalıdır. Satış oranlarında benzin, motorin vb. Satışlara dikkat etmek gereklidir. Ana arterlerde, otobüslerin güzergahında motorin satışlarının fazla olması doğaldır. Şehir merkezlerinde ise benzin satışlarının çok olması doğaldır.
- “Yurt İçi Satışlar” hesabının yaklaşık %4 oranı “net kar” kabul edilebilir (bu bilgi ortalama veridir, bazı durumlar için biraz düşük ya da yüksek olması mümkündür). Gelir hesabında, istasyonun yurt içi satışlarının %4 üne ek olarak istasyonun diğer net gelirleri eklenir (yıkamacı geliri, market geliri, istasyon sınırlarındaki tesislerden olan gelirler vs.).

- Kapitalizasyon oranının tespiti önemlidir; keza taşınmazın ne kadar zamanda kendini amorti edeceğini veren bu bilginin yanlış seçimi sonucu büyük ölçüde değiştirebilir. Bu konuda bölgede faaliyette olan benzin istasyonu işletmecilerinden görüş almakta fayda olup, ekonomik konjoktüre, bölgenin gereklerine, istasyonun markasına, lokasyonuna vs. birçok değişkene bağlı olarak değişebileceği gibi 8-10 yıl aralığında olması muhtemeldir ki; bu bilgidan 1/8 yıl=kapitalizasyon oranının 0,125, 1/10 yıl=kapitalizasyon oranının 0,10 olacaktır.
- Her zaman taşınmaza değer verilirken gelir yöntemine güvenilmesi doğru sonuçlara ulaşmamızı engelleyebilir. Keza; aynı satış tutarlarına sahip 20.000 m<sup>2</sup> arazi içinde benzin istasyonu ile 10.000 m<sup>2</sup> benzin istasyonuna takdir edilen değer aynı çıkması değerlendirme yöntemini sorgulamayı gerektirir. Yine; işletme sahiplerinin şahsi ilişkileri sayesinde elde ettiği gelirlerin tümünün taşınmazın değerlendirilmesinde dikkate alınmasının sakıncaları düşünülmelidir. Ana arterde olup; iyi ilişkileri sayesinde kamyonculara (her kamyon 1 tona yakın mazot alabilmektedir) birkaç ay vadeli toptan satış yapabilen bir benzin istasyonunun gerçek geliri üzerinden yapılan değerlendirme sonucu 1,5 milyon değerle değerlendirildiği, bir banka tarafından teminat alındıktan 1 yıl sonra 400 bin TL' ye zor satıldığı tecrübe ile sabittir.
- İşte bu nedenle taşınmaza arsa değeri + parsel üzerindeki yatırım unsurlarının değeri olarak da bir değer verilmeli ve raporda bu veri de kullanılmalıdır. (Bazen gelir yöntemi ve arsa + maliyet yöntemi ile ulaşılan sonuçların ortalaması alınabilir)
- Benzin istasyonlarının karayollarında kurulmasının minimum şartları itibari ile hesaplamalara göre etki alanları ortalama 2000 m<sup>2</sup> dir. Bu nedenle karayoluna cepheli 2000 m<sup>2</sup> lik alanın birim m<sup>2</sup> arsa değeri parselin geri kalan bölümünden daha değerlidir. Arsa değeri hesaplanırken örneğin 10.000 m<sup>2</sup> "a" lejantlı parselde değer takdir edilirken; etki alanı yüksek olan 2000 m<sup>2</sup> x 500-TL/m<sup>2</sup> den hesaplanıp, etki alanı düşük olan 8000 m<sup>2</sup> x 250-TL/m<sup>2</sup> den değerlendirilebilir.
- Benzin istasyonları değer tespitinde emsal araştırması da uygulanabilmektedir. Bunun için çok iyi bir analiz gerekmektedir. Satılık pek çok benzin istasyonu mevcuttur. Aynı arterde veya aynı bölgede aynı ağırlıktaki bir arterde satılık emsal bulma imkânı mevcuttur. Ancak istasyonun büyüklüğü, kapasitesi, cirosu, bayrağı vb. Etkenleri göz önüne alarak indirgeme uygulamak gerekmektedir. Bu yöntem diğer yöntemlere destek amacı ile kullanılabilir.
- Yine; parselin imar durumu mutlaka sorgulanmalı, dosyasında iskân ve ruhsat bilgilerine mutlaka ulaşılmalıdır. Akaryakıt istasyonunun öncelikle a (akaryakıt) lejantlı bir arsa üzerine yapılmış olması gereklidir. Aksi durumda illegal bir yapı söz konusudur.



- Raporla konabilecek ekler: EPDK lisansı (akaryakıt ve LPG), Yol geçiş izin belgesi, K2 yetki belgesi, Akaryakıt dağıtım şirketi (varsa) bayilik sözleşmesi, İstasyon sahibi veya işletmecisinin bilgileri, İşyeri açılış ruhsatı, Yapılara ait ruhsat ve yapı kullanım izin belgesidir.
- EPDK lisansı akaryakıt işletmeleri için olması gerekli bir evraktır. EPDK bayilik lisansı alınırken; taşınmazın ruhsat ve iskân belgeleri sorgulanmaktadır, ancak geçmiş yıllarda bu belgelerin sorgulanmadan söz konusu belgenin verildiği de bilinmelidir. EPDK Petrol bayilik lisansları ilgili web sayfasından araştırılabilir.
- Raporlarda EPDK bayilik lisansı mutlaka edinilmelidir. Lisansın geçerlilik süresi önemlidir, raporlarda belirtilmelidir.
- Ayrıca K2 yetki belgesi, karayolu taşıma kanununda yer alan 37 tür yetki belgesinden biri. K yetki belgesi 3 gruba ayrılır ve bunlardan K2 belgesi, kendi öz mal araç/araçlarıyla kendi ürünlerini taşıyan firmaların alması zorunlu olan bir belge türü. Yol geçiş izni ise mücavir alan dışındaki tesisler için gerekli. Diğer evraklar ise tamamlayıcı nitelikte. Aslında bunların hiç birisi konmasa dahi rapor geçerli olur. Ama mesela bir SPK raporlamasında mutlaka bulunması gerekir.
- Yine raporlarda; kanopi büyüklüğü, pompa ve tabanca sayısı, toprak altı ve tank kapasiteleri, saha betonu alanı, tesisteki kapalı alan bilgileri olmalıdır.

- Akaryakıt temin eden firmalar, akaryakıt istasyonu ile bayilik anlaşması yaparken istasyon üzerinde bir sürelik "intifa hakkı" tesis ederler. Geçmiş yıllarda intifa hakkı 15-20 yıla kadar yapılabiliyordu. Dolayısı ile akaryakıt istasyonunda yüklü bir bayrak bedeli (tabela bedeli) söz konusu idi. Ancak bu süre 5 yıla sınırlanınca bu bedel dikkate alınmayacak kadar düştü. Benzin istasyonlarında işleyiş şu şekildedir. İstasyon sahibi "a" lejantlı arsayı ve tankerini alır. Petrol şirketlerinden yeri ile ilgili teklifler alır. En iyi teklifi yapan petrol şirketi; istasyonunun tüm masraflarını üstlenerek, kanopi ve pompaları yapar. Ayrıca arsa sahibine bir bayrak bedeli öder. Büyük ve tanınmış şirketler bayrak bedelini ufak firmalara oranla daha düşük öder. Bunun yanı sıra 5 yıllık da bir intifa hakkı şerhi düşülür ve bundan sonra çalışmalara başlanır. Kazanılan kardan yüzde alınır. Bu kar %4 ile %10 arasında değişir. Büyük firmalar % 4 civarı verir. Ancak satışları yüksek olur. Bayrak parası da aynı şekildedir. Büyük firmalar bayrak bedelini az verir. %4 kar aldığı düşünülen şirket, kredi kartı ile satış yaptığından ve mazotu da vadeli verdiğinden aslında %2,5 civarında kazanmaktadır. Ancak günümüzde zarar etmeyen bir akaryakıt istasyonu işletmecisi olmak için sadece sermaye olması yetmemektedir. İşletmeciliği de çok iyi bilmek ve istasyon açılacak yerle ilgili çok iyi bir fizibilite çalışması yapmak gerekmektedir. Özellikle Akaryakıt İstasyonunun değerini belirleyen en önemli unsur, önünden geçen yolun trafik yoğunluğu ve merkeze uzaklığıdır. Dolayısı ile devamlı gelişen metropollerde alınan şehir içi ulaşım kararları da değerlendirilmesi yapılan akaryakıt istasyonlarının değerini olumlu veya olumsuz olarak bir anda değiştirebilmektedir.
- Sermayedarların bu işi kolay görmeleri nedeni ile ülkemizde pasif duruma düşmüş, satılık binlerce akaryakıt istasyonu bulunmaktadır. Taşınmazın, bankaya kalması ya da el değiştirmesi durumunda mevcut gelirini sağlayıp sağlayamayacağı da dikkate alınmalıdır. Yaptığımız iş; gayrimenkul değerlendirme olup, tek başına bir işletme değerlemesi değildir. Bir Bakan'ın oturduğu siteden 3000.000 liraya daire alıp, Bakan taşındıktan sonra 1.500.000 TL'ye satan masum vatandaşın durumuna düşmemek için, gayrimenkul değerinin hesaplanırken, gelirlerinin kullanılmasında; özel durumların getirdiği pozitif ya da negatif etkenlerin etkinliğinin azaltılarak yansıtılmasında fayda vardır.

**Bir Anı:** Geçen yıllarda bir akaryakıt istasyonu değerlendiriyoruz. İstasyonun önceki sene hazırlanan raporları oldukça yüksek değerde çıkmış. Çünkü bu istasyon, büyük bir fabrikanın sahipleri tarafından o fabrikanın kapısının önüne, sırf fabrika mallarını taşıyan nakliye kamyonlarına hizmet etsin diye yapılmış. Fabrika geçen yıllarda iyi çalıştığından, doğal olarak istasyonun da değeri de yüksek çıkmış. Ancak biz değerlendirme yaptığımızda fabrika iflas etmiş ve kapanmıştı. İşin kötüsü istasyonun bulunduğu yol sadece fabrikaya kadar geliyordu. Yani dışarıdan birinin kullanması mümkün değildi. Dolayısı ile çok düşük bir değer vermek zorunda kalmıştık. Sadece gelir yöntemi kullanmanın sakıncasını gösteren çok güzel bir örnektir bu olay.



## RÜŞVET DENEN BELA

Demirbank'ta İnşaat Emlak Müdürü olarak görev aldığım yıllarda, Bankanın sahibi beni yanına çağırarak Sefaköy'de bir fabrikaya bakmamı ve ne kadara satabileceğimizi araştırmamı istemişti. Fabrikayı bulabilmem için de elime o fabrikaya ait daha önceki yıllarda yapılmış olan bir ekspertiz raporu vermişti. Rapora göre fabrika, sosyal tesisleri son derece iyi, futbol ve basket sahası hatta yüzme havuzu dahi olan birinci sınıf bir yapı idi. Değeri de doğal olarak oldukça yüksekti. Ancak fabrika sahibi borçlarını ödemediğinden fabrikanın Banka'nın üzerine geçme ihtimali yüksekti. Ne yazık ki yerine gittiğimde büyük bir hüsrana uğradım. Karşımda virane bir yapı durmaktaydı ve raporda yer alan tesislerin hiç biri mevcut değildi. O yıllarda değerlendirme işi mahalle emlakçılara vs. yaptırılmaktaydı ve bu tip olaylarla çok karşılaşılıyordu. Ekspertiz raporu düzenleyenler rüşvet alabiliyorlar ve kötü niyetle hazırladıkları raporlardan dolayı herhangi bir sorumluluk almıyorlardı. Dönüp fabrikanın durumunu açıkladığımda artık ekspertiz işinin bana yapışıp kalacağından habersizdim.

Bana verilen ikinci görev beş katlı bir bina değerlemesiydi. Bu bina bir firmanın iş yeri olarak kullanılmaktaydı ve o yıllarda oldukça ünlü olan bu firmanın ortakları bankadan kredi kullanmış, ödeme güçlüğü çekmeye başlayınca da bir miktar daha borç alma karşılığında bu binayı vermeyi önermişlerdi. Dolayısı ile binanın yeni alınacak krediye de teminat olabilmesi için değerinin firmanın borcunun çok üstünde olması gerekiyordu. Firmanın yönetim kurulu başkanı binayı gezdirirken gerçekten çok uzak rakamlar telaffuz ederek beni etkilemeye çalışmış ve "sizce ne kadar eder" diye sormayı da ihmal etmemişti. Ben tepki vermeyince de "burasına en az iki milyon dolar kredi alabilmemiz gerekiyor" demişti. Ben sadece gülümsemekle yetince, beni bir toplantı odasına soktu. Odadaki uzun masanın etrafında dört kişi oturmaktaydı. Hepsî beyaz yakalı, lacivert takımlıydılar. Firmanın yönetim kurulu üyeleri olduğunu öğrendiğim bu kişiler yanlarına oturmamı rica ederek çay söylediler. Daha sonra eksperliğin ne olup ne olmadığı hakkında beni aydınlatmaya başladılar. Anlattıklarına göre bir Bankada çalışan eksper çok iyi niyetli de olsa bir gün mutlaka bir hata yapar ve Banka bu hatasını affetmediğinden işten buruk bir şekilde ayrılmak zorunda kalırdı. Bir Banka eksperinin aynı bankada beş seneden fazla çalıştığını görmemişlerdi. Dolayısı ile onlara göre benim bu durumu irdelemem ve çeşme akarken küpümü doldurmam gerekiyordu. Beni gezdiren yönetim kurulu başkanı çek defterini çıkartarak hamiline oldukça yüksek miktarlı bir çek kesip bana doğru uzattı ve "dört milyon dolar yazman işimizi görür" dedi. Bu durum karşısında çok şaşırıştım. Kendimi toparlayarak önce telefonla birine danışmak istediğimi söyledim. Muhtemelen danışacağım kişinin eşim olduğunu düşünerek masanın üzerindeki telefonu bana doğru uzattılar.

Numarayı çevirip bankanın santralinden patronu isteyince telefonun üzerine atlayarak kapattılar. Bankaya döndüğümde Kredilerin bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı ve Bankanın sahibi ile bu durumu konuşup güldük. Bu Banka için daha sonraki yıllarda Türkiye'nin her yerinde binlerce rapor hazırladım. Bazen hata yaptığım da oldu. Ama söyledikleri gibi buruk bir şekilde işten çıkartılmadım. Emekli olana kadar gururla çalıştım. Önemli olan iyi niyetti ve bu her iki tarafta da mevcuttu.

Bankadan emekli olduktan sonra aynı bankanın isteği ile değerlendirme işine devam ettim. Daha ilk günlerde kaldırımın diğer tarafında yürümenin çok zor olduğunu anlamıştım. Bu görevi gerçekleştirirken çok sağlam durmak gerekiyordu. Çekmeköy' de bir daireye ekspertiz raporu düzenlediğimde kredi kullanacak kişi istediği rakamı yazmadım diye beni arayarak; "Bankaya benden rüşvet istediğini, vermezsem düşük yazacağını belirttiğini söyleyeceğim" dedi. Ben de "böyle yalan bir ithamda bulunmaktan hiç sıkılmayacak mısınız?" diye sorduğumda, "hiç sıkılmayacağım" diyerek telefonu yüzüme kapattı. İşin garibi bu dediğini yapmış olmasına karşılık, yaptığını da banka şubesinde güvendiği bir personele anlatması beni kurtarmıştı. Çünkü iftirasını itiraf ettiği bankacı arkadaş Genel Müdürlüğü arayarak onları bu durum hakkında uyarılmıştı. Böylece bu durum bana yansıtılmadan atlatmıştım. Ancak o günden sonra şirket olarak tüm telefon konuşmalarını kayıt altına almaya başladık.

Rüşvet teşebbüsleri ile ilgili çalışanlarımızın başından da çok olay geçti. Koronadan genç yaşta kaybettiğimiz Mehtap'ımız da yıllar önce bir gün bir banka için ekspertizden döndüğünde mal sahibinin değeri fazla göstermesi için para teklif ettiğini ve reddettiğini anlattıktan sonra raporunu hazırlarken çalışma defterinin arasında 100 TL bulmuştu. Ölçüm yaparken defteri masanın üzerine bıraktığı bir anda içine para konduğunu tahmin ederek ağlamaya başladı. Sınırları bozulmuştu ama mesleğimizde bu durumla çok karşılaşılıyorduk. Hemen parayı ilgili banka şubesine götürüp verdik ve durumu anlattık. Şube müşteri ile konuşup yaptıklarının doğru olmadığını anlattı ve konu kapandı.

Bir başka çalışmamız değeri yüksek yazmasını isteyerek cebine para sıkıştırmaya çalışan kişiye bu rakamı yazmasının imkansız olduğunu anlatmak için çok yanlış bir cevap vermiş ve «İstediğiniz rakamı yazmam için bana milyon vermeniz lazım» demişti. Şayet «milyon verseniz dahi yazmam» deseydi sorun yoktu. Bu yanlış cevap nedeni ile müşteri eksper şubeye şikayet edecek ve «Demek 100 TL değil de bir milyon lira versem istediğimi yazacak» diyecekti. Olay büyüyünce müşteriyi arayıp olayın detaylarını öğrendik. Aslında eksperimizin bu amaçla söylemediğini bildiğini, ama verdiği parayı reddetmesinin kendini kötü hissetmesine neden olduğunu, o kızgınlıkla şubeye şikayette bulunduğunu söyleyecekti. Buna rağmen bu arkadaşımıza verilen rüşveti almadığı halde ceza uygulanacak ve o banka tarafından kara listeye alınacaktı.

Maalesef senede birkaç kez bu tip ithamlarla karşılaşılıyor ve bunu önlemenin yolunu eksper üzerindeki inisiyatifi sınırlamakta bulduk. Eksper tüm verileri toplar, araştırmaları yapar, emsalleri bulur, değeri verir ancak değer tespitinin onayı denetmen ile SDU nun elindedir ve sonuç değişkendir. Böylece ekspere en çok sorulan «Ne kadar yazacaksınız?» sorusuna eksper; «Ne yazdığım önemli değil, genel müdürlük kendi verileri ile değer tespiti yapıyor» dediğinde başı ağrımaz.





## DEĞERLEMEDE KULLANILAN İSTATİSTİKLER

Bildiğiniz gibi değerlendirme uzmanlığında kullanılan bir çok istatistik var. Düzenlediğiniz rapor türüne göre siz istatistiki bilgilerden faydalanmıyor olsanız bile birçok uzman bu verilerden faydalanmaktadır. Örneğin bilirkişilik yapanlar geçmişe yönelik değerlendirme yaparken konut değerlendirme endeksinden faydalanırlar. (Çoğunluk çaresizlik nedeni ile hatalı olarak üfe endeksinden faydalansa da bu endeks de bir istatistik sonucu hazırlanmaktadır)

«Konut Değerleme Endeksi» Türkiye istatistik Kurumu tarafından Merkez Bankasından talep edilen, Merkez Bankası tarafından konut kredisi kullanırmak için değerlendirme raporu düzenleyen Bankalardan, Bankalar tarafından da değerlendirme yaptırdıkları firmalardan istenen, birçok firma tarafından da işi yönlendirdiği eksperlerden talep edilen verilerin Tüik'te toplanması ve istatistiki veri haline dönüştürülmesi sonucu oluşturulmaktadır. Yani bir anlamda bu sektör kendi istatistik verilerini kendisi üretmektedir.

İstatistikler sadece Tüik tarafından düzenlenmez. Örneğin gayrimenkul satışları ile ilgili istatistiklerin bazıları emlak şirketleri tarafından satılığa çıkartılmış emlakların satış fiyat ortalamaları baz alınarak da yayınlanır. Fakat bu veriler, emlakçıların veya mal sahiplerinin verdiği yanlış alanlar ve gerçeğe uygun olmayan birçok veri nedeni ile çok sağlıklı değildir.

Aynı şekilde değerlendirme uzmanlarından toplanan verileri istatistik haline getirerek pazarlayan başka kurumlar da bulunmaktadır. Örneğin şirketler tarafından kullanılan bazı takip programları, düzenlenen raporlardan ayrıca bu yolla da para kazanmaktadır.



Sadece konut endeksinde değil, ayrıca birçok nitelikli raporda da farkında olmadan istatistikleri kullanırız. Örneğin otel değerlemelerinde gelir analizi yaparken, otelin bulunduğu bölgedeki doluluk oranları için Turizm Bakanlığı'nın düzenlediği konaklama istatistiklerine başvururuz. Aynı şekilde bölgedeki oda rayiçleri için aynı kurumun istatistiklerinden faydalanırız.

Gene gelir yöntemi ile hesaplanan akaryakıt istasyonlarından sinema salonlarına kadar birçok yapıda kullanılan kapitalizasyon oranı ve faiz ortalamaları dahi istatistik sonuçlarıdır. Çünkü belli verilerin toplanması ve ortalamalarının alınması ile bulunurlar.

Hatta aynı mantıkla bir konutu değerlerken, en basit emsal araştırmasında dahi kendimiz bir istatistiksel sonuca ulaşırız. Örneğin bir sitedeki daireyi değerlendirirsek, aynı siteden pek çok emsal bulur, emsallerin havuza yakınlığı, manzarası vb. farklılıklara göre indirgemeler yapıp, indirgemeler sonucu bulunan ortalama birim fiyatı değerlendirme yapılan taşınmazın alanı ile çarparak sonuca ulaşırız. Aksi türlü tek bir emsal bulur, herhangi bir indirim yapmadan onun değerini veririz. Bu çalışmamız dahi bir istatistik veri sağladığı için, değerlendirme uzmanlarının bulduğu sonuçlar oldukça önemlidir. İşte bu yüzden devlet kurumları bu sonuçların farkında olarak TDUB ne bağlı olarak kurulan Bilgi merkezi «Gabim» olarak istatistik sonuçları toplamakta ve ileride kullanılacak olan Türkiye Değer Haritaları için taban oluşturmaktadır.



**BANKACILIK  
DÜZENLEME VE DENETLEME  
KURUMU**

## **BDDK DEĞERLEME HİZMETİ ALINMASI İLE İLGİLİ SON YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİNİ RESMİ GAZETE'DE YAYIMLADI**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından düzenlenen [“Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”](#) 17/09/2022 Tarih ve 31956 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Bu yeni yönetmelikte değerlendirme uzmanları ve şirketler açısından olumlu sayılabilecek maddeler bulunuyor.

Örneğin uzun süredir sorun haline gelmiş olan yol ücretleri bunlardan biri. Akaryakıt ücretlerinin ve otomobil fiyatlarının artmasından dolayı ortaya çıkan amortisman zararının adeta yok sayılması, uzmanları da şirketleri de zarara sokan bir faktör haline gelmişti.

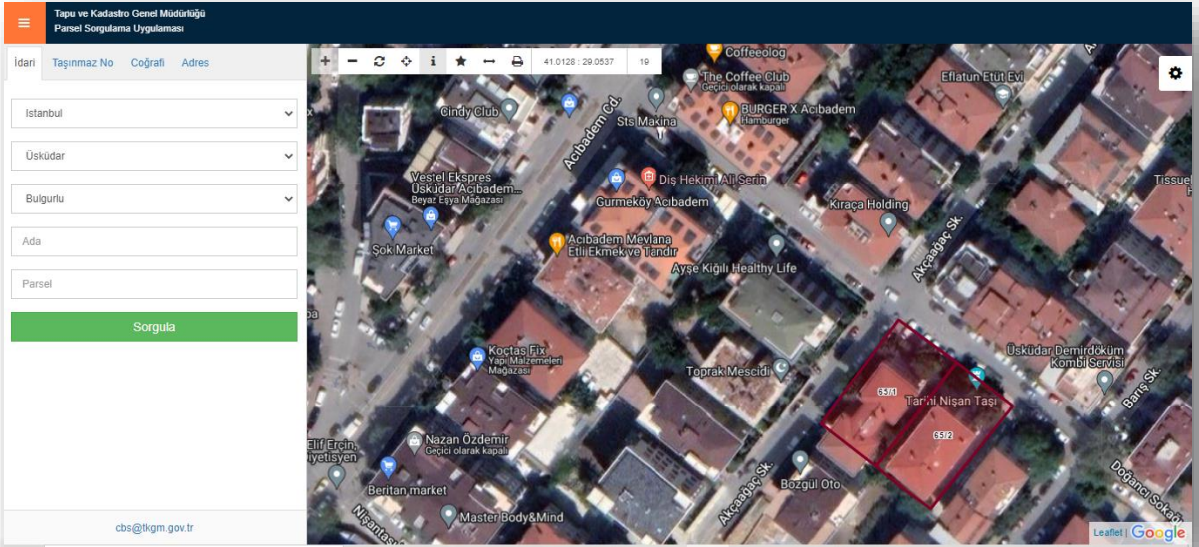
“Bankalar, SPK tarafından belirlenen asgari ücret tarifesinden az olmamak üzere, değerlendirme ücretinin dışında Birlik tarafından yayımlanan, Kurum ve SPK tarafından uygun görülen genelge ile belirlenen ulaşım masrafını da değerlendirme kuruluşuna ayrıca ödemekle yükümlüdür. Banka ile değerlendirme kuruluşu arasındaki sözleşmeye, ulaşım masraflarının değerlendirme kuruluşuna ödenmeyeceğine ya da kesintili olarak ödeneceğine ilişkin hüküm yazılamaz” maddesi ile daha önce TDUB tarafından yayınlanan ama bir türlü hayata geçirilemeyen yol paraları ödemek zorunda olacak. Ancak bu ödemenin makul seviyelerde olması için SPK'nın da onaylaması gerekiyor.

İkinci bir düzeltme “Değerleme ücreti rapor teslim tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde değerlendirme kuruluşuna ödenir” maddesi ile geç ödemelerin önlenmesine yönelik. Bu şirketler açısından çok önemli. Ancak mutabakatların hızlı bir şekilde yapılması gerekiyor. Bununla beraber tahsil edilen ücretlerin sahadaki uzmanlara dağıtılması, gene şirketlerin vicdanına bırakılmış durumda.



Bir başka düzeltme de raporlama süreleri ile ilgili. “Her bir değerlendirme raporunun hazırlanarak teslim edilmesi için değerlendirme kuruluşuna verilecek sürenin bağımsız bölüm niteliğindeki işyeri ve konutlar için işin geldiği gün hariç üç iş gününden diğer gayrimenkuller için işin geldiği gün hariç dört iş gününden az olmaması, verilen bu süre dolmadan raporların değerlendirme kuruluşundan istenememesi ve buna yönelik banka içi düzenlemelerin yapılması,” şeklindeki değişikliklerle biraz daha sıkıştırılmadan rapor hazırlar hale gelebiliyoruz.

“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. Bağımsız bölüm niteliğindeki işyeri ve konutlar için hazırlananlar hariç olmak üzere söz konusu raporların asgari beş yıllık mesleki tecrübeyi haiz değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanması zorunludur.” maddesi ile daha önce 5.000.000 TL üzerinde değere sahip olan gayrimenkullerin değerlemesi iki katı arttırılmış oldu. Bu değerli yapılarda iş hacmini azaltan ve bu raporları SDU niteliğindeki uzmanların yapmasını sağlayan bir madde. Özellikle paylaşılan raporların azalmasını umarak ve SDU vasfındaki uzmanların piyasadaki değerlerini arttıracaklarını düşünerek, biz bu maddeyi de olumlu bulduk. Aynı zamanda “Bankalar, 20 nci madde uyarınca üçüncü bir değerlendirme raporunun gerektiği durumlarda hazırlanan değerlendirme raporları için, söz konusu değerlendirme raporlarını düzenleyen tüm değerlendirme kuruluşlarına SPK asgari ücret tarifesinde belirlenen ücretten az olmamak üzere gerekli ücreti ödemekle yükümlüdür.” maddesi ile şirketlerin «aykırı kalırsam benim ücretim ödenmez» korkusu ile bildiğinden şaşması da önlenmiş gözüküyor. Hepimize hayırlı olsun.



## TAPU SINIRLARINDA OLASI DEĞİŞİKLİKLER

Tapu sicilini oluşturan tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü ve tapu planlarına ilişkin, aplikasyon ve yüz ölçümü hesabı gibi teknik işlemlerde kullanılacak yanılma sınırının tanımlanmasına yönelik usul ve esaslar 27.09.2022 tarihli resmi gazetede 'Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' ile belirlendi.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/09/20220927-3.htm>

Buna göre, kadastro çalışmalarının tamamlanmasından sonra farklı teknik ve idari altyapı ile üretilen veriler, standart olarak aynı sistem üzerinde işlem görmeye başladı. Bugünün teknolojilerine uygun, modern bilgi teknolojileri altyapısı kullanılarak yapılan çalışmalarla tescil edilen bir parsel ile 1920'li yıllarda o günün teknik kapasitesine göre ölçülen bir parsel aynı tapu sicil sistemine kayıtlı birer taşınmaz olarak görülüyordu. Resmi gazetede yayınlanan yönetmeliğe göre "Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüz ölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir farkı" diye ifade edilen yanılma sınırının ilgili bölgelerde belirlenmesi için teknik komisyon kurulacak. Kadastro veri modeline uygun olarak, kesin koordinatlı (arşiv onaylı) geometriler ile geçici koordinatlı geometriler ayrı ayrı değerlendirilerek farklı yaklaşımlar ile yanılma sınırı hesabı belirlenecek.

Kısa sürede yapılacak düzenlemeler sonucu Genel Müdürlük, veri sunulan parsel sorgu, web tapu gibi bütün platformlarda, yüz ölçümü bilgisi yanına yanılma sınırını da ekleyerek, taşınmaz piyasasının bütün taraflarının aynı seviyede bilgiye ulaşmasının önünü açmayı amaçlıyor.



## KONUT SATIŞLARI İLE İLGİLİ TÜİK VERİLERİ AÇIKLANDI

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), ağustos ayına ilişkin konut satış istatistiklerini açıkladı. TÜİK'ten yapılan açıklamaya göre; konut satışları ağustosta geçen yıla göre yüzde 12,7 azalarak 123 bin 491 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 18 bin 485 konut satışı ve yüzde 15 oran ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 9 bin 736 konut satışı ve yüzde 7,9 pay ile Ankara, 6 bin 395 konut satışı ve yüzde 5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 41 konut ile Hakkari, 63 konut ile Ardahan ve 101 konut ile Bayburt oldu. Konut satışları ocak- ağustos döneminde ise geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 17,7 artışla 943 bin 791 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları, geçen yıla göre yüzde 19 azalış göstererek 22 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı, yüzde 18 olarak gerçekleşti. 6 aylık dönemde gerçekleşen ipotekli konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 39,1 artışla 211 bin 631 oldu. Ağustos ayındaki ipotekli satışların 6 bin 654'ü, ocak- ağustos dönemindeki ipotekli satışların ise 55 bin 348'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Diğer konut satışları yüzde 11,1 azalarak 101 bin 323 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 82 olarak gerçekleşti. Ocak- ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 12,7 artışla 732 bin 160 oldu.

İlk el konut satış sayısı, ağustosta geçen yılın aynı ayına göre yüzde 8,5 azalarak 39 bin 25 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı, yüzde 31,6 oldu. Ocak- ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,6 artışla 276 bin 164 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları, yüzde 14,5 azalış göstererek 84 bin 466 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı yüzde 68,4 oldu. Ocak- ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 19,5 artışla 667 bin 627 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları ağustosta geçen yıla göre yüzde 10,1 azalarak 5 bin 273 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 814 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 750 konut satışı ile İstanbul ve 317 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları, ocak- ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 44,6 artarak 44 bin 595 oldu. Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 238 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 633 konut ile İran, 417 konut ile Irak vatandaşları izledi.