

ARCDERG!

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HAKKINDA HER ŞEY

AYDA BİR YAYINLANIR

Kasım 2022 / Sayı 8

AMANKONUSU

*Boğaziçi'nin
Bahtsız
Hikayesi*

Sayfa 9'da

*Gayrimenkul
Değerlemenin
Dünü, Bugünü,
Yarını (8. Bölüm)
Sayfa 15'de*

*Bir Fabrika Değerlerken
Sayfa 33'de*

*Değerlemede Teknoloji
(Değere eken yapım teknolojileri/Tünel Kalıplar)
Sayfa 36'da*

*Bir Şehir,
Bir İnsan,
Bir Öykü*

Edirne Şehitliğinde yatan tek
gayrimüslim, Bruno Tauth
(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

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 adresine gönderebilirler. Makale konularının sektöre katkı sunması esastır. Makalelerin max. iki sayfa hazırlanması rica olunur.

Web Adresimiz: www.archi.com.tr

KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

İÇİNDEKİLER



6

Editörden



7

Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü
*Edirnekapı Şehitliğinde yatan
tek gayrimüslim Bruno Taut*



9

Ayın Konusu
Boğaziçi'nin Bahtsız Hikayesi.



14

Şiir Dinlencesi
Nazım Hikmet Ran'dan



15

Gayrimenkul Değerlemenin
Dünü, Bugünü, Yarını
Bölüm 8 /Meslekte Suistimmaller



22

Çorman Karman Öyküler
Şeytanın Üç Günü



33

Uzmanın Görüşü
Bir Fabrika Değerlerken



35

Anı Sandığından
Değerleme Uzmanı Çaresiz Kalınca



36

Değerlemede Teknoloji
Değere Etken Yapım Teknolojileri /
Tünel Kalıplar



40

Sektör Haber Yorum
Yol Bedelleri, Tapu Satışlarında
Değerleme ile ilgili son gelişme



Aralık Sayısında

- Bir Şehir, Bir İnsan, Bir Öykü (Philadelphia'dan çıkmış, Dünya'da en çok arzulanan insan)
- Ayın Konusu (Situasyon Tabloları)
- Şiir Dinlencesi (Can Yücel'den)
- Gayrimenkul Değerlemenin Dünü, Bu günü, Yarını (Bölüm 9)
- Öykülerimden (Yükseliş)
- Uzmanın Görüşü (Meyve Bahçeleri Değerlemesi)
- Anı Sandığından (Bina Henüz Bitmemişse)
- Değerlemede Teknoloji (Kayar 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

İyi bir ay geçirmeniz dileği ile merhaba. Bu ayki dergimizi sizi daha az sıkacak konulardan seçmeye çalıştık. Sektörel bir dergi olmamızın getirdiği sıkıntının yanı sıra, sektörümüz dahilindekilerin bile okumaktan imtina ettiği konuları işlemek zorunda oluşumuz, maalesef dergiyi sıkıcı hale getiriyor. Ama bu konuları da birinin anlatması gerekiyor ki sektörde kalıcı bilgi birikimi olsun.

Dergiyi okuyanlar arasında her ay en çok karşılaştığım soru öykülerin bana ait olup olmadığı ile ilgili oluyor. Mesleki makalelerle ilgili sorular yok denecek kadar az. Sanırım işin magazin kısmı daha ağır basıyor. Bu arada en çok sorulan bu sorunun cevabı «Evet». Hatta öyküler sıcak fırından çıkıp sunuluyor. Her ay bir öykü yazmak, konuları toparlamak, dergi haline getirmek vs. bir sürü iş arasında zor gözükebilir. Ama bu sayede her ay bir öykü yazmak zorunda kaldığım gibi eski bilgilerimi tazelemek ve güncelleştirmek fırsatını bulduğum için ben oldukça memnunum. Ne diyelim, darısı başınıza 😊

Bu ayki öykümüzün konusu son derece sıradan, hepimizin başına gelebilecek, hatta belki de gelmiş bir öykü. Ama konunun sıradan olması öyküyü de sıradan yapmıyor. Bunu okurken hissedeceğinizi ve öykü bitince mağdur olanın kim olduğunda tereddüt yaşayacağınızı umuyorum.

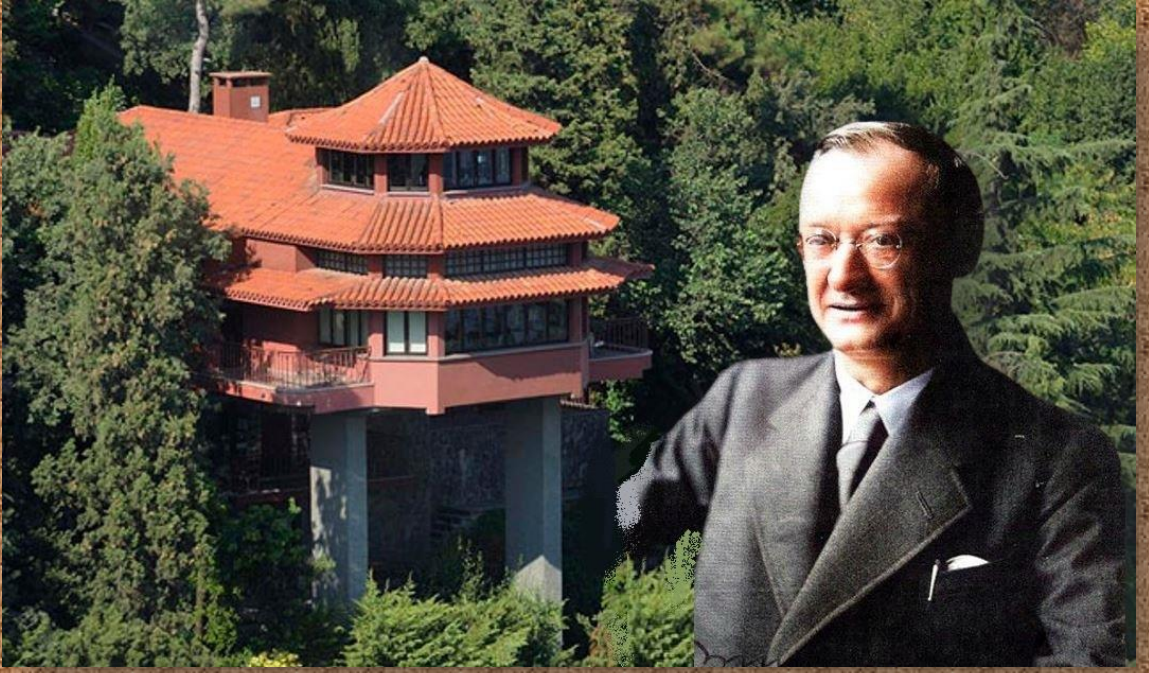
Bu ayın konusu olarak ise Boğaziçi'nin imar mevzuatı ile ilgili geçmişini ele aldık. Sanıyorum meslekten olmayanların dahi ilgisini çekebilecek bir konu. Değerleme uzmanları için fabrika değerlemelerini ve Tünel Kalıpları anlattık. Her zaman söylediğimiz gibi bu meslekte sadece mimar mühendisler yok. Onların iş yapmasına mani olmaya çalışmak yerine bildiklerimizi paylaşalım ki sektörün bilgi kalitesi yükselsin.

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





İSTANBUL'A DAMGA VURMUŞ BİR MİMAR, BRUNO TAUT

İstanbul'da 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nde Asya'dan Avrupa yakasına geçerken, sağ tarafta büyük bir korunun içerisinde yer alan, Japon mimarisinden esintiler taşıyan kırmızı bir ev dikkatinizi çeker. Bu ev 20'nci yüzyılın en önemli mimar ve şehir planlamacılarından olan Bruno Taut'un yaşlılığını geçirmek üzere tasarladığı, 1937 yılında tamamladığı, Kuruçeşme'de Emin Vafi Korusu içinde, 2 dönüm arazideki 600 metrekarelik villasıdır.

Bruno Taut Tüccar bir babanın ikinci oğlu olarak Doğu Prusya'da büyüüp, 1900 yılında Königsberg İnşaat Meslek Okulunda öğrenimini tamamlar.

1902 yılında Hamburg ve Wiesbaden şehirlerinde değişik mimarların yanında çalışır ve bir yıl sonra ünlü bir Berlinli mimar Bruno Möhring'in yanında büroda art nouveau projeleri gerçekleştirme olanağı elde eder ve yeni inşaat yöntemini oluşturan çelik ve taş ile ilişkilendirir. Taut rengi mekanlarda, estetik bir etki olarak kullanmıştır. Tasarımları ve yaklaşımı, mimarının sadece işlevsel rolden fazlasını içerdiği, yaşam kalitesini değiştirip zenginleştirebileceği inancına dayanmaktadır.

1930 Yılında Berlin'de Profesör olarak Sanat Akademisi üyesi olur. Bruno Taut Japon Uluslararası Mimarlar Birliği'nin şeref üyeliğini kabul eder. Daha sonra Almanya'da Adolf Hitler rejiminin yükselişinden rahatsız olup, önce İsviçre'ye, ardından 1933 yılında Japonya'ya göç eder.

19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren Alman İmparatorluğu ile ticari ve askeri alanlarda sıkı bir iş birliği içinde olan Türkiye o yıllarda yükseliş içindedir. Cumhuriyetin ilanından sonra, Atatürk toplumun batılılaşmasını hedefleyen kökten reformların uygulanmasına çalışmaktadır. Ülke kalkınmasının daha ileriye taşınması için batılı bilim insanlarına ve teknisyenlere kucak açılmış, üniversitelerde ve devlet kurumlarında maaşları yüksek kürsü başkanlıkları gibi mevkiler verilmeye başlanmış, sürgün Almanlar tarafından idare edilen kimi enstitüler dahi kurulmuştur. Bunun karşılığında mensubu buldukları bilim alanında Avrupa'da ulaşılmış seviyeyi yansıtmaları beklenmektedir. *(Bu bilim insanları, işe alınmalarıyla beraber, Türkçe olarak ders vereceklerini ve Türkçe ders kitapları yayınlayacaklarını da vadetmişlerdi)* 1930 yılına kadar Türkiye'de bazı Almanlar sözleşmeli danışman olarak çalışmaktaydı. Nasyonal Sosyalist Alman İşçi Partisi'nin (NSDAP) iktidara gelmesinin ardından ve özellikle politik ve ırkçı nedenlerle istenmeyen devlet memurlarının devre dışı bırakılmasıyla ve çoğu Yahudi karşıtı tehditlerden dolayı tehdit altındaki sığınmacılar, Almanya'yı terk ederek kimi ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de kaçmışlardı.

1933 senesinde Türkiye'deki üniversiteler reforme edilince temmuz ayında ilk Alman bilim insanlarıyla sözleşmeler imzalanır. Örneğin İstanbul Üniversitesi'nde 1933-1934 öğretim yılında eğitim kadrosunda 27 yerli ordinaryüs profesör yanında, çoğu kürsü direktörlüklerine atanan 38 yabancı ordinaryüs profesöre yer verilir. Bu isimlerin neredeyse tamamı, Hitler Almanya'sını terk etmek zorunda kalan bilim adamlarıdır. NSDAP'nin hükümeti ele geçirmesinin ardından Alman bilim dünyasından dışlanan akademisyenler Türk devletinin tekliflerini memnuniyetle kabul eder. Avusturya'nın Almanya'ya bağlanmasından sonra Avusturya'dan ve daha sonrasında II. Dünya Savaşı'nda işgal edilen ülkelere gelen sığınmacılar da onları takip eder.

Adolf Hitler'in Nazi rejiminden kaçan Bruno Taut ise aynı hedef doğrultusunda Milli Eğitim Bakanının davetiyle 1936'da Japonya'dan Türkiye'ye gelir. Aynı yıl İstanbul Güzel Sanatlar Akademisi'nde yöneticilik, Ankara'da Milli Eğitim Bakanlığı'nda mimarlık bölümü başkanlığı görevine getirilir. Ülkemizde yaşadığı sürece bir çok değerli eser meydana getirir.

Bruno Taut Türkiye'yi ve Türkleri çok sevmiştir. Ölünceye kadar ülkemizde yaşamaya ve öldükten sonra da bu topraklara gömülmeye karar verir. Atatürk'ün naaşının konulduğu katafalkın çizimini çok hasta olmasına rağmen 36 saatte bitirmiştir ve o tarihte verilen 1000 lirayı Türk devletinden istememiş, karşılığında tek bir teşekkür mektubu ile Türkiye'de Edirnekapı Şehitliği'ne gömülmeyi dilemiştir. Yıllardır astım hastası olan, 24 Aralık 1938 tarihinde Atatürk'ün ölümünden 1,5 ay sonra İstanbul'da vefat eden Taut'un bu son arzusu kabul edilir. Bruno Taut, şimdiye kadar İstanbul Edirnekapı Şehitliği'ne kabul edilip gömülen tek gayrimüslimdir.

Taut'un Türkiye'de yaşama süresi sadece iki yıl olmasına karşın üstlendiği işler çok fazladır. Bunlardan biri yapıları ile mimarlık pratiğine; İkincisi 1938 yılında Türkçe olarak basılan 'Mimari Bilgisi' kitabı ile mimarlığın kuramsal alanına, üçüncüsü de mimarlık eğitimindedir.



BOĞAZIÇI'NIN BAHTSIZ HİKAYESİ

Üniversite yıllarımda, Akademi’de mimarlık okurken 22.11.1983 tarihinde Boğaziçi Kanunu Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Bana göre Turgut Özal hükümeti tarafından alınan doğru kararlardan biri de buydu. O zamanlar çok bilincinde olmadığımız Boğaziçi Kanunu; beraberinde kurulan Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü gibi kurumlara önemli yetki ve yükümlülükler vermekte ve bu kurumlarca denetlenmekteydi.

Boğaziçi Yasası ile İstanbul Boğaziçi’nin kamu yararı gözetilerek korunması ve yapılaşmanın sınırlandırılması amaçlıyordu. Boğaziçi, 1983 planlarında “Boğaziçi Sit Alanı” ilan edilerek bu alanın içinde yer alan “Boğaziçi Kıyı ve Sahil Şeridi”, Ön Görünüm Bölgesi, Geri Görünüm Bölgesi ve Etkilenme Bölgeleri, 18 Ocak 1983 tarih ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nda koordinatlarıyla birlikte ek olarak ilan edilmiş, sahile en yakın bölge olan öngörünüm bölgesinde yapılaşmaya sıkı yasaklar getirilmiş, Boğaziçi alanında yeni depo, tersane, sanayi tesisleri ve ocaklarının açılışı yasaklanmıştı. Ayrıca, 24 Şubat 1984 tarih ve 2981 sayılı İmar Affı Yasası’nın 3. maddesi ile imar affının Boğaziçi’nde uygulanamayacağı hükmü de getirilmişti.

Birçok eksiğine karşın, Boğaziçi Kanunu şayet delinmeseydi olumlu sonuçlar verebilirdi. Ancak 22 Temmuz 1983 tarihli Nazım plan sınırları içindeki kaçak yapılaşmalar neden gösterilerek, 3 Mayıs 1985 tarihinde yayınlanan 3194 sayılı İmar Kanunu’nda Boğaziçi ile ilgili olan 46, 47, 48 ve geçici 7. madde ile Boğaziçi Kanunu’nun korumaya yönelik temel ilkeler ortadan kaldırıldı. 46. Madde ile Boğaziçi Bölgesi’nde imar yetkileri Boğaziçi İmar Müdürlüğü’nden alınarak, Öngörünüm bölgesinde Büyükşehir Belediyesi’ne, Geri görünüm ve Etkilenme Bölgelerinde ise, o bölgelerden sorumlu ilçe belediyelerine bırakıldı.

BOĞAZIÇI'NE AİT YASAL STATÜNÜN KRONOLOJİSİ

10 Ekim 1970 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile Boğaziçi Sahil Şeridi Yalılarının tescillerinin yapılması.

15 Temmuz 1971 1/5000 Boğaziçi Sahil Şeridi Koruma Amaçlı İmar Planının yürürlüğe girmesi.

13 Temmuz 1972 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile, 10 Ekim 1970 tarihli yalılarla ilgili tescil kararının revizyonu.

6 Mayıs 1973 1710 sayılı Eski Eserler Yasasının yürürlüğe girmesi: Sit tanımı ve Boğaziçi'ndeki uygulamalarının Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun denetimine alınması.

14 Aralık 1974 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 1/5000 Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı Koruma Kararları.

8 Şubat 1974 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile Anadolu Hisarı toplu tescili.

12 Nisan 1975 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 1/5000 Boğaziçi Doğal ve Tarihi Sit Alanı Koruma Kararları.

27 Haziran 1975 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile 1/5000 Boğaziçi Koruma Planı ve raporunun revizyonunun onayı.

13 Eylül 1975 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile 1/5000 Boğaziçi Koruma Planı ve raporunun revizyonunun onayı.

12 Mart 1977 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu Kararı ile Boğaziçi'nin tümünü kapsayan 1/5000 Boğaziçi Nazım İmar Koruma Planının ve uygulama koşullarının hazırlanması.

3 Haziran 1977 12 Mart 1977 de hazırlanmış olan 1/5000 Boğaziçi Nazım İmar Koruma Planının onaylanması.

3 Mart 1978 İstanbul ve Ümraniye Belediye sınırları içindeki Boğaz ve Çevresinin Doğal ve Tarihi Sit Alanının onayı.

14 Ocak 1978 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun Boğaziçi'nin koru ve mesirelerinin korunması kararını alması.

15 Nisan 1978 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun "Boğaziçi Köy Yerleşik Alanlarındaki yapılaşma koşullarını belirlemesi.

1978-1979-1982 1/5000 Boğaziçi Nazım İmar Koruma Planı revizyonları

Ocak 1983 Bakanlar Kurulu kararı ile, Boğaziçi Nazım İmar Koruma Planının uygulanmasına kısıtlama getirilmesi.

2 Haziran 1983 2863 sayılı Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun yürürlüğe girmesi, Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun kaldırılarak Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun ve Bölge Kurullarının Kurulması.

24 Haziran 1983 Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulu'nun aldığı Boğaziçi Koruma Kararlarının yeni Koruma Kurullarınca yapılan revizyonu.

22 Temmuz 1983 1/5000 Boğaziçi Nazım İmar Planı İle, 1/1000 Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planlarının onanması.

22 Kasım 1983 2960 sayılı Boğaziçi Yasasının Yürürlüğe girmesi- Boğaziçi Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar Müdürlüğü ve İmar İdare Heyetinden oluşan yeni bir örgütsel kurumun kurulması.

24 Şubat 1984 2981 sayılı İmar Affı Yasasının 3. maddesi ile; İmar Affının Boğaziçi Koruma Alanı içinde uygulanamayacağına ilişkin hüküm getirilmesi.

9 Mayıs 1985 3194 sayılı İmar Yasasının 46,47,48. maddeleri ve, geçici 7. maddesi ile, 2960 sayılı yasanın değişikliklerin yapılması:

- 3f maddesinin değiştirilerek plan tadili olanağının getirilmesi
- 3g maddesinin kaldırılarak konut yapımı izninin çıkarılması
- 2960 sayılı yasanın 6. maddesindeki örgütsel kurumun değiştirilmesi
- Geri görünüm ve Etkilenme Bölgelerine konut inşaatı izni
- Boğaziçi Yüksek Koordinasyon Kurulunun yeniden oluşturulması
- Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nün İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanması
- İmar Affının Boğaziçi'nde uygulanması kararı

19 Ekim 1985 3194 sayılı İmar Yasasının 46,47,48, ve geçici 7.maddelerinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin çıkarılması.

21 Şubat 1986 Boğaziçi Yüksek Koordinasyon Kurulunun Boğaziçi Öngörünüm ve Sahil Şeridi Uygulama Notlarını yürürlüğe koyması.

7 Haziran 1986 3290/2981 sayılı İmar Affı yasınının Boğaziçi'ndeki Uygulama Koşullarını belirlemesi.

23 Temmuz 1986 3290 sayılı İmar Affı yası yönetmeliğinin kabulü.

11 Aralık 1986 Anayasa Mahkemesinin Boğaziçi'ne konut hakkı getiren maddeleri ve İmar Affı Yasasınının Boğaziçi Alanında uygulanmasına ilişkin hükümleri iptal etmesi (geçici 7. madde ile 46,47,48. maddeler)

18 Nisan 1987 Anayasa Mahkemesi Kararının Resmi Gazetede ilanı ile yürürlüğe girmesi.

Haziran 1988 Mimarlar Odası'nın 1/5000 Boğaziçi Nazım İmar Planının İptali için İstanbul 1.no'lu İdare Mahkemesine başvurusu.

2 Nisan 1989 Devlet Denetleme Kurulu Raporu ile Boğaziçi'ndeki yasal ve yasal olmayan kaçak yapılaşmaların saptanması.

4 Ekim 1989 Anayasa Mahkemesinin Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesinde İmar affının Anayasaya aykırılığına karar vermesi.

Nisan 1990 İstanbul 1 no'lu İdare mahkemesinin Boğaziçi Öngörünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 Nazım İmar Planına yürütmeyi durdurma kararı alması.

25 Haziran 1990 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli Beşiktaş Nazım İmar Planı Revizyonunun onayı.

28 Haziran 1990 İstanbul 1 no'lu İdare Mahkemesinin, Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 Nazım İmar Planının iptali için taraf olamayacağına karar vermesi.

27 Aralık 1990 İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile Beykoz İlçesi Boğaziçi Nazım İmar Planının onayı.

25 Ağustos 1991 İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Sarıyer İlçesine ait Boğaziçi Nazım İmar Planının onayı.

26 Temmuz 1993 Danıştay 1. Dairesinin 2960 sayılı Boğaziçi yasına öncelik tanıyan kararı.

28 Temmuz 2004 Boğaziçi Yüksek Koordinasyon Kurulu Kararı ile, Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planının Lejandı ve Plan Hükümleri değişikliğinin onanması.

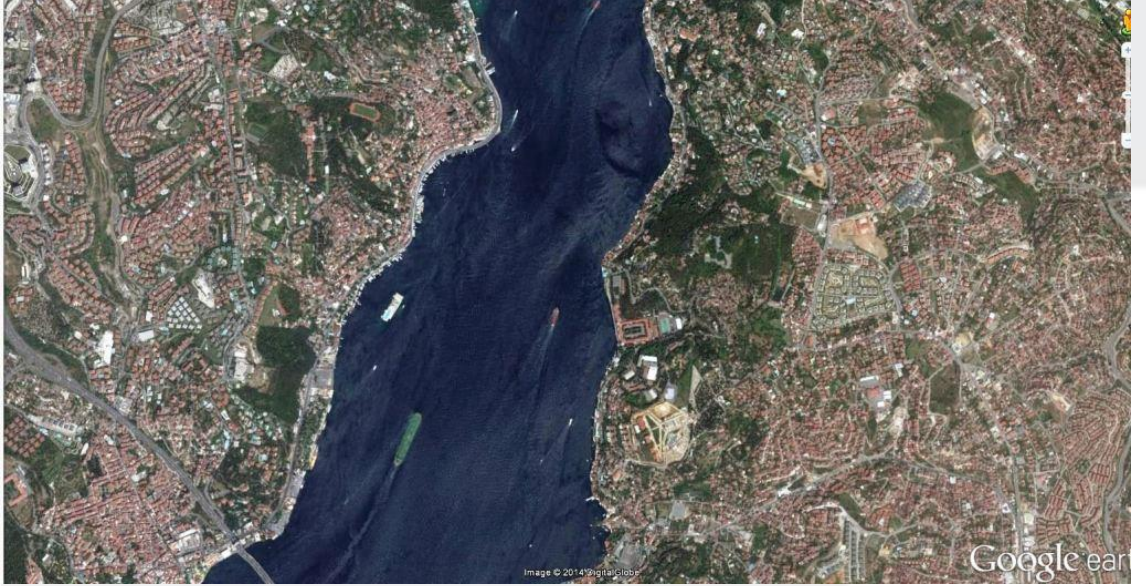
6 Ekim 2006 28 Temmuz 2004 tarihle onanlı Plan Lejandı ve Plan Hükümleri değişikliğinin onanması.

1990 lı yıllarda ilçeler bazında yapılan geri görünüm ve etkilene bölgelerine ait uygulama imar planları ve ardı ardına yapılan revizyonların onanması.

Boğaziçi Yasası Çıkmadan Önce İstanbul Boğazı



Boğaziçi Yasası Çıktıktan Sonra İstanbul Boğazı



Uydu fotoğraflarından da görüldüğü gibi Boğaziçi Yasası Çıktıktan Sonra İstanbul Boğazındaki yapılar azalmamış, tam aksine artmaya devam etmiştir.

47 ve 48. maddeler ile Boğaziçi Yasasının 3. maddesinin “f” ve “g” fıkralarında ve 10. maddesinin tümündeki değişikliklerle kanun olduğu gibi delindi. Özellikle 3. maddenin “f” fıkrasındaki yeni düzenlemelerle, “Boğaziçi alanında imar planı değişikliği yapılabileceği” hükmü getirilmiş, “g” fıkrasında ise, sahil şeridi ve öngörünüm bölgesindeki yapı yasağı kaldırılarak, 500m²'den büyük parsellere belli oranda inşaat hakkı tanınmış; ayrıca bu maddenin orman koru ve diğer alanlara da uygulanabileceği belirtilmişti. 48. maddeyle de benzer şekilde; geri görünüm ve etkilenme bölgelerinde 4 ve 5 katlı yapılaşmaya olanak sağlanmış, ayrıca arsalar üzerindeki yapı yoğunluğu hesaplanırken brüt parsel alanı esas alınarak, kamuya terk edilen yol, yeşil alan, otopark gibi kesimlerin de inşaat alanı hesabına katılması kuralı getirilerek, yine yoğunluk arttıran bir düzenleme yürürlüğe sokulmuştu. Geçici 7. maddede ise Boğaziçi alanındaki mevcut çekme katların aynı gabari içinde kalmak koşulu ile tam kata çevrilebileceği belirtilerek, kaçak yapılaşma ve gecekondu alanları imar affi kapsamına alınmıştı.

3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden yaklaşık 18 ay sonra 11 Aralık 1986 tarihinde Anayasa Mahkemesi; bu değişiklikler arasındaki sadece “g” fıkrasıyla getirilen ayrıcalıklı yapılaşma hakkının Anayasa'ya aykırı olduğu ve Boğaziçi Yasası'nın öngörünüm bölgeleriyle ilgili genel koruma ilkeleriyle çeliştiği gerekçesiyle, söz konusu maddeyi iptal etmiş, ancak bu kararın Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi nedense 4 ay sürdüğü için bu arada hızlı bir şekilde birçok proje onaylanarak ruhsata bağlanmıştı. Anayasa Mahkemesinin iptal kararını izleyen dönemde yapılan revizyonlardan ilki 15 Temmuz 1988 tarihli Boğaziçi Geri görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'dur. Koruma Kurulu tarafından onaylanmamış ve yalnız bilgi amacıyla ilçe belediyelerine gönderilmiş olan bu planla Geri görünüm ve Etkilenme Bölgelerindeki açık alanlar ve yeşil alanlar yüksek yoğunlukta yerleşmeye açılmıştır. Boğaziçi Yasası ile öngörünüm bölgesi içinde kalan köy içi sınırları içinde, restorasyon dışında yeni yapı inşaatı yasal olarak yasaklanmışken, bu tarihten günümüze kadar olan süreç içinde yüzlerce tarihi yapı yok olmuş, yerine binlerce yeni yapı yapılmıştır.

Öngörünüm bölgesi için 1983 den günümüze kadar onanmış birçok plan tadilatları bulunup, 04 Ocak 2013'de onanan öngörünüm ve sahil şeridine ait uygulama imar planı lejandı ve plan hükümleri değişikliğinden de anlaşılacağı gibi yeni yaklaşımlar; 1983 yılında hazırlanan 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planının bütüncül planlama yaklaşımından uzak ve yeni yapılaşmalara izin verebilecek kadar esnek bir anlayışa yöneliktir.

MASALLARIN MASALI

*Su başında durmuşuz,
çınarla ben.
Suda suretimiz çıkıyor,
çınarla benim.
Suyun şavkı vuruyor bize,
çınarla bana.*

*Su başında durmuşuz,
çınarla ben, bir de kedi.
Suda suretimiz çıkıyor,
çınarla benim, bir de kedinin.
Suyun şavkı vuruyor bize,
çınarla bana, bir de kediye.*

*Su başında durmuşuz,
çınar, ben, kedi, bir de güneş.
Suda suretimiz çıkıyor,
çınarın, benim, kedinin, bir de güneşin.
Suyun şavkı vuruyor bize,
çınara, bana, kediye, bir de güneşe.*

*Su başında durmuşuz,
çınar, ben, kedi, güneş, bir de ömrümüz.
Suda suretimiz çıkıyor,
çınarın, benim, kedinin, güneşin, bir de
ömrümüzün.
Suyun şavkı vuruyor bize,
çınara, bana, kediye, güneşe, bir de
ömrümüze .*

*Su başında durmuşuz.
Önce kedi gidecek,
kaybolacak suda sureti.
Sonra ben gideceğim,
kaybolacak suda suretim.
Sonra çınar gidecek,
kaybolacak suda sureti.
Sonra su gidecek
güneş kalacak;
sonra o da gidecek...*

*Su başında durmuşuz.
Su serin,
Çınar ulu,
Ben şiir yazıyorum.
Kedi uyukluyor
Güneş sıcak.
Çok şükür yaşıyoruz.
Suyun şavkı vuruyor bize
Çınara bana, kediye, güneşe, bir de
ömrümüze...*

Nazım Hikmet Ran



ÜLKEMİZDE GAYRİMENKUL DEĞERLEME SEKTÖRÜNÜN DÜNÜ, BUGÜNÜ, YARINI;

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

SPL'İN KURULUŞU, SEKTÖRE ETKİLERİ

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş. (Kısaca SPL) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda çalışanlara veya çalışacaklara lisans verme, lisans sahibi kişilerin sicilini tutma ve lisanslarla ilgili eğitim programları düzenlemekle yetkilendirilmiş ve 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır.

Bu kurumun kurucu ortakları arasında %10 hisse ile TDUB'de yer almaktadır. Aslında değerlendirme şirketleri ile ilgili ilk tebliğ hazırlanırken bu kurumun varlığı o yıllarda çoktan tasarlanmıştı. Eser Güngör çalışmasında açıkça bu kurumdan bahsetmekteydi. Tebliğde de bundan bahsedilse de tüm lisanslamaları denetleyecek ve bundan kar sağlayacak bir A.Ş. nin kurulması 10 yıllık bir süreç alacaktı.

SPL kısa zaman içinde çok yüksek kar elde ederek hayal kırıklığı yaratmadı. Ancak A.Ş. lerde karlılık ve devamlılık esası olduğundan bu kurumun basiretli bir tüccar gibi çalışması kaçınılmazdı. Sektörde bunu hiç göz önüne almadan “yeterli lisanslı var, artık SPL lisans dağıtmasın” veya “Lisans verilse de tecrübe koşulu olmadan bir işe yaramıyor, boş yere sınav açmasınlar” vb. yorumlar yapanlar oluyordu. Fakat SPL bir A.Ş. idi ve yaptığı iş de buydu. Dolayısı ile sınavlar da lisanslar da verilmeye devam edecekti. Ayrıca bu kurum için her 3 yılda bir yapılan yenileme eğitimleri de bir gelir kaynağı idi. İlk başlarda fiziki olarak verilen bu eğitimler sonradan dijital ortama aktarılarak pratik bir çözüm bulunmuştu. SPL Değerleme şirketlerinde çalışanlarının sicil tutma işlemleri için dahi değerlendirme firmalarından ücret tahsil ederek, her hizmetinden para kazanan bir kurum olmuştu.

SPL lisanslı sayısını artırmak amacı ile “Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı” gibi yanlış bir kararı uygulasa da sonradan bu yanlıştan dönülmüştür. Şu anda SPL nin oluşturduğu web sayfası ve eğitim sayfası; lisanslı uzmanların kendi lisans sınav sonuçlarından aldıkları eğitimlere kadar lisans süreçlerini takip ettikleri çok başarılı bir çalışmadır. Kısaca SPL nin bir A.Ş. olarak kurulmasının getirdiği “devamlı kar etme baskısı” ve TDUB nin böyle bir şirkete ortak olması devletin parasal kaynak yaratması açısından olumlu, ileriye dönük olarak sektörde iş dağılımında daralmalara neden olacağı için olumsuzdur.

SPL şirketlerden lisanslı her personeli için Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi (LTST) sicil tutma bedeli almaktadır. 2022 Yılına kadar personel başına alınan bu ücret 23.12.2021 tarihli 66/1894 sayılı toplantı sonucunda değişerek şu şekle dönüşmüştür;

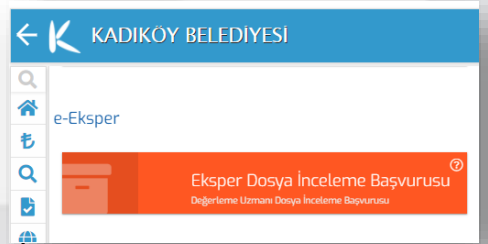
LTST'de Kayıtlı Personel sayısı 0-15 arası	8.000 TL + KDV
LTST'de Kayıtlı Personel sayısı 16-50 arası	12.000 TL + KDV
LTST'de Kayıtlı Personel sayısı 50 üzeri	15.000 TL + KDV

Burada da maalesef küçük şirketlerin yükü, büyük şirketlere karşı dengesiz şekilde yüksek tutulmuştur.

SEKTÖRÜN ÜRETTİĞİ FARKLI SEKTÖRLERDEKİ KAZANÇLAR, TRAMPALARIN ÖNEMİ VE LİHKABLARIN KURULUŞU

Değerleme sektörünün ticaret hayatındaki aktif rolü büyüdükçe, bazı başka mesleklerin de gelişmesine ve yeni kazanç kaynaklarına neden oldu. Bu kazanç kaynaklarının en basiti kamu kurumlarının aldıkları harç vb. bedelleridir. TKGM ne ödenen harç bedelleri sabit ve makulken belediyelerin harçları hiçbir standarda uymaz ve abartılıdır. Öyle ki ekspertiz ücreti kadar harç alan belediyeler bulunmaktadır. Ayrıca bir yarı resmi ve özel kurum da değerlendirme şirketleri sayesinde iş hacimlerini ve kazançlarını arttırmışlardır. Bir değerlendirme şirketinin ödemeye mecbur olduğu harcamalardan, zaten ödemek zorunda olduğu SGK ve Kurumlar vergisi dışında kalan hangi kurumların sektörden nasıl para kazandıkları, yapılan işin aleni olması nedeni ile basitçe anlaşılabilir.

- TDUB Bireysel üyelik aidatı
- TDUB Kurumsal üyelik aidatı
- Merkez ve şubeler Ticaret odası aidatı
- Ticaret odası harçları
- SPL Personel kayıt bedelleri
- Mesleki Sorumluluk Sigortası Ödemesi
- Bağımsız Denetçi ödemesi
- Mali Müşavir Ödemesi
- Kullanılan destek programları lisans ödemeleri
- KVKK yönetim uygulama bedeli
- Takbis alımı ve Proje incelemesi için tapu harcı
- Belediye dosya incelemesi için belediye harcı
- Bilgi Bankası oluşturulması amacı ile Gabim harcı
- Şirket takip programları
- Kep gönderim ödemeleri
- Dijital imza ödemeleri
- İnternet Sitesi Açma ve Haricen Destek Hizmeti Alınması
- İş Güvenliği ödemeleri
- Yol bedelleri
- Avukat hizmeti alınması (1136 Sayılı kanunun 35. maddesi gereğince)
- Kargo harcamaları



Tüm bu hizmet bedellerinin sektörce karşılanmasının dışında ortaya çıkan bambaşka bir konu daha vardı. O da taşınmazların yasal statülerinin araştırılması sonucunda ortaya çıkan garabetlerdi. Öyle ki bankalar yasal sorunu bulunan taşınmazlara kredi vermediklerinden «*krediye uygun*» diye bir tabir çıkacaktı. Belediyeler bu durumdan çok etkilenmeyecekler, çünkü bu konunun onlara dönüşü olmayacaktı. Fakat tapu müdürlükleri için aynı şey söz konusu değildi.

Düzenlenen raporların çoğu kat irtifaklı binalara aitti ve değerlemesi yapılan taşınmazlarda trampa çıkması yani değerlemesi yapılan taşınmazın tapudaki projede işli yeri ile fiili kullanım yerinin farklı olması tapu müdürlüklerine dönülmesine ve trampa işlemlerinin çoğalması yanında başka birçok problemlere neden olmaya başlamıştı.

Bu arada kadastro işlerinin yükü altında ezilen TKGM; 16.06.2005 de 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri Ve Büroları Hakkında Kanun'u yürürlüğe soktu. Böylece kadastro işlemleri bir nevi özelleştirilmişti.

Trampa sorunları ise 19.09.2011 Tarihine kadar idari yoldan çözülememekte, ancak maliklerin karşılıklı takas veya satış yapmaları ile çözülebilmekteydi. Bu işlemde Takas veya satış işlemlerindeki harç ve vergiler nedeniyle yüksek maliyetler oluşmaktaydı. Aksi halde mahkeme yoluna gidilmekteydi. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2011/3 sayılı genelgesiyle bu sorun da çözülmüş hale getirildi. Buna göre trampa çıktığı anda artık tapudan birbirine satış işlemi yapılmayacak, Lihkab bürolarınca hazırlanan raporun belediyece onaylanmasından sonra tapu müdürlüğünce resen düzeltme yapılabilecekti. Belediyenin onayı ise bir garanti niteliğindedeydi. Böylece projesine göre konut olmayan bir daireye numara verilmesi denetlenmek istenmişti. Numara düzeltme işlemleri Lihkab bürolarına ayrı bir gelir kapısı olacak, bu konuda binlerce rapor düzenlenecekti.

DEĞERLEMEDE ETİK DIŞI SAPMALAR VE OLUMSUZ ETKİLERİ

Değerleme kuruluşlarının müşterilerini Kamu kurumları, Bankalar, Tüzel kişilikler, Şahıslar vb. olarak çeşitli gruplara ayırmak mümkündür. Zaman zaman her müşteri bir şekilde değerlendirme şirketlerini taciz ederek değere etki etmek istemektedir. Bu baskıya karşı Değerleme Uzmanı ve Değerleme Şirketi dirense de kimi zaman suiistimaller ve baskılar sonucu hatalar yapılabilmektedir. Bu suiistimaller çeşitli şekillerde olabilmektedir. Örneğin en çok gözlenen suiistimal; uzmana baskı uygulayarak, pazarlık payı yokmuş gibi emsallerin yüksek değerde olanlarına göre değeri yüksek yazdırmaya çalışmak, bunu başardıktan sonra da değerlendirme firmasını arayıp %5-10 marj için baskı kurmaktır. Şayet şirket eksperle bu durumu paylaşmadan “%10 dan bir şey olmaz” diyerek fiyatı yükseltirse değer bir anda %20 yükselmiş olmaktadır. Bu aynı şekilde düşük değer çıkması için de yapılabilmektedir. Her ne kadar %20 marj BDDK nezdinde bir zamanlar kabul edilebilir olsa da göz göre göre yapılan bu hata kabul edilemez. Ülkemizde değerlerin çok net olmaması, çok kısa zamanda artıp azalabilmesi nedeni ile eksperler fiyatından emin oldukları taşınmazlar için bile şiddetli itiraz geldiğinde “acaba hata mı yaptım?” diye endişelenmektedir. Bu da müşterilerin fütursuzca itirazlarına neden olmaktadır. Dairesini 8 aydır 4.000.000 TL ye satamazken ticari kredi için ipotek vermek isteyen ve 4.150.000 TL çıkan ekspertiz raporuna “dairemin değeri min 6.000.000 TL” diyerek itiraz eden arkadaşım var.

Hazırlanan her değerlendirme raporu bir amaç için kullanılmaktadır. Bazen kötü niyetli biri için de rapor hazırlanabilmektedir. Şayet bu kişinin baskısı ile yanlış raporlama yapılırsa, bu raporla başkalarının canının yanacağı aşikârdır. Ortaklarını dolandırmak isteyenlerden tutun da devlete az vergi ödemek isteyenlere veya bankaları dolandırmak isteyenlere kadar çeşitli suiistimaller vardır. İşte bu suiistimallerle baş edebilmek için Bankalar raporları kendi ekspertiz bölümlerine, değerlendirme şirketleri de denetmenlerine denetlettirmektedir. Değerleme uzmanlarınca hatalı hazırlanmış bir rapor, parmak izi gibi bir suç delili olarak her an karşısına çıkabilmektedir. Şirketlerin özellikle bireysel raporlara çok dikkat etmesi gerekmektedir. Çünkü bunların başka denetimi yoktur. Yüksek yazılmış bir özel raporu daha sonra onu hazırlayan şirketin çalıştığı bankaya verip “sizin sözleşmeli firmanıza hazırlatmıştık” diyen insanlar vardır ve bunu planlı olarak yapmaktadırlar.

Maalesef özellikle yabancılara satış işlemlerinde bu suiistimallerin hat safhada gerçekleştiğini gözlemledik. Hatta bu konuyu haberci Uğur Dünder ele alarak gazetede yazdığı gibi haber programı da yaptı. Şüphesiz sektör için bu hiç iyi olmadı ancak bu haberde doğruluk payı da yok değildi. Bazı avukatların ya da emlakçıların aracılığı ile istenen yabancıya satış raporlama istekleri, vatandaşlık için oluyorsa 250.000 USD in (Sonra da 400.000 USD) üzerinde çıkması şartı ile teklif ediliyordu. Bu avukatlar değerlendirme firmalarını arıyorlar, emlakçılar ise çevrede tanıdıkları çözüm ortaklarına teklif getiriyorlardı. Çözüm ortakları da çalıştığı şirketi arayıp, şirket de razı olursa bu işi birlikte organize ediyorlardı. İş otomatik dağılıma geçtiğinde bu dost alışverişleri sekteye uğrayınca “ülkeye döviz kazandırmamıza mâni oluyorlar” diyerek müteahhitler kazan kaldırdılar. Sonunda da devlet “şirket seçme” sekmesi koyarak bir çözüm buldu. Tabi ki müteahhit firmaların derdi döviz kazandırmak falan değildi, bunu yetkililer de biliyordu ancak eksperlerin düşük yazdığından o kadar çok şikâyet geliyordu ki göz ardı edemediler. Yabancıya satışları çözüm ortakları bulup, şirketlere paslamaya devam ettiler. Kimi düzgün çalışırken, kimi yoldan çıktı. Şirketler yabancıya satış nedeni ile devamlı yükselen fiyatları takip edemeyince, gelen raporları denetleyemez oldu.

Suiistimaller sırf değerle de ilişkili değildir. Bünyesinde bir mimar çalıştırıp, birkaç ayda bir inşaat yapmaları için teklif edilen arsanın proje analizini yaptırmaktansa, böyle bir arsa geldiğinde çalıştığı bankaya sahte kredi talebi ile başvurarak hazırlanan ekspertiz raporu sayesinde ucuz maliyetle, üstelik arsanın yasal durumunu da öğrenerek bu analizi yaptıran müteahhitler var bu ülkede. (Başımıza geldi)



Ok. 600.000 TL de anlaştık. Konut kredisi kullanacağım.
Gelen ekspere 3.000.000 TL'ye sattık der misiniz?

Kredi kullanırken olumsuz rapor çıkmasını diye duvardaki çatlağın önüne eşya yığıp, evi aldıktan sonra hasarlı diye tahliye kararı çıkınca ekspere “evdeki çatlağı görmedi” diye dava açmaya kalkan da var bu ülkede. Bunların hepsini 30 küsur yıllık meslek hayatımda gözlemledim.

Arsa payı dağılımından tutun da ortaklık pay dağılımına kadar birçok adaletli olunması gereken konuda hatalar olabiliyor. Normalde bilirkişilik müessesesinde bu hatalar “düzeltme” talebi, ek rapor veya itiraz sonucu başka bilirkişiye rapor hazırlatma ile onarılabilsede mahkemeye düşmeden sulh yolu ile adil sonuca ulaşmak isteyen kişiler için düzenlenen raporlardaki bu hatalar hak yenmesine neden olduğu için çok önem taşıyor. Bu hatalar nedeni ile sektörün adı kirleniyor. Bu hataları önlemenin çeşitli yolları var.

TDUB bünyesinde değerlendirme kayıt sistemi oluşturulmalı ve her rapor bu sisteme girilmelidir. (Sadece SPK ya da BDDK mevzuatına tabi olanlar değil lisanslı uzmanlar tarafından hazırlanan tüm raporlara TDUB tarafından bir barkod numarası verilmelidir.) Aynı parsel ya da yakın çevrede birim değerler arasında yüksek fark görüldüğünde her iki rapor da incelenmelidir.

Bir Anı:

Yıllar Önce henüz birçok bankanın ayrı bir ekspertiz bölümü yokken ve işleri şubeler dağıtıyorken bir şube ile çalışan ve o şubeden iyi iş getiren sözleşmeli eksperimiz, o şube için bir rapor düzenlemişti. Rapor bir arsaya aitti ve raporda birim fiyatı 150-200 TL aralığında birçok arsa emsal olarak verilmişti. Ancak raporda birim 200 TL/m² alındığı halde yaklaşık 9.000 m² lik arsaya 1.800.000 TL yerine 200 TL/m² x 9.000 m² = 18.000.000TL şeklinde yazılmıştı.

Biz raporu 1.800.000 TL şeklinde düzelterek şubeye yolladık. On dakika sonra eksperimiz hiddet içinde aradı ve raporu derhal düzeltmemizi, 18.000.000 TL yazmamızı söyledi. Biz de işlem hatası yaptığımızı, o nedenle fiyatı düzelttiğimizi söyledik. O zaman da bize “Ben şube müdürü sorduğunda 18.000.000TL çıkıyor dedim. Değiştiremem. Şayet o raporu 18.000.000TL yazmazsanız; şube müdürüne raporu çöpe atmasını ve birkaç gün beklemesini söyleyeceğim. Çalıştığım başka firmalar da var, onlara yollayıp yazdırırım. Bir daha da o şubeden size asla iş gelmez” dedi. Ve maalesef dediğini de yaptı. Biz her ne kadar genel müdürlüğü bu konudan haberdar ettiysek de o şubeden bize bir daha iş gelmedi. Ancak kötü niyetle olsun olmasın bu tip hataların yapılmaması gerekmektedir. Seneler sonra benzer bir hata yüzünden 15.09.2015 Tarihinde Vektör Değerleme A.Ş. ciddi cezalara çarptırılacak ve tarih olacaktı.

Önder bey bizim şirketimize ait 120 ye yakın 2+1 dairemiz var

Bunların normal değeri 150-200 bin bandında , biz bunları 500-600 bin gibi rakamlar gösterip satış yapmak istiyoruz

Bu konuda beraber çalışabilir miyiz

Hayır

Tamam teşekkür ederim , iyi günler

İyi günler



İblis, Azazel, Albız, Seth, Diabolos, Belial, Satan, Mephisto ya da Lucifer; diğer inanışlardaki isimleri ne kadar farklı olursa olsun biz onu “Şeytan”, yani insanları kötülüğe yönlendiren varlık olarak biliriz. Gerçekte öyle midir? Sıkı durun size kâinata ait bir sır vereceğim. Şeytan nasıl ki özünde bir melekse, Şeytan’da Melek’te özünde insanın ta kendisidir. İyilikler de kötülükler de insanın içinde yaşar. Onları yüceltmek veya yok etmek öncelikle sizin elinizdedir. İşte buradaki öykü de birbiri ile ilişki içinde bulunan üç ayrı kişinin içinde yaşayan şeytanın bu insanların hayatında yücelip gün yüzüne çıktığı üç farklı günü anlatmaktadır. Gelin size önce bu üç kişiyi tanıtayım;

Oktay senelerce yabancı, uluslararası bir müteahhitlik firmasının Türkiye temsilcisiyken; bir zaman sonra karısının mesleki ilişkileri sonucu İstanbul merkezli bir holdinge bağlı şirketlerde yönetim kurulu üyelikleri yapan, kırk yaşını henüz geçmiş, gençliğini kaybetmeye başladığının farkında olmayan bir adam. Kendini yirmili yaşlarda görmeye devam ediyor. Gençlerle yarışmaktan, efor isteyen hobilerle uğraşmaktan hoşlanan, kendisine bakarken çevresine bakmayı unutan biri. Kırk yaşını devirmesine rağmen; dışarıdan bakınca uzun boyu, dinç görünüşü ile hala etkileyici gözüküyor. Hatta saçlarına düşen akların onu yaşlandıracağına biraz daha karizmatikleştirdiği de söylenebilir. Oktay’da kendini eskisinden daha karizmatik buluyor. Yaşı gereği libidosu ve egosu iyice yükselmiş durumda. Maalesef hayatın ona son bir armağanı olan pastırma yazını yaşadığının farkında değil. Hava günlük güneşlik ve o zamanı evde tüketirken sokaklarda yaşamın tüm coşkusu ile akıp gitmesinden çok rahatsız. Bu nedenle de nerede ise on beş yıldır sürdürdüğü evliliğinden de bıkmış durumda.

Oktay kendisine itiraf edemese de karısını hiç aldatmadığından olsa gerek, hayatını bu şekilde sürdürmek zorunda hissetmesine neden olduğu için eşi Eda'yı içten içe suçluyor. Bir zamanlar onu çok sevdiğini, onu ikna edebilmek için türlü cambazlıklar yaptığını çoktan unutmuş durumda,

Oktay'ın eşi Eda ise çocukları Berk'i doğuruncaya kadar birçok şirketin uluslararası davalarına bakan dışli bir avukat, kırkına henüz yaklaşmış kendisini adeta çocuğuna adanmış, hırçın yaradılışlı bir kadın. Genel olarak dominant bir yapısı var. Oktay Amerika'da işletme, kendisi de Avusturya'da hukuk okumuş olmasına rağmen, içten içe kendisini kocasından üstün görmekte. Eskiden çok güzel bir kadinken Berk'i doğurup yaş aldıktan sonra güzel kategorisine düşmüş durumda. Ancak bu durumda bile birçok erkek yolda ona bakmadan geçiyor.

Eda'nın biricik oğullarına aşırı düşkünlüğü eskiden Oktay'ın gözüne batmazken, artık tüm ilgisinin Berk'e yönelmesinden rahatsız. Aslında evliliklerinin cazibeli sihri uzun zamandır bozulmuş durumda. Eda Oktay'a artık eskisi kadar güzel gözüküyor. Çocuk doğurduktan sonra beline yapışan kiloları atamamış olması onu Oktay'dan uzaklaştırmaya yetiyor. Eda ise Oktay'dan ilk günkü kadar aşk ve sevgi beklerken, Oktay'ın ona hoyrat davranması, arada sert çıkışlar yapması Eda'yı her gün biraz daha kırıyor. Bu kırılmaların sonucunda araya giren soğukluk, Oktay'ın evden daha da uzaklaşmasına ve Eda'nın üzerine daha çok gitmesine neden oluyor. İkisi de farkında olmadan kısır bir döngünün içinde yuvarlanıp duruyorlar.

Aslında Eda onun ilk aşkı. Oktay'ın müteahhit olan babasının Eda'ların Suadiye'de Bağdat Caddesi üzerindeki eski evlerini kat karşılığı alması sonucunda Oktay'lar yeni yapılan binanın dubleksine taşınınca tanışmışlardı. Her ikisinin de zengin ailelerinin sonradan buldukları tek çocukları olmaları neticesindeki son derece lüks yaşantıları; onların evlenmesi ile daha da lüksleşmiş, ülkenin yaşam seviyesi ve kültürü onlar için çok gerilerde kalmıştı. Eda'nın işi gereği ilk beş yıl aile apartmanında yaşasalar da Berk doğduktan sonra Avusturya'ya taşınmışlar, orada yaşamaya başlamışlardı. Artık günlerinin çoğunu Oktay'ın on beş günde bir iş için gününbirlik Türkiye'ye gelmesi dışında Viyana'daki evlerinde geçiriyorlar, sadece yılbaşını beraber geçirmek için Aralık ve Ocak olmak üzere senede iki ay, iyice yaşlanmış olan anne babalarını ziyaret için Türkiye'ye geliyorlardı. Bu iki ay Eda için adeta bir işkenceydi. Çünkü Oktay anne babalar ile hiç ilgilenmez, sadece birlikte oldukları akşamlar onlarla yemeğe otururdu. Onlar kendilerine bakamayacak kadar yaşlı olduklarından, banka hesaplarının takibinden, bakıcılarının ihtiyaçlarını karşılamak, sağlıklarını takip etmek hep Eda'nın işiydi. Avusturya'dan her akşam dördüyle de yapılan telefon görüşmeleri, Türkiye'ye geldiklerinde yüz yüze görüşmeye dönüyor, geçmişte yaşayan bu insanların anne babaları olması Eda'yı çok daha fazla yıpratıyordu.

Ülkeden o kadar kopmuşlardı ki Türkiye’de kaldıkları günlerde nadiren televizyon seyretseler de asla Türk kanallarını seyretmez, yabancı ekonomi veya spor kanalları ile oyalanırlardı. Çünkü Türk kanalları aldatma ve cinayet gibi ilkel hikayelerle dolu diziler ve realite programları ile doluydu. Eda özellikle annesini ziyaret ettiğinde onu devamlı televizyonun önünde “Kadının Fendi” programını seyrederken bulduca sinirlense de yaşlı annesini kırmamak için bir müddet bu salak saçma programı annesi ile seyrederek sohbet eder, sonunda dayanamayıp televizyonu kapatır ve annesi üzülmesin diye “hadi televizyonu artık bırakalım da beraber dışarı çıkalım” vb. sözlerle hayatın akışını başka yöne sürüklemeye çalışırdı. Annesi bu programa o kadar düşküdü ki; Eda senede sadece iki ay Türkiye’ye gelmesine, bu iki ayda toplansan en fazla yirmi gün annesini görmesine ve televizyon seyretmekten de hiç hoşlanmamasına rağmen “Kadının Fendi” programının bir müptelasıymış gibi müziğinden, beş dakikada bir yayınlanan telefon numarasına, telefonla katılanların her birinin ihanetlerle dolu hayat hikayelerinden sunucusu Nursel’in abartılı makyajına kadar her bir enstantaneyi ezberlemiş durumdaydı. Bu yaşam biçiminin onların hayatı ile bir ilgisi olamazdı. Oktay ve Eda Avusturya’da yaşadıkları gibi, ülkeye de yabancı kalmış durumdaydılar.

ŞEYTANIN İLK GÜNÜ “Sevgililer günü”;

Bugün 24 Şubat, tüm Dünya’da “sevgililer günü” olarak kutlandığı gibi bizde de aynı amaca hizmet eden bir gün. Sevgililere ve ekonomiye katkı günü. Oktay gene bir yönetim kurulu toplantısı için Türkiye’deyken, karısı ile aralarındaki soğukluğu biraz azaltabilmek ve onun ilgisini çekebilmek için bunu bir fırsat olarak görüp öğle molasında iş yerine yakın bir AVM ye yöneldi. Belki ufak bir gümüş kolyenin veya bir küpenin, akşam eve döndüğünde Eda’nın ona çığlıklar atarak çılgınca sarılması için yeterli olacağını düşünüyordu. Bu düşüncelerle AVM nin zemin katındaki küçük bir takı dükkanına dalıverdi.

Dükkanında 20’li yaşlarının başında çok sevimli ve güzel bir kız vitrinli cam tezgâhın içindeki yüzükleri düzeltmekle meşguldü. Bu güzel kızın adı Feral’di. Küçük Armutlu’nun köhne köşelerindeki bir evde annesi ve 3 kardeşi ile birlikte yaşam mücadelesi veren, annesine göre olmadık bir hayal peşinde koşan ve bu hayal uğruna her gün sabahın köründe kalkıp tıka basa otobüslerde hayat tüketen bu sevimli kızın tek düşüncesi zengin bir koca bulmaktı. Kocasının yaşlı veya çirkin olması hiç önemli değildi. Hatta hem yaşlı hem çirkin de olabilirdi. Yeter ki onu Küçükarmutlu’daki evden çıkarıp Sarıyer’de her gün önünden geçtiği villalardan birine yerleştirsindi.

Oktay dükkâna girince ilk Feral'in tezgâha doğru dökülen dalgalı açık kumral parlak saçlarını görmüştü. Cam tezgâhın vitrin kısmına doğru eğilmiş bir şeylerle uğraşan bu kızın ipek gibi saçları Oktay'a güzelliğinin sinyalini vermiş olmalı ki sabah çoktan bitmiş olmasına rağmen Oktay sesinin en güzel tonunu kullanarak "günaydın hanımefendi" diye seslendi. Feral başını tezgâhtan kaldırıp, gülümseyerek "Tünaydın" diye cevapladı. Oktay bu güzel kız karşısında, bir anda adeta yirmili yaşlarına dönmüştü. Kendinden emin bir tavırla tezgâha doğru yürüyerek

- "Erkek kardeşim için bir küpe alacağım" dedi. Feral bir an şaşkınlıkla kıyafetinden zenginlik akan bu adama baktıktan sonra,
- "Erkek kardeşiniz için mi?" diye tekrarladı.
- "Evet, kendisinin hiç vakti yok. Bugün malum sevgililer günü. Sevgilisine bir hediye almamı benden rica etti" diye gülümseyerek cevapladı Oktay.
- "Peki nasıl bir hediye düşünüyorsunuz?" diye sordu Feral.

Böylece başlayan müşteri satıcı ilişkisi Oktay'ın "Belki bir küpe olabilir ama sizin gibi cici bir hanımın yüzünde görürsem daha kolay karar veririm" demesi sonucunda Feral'in küpeleri tek tek takıp çıkarttığı bir görsel şölene dönüşmüştü. Oktay'ın bekar olduğunu düşünen Feral küpeleri taktıktan sonra saçlarını hafif savurarak Oktay'a iç gıcıklayıcı şekilde bakıyor "bu küpeler nasıl" diye sorarken adeta bakışları ile bir yandan da "beni bu hayattan kurtar" diye yalvarıyordu.

Oktay'ın Viyana Uçağı 17.15 teydi. Daha ofise dönüp karar defterine sabahki toplantı sonucunda alınan kararlarla ilgili imzaları atması gerekiyordu. Fazla vakti olmadığı için bir küpede karar kılıp satın aldı ve bu güzel, şirin satıcı kıza veda etmek zorunda kaldı. Tam kapıdan çıkmıştı ki aklına çok önemli bir şey gelmiş gibi elini alnına götürüp geri döndü.

- "Affedersiniz, şayet kızcağız bunu beğenmezse değiştirme şansı var mı?" diye sordu.
- "Elbette, size bir hediye kartı yazayım" dedi Feral, Bunun üzerine Oktay, sanki kırk yıllık çapkınmış gibi bir hamle yaparak
- "Karta isminizle telefonunuzu da yazarsanız, bir anlaşmazlık olursa beni ararsınız, çözeriz" dedi.

Kurduğı cümlelerin saçmalığını ne kendisi fark etmişti ne de Feral. Kartı alıp teşekkür ettikten sonra kapıdan çıkarken itina ile üzerine yazılmış ismi alelacele okumuştü. "Feral". Ne kadar güzel ve asil bir isimdi. İşlerini halledip akşamüstü Uçağına bindikten sonra yolculuk boyunca Feral'i düşündü. Onun parlak saçlarını, iri ela gözlerini, anlamlı bakışlarını, ince burnunu ve dudaklarını düşünmeden edemiyordu. "Acaba beni bir vesile ile arayacak mı?" diye düşünürken telefon numarasını bırakacağı yerde onun telefon numarasını aldığını hatırladı. Kendi kendine gülmeye başladı. Farkında olmadan öyle keyifli bir kahkaha atmıştı ki uçağın First Class bölümünde oturan tüm yoldaşları dönüp şaşkın şaşkın tek başına gülen bu adama bakmışlardı.

O gün 24 Şubat sevgililer günü olmasına rağmen, eve gidinceye kadar Feral'i düşünen Oktay'ın aklına bir kez bile Eda gelmemişti. Hatta karısına aldığı hediye gösterdiğinde, Eda onun boynuna sarıldığı anda bile Feral'i düşünüyordu. O ufak dükkânın kapısından girdiği anda içindeki Şeytan ortaya çıkmıştı ve bir daha kaybolmaya da niyeti yoktu.

ŞEYTAN'IN 2. GÜNÜ “Kandırma günü”

Oktay o günden sonra İstanbul seyahatlerini haftada bire çıkartmıştı. Her İstanbul'a geldiğinde bu küçük dükkâna uğrayıp Eda'ya bir hediye alır olmuştu. Küpe, kolye, bilezik, yüzük, ne olursa olsun mutlaka Feral'in elinde, kolunda, kulağında, boynunda deneyerek alıyordu. Her seferinde erkek kardeşinin kız arkadaşı için aldığını söylerken, hikayesini inandırıcı kılmak için kardeşinin kız ile nişanlandıklarını söylemeyi de ihmal etmemişti. Her alışverişten sonra telefonla Feral'i arayıp ilgilendiği için teşekkür etmesi de standart bir ritüel haline gelmişti. Bu güzel, genç kızla telefonda konuşmak bile ona büyük zevk veriyordu. Oktay'ın ziyaretleri sırasındaki samimiyeti ve acemice yaptığı komplimanlar Feral'in gözünden kaçmıyordu. Onun yıllardır beklediği avın Oktay olduğu aşıkardı. Ama Oktay'a biraz cesaret vermeden onun harekete geçeceği de yoktu. Bu gidişle ilişkileri sadece patronunu zengin edecekti o kadar.

Bu arada her iş seyahatinde gelen hediyeler nedeni ile zavallı Eda kocasının kendisine ilgisinin arttığını, eskisi gibi onu mutlu etmeye çalıştığını düşünmek istiyordu. Ama bir eksiklik vardı. Hissediyordu. Eda'ya bu kadar hediye vermesine rağmen Oktay eskisinden de mesafeli hale gelmişti. Adeta evde yabancı biri yaşıyor gibiydi. Ne söylediklerini duyuyor ne de kendisi ile konuşuyordu. Yıllar önce Tayland'a gezmeye gittiklerinde Pattaya'daki ünlü mücevher satıcısı Gems Gallery'nin temsilcisi onlara en çok mücevheri bayi toplantıları vs. için Tayland'a gelen Türk erkeklerin aldığını söylemiş, ardından da gülerken “Bu mücevherleri; burada yaptıkları çapkınlıkların vicdan azabını azaltmak için karılarına alıyorlar” demişti. Oktay'ın aldıkları pek mücevher sayılmazdı ama Viyana'da hediyelerin en mükemmelini bulmak için hem vakti hem de parası varken, neden İstanbul'da geçirdiği kısa zamana bir de hediye işini sıkıştırıyordu? Anlamak mümkün değildi. Kendi kendine gülerken “Mücevher almadığına göre çok da vicdan azabı çekecek bir şey yapmıyor her halde” diye söylendi.

Feral gene Oktay'ın bir iş seyahatinde, bilmeden onun karısı için modellik yaparken Oktay'ı cesaretlendirmek için biraz daha özel konulardan konuşmaya karar verdi.

“Size devamlı modellik yapıyorum, ama daha adınızı bile bilmiyorum” dedi.

Okday gerçek adını verip vermemek arasında bir an bocaladı. Ancak sonrasında bu kadar sevimli bir kızın başına bela açmayacağına karar verip ismini ve soyadını söyledi. Hatta sırf adını söylemekle kalmadı, Avusturya’da yaşadığını, Türkiye’ye her hafta günöbirlik gelip gittiğini de anlattı. Hem zaten aralarında bir şey yoktu ki. İsmi vs. öğrense ne gibi bir zararı olabilirdi. Feral sohbeti ilerletirken size isminizle hitap edebilir miyim? diye sordu. Okday bunu bir fırsat olarak görüp, tabi ki Feral’ciğim diye cevapladı. Bundan sonraki günlerde samimiyetleri artacak ve birlikte küçük dükkânda geçen vakitleri daha çoğalacaktı.

Okday artık Feral’e iyice tutulmuştu. Gençti, güzeldi ve onu mutlu ediyordu. Ne yapıp edip bu şirin kızı kafeslemeliydi. Ama bir yandan da karısı Eda ve bir aile düzeni vardı. Bu düzeni bozmaya hiç niyeti yoktu. Belki Feral’i ayarlayabilirse İstanbul’a geldiğinde yaptığı kaçamaklar ona yeterli olabilirdi. Bu derin düşünceler ve iki kadına da ardı ardına sıraladığı yalanlar; aslında içindeki şeytanın dizginlenemez arzusunun sonuçlarıydı.

Okday’ın Feral’le tanışmasının üzerinden 7 ay geçmişti ki gene bir öğlen uğradığında Feral “Öğlen oldu, gel sana bir pizza ısmarlayayım” demişti. Pizzaları yedikten sonra Okday Feral’i bir cesaretle akşam yemeğine davet etmiş ve Feral de bunu kabul etmişti. Ama Okday’ın ciddi bir sorunu vardı. Seyahatleri nadiren bir günden fazla sürüyordu ve önceden bundan mutlaka Eda’nın haberi oluyordu. Spontane gelişen bu olay nedeni ile Okday’ın uçak bileti ertelemek, otel ayarlamak ve Edaya bir bahane uydurmak gibi halletmesi gereken şeyler vardı.

Okday yemekte Feral’e açıldı. Kızcağız tutku ile karşılık verdi. Onu çok beğendiğini ama kapalı bir çevrede yetiştiği için ilk teklifi kendisinden beklediğini anlattı. O gün İstinye sahilinde el ele yürüdüler ve ilk defa öpüştüler. İkisinin de kalbi yerinden fırlayacakmış gibi çarpıyordu. Okday ertesi gün uçakta dönerken “bu iş tamam, kuş kafese girdi” diye düşünüyordu. Ama aslında kafese giren kuşun kendisi olduğundan haberi yoktu.

Feral aylar öncesinden internette ismini aratıp Okday’ın her şeyini öğrenmişti. Bir erkek kardeşi olmadığını, aksine bir karısı olduğunu görmesi ilk başta onu yıksa da sonradan birçok firmada Okday’ın adının yönetici olarak çıkması, Viyana’daki havuzlu villasında boy boy fotoğrafları vs. sonucunda onun tahmin etmediği kadar zengin olduğunu anlamasına yetmiş ve Okday’ı ne yapıp edip kafeslemeye karar vermişti. Ama bunu o kadar ustalıkla yapmalıydı ki Okday bunu kendi zaferi sanmalıydı. Böylece Feral Okday’a karşı isteyen değil istenen olduğunu hissettirmeliydi. Bu onun için çok önemliydi. Çünkü Okday hakkında çok daha derin planları vardı. Onu karısından boşandırmak ve kendisi ile evlenmeye razı etmek için her hamlesini düzgün yapmalıydı. O günkü akşam yemeğinde Feral Şeytanın ta kendisiydi ve o şeytan istediğini alana kadar tüm cazibesi ile Okday’a yüklenecekti.

Oktay hiç vakit geçirmeden Feral için Sarıyer’de mobilyalı bir daire tutmuş ve “Bu daireye taşınırsan ailene karşı özgürlük kazanırsın. Hem ben İstanbul’a geldiğimde ben de burada kalırım” demişti. Bu açıkça İstanbul’a geldiğinde birlikte olmak için bir teklifti. Ancak Feral’in bu teklifi reddedeceğini hiç düşünmemişti. Feral kibarca “Çok teşekkür ederim ama reddetmek zorundayım. Daha birlikte yaşamaya başlayacak kadar birbirimizi tanımıyoruz” demişti. Daha önce bir kez Feral’in dudaklarının tadına bakan Oktay iyiden iyiye kudurmuş, bir an önce onunla birlikte olmak için can atıyordu. Fakat bu saf temiz kızın verdiği cevap; “onun menfaat beklentisi olmadan, sadece sevgi ve dürüstlük dolu bir ilişki istediğinin belirtisi” olduğunu düşünmesine yetmiş, bunun üzerine kendini Feral’e daha iyi tanıtabilmek için birlikte daha çok vakit geçirmeğe karar vermişti.

Artık Oktay’ın seyahatleri günübirlik seyahatler değildi. Eda’ya bu seyahatlerin çok kısa süreli olmasının kendisini yıprattığını bahane ederek iş seyahatlerini iki günlük seyahatler haline getirdi. Sabah erkenden İstanbul’a uçuyor, ertesi gün akşam dönüyordu. Fakat bu süre içinde Feral çalıştığı için gene birlikte fazla vakit geçiremiyorlardı. Liseli aşıklar gibi öğle tatillerinde bir iki saat el ele dolaşmak Oktay’a yetmiyordu.

Bir gün Feral’e “İşten ayrılmayı düşünür müsün? Beraber daha çok vakit geçirebiliriz.” dedi. Feral de üzgün bir ifade ile “Ben de isterim ama ailemin bu paraya ihtiyacı var” diye cevapladı. Bunun üzerine Oktay “Ben sana her ay para yollarım” dese de bunu Feral’e kabul ettiremedi. Feral “Birbirimizi daha yakın tanıdığımızda ya hoşlanmadığımız şeyler görürsek. İlişkimiz bittiğinde ben işsiz kalırım, halbuki burada çok uzun zamandır çalışıyorum. Birikmiş tazminatımı yakamam” dedi. Aslında Feral 24 Şubat’ta tanıştıkları ilk gün daha bir aylık tezgahlardı. Bu cevap karşısında Oktay derin düşüncelere dalmıştı. Feral’e geçici bir heves olarak bakmıyordu. Ama ona yalan söylemiş ve evli olduğunu saklamıştı. Feral bunu öğrenir ve onu haklı olarak terk ederse sadece üzülmekle kalmayacak, işini de kaybetmiş olacaktı. Bir anda ani bir karar vererek “Bak Feral’ciğim; Lütfen reddetmeden önce dinle. Sana tazminat bedelinin kat kat fazlasını vereceğim. Öyle ki aylık faizi maaşına denk gelecek. Bu bedel benim için çok önemsiz fakat bana kazandıracığı seninle geçirebileceğim vakit açısından çok önemli.” dedi. Feral’in aslında beklediği konuşma olmasına rağmen şaşırılmış gözükken bakışını görünce “Sonra baktık olmuyor, sen sonra hayatını düzene koyunca; tazminatın dışında kalan kısmını bana yavaş yavaş geri ödersin” diye devam etti.

Böylece Feral hesabında yüklü bir para ile işten ayrılmıştı. Fakat ailesi bu olaylardan habersiz onu her gün işe gidiyor sanıyorlar, o ise AVM lerde arkadaşları ile gününü gün ediyordu. Oktay'ın geldiği günler için ilk başta reddettiği kiralık daire işini de kabul etmiş ama “Akşamları evde olmak zorundayım. Annem babam bu ilişkiyi duyarsa kahrolur. Ev gene Sarıyer’de olursa benim akşam eve gitmem çok kolay olur, anlamazlar. Hem senin iş yerlerine de yakın olur. Ama buralarda çok arkadaşım var. Apartman dairesi olmaz. Kuytu villalardan biri bizim aşk yuvamız olursa çok mutlu olurum” demişti. Böylece Feral Sarıyer’de bir villaya yerleşmiş ve ailesi ile olmadık bir konuyu mesele edip tartışıp “Bir müddet arkadaşlarımda kalacağım” diyerek Küçükarmutlu’daki baba evini terk etmişti.

ŞEYTANIN 3. GÜNÜ “İntikam günü”

Artık Oktay ile Feral’in nerede ise haftada iki günü birlikte geçiyordu. Oktay istediğine nihayet kavuşmuş, Feral’le birlikte olmuştu. Üstelik geceleri de birlikte kalıyorlar, sabaha kadar uyumadan geçen saatler ve sonrası, Oktay’ın Viyana’ya yorgun argın dönmesine neden oluyordu. Oktay bu efora daha fazla dayanamadığından Eda’ya söylemeye bile tenezzül etmeden İstanbul’da daha fazla kalmaya başladı. Bu arada biricik tatlı genç sevgilisi Feral, en çocuksu ifadesini takınarak; “Oktay’cığım, mal sahibi aradı, evi satıyorlarmış, ne olur bana alalım mı? diye sorunca, bu sevimli tatlı kız başından bu yana hayalini kurduğu evin de sahibi olmuştu. Hem de evlenmeye bile gerek kalmadan.

Peki ya Eda bu durumu hiç anlamamış mıydı? Aradaki 1.600 km. mesafe onun bu olanları anlamadan saf bir şekilde evde Oktay’ı beklemesi için yeterli miydi? Elbette ki hayır. Eda Oktay’ın İstanbul’da kalma süresi iki güne çıktığında Oktay’ın iş yerinden kendisinin eski bir tanıdığına rica ederek Oktay’ı defalarca takip ettirmişti. AVM deki dükkândan da Feral’den de haberi vardı. Fakat Sarıyer’deki villa bardağı taşıran son damla olmuştu. O güne kadar kendisine yapılan ve “Andropoz sonucu geçici bir hevestir” diye düşündüğü ihanet, Feral’in işten ayrılıp Sarıyer’deki villaya yerleşmesi ile onu çıldırtmış, önce “mücadele eder kocamı geri kazanırım” diye düşünürken villayı öğrendikten sonra “Biz o kadar zenginken bile senelerce Suadiye’de aile apartmanındaki dairede kalmıştık. Bu ne densizliktir. Madem o kızı benden çok seviyorsun, bedelini de ödersin” diye düşünmüştü. Böylece Eda 15 yıllık kocası Oktay’ın onu ilk kez aldatıyor olmasını bilmeden ona karşı sinsice bir plan yaptı. Hoş ilk kez olduğunu bilseydi de hiçbir şey değişmezdi.

Eda ilk önce kocasından şüphelendiğini hiç belli etmeden Oktay'a "çok kazançlı ve garantili bir fon buldum" diyerek fonların ve hisse senetlerinin nerede ise tümünü, hesaplar kapanmayacak kadar para bırakarak nakde çevirdi. Ardından tüm ortak paralarını birkaç partide kayınpederinin ve kayınvalidesinin hesabına aktardı. Ardından bu paraları çok yakın bir arkadaşının İsviçre'deki gizli hesabına aktardı. Tabii önceden arkadaşıyla da konuşarak. Bu işlemleri de yılbaşı için beraber Türkiye'ye geldikleri zaman, Oktay'ın dizüstü bilgisayarından ve onun şifreleriyle yapmayı da ihmal etmedi. Oktay bu fon meselesine hiç kafasını takmamıştı. Çünkü paralarının idaresi senelerdir Eda'daydı. O karlı diyorsa karlı demekti. Böylece şeytan bu sefer Eda'yı ziyaret etmiş, onu karakteri ile hiç bağdaşmayacak şeyler yapmaya zorlamıştı.

Yılbaşı için birlikte Türkiye'ye gelmişken Oktay her gün bir bahane ile evden Feral'in yanına kaçıyordu. Eda ise kendisine rakip olan bu genç kıızı yakından görebilmek için Sarıyer'e kadar gitmiş, kiraladığı arabanın içinde akşama kadar ailenin paraları ile alınan villadan kocasının ve sevgilisinin çıkmasını beklemişti. Geç vakitte kocasının kapıda belirmediğini görünce koltuğa iyice sinerek Feral'in ona sarılmasını ve öpmesini nefret dolu bakışlarla izlemişti.

Avusturya'ya döndüklerinde Eda Oktay'a evliliklerini bitirmek istediğini söyledi. Oktay'ın şaşkın suratına hiç aldırmadan ilişkisini bildiğini, böyle bir şeyi affedemeyeceğini, aralarındaki boşanmayla ilgili hukuksal konuları hallettikten sonra evden bavulunu toplayıp çıkmasını söyledi. Oktay ilk başta inkâr edecek olsa da Eda "Bir arkadaşım seni Sarıyer'de bir evin önünde onunla sarmaş dolaş görmüş" deyince sustu. Artık Oktay'ın karşısında bir eş değil, acımasız bir avukat vardı. Eda hiç uzatmadan doğrudan konuya daldı. T.C. kanunlarına göre istese Sarıyer'deki o eve baskın yapıp ikisini birlikte suçüstü zina halinde yakalatarak tüm mal varlıklarını alıp, onu ele güne rezil etmesi mümkündü. Diğer türlü anlaşarak boşanırlarsa tüm varlıklarını eşit olarak paylaşmalarını gerekiyordu. Ancak kendisinin sulh yolu ile ayrılacaklarını düşündüğünü, "sadece artık geçinemiyoruz" diyeceğini, onu ailesine ve iş yerindeki arkadaşlarına karşı rezil etmek istemediğinden bu işi sakince halletmek istediğinden bahsetti. Eda bir sürü süslü hukuk terimi arasında şaşkın şaşkın bakan Oktay'a imzalaması için bir dizi evrak uzatmıştı. Viyana'daki evi, Suadiye'deki daireleri Eda alacak, nakit ve hisse senetleri ile fonları da Oktay alacaktı. Ayrıca bir nafaka falan da istemiyordu. Eda'nın açıklamasına göre; Oktay'a ayırdığı para onun aldıklarından çok daha fazla olmasına karşılık, "yeter ki bu iş bir an önce bitsin" diye bu fedakarlığı yapıyordu ve bu para Eda'nın ruhuna verdiği zararın yanında yıl başı ikramiyesi gibi gözüküyordu.

Oktay ise evraklar önüne konduktan sonra kendine gelmiş, büyük bir yükten kurtulduğunu hissetmişti. Evet ya, Eda'dan boşanacaktı. Onu deliler gibi seven genç sevgilisi Feral, Sarıyer'deki gizli yuvalarında ki artık gizli olmasına da neden yoktu, onu bekliyor olacaktı. Böylece Feral'e de daha fazla yalan söylemesine gerek kalmayacaktı. Eda'dan yıldırım hızı ile boşanacak, Feral'e bu yaşantıyı "geçmişte yaşanan bir hata" diye anlattıktan sonra onunla evlenecekti. Hatta kim bilir belki de tanıştıkları gün olan 24 Şubat'ta evlenirlerdi. Hem böylece artık Avusturya-Viyana arasındaki saçma seyahatler de bitmiş olacaktı. Kaldı ki Avusturya'ya sırf Eda seviyor diye taşınmışlardı. Aslında bu ülkeyi hiçbir zaman sevememişti. Bütün bunları yıldırım hızı ile düşündükten sonra önüne çıkan evrakları teker teker imzaladı. İki gün sonra Viyana'daki evlerini Eda'ya devretmiş ve bir daha dönmek üzere oradan ayrılmıştı.

Anlaşmalı boşanma davası dilekçeyi verdikten 40 gün sonra sonuçlandı. Oktay bu süre içinde Feral'in yanında kalmış, boşanmadan bir şey söylemek istemediğinden ona hiçbir şey anlatmamıştı. Bu arada nedense tüm yönetim kurulu üyesi olduğu şirketler ondan devamlı bir şeyler istemişler, nefes bile aldırılmamışlardı. Oktay boşanma için İstanbul'a gelen Eda ile buluşmuş ve anlaşma gereği Suadiye'deki dairelerin tümünü onun üzerine geçirmişti. Eda da Oktay'ın yanındayken ortak hesapları olan bankalara tüm hesapları Oktay'a devrettiğine dair fax yollamış ve telefonla onlardan teyit almıştı. Zavallı Oktay o paraların sadece hesap için istenen min. tutar olduğundan habersiz akşam Feral'le geçireceği saatlerin hayalini kuruyordu.

Oktay boşanma kararının tebliğini alır almaz rahatlamıştı. Kafasından yüzlerce düşünce geçiyordu. Elinden tüm gayrimenkulleri gitse de ona ömrü boyunca çalışmadan yetecek kadar parası vardı. Hoş bu para olmasa bile kendi işi vardı. Her ne kadar yönetim kurulu üyeliklerinden dolayı kendi işini savsaklamış olsa ve bu yüzden de şirketi uzun süredir ona para kazandırmasa da yönetim kurulu üyeliklerinden aldığı huzur hakları küçümsenmeyecek kadar yüksekti. Şimdi hemen Feral'e gidecek ve evlenme teklif edecekti. Evlilikleri 24 Şubat'a yetişmemişti ama önemi yoktu. O artık özgürdü.

Bu tatlı hayallerle hemen Sarıyer'deki villaya gitti. Zili çaldığında kapı açılmadı. Anahtarını çıkartıp kapıyı açmak istedi fakat anahtar sanki başka kapıya aitmiş gibi yuvaya dahi girmiyordu. Neden kilit değişmişti? O yokken eve hırsız falan mı girmeye kalkmıştı. Panik halinde Feral'i aradı. Feral gayet sakin bir şekilde telefonu açıp, kendisine çok kırıldığını, bir daha aramamasını söyledi. Oktay "Neden, ama neden" diye arka arkaya sormaya başladı.

Feral “Beni Eda diye bir kadın aradı, karın olduğunu ve boşanırken her şeyini aldığını söyledi. Parasız olman önemli değil ama bana yalan söylemiş olmanı affedemem” dedi. Oktay ise “Feral’ciğim ben de sana bu olayları anlatmaya geliyordum. Ama zannettiğin gibi her şeyimi alamadı. Ömrümüz boyunca bize yetecek kadar paramız var” dedi. Feral “Karın da böyle söyleyeceğini ama hesaplarındaki paraları çoktan çektiğini, seni beş parasız bıraktığını ve bunu sana bizzat benim söylememi istedi” diye devam etti.

Oktay’ın başından kaynar sular inmiş gibi oldu. Tüm hesap kontrolleri Eda’nın elinde olduğundan Oktay’da bankaların telefon uygulamaları bile yoktu. Acele ile bankaların telefon numaralarını bulup tek tek telefon etti ve aldığı cevaplarla hırsın kıpkırmızı olmuş halde daha önce neden hesapları incelememiş diye hayıflanarak kaldırımın kenarına çöktü kaldı.

Daha sonra hırs ile Eda’yı aradı. Karşısında o sakin konuşan avukat yerine adeta bir cadı buldu. Eda “Dur bak sana daha neler yapacağım, donuna kadar alacağım” benzeri sözler söylerken, daha çok çığlığa benzer sesler çıkartarak bağırıyordu. O Eda’ya kızacağına Eda ona bağırması, o sesini bile çıkartmadan telefonu yüzüne kapatmıştı. Bu durumu düzeltirim umudu ile savcılığa başvurursa da her işlemi kendi yapmış gözükiyordu. Karısı ile yapılan anlaşmada da sadece hesapların devrinden bahsediliyordu. Herhangi bir miktardan söz edilmiyordu. Ne yapacağını bilmez halde anne ve babasının evine gidip kendine gelmek istedi. Nihayetinde anne babasıydılar. Ama daha kapıdan girer girmez annesi “Sen Eda’ya bunu nasıl yaparsın, kızcağız salya sümük ağlayarak telefon etti. Bir şıfıntı yüzünden onu terk etmişsin. Şimdi bize o şıfıntı mı bakacak?” diye söylenmeye başlayınca girdiği gibi geri çıktı. Daha apartmanın kapısından ayrılmamıştı ki çalıştığı holdingden aradılar. Olağanüstü genel kurul kararları ile Yönetim kurulu üyeliklerinden çıkartılmıştı. Bunun Eda’nın işi olduğunu hemen anlamıştı. Son bir umutla Feral’i aradı. Karısının kendine yaptıklarını nerede ise ağlayarak anlattı ve “Ne olur kapıyı aç geleyim, hiç olmadığı kadar sana ihtiyacım var” dedi. Feral ise “oh olmuş, beter ol” diye bağırarak telefonu yüzüne kapattı. Tabi bu telefonu yüzüne kapatmasının asıl nedeni; ona kızgınlığı değil, Eda’nın anlattıklarının doğru çıkması, Oktay’ın beş parasız kalmasıydı.

Bu arada Eda Şeytan’ın avukatlığını bırakıp şeytanın ta kendisi olmuş, “Kadının Fendi” programında Kocası Oktay’ın masum bir kadını nasıl aldattığını anlatmak için Aysel’in yanına gidiyordu. Feral ise diğer aldatılmış mağdur olarak bir sonraki programda orada olacaktı.



FABRİKA DEĞERLEMELERİ

Öncelikle Fabrikalar kendine has yapılardır ve arsalarının getirisi haricinde; daireler gibi alınıp satılan, rant amaçlı yatırım için çok uygun değillerdir. Bunun başlıca nedenlerini incelersek;

“Tasarım aşamasında” ;

Fabrikalar, bir üretim amacı ile yapılmış yapılardır. Dolayısı ile bir fabrikayı tasarlayan mimarın ana hedefi; o ürünün en hızlı, en doğru ve en ekonomik biçimde şekillenmesini sağlamaktır. Bunun için mimarın elindeki veriler; o ürün için ihtiyaç duyulan makinalar ve insanlar ile bunların özellik ve sayılarına bağlı alanlardır. Mimar bu bilgileri, makine özelliklerini de göz önüne alarak, organizasyon ve işleyiş şemalarını ilişkilendirerek tasarımını yapar. Böylece üretimin özelliğine bağlı olarak tasarımından, nakliyesine kadar her aşamasını ilişkilendirilmiş bir yapı ortaya çıkar. Örneğin bir tekstil fabrikası için tavan yüksekliğinden çok alan büyüklüğü önemliyken, bir halı fabrikasında makinaların yüksekliğinden dolayı bunun tam tersi olabilir. Tekstil fabrikası fason üretim yapmıyor, özgün tasarımlar üretiyorsa ve bunları orada tanıtıyorlarsa; yönetim bölümü içinde tasarım bölümü ve showroom da olacağından bu bölüme daha büyük alanlar ayrılmış olabilir. Üretim kısmında ürün bantları ve bu bantların yerleşik tesisatları, yer kanalları vs. tamamen ürüne bağlı makinaların özelliklerine göre ayarlanır. Bitmiş ürün stok depoları vs. büyüklükleri o ürünün pazarlanma süreci, üretim miktarları ve hacimlerine göre değişkenlik gösterir. Dolayısı ile fabrikalar belli bir üretime yönelik yapıldığı için ortak kullanım özellikleri az olan yapılardır. Fabrikayı alan kişinin ciddi bir tadilatla işlevsel ve hacimsel değişiklik yapması kaçınılmazdır ve bu nedenle ikinci el satışları daireler gibi çok değildir. Unutmamalıdır ki üretim, ucuz maliyet olduğu zaman kazandırır. Dolayısı ile üreticinin üretim aşamasında çok değerli bir yer alması beklenemez. Bu nedenle fabrikalar ucuz iş gücü bulunabilen yerlerde kurulur.

“İnşaat aşamasında” ;

Fabrika üretime bağlı olduğu için inşa sürecinin çok hızlı olması ve fabrikanın hızlı bir şekilde üretime geçmesi beklenir. Bu nedenle prefabrik malzemeler ve paneller gibi mümkün olan en pratik üretim elemanları kullanılır. Bu da yeni bir yatırımcı için “uzun süreç” gerektiren bir yatırım olmadığından, yatırımcı eski ve başka bir ürüne yönelik bir yapı almaktansa, kendi organizasyon şemasına uygun ve kendine has bir yapı yaptırmayı daha uygun bulacaktır. Ayrıca açık hava depolamasına ihtiyaç duymuyorsa büyük bir parsel seçmeyecek veya tam tersi ise büyük bir parsel seçerek binasını yapacaktır.

“Fabrika kapanıp satışa çıkma aşamasında” ;

Fabrikalar ilk üretimleri ve isimleri ile anılırlar. Örneğin “Bomonti bira fabrikası” vs. gibi. Bu fabrikanın iyi veya kötü bir yolla devri sonucunda eski ismini unutturmak ve yeni ismi öne çıkarmak oldukça zordur. Bu nedenle eğer bölgede yeni fabrika yapacak boş alanlar varsa ve bu alanlara 5, 6 ayda yeni bir fabrika yapmak mümkünse; kimse çok ucuz olmadıktan sonra 2. el bir fabrika almaz. Kaldı ki bunun başarısız bir girişimin sonunda satıldığı aşikârdır ve genellikle nakit ihtiyacı vardır. Ancak bina amortisman düşülmüş maliyetinden ucuza satılırsa alıcı olabilirler. Bu nedenle fabrikaların artı değil eksi şerefîyeleri vardır. Bu nedenle hiç kimse inşaattan kar etmek için fabrika yapıp satmaz, hiçbir müteahhit fabrika yapıp satayım da kar edeyim diye düşünmez. Şayet bölgede yeni arazi bulmak zorsa, satılan fabrika konum olarak çok avantajlıysa vs. satış kabiliyeti yükselir. Ancak bu o fabrikanın değil, arazisinin şerefîyesidir.

“Değerleme aşamasında” ;

Satılık fabrikaları incelediğimizde, bazısının 5.000 m² kapalı 3.000 m² açık alanı varken, bazısının 3.000 m² kapalı 20.000 m² açık alanı olduğunu görürüz. Bu bizim sağlıklı bir emsal analizi yapmamızı engellemektedir. Ancak yukarıda anlatılan nedenlerden dolayı Arsaları hariç binaların getirdiği eksta şerefîyeleri bulunmadığı için, çevreden araştırılarak veya mevcut satılık fabrika emsallerinden bina (Projelendirme ve altyapı dahil) maliyeti düşülerek arsa emsal bilgisi edinilebilir. Burada maliyet analizi metodu, değer tespiti için uygulanabilir en doğru yoldur. Ancak binanın kaliteli yapılmış olması veya arsanın konum avantajı vs. ayrı değerlendirilse de bunların birim fiyatlara yansıtılarak yapılması doğru olacaktır. Emsallerin ve değerlendirilecek yapının amortisman paylarını da mutlaka göz önüne almak gereklidir.

Organize Sanayi Bölgelerindeki fabrikalar ;

OSB bölgelerindeki yapılar için OSB yönetiminden bilgi alınabilir. Bu bölge sınırları içindeki parseller için OSB dışından emsal bulunması doğru olmaz. Bazı OSB leri birkaç bölgeden oluşur. Farklı bölgeden emsal bulmak da doğru olmaz. Yapı maliyetleri bellidir. Amortisman bedelleri de bellidir. Burada tek önemli değişebilir etken arsa maliyetidir. Bu nedenle değer doğru bulunmasını etkileyebilecek hatalardan kaçınmak için emsallerin yakın olması gereklidir.



DEĞERLEME UZMANI ÇARESİZ KALINCA

1990 lı yıllarda bankada çalıştığım günlerden birinde Çorlu'da bir talep geldi. O yıllarda çözüm ortağı kavramı henüz olmadığından, Türkiye kazan ben kepçe dolaşıyorum. Taşınmazlar Çorlu Emlak Konutlarının tümü. Site yeni yapılıyor ve krediyi kullanacak olan da taşeronu. Cuma sabahına randevulaşıyoruz ama o gün ay sonu ve Cumartesi günü mobilyacıya evimize aldığımız mobilyaların parasını ödeyeceğim. Bu nedenle sabah merkez şubeden tüm maaşımı çekip cüzdanıma koyuyorum ve genel müdürlüğün önünde adamı beklemeye başlıyorum. Adam gelince beraber lüks arabası ile Çorlu'ya gidiyoruz. Kış olmasına rağmen hava o gün çok sıcak. Yolda araba da sıcak olunca paltomu çıkartıp arka koltuğa koyuyorum. Şantiyeye gelince İnşaatların ortasında duruyor ve buyurun diyerek arabadan iniyor. Ben de iniyorum ve paltomu almak için arka kapıyı açıyorum, "gel canım kardeşim, paltona burada bir şey olmaz" diyor. Ben de "cebinde cüzdanım var da" deyince tekrar "gel kardeşim gel, burada kimse cüzdanına dokunamaz, öyle bir şey olursa canlarına okuyacağımı bilirler" diyor ve eliyle gel işareti yapıyor. Boş bulunuyorum, güvenip ona doğru yürümeye başlıyorum ama aklım arabadaki paltoda. "Otoyu kilitlemeyecek misiniz?" diye soruyorum, "burada kimse o arabaya yaklaşmaz bile, merak etme" diyor. Şantiyeyi dolaştıktan sonra dönüş için tekrar arabaya biniyoruz. İlk işim paltonun cebini yoklamak oluyor. Cüzdanı elimle hissedince rahatlıyorum. Müteahhit dönüşte beni evime kadar bırakıyor. Evde akşam yemeği yerken eşime adamın rahatlığını anlatıyorum, eşim içine doğmuş gibi "peki cüzdanının içine baktın mı" diyor. Bakınca beynimden aşağı kaynar sular dökülüyor. Cüzdan bomboş. Onun bu rahatlığının sonucunda zarar görmüş olmama rağmen adama bu konuyu açmam mümkün değil. Çünkü değerlendirme raporunu yazacağım. Bu resmen adama "bana para ver" demek. Çaresiz eşimin amcasını arayıp borç para istiyoruz ve ertesi günü mobilyacının parasını ödüyoruz.



DEĞERE ETKEN YAPIM TEKNOLOJİLERİ/ TÜNEL KALIPLAR

Tünel Kalıp Sistemi Nedir?

Tünel kalıp sistemleri; betonarme yapılarda taşıyıcı duvar ve döşemelerin, düzgün yüzeyli çelik kalıplarla tek seferde betonlanmasını sağlayan bir yapım yöntemidir. Dolayısı ile döşeme ve duvarların beton olarak aynı anda beraber dökülmesi, tüm duvarların perde duvar özelliğinde olmasından dolayı depreme yüksek dayanıklılık sağlayan, hem rijit hem de tek parça halinde bir yapı ortaya çıkarır ve daha fazla katlı binaların yapılabilmesine olanak sağlar. Tünel kalıp sisteminin en büyük özelliği, bina inşaatını endüstriyel üretim hattı benzeri bir yapıya çevirerek, her gün aynı işlerin bir fabrika düzeni gibi tekrarlanması sonucu, sahada yüksek bir verimliliğe ve günlük beton dökümüne olanak sağlamasıdır.

Bu sayede işçilikler azalmakta ve inşaat yapım süresi, geleneksel yöntemlerle yapılanlara göre çok daha kısa olmaktadır. Tünel Kalıp Sistemi, betonarme inşaata getirdiği kalite, kolaylık ve ölçümsel hassasiyet sayesinde binaların tesisat ve ince işlerinde de tasarruf sağlar. Metal yüzeyli kalıplar sayesinde pürüzsüz beton yüzeyler elde edilmesine imkân verir. Tünel kalıp sistemi ile yapılan binalar, depreme karşı en dayanıklı betonarme yapılardır. Nitekim 1999 Marmara Depremi'nde tünel kalıp sistemle yapılmış yapılar, diğer yapılara kıyasla oldukça iyi bir dayanım sergilemiştir.

Tünel Kalıp Kullanmanın Avantajları:

Uzun Ömür: Yüksek teknoloji ürünü çelik kalıp sistemi, dayanıklı ve çok uzun ömürlüdür. Bir Tünel Kalıp Sistemi talimatlara uygun kullanılması durumunda rahatlıkla 500 defa beton dökümü yapabilir. Üretilen binalar da geleneksel yöntemle yapılan binalara göre uzun ömürlü olmaktadır.

Yapım Kalitesi: Tünel kalıplar kalıpların metal olması, modüler yapıda olması vb. nedenlerle kaliteli binalar üretebilen bir yapım sistemidir.

Depreme Dayanıklılık: Rijit bağlantılı ve stabil yapısı nedeni ile deprem bakımından en güvenli yapım sistemidir.

Yüzey Kalitesi: Metal yüzeyli panolar düzgün ve kaliteli beton yüzeyler elde edilmesini sağlar. Yüzey kalitesi ile birlikte sağladığı ölçümsel hassasiyet kaba sıva gibi imalatları ortadan kaldırarak ince işlerde tasarruf sağlar.

İş Güvenliği: Tünel kalıp sisteminin ayrılmaz bir parçası olan ve tüm kat çevresine ve boşluklara yerleştirilen iskeleler yüksek iş güvenliği sağlar.

Modüler Yapı: Sistem gereği modüler yapısı sayesinde birçok farklı projede kullanılabilir. Standart ölçülerdeki dikey, yatay ve arka panolar farklı kat yükseklikleri ve aks açıklıklarına uymak için ek panolar ile birlikte kullanılır. Bu sayede farklı projelerde sistemi kullanmanın ilave maliyeti minimum seviyede olmaktadır.

Pratik Kalıp Montaj Sistemi: Teleskopik yapısı sayesinde, kalıplar her tünel açıklığında kullanılabilir. Kalıbın sehim ve terazi ayarı kalıp montaj sisteminin teleskopik yapısı sayesinde kolaylıkla yapılmaktadır.

Tekerlekli Tünel Yürütme Aparatı İle Kolay Söküm: Yarım tünel dik panosu ile döşeme arasına yerleştirilen tekerlekler sayesinde, söküm esnasında tünel hareketi kolaylaşır.

Zaman Tasarrufu : Üretim esaslı kıyaslama yapıldığında tünel kalıp sistemi geleneksel kalıba göre büyük miktarda zaman tasarrufu sağlamaktadır.

İşçilik Maliyeti: Ekiplerin bekleme süresinden dolayı ortaya çıkacak işçilik kayıpları tünel kalıp sisteminde daha az olmaktadır. Sonuç olarak bu durum maliyete de olumlu miktarda yansımaktadır.



Mesa Tarafından Tünel Kalıpla yapılan Anthill Projesi

Tünel Kalıp Kullanmanın Dezavantajları:

Isı Yalıtımı Sorunu: Tünel Kalıplar ile yapılmış binaların tavanı, tabanı ve duvarları betonarme olduğundan, tuğla veya gazlı beton malzemeye göre hem daha ince, hem de hava boşluğu oranı düşüktür. Bu nedenle ısı yalıtımı da yetersizdir. Ayrıca bir ısı yalıtımı yapılmazsa, geleneksel yapılara göre daha sorunlu olur.

Ses Yalıtımı Sorunu: Tünel Kalıplar ile yapılan binaların duvar ve döşemesi tek bir seferde rijit olarak döküldüklerinden rezonans yolu ile ses aktarımı yüksektir.

Kanserojen etkisi: Ülkemizde üzerinde hiç durulmasa da beton devamlı radyasyon yayan bir yapıya sahiptir. Uzun süreli temasta kanserojen etkisi bulunmaktadır. Bu nedenle Amerika'da binaların sadece bodrum katlarında beton kullanılmasına izin verilir ve burada yatak odaları bulunmasına izin verilmez. Binalar ahşap veya çelik iskeletli olarak yapılır.

Maliyetli olması: Özellikle son yıllarda demir ve beton fiyatlarının yükselmesi nedeni ile yapım maliyeti yüksek çıkmaktadır.

NOT: Bu tip sitelerde maliyet yöntemi kullanılacaksa, geleneksel betonarme maliyet bedellerinin baz alınması yanlış olur.



Tünel Kalıpla yapılan Soyak Olimpiakent

Tünel Kalıpların Geleneksel Betonarme Kalıp Sistemi ile Maliyet Açısından karşılaştırılmaları:

Kalıp Maliyeti: Kalıp giderleri, birçok betonarme binada en önemli maliyet kalemlerinden biridir. Bu nedenle yapının tasarım aşamasında uygun kalıp sisteminin maliyet ve işçilik açısından seçilmesi ekonomik açıdan çok önemlidir.

Aynı mimari kesitteki bir bina için geleneksel kalıp sisteminde, tünel kalıp ile yapılmış binalara göre %35 daha fazla kalıp maliyeti oluşmaktadır.

Beton Maliyeti: Tamamen hazır beton kullanılan bu sistemde, duvarların tümü betonarme olduğu için tünel kalıp sisteminin ihtiyaç duyduğu beton miktarı geleneksel yöntemle göre çok daha fazladır.

Geleneksel kalıp sistemi ile yapılacak yapının toplam maliyeti tünel kalıba kıyasla yaklaşık %40 daha azdır.

Donatı Maliyeti: Tünel kalıp sisteminin ihtiyaç duyduğu donatı miktarı geleneksel kalıba göre daha fazladır.

İşçilik Maliyeti: Tünel kalıp sisteminin ihtiyaç duyduğu işçilik, geleneksel yapıya göre daha azdır.

Bu verilere göre konut sayısının az olması durumunda tünel kalıbın maliyeti fazla olacak, toplu konut gibi inşaatlarda ise tünel kalıbın kullanılması öncelikle zamandan tasarruf sağlayacak ve bunun da etkisiyle maliyete olumlu bir katkı verecektir. Bu nedenledir ki belli bir alanın üzerindeki toplu konutlarda bu sistem kullanılmaktadır.



ULAŞIM BEDELLERİ İLE İLGİLİ GENELGE, TDUB TARAFINDAN YAYINLANDI

Dergimizin Nisan sayısında Ulaşım masraflarını haber yapmış ve uzmanların sadece akaryakıt gideri olmadığını, kasko, amortisman ve kazalar gibi birçok giderin de sırtlarında yük olduğunu belirterek sonuç cümlesini «Sektör görüşmelerin nasıl sonuçlanacağını ilgi ile beklemektedir» yazmıştık. Nihayet beklentiler sonuçlandı. Ulaşım bedellerinin alınan değerlendirme ücretlerini eritmesi sonucunda yapılan şikayetler sonunda etkisini göstermiş ve ilk kez TDUB tarafından sahadaki emektarları yeterli şekilde kollayan bir tarife yayınlanmıştır. Bu tarifeye göre her bir değerlendirme raporu için asgari maktuen 335 TL + KDV bedel ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca uzak mesafelerde alınan yol ücreti de oldukça tatminkardır.

Bu kez TDUB tedbirli davranmış ve tarifeyi yayınlamadan önce SPK, BDDK ve Bankalar Birliği gibi kurumlardan icazet alarak, bu tarifeyi itiraz edilmeyecek şekilde sokmuştur.

Bununla beraber sahada kendi otosu ile değerlendirme yapan uzmanlar daha önce hep mağdur olduklarından olsa gerek bu hususta endişe duymuş ve şirketlerin bu ödemeyi eksik yapacaklarına inandıklarını her platformda ifade etmişlerdir. Ne yazık ki iş hacmi çok olan şirketlerin çoğu onları haklı çıkartırcasına kararlar almış ve bu kararlarını deklare etmişlerdir.

Bu işin mutfağında çalışan değerli emektarlar. Elbette şirketlerin de birçok yükü var. SPK ve BDDK standartlarına uymadan iş almak mümkün olmadığından, bu standartlara uyabilmek için sizlerin düşünemediği birçok gideri üstleniyorlar. Ancak sizlerin de sahada üstlendiğiniz birçok riskten şirketlerin haberi yok. Kullandığınız araba çamura mı saplanmış veya bozuk yolda karteri taşa çarpıp mı delinmiş şirketi hiç ilgilendirmez. Bu gün bir otomobil alabilmek için ciddi sermaye ayırmak gerekiyor. Bu nedenle bu bedel sizin için ayrıldı ve tebliğ de o şekilde çıktı. Lütfen hakkınızı yedirtmeyin.

Sahadaki uzmanlara tanınmış bu hakka göz diken değerlendirme şirketleri, lütfen diğer şirketlerin de nam altında kalmasına neden olmayın. Şayet aldığınız o kadar işe rağmen bu paraya ihtiyacınız varsa, şirketinizi kapatın gitsin. Bu bedel yol parası olarak çıktı, sizin belirttiğiniz gibi «Tarife artışı» olarak değil. Eğer bu kararınızın ardında başka hesaplar varsa da yanlış bir yol seçtiniz. Seçtiğiniz bu yol belki sizi daha zenginleştirecek ancak iç huzursuzluğa ve şirket-uzman düşmanlığının artmasına neden olmanın ötesinde sektörü daha da itibarsızlaştıracak, unutmayın.



CUMHURBAŞKANI TAPU SATIŞLARINDA DEĞERLEME ŞARTINI ÖNEREN KARARI TEKRAR GÜNDEME GETİRECEK PROGRAMI İMZALADI

«2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı» Cumhurbaşkanlığı tarafından imzalanarak 6294 Sayılı kararla 25.10.2022 Tarihli,31994 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlandı. Bu program dahilinde ele alınan «vergi adaletinin güçlendirilmesi» için, sektörümüzü doğrudan ilgilendiren «tapu satışlarında değerlendirme hizmeti alınması» ile ilgili madde de bulunmaktadır.

Tedbir 264.2. Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde esas alınan alım satım değerinin belirlenmesi ve beyanına ilişkin yeni bir sistem devreye sokulmak suretiyle vergide adalet pekiştirilecek ve değerlendirme etkinleştirilecektir. Bu çerçevede ilgili bakanlıklar sistemin tasarımı ve uygulamasına ilişkin düzenlemeler ile gerekli altyapı birlikte oluşturacaktır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (S), İlgili Kamu Kurum ve Kuruluşları

1. Web Tapu Uygulamasıyla oluşturulan değerlendirme raporları ve alım-satım vb. işlemlerden elde edilen değerler ile SPK ve BDDK tarafından yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme lisansı sahibi değerlendirme uzmanlarınca düzenlenen değerlendirme raporlarının değer ve değere etki eden öznel verilerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Değer Bilgi Merkezine elektronik olarak anlık gönderilmesi sağlanacaktır.

Daha önce de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından üzerine çalışmalar yapılan sonrasında 2018 senesinde hayata geçirileceği ilan edilen ekspertiz zorunluluğu o dönem kamuoyunda büyük tepkilere neden olması nedeniyle geri çekilmişti. 2019 senesinde ise Gabim ile pilot uygulamaya geçildiği açıklanmış, yabancılara konut satışında ekspertiz zorunluluğu getirilerek kademeli uygulama yapılacağı ilan edilmişti.