

Kamulaştırma Davalarında Yapı Değerleme

Osman KILIÇ*

Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Tarım Ekonomisi Bölümü, Samsun, TÜRKİYE

Geliş Tarihi/Received: 02.02.2021

Kabul Tarihi/Accepted: 02.06.2021

ORCID ID

orcid.org/0000-0002-0129-4034

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author: okilic@omu.edu.tr

Öz: Türkiye’de mülkiyet hakkı anayasayla güvence altına alınan taşınmazlar, Kamulaştırma Kanunu gereğince bedellerinin peşin ödenmesi koşuluyla kamulaştırılabilmektedir. Yapılar, barınma başta olmak üzere ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanmasında yaşam için vazgeçilmez taşınmazlardır. Yapıların bu fonksiyonlarını devam ettirebilmeleri, kamulaştırılmaları halinde gerçek değerlerinin belirlenmesiyle sağlanabilecektir. Bu amaçla bilirkişilerin; değerlemenin teknik esaslarını bilmeleri, taşınmaz piyasası konusunda bilgi sahibi olmaları ve kamulaştırmanın ekonomik ve sosyal yönünü dikkate almaları büyük önem taşımaktadır. Bu makalenin amacı, Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde yapılarda bedel tespitinin teorik esaslarını ortaya koymaktır.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu, yapı değerlendirme, inşaat maliyeti, bilirkişi

Building Appraisal in Expropriation Cases

Abstract: In Turkey, real estate that is subject to ownership rights secured constitutionally can be expropriated upon cash payment of its value, in accordance with the Expropriation Law. Buildings are indispensable and immovables for life in meeting economic and social needs, especially housing. The continuation of these functions of the buildings will be ensured by determining their real values in case of expropriation. For this purpose, it is of great importance for the appraisers to know the technical principles of valuation, to be knowledgeable about the real estate market, and to consider the economic and social aspects of expropriation. The purpose of this article is to reveal the theoretical principles of value determination in buildings within the framework of the Expropriation Law.

Keywords: Expropriation, Expropriation Law, building appraisal, construction cost, appraiser

1. Giriş

Türkiye’de taşınmaz mallarda değerlendirme işlemleri, genel olarak belli bir standarda bağlı olmaksızın yapılmaktadır. Bilimsel esaslara uygun, dinamik ve sürdürülebilir bir taşınmaz değerlendirme sistemi henüz tesis edilemediğinden, dava sayısının artışıyla birlikte tartışmaya açık sorunlar ortaya çıkmaktadır. Değerleme işlemlerinde uygun olmayan yöntem ya da yaklaşımlar kullanıldığında, birbirinden büyük farklılıklar gösteren değerlerle karşılaşılmakta, bunun da ekonomik ve sosyal yönden olumsuz etkileri olmaktadır. Kamulaştırma bedelinin olması

gerekenden düşük belirlenmesi taşınmaz sahibinin mağduriyetine, yüksek bedel ise kamu zararının oluşmasına, yatırımların gecikmesine ve hatta hiç yapılamaması gibi sonuçlara yol açabilmektedir.

Türkiye’de kamulaştırma, değerlemenin en yaygın kullanıldığı alanlardan birisidir. Kamu kurumları tarafından yapılan altyapı ve üstyapı çalışmaları nedeniyle, her yıl önemli miktarda arazi, arsa ve yapıların kamulaştırılması söz konusu olmaktadır. Kamulaştırma, devletin özel mülkiyete müdahale etmesini sağlayan anayasal bir uygulamadır. Anayasa’nın 46’ncı maddesinde

(Değişik:3.10.2001-4709/18 maddesi), “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” şeklinde ifade edilmektedir (Anonim, 1982a). Bu hükümden hareketle kamulaştırma, kamu yararının gerekli olduğu hallerde devlet ve kamu tüzel kişiler tarafından kamu gücü kullanılarak, özel mülkiyete ait taşınmazların gerçek karşılıkları ödenmek koşuluyla el konulması şeklinde tanımlanabilir.

Kamulaştırma uygulamalarında gerçekleştirilmesi gereken işlemlerden en önemlisi, taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesidir. Yatırımların zamanında tamamlanması için, bedel tespitinin bilimsel esaslara ve objektif kriterlere göre yapılması gerekir. Yapı değerlemeyle ilgili bilirkişi raporları incelendiğinde, genel olarak belli bir standart olmaksızın farklı yöntem ve yaklaşımların ele alındığı görülmektedir. Çeşitli kurumların ya da aynı kurumun benzer yapılara ait değer farklılıklarını minimize etmek, itirazları azaltacak ve kurumlara olan güveni artıracaktır.

Makale, Kamulaştırma Kanunu’nun genel hükümleri ve yapı değerlemeyle ilgili 11’inci maddenin h bendi doğrultusunda ele alınmıştır. Makalenin materyalini, Kamulaştırma Kanunu başta olmak üzere Yargıtay kararları ile diğer kanun ve yönetmeliklerin yapı değerlemeyle ilgili hükümleri oluşturmaktadır. Ayrıca farklı bölgelerdeki kamulaştırma davaları için hazırlanmış bilirkişi raporlarından ve konuyla ilgili bilimsel yayınlardan da yararlanılmıştır. Yapıların değerini belirlerken kullanılan inşaat maliyeti, yıpranma oranı, eksik imalat ve enkaz bedeli gibi unsurlar, Kamulaştırma Kanunu’nun ilgili hükümleri doğrultusunda resmi kurum kayıtları ve bilimsel olgular çerçevesinde ele alınmıştır. Mevzuat çerçevesinde hazırlanan ve Yargıtay kararlarıyla desteklenen makalenin; takdir komisyonlarına, bilirkişilere ve konuyla ilgili çalışanlara faydalı olması ümit edilmektedir.

2. Yapı Değerleme

Belirli bir ihtiyacı karşılamak amacıyla, çeşitli malzeme ve yapı teknikleriyle yapılmış bütün yapılar kamulaştırmada değerlemenin konusu olabilmektedir. Yapıların değerlemesinde, yaygın olarak emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemleri kullanılmaktadır. Emsal karşılaştırma yönteminde yapıların bedeli, arsa ya da araziyle birlikte ele alınmaktadır. Bu yöntemle göre bir yapının bedeli, bölgede aynı konum ve özellikteki satışı gerçekleşmiş benzer yapıların fiyatları emsal

alınmak suretiyle belirlenmektedir. Bu yöntemle, emsal satışların fazla olduğu yörelerde iyi bir piyasa analiziyle doğru sonuçlar elde etmek mümkündür. Ancak yapıların birbirinden farklı özelliklere ve fiyatlara sahip olması, uygulamada bu yöntemin kullanılmasını zorlaştırmaktadır. Değerlemede maliyet yöntemi kullanıldığında yapıların bedeli, arsa ya da arazi değerinden bağımsız olarak ele alınmaktadır. Bu durumda bir yapının toplam bedeli, yapının inşaat maliyeti değerine arsa ya da arazinin değeri ilave edilmek suretiyle elde edilmektedir.

Yapıların kamulaştırma bedellerinin hesaplanmasında hangi yöntemin kullanılacağı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilmiştir. Kamulaştırma Kanunu’nun 11’inci maddesinin (Değişik:24/4/2001-4650/6 maddesi) h bendine göre bilirkişi kurulunun, “Yapılarda, resmî birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını” esas alması gerektiği ifade edilmektedir (Anonim, 1983). Bu ifadeyle kamulaştırma kapsamındaki yapı değerleme işlemlerinde, resmi maliyet değerlerinin kullanılması gerekmektedir. Değerleme kapsamında yapılacak tespitlerde, öncelikle yapının detaylı bir envanteri çıkarılmalıdır. Yapının alanı, yaşı, niteliği, cinsi, sınıfı, kullanım şekli, eksik imalat ve enkaz gibi değeri etkileyen unsurlara ait ayrıntılı incelemeler yapılarak tespit tutanağına yazılmalıdır.

2.1. İnşaat maliyeti

Bir yapının maliyet bedeline, maliyeti oluşturan bütün masraflar dâhildir. Yeniden inşaat maliyeti; fiili değerleme tarihinde mümkün olduğu kadar aynı malzeme, inşaat standartları, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu mülkün bütün kusurlarını, fazlalıklarını ve eskimesini dikkate alarak değerlendirilen mülkün aynısını ya da tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanmaktadır (Hepşen, 2015). İnşaat maliyetine göre yeni yapıların bedelini belirlemek kolay olmasına rağmen, eski yapılarda daha zor ve karmaşıktır. Kamulaştırma uygulamalarında genellikle eski yapılarda değerlendirme sorunuyla karşılaşmaktadır. Modası geçmiş ve aynısı inşa edilemeyecek bir yapının yenisinin maliyetini hesaplamak zordur. Burada söz konusu olan, yapının aynısı değil yerine geçecek olanıdır. Gerçeğe uygun olması için, eski yapının yerine yapılması gereken yeni yapının maliyeti hesaplanmalıdır.

Türkiye’de birçok kurum tarafından çeşitli amaçlar için yapıların inşaat birim maliyetleri hesaplanmaktadır. Kamulaştırma uygulamalarında, genellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmaktadır (*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet*

Bedellerinin Hesabında Kullanılacak “....” Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Resmi Gazete). Yargıtay kararlarında da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ait yapı maliyet değerlerinin kullanılması gerektiği ifade edilmektedir (Anonim, 2011a, 2013a, 2015a, 2015b, 2017a, 2020). Bakanlığa ait listede, yapıların metrekaresi cinsinden maliyetleri yer almaktadır. Listedeki, sınıf ve gruplara göre verilen değerler arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Bu bakımdan kamulaştırılan yapının, hangi sınıf ve grupta değerlendirileceğinin doğru tespit edilmesi gerekir. Bakanlık tarafından her yıl yayınlanan bu değerler, o yıl içinde yapılacak yapı değerlendirme işlemlerinde kullanılmaktadır. Yargıtay kararlarında da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ait yapı maliyet değerlerinin yılın tamamı için geçerli olduğu belirtilmektedir (Anonim, 2010a, 2015a).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yapı yaklaşık birim maliyetleri listesinde karşılığı olmayan bazı taşınmazların (özel yapılar, beton direkli tel çit, sondaj, beton kanal, beton zemin, kamelya, sulama havuzu, istinat duvarı) değerini belirlemek için, resmi kurumlar tarafından ihale konusu yapım işine ait yaklaşık maliyetin hesaplanmasında dikkate alınan birim fiyatlar kullanılabilir. Burada izlenmesi gereken yol, yapıyı oluşturan her iş kaleminin maliyetini ayrı hesaplayarak toplam maliyete ulaşmaktır. Yargıtay kararlarında da, örneğin bir duvarın malzeme giderine ilave olarak, duvarın kaç günde tamamlanacağı belirlendikten sonra, işçi yevmiyesi üzerinden hesaplama yapılması gerektiği belirtilmektedir (Anonim, 2011b, 2013b).

Kamulaştırılan fabrika ve akaryakıt tesisi gibi bazı ticari yapılarda başka bir yerde kullanılması mümkün olan makineler varsa, bunlar için ayrıca bedel takdir edilmeyecektir. Zira bu gibi makinelerin, mevcut halleriyle başka bir yere

taşınması halinde asli fonksiyonlarıyla kullanılmaları mümkündür. Bu durumda sadece makinelerin sökülmesi, taşınması ve götürüleceği yerde montajı için gerekli masrafların tespit edilerek, hesaplanan yapı bedeline ilave edilmesi gerekir. Ancak yapı içerisinde sökülmesi ve montajı teknik açıdan mümkün olmayan ya da yeniden kullanılması ekonomik olmayan makineler varsa, bunların mevcut halleriyle değerleri hesaplanarak yapı bedeline dâhil edilmelidir.

2.2. Yıpranma payı

Yapılarda her yıl belli oranda yıpranma olduğu için, eski yapıların bedellerini belirlerken yıpranma payının düşülmesi gerekir. Yapıların sınıf ve özelliklerine göre yıpranma oranlarına yer veren birçok yayın bulunmaktadır. Bunlar içinde resmi gazetede yayınlanan Tablo 1’deki yıpranma oranları, kamulaştırma davalarında yaygın olarak kullanılmaktadır (Anonim, 1972, 1982b). Yargıtay kararlarında da, resmi gazetede yayınlanan bu oranların kullanılması gerektiği ifade edilmektedir (Anonim, 2011c, 2013c, 2016a).

Bir yapı ekonomik ömrünü tamamlamış ve mevcut haliyle kullanılamaz durumda ise, asli görevini yapamayacağı için yerine yenisinin yapılması gerekir. Bu durumda söz konusu yapı için kamulaştırma bedeli hesaplanmayacak, sadece yapının üzerinde yer aldığı arsa ya da arazinin değeri dikkate alınacaktır.

2.3. Eksik imalat bedeli

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapıların normal şartlarda olması gereken özelliklere sahip oldukları varsayılarak hesaplanmış değerlerdir. Ancak kamulaştırılan bir yapı olması gerekenin altında özelliklere sahip ise, eksikliklere ait maliyetler hesaplanarak yapının değerinden düşülmelidir. Bu duruma özellikle eski yapılarda

Tablo 1. Yıpranma oranları

Table 1. Depreciation rates

Binanın yaşı (yıl)	İnşaatın nevi			
	Çelik karkas, betonarme karkas binalar	Yığma kagir, yığma yarı kagir binalar	Ahşap, taş duvarlı (Çamur harçlı) gecekondular tarz ve vasfında binalar	Kerpiç ve diğer basit binalar
0-3	4	6	8	10
4-5	6	8	12	17
6-10	10	12	18	20
11-15	15	18	25	35
16-20	20	25	32	45
21-30	25	32	40	55
31-40	32	40	50	65
41-50	40	50	60	75
51-75	50	60	70	85
76 +	60	70	80	95

sıkça rastlanmaktadır. Örneğin; değeri belirlenecek bir yapıda eksik imalat olarak sıva yoksa, sıvanın maliyeti hesaplanarak yapının bedelinden düşülmesi gerekir. Yargıtay kararlarında da, dava konusu yapının iç ve dış özelliklerinin ayrıntılı incelenerek (su, elektrik ve kanalizasyon tesisatları, ıslak ve kuru zemin kaplamaları, çatı kaplaması vs), varsa eksik imalat bedeli düşüldükten sonra, yapı bedelinin belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir (Anonim, 2015c, 2016b, 2018). Eksik imalat kalemlerine ait maliyet değerleri hesaplanırken, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı (Anonim, 2010b) ya da başka bir resmi kurum tarafından hazırlanan eksik imalat oranları kullanılmalıdır.

2.4. Enkaz bedeli

Yapılar, ekonomik ömürlerini tamamlamadan kamulaştırma nedeniyle yıkıldıktan sonra, geriye enkaz olarak nitelendirilen çeşitli inşaat malzemeleri kalmaktadır. Bu malzemelerden bazıları, yeniden inşaat işlerinde ya da başka amaçlarla kullanılabilir. Enkaza ait malzemeler yeniden kullanılabilirliğine göre, enkazın ekonomik bir değerinin olduğunu kabul etmek gerekir. Yeni yapılarda enkaz bedeli yüksek iken, yapılar eskidikçe malzemelerin yeniden kullanılabilirliği azalacağı için enkaz bedeli düşecektir. Bir yapı ekonomik ömrünün sonuna kadar kullanılmış olsa, geriye hurda olarak nitelendirilen eski ve yıpranmış inşaat malzemeleri kalacaktır. Dolayısıyla yapı kamulaştırılmasaydı, ekonomik ömrünün sonuna kadar kullanılmış olacak ve sahibine sadece hurda malzemeleri kalacaktı. Bu durumda, yapının sahibi tarafından yeniden kullanılması gereken bir enkaz da söz konusu olmayacaktı. Bu bakımdan ekonomik ömrü tamamlanmadan kamulaştırılan bir yapıya ait enkazın, teknik olarak kamulaştırmayı yapan idareye ait olması gerekir. Yapılara ait kullanılmış enkaz malzemeleri, serbest piyasada çok farklı fiyatlarla alıcı bulabilmektedir. Bir yapı eskidikçe malzemelerin yeniden kullanılabilirliği azalacağı için, enkaz bedelinin hesaplanması zor olacaktır. Enkazın yapı sahibine bırakılması halinde, hesaplanan enkaz bedelinin kabul ettirilmesi kolay olmayacaktır. Bu bakımdan yapı sahibi istediği takdirde, enkazın kendisine bırakılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Ayrıca yapı sahibinin enkazı kabul etmesi, onun eski inşaat malzemelerini yeniden kullanabileceği anlamına da geleceği için, enkaz bedelinin yapı sahibine kabul ettirilmesi daha kolay olacaktır. Aksi takdirde tarafların uzlaşması zor olacak ve davanın sonuçlanması uzun zaman alacaktır.

Kamulaştırma Kanunu'nda, enkazın kime ait olacağı ve yapı bedelinden düşülüp düşülmeyeceği konusunda bir hüküm yoktur. Yargıtay kararlarında

ise, enkazın kamulaştırmayı yapan idareye ait olması gerektiği kabul edilmektedir. Yargıtay kararlarına göre yapı sahibinin enkazı kabule zorlanmaması, sahibi istediği takdirde enkazın kendisine bırakılabileceği belirtilmektedir (Anonim, 2015d, 2016c, 2017b). Enkaz, kamulaştırmayı yapan idareye ait olduğunda, enkaz bedelinin hesaplanmasına gerek olmayacaktır. Enkazın yapı sahibine bırakılması halinde ise, enkaz bedelinin hesaplanıp kamulaştırma değerinden düşülmesi gerekir.

3. Öneriler

Değerlemede kullanılan verilerin doğru ve bilimsel esaslara uygun olması, adil ve gerçekçi bir değerlemenin ön koşullarından birisidir. Bu amaçla kamulaştırma yapmaya yetkili kurumların, verilerin temin edildiği resmi kurumların ve yargı organlarının birlikte hareket ederek veriler konusunda ortak bir standart oluşturmaları gerekmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'na göre yapı değerlemede, resmi maliyet değerlerinin kullanılması gerekmektedir. Ancak birçok resmi kuruma ait ayrıntılı olmayan, farklı sınıf ve kategoride maliyet değerleri söz konusudur. Bundan dolayı bazı durumlarda, bu yolla hesaplanan değerler ile serbest piyasadaki satış değerleri arasında büyük farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Bu konudaki tartışmaların artması ve davaların uzaması, yapılarda değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gereğini kaçınılmaz hale getirmektedir. Bu amaçla yapılara ait birim maliyet değerlerinin, eksik imalat bedellerinin, yıpranma oranlarının ve enkaz bedellerinin aynı kurum tarafından yayınlanması büyük önem taşımaktadır. Ayrıca inşaat teknolojisindeki gelişmeler göz önüne alınarak maliyet değerleri ile yıpranma ve eksik imalat oranlarının güncellenmesi gerekir.

Yapı değerlendirme raporlarında; yapının teknik özellikleri, sınıfı, yaşı ve yıpranma payı ile yapının inşaatı bitmiş değilse yapılması gereken ilave işlere ait bilgilere yer verilmelidir. Bunun yanı sıra yapıya ait kroki, fotoğraf ve kamera görüntülerinin raporun ekine konulması, ileride meydana gelebilecek itirazları azaltacaktır.

Kaynaklar

- Anonim, 1972. Emlak Vergine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük. Resmi Gazete, Tarih: 15.3.1972, Sayı: 14129.
- Anonim, 1982a. T.C. Anayasası. Kanun No: 2709, Resmi Gazete, Tarih: 9.11.1982, Sayı: 17863, Mükerrer.
- Anonim, 1982b. Yapılarda Yıpranma Oranları. Resmi Gazete, Tarih: 2.12.1982, Sayı: 17886.

- Anonim, 1983. Kamulaştırma Kanunu. Kanun No: 2942, Resmi Gazete Tarih: 08/11/1983, Sayı: 18215, Kabul Tarihi: 4/11/1983.
- Anonim, 2010a. Yargıtay Kararı. YHGK., E:2010/18-415, K:2010/484, T:13.10.2010.
- Anonim, 2010b. Sosyal Sigorta İşlemleri Yönetmeliği. Resmi Gazete, Sayı: 27579, 12 Mayıs 2010, Ek-11, İnşaatın İkmal Bedeli, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu, İnşaatın İkmal Edilen Kısımının Bina Maliyetine Oranlarını Gösterir Cetvel.
- Anonim, 2011a. Yargıtay Kararı. YHGK., E:2010/647, K:2011/37, T:09.02.2011.
- Anonim, 2011b. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2010/21315, K:2011/2363, T:15.02.2011.
- Anonim, 2011c. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2011/2497, K:2011/6376, T:09.05.2011.
- Anonim, 2013a. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2013/8253, K:2013/9825, T:16.05.2013.
- Anonim, 2013b. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2012/24341, K:2013/985, T:24.01.2013.
- Anonim, 2013c. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2013/4990, K:2013/7409, T:02.05.2013.
- Anonim, 2015a. Yargıtay Kararı. YHGK., E:2014/51, K:2015/1678, 17.06.2015.
- Anonim, 2015b. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2014/17250, K:2015/16193, T:10.11.2015.
- Anonim, 2015c. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2014/23596, K:2015/5990, T:25.03.2015.
- Anonim, 2015d. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2014/20722, K:2015/5912, T:14.04.2015.
- Anonim, 2016a. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2015/5758, K:2016/5694, T:05.04.2016.
- Anonim, 2016b. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2016/12246, K:2016/17970, T:22.12.2016.
- Anonim, 2016c. Yargıtay Kararı. Y.18.HD., E:2016/7476, K:2016/8210, T:23.05.2016.
- Anonim, 2017a. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2016/3986, K:2017/5984, T:16.02.2017.
- Anonim, 2017b. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2017/2200, K:2017/8441, T:16.03.2017.
- Anonim, 2018. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2018/6157, K:2018/19026, T:25.10.2018.
- Anonim, 2020. Yargıtay Kararı. Y.5.HD., E:2019/8795, K:2020/2680, T:18.02.2020.
- Hepşen, A., 2015. Gayrimenkul Değerleme Esasları. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ders Kodu: 1014, İstanbul.