

Kredi Amaçlı Değerleme: Karşılaştırmalı Ek

Son Dönem Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/vvg7ed61

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerlendirme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu ek, önceki bölümlerin bölgesel nitelikte olmasına karşın tematik bir yapıya sahiptir. Söz konusu özetler, her bir kararı kendi yargı yetkisi kapsamında, değerlemenin yapıldığı amaç doğrultusunda raporlar; bu ek ise, karşılaştırmanın amaçlandığı ve herhangi bir davanın olgularının tekrar anlatılmasına gerek kalmayan, farklı yargı yetkileri arasında tek bir amacı bir araya getirir. Konusu, 'da bir kredi veren için hazırlanan değerlendirme raporu ve bu raporun —ve bunu hazırlayan değerlendirme uzmanının— mahkemede nasıl değerlendirildiğidir. Kredi değerlemesi, kamulaştırmadan farklı bir hukuki sorundur. Soru, istekli bir alıcının devlete ne kadar ödeyeceği değil, belirli bir amaca yönelik bir görüşün — genellikle piyasa değeri, bazen de zorla satış değeri — makul ölçüde yetkin bir değerlendirme uzmanının kullanacağı beceri, bağımsızlık ve verilerle hazırlanmış olup olmadığı ve kredi verenin veya daha sonraki bir yatırımcının buna güvenmeye hakkı olup olmadığıdır.

Yayımlanan 2025–26 materyali dört bölümde toplanmıştır ve ek buna göre düzenlenmiştir: İngiliz hukukunda değerlendirme uzmanının ihmeline ilişkin hükümler; burada mevcut kriter temyiz aşamasında yeniden ifade edilmiştir; Amerika Birleşik Devletleri'nde ise tartışmanın odak noktası, kredi üretimi sürecinden bağımsızlık ve önyargı ile aşırı değerlendirme iddialarının hukuki dayanağıdır; Doğu Afrika, burada mücadele, açık artırma kapısında piyasa değeri ile zorla satış değeri arasında yaşanmaktadır; ve kurumsal katman — bankanın talep ettiği resmi rapor — Nijerya ve Latin Amerika'da. Amaçlar farklıdır ve muhtemel davacılar da farklıdır: kredinin verildiği aşamada borçlu değer düşüş gösterilmesinden şikayet ederken, sonraki yatırımcı ise değer fazla gösterilmesinden şikayet eder; tahsilat aşamasında ise rehin veren, zorunlu satış rakamına, bu rakamın güncelliğini yitirmiş olmasına veya yokluğuna itiraz eder.

Başlangıçta, tekrar tekrar gündeme geldiği için belirtilmesi gereken bir yapısal husus vardır. Kredi verenin yaptığı değerlendirme, alıcının yaptırdığı ekspertiz değildir. İngiliz hukuku hâlâ mütevazı bir ev sahibi-kiracının ipotek değerlemesine güvenme hakkına sahip olduğunu kabul etmektedir (*Smith v Eric S Bush*); oysa kiraya vermek amacıyla yatırım yapan bir yatırımcı genellikle bu haktan yararlanamaz (*Scullion v Bank of Scotland*). USPAP'ın "kullanım amacı" ile ilgili ifadeleri ile common law yükümlülüğünü karşılaştıran kişi, aynı soruyu yanıtlamak üzere oluşturulmuş iki aracı karşılaştırıyor demektir: bu rakam kimin için geçerliydi?

Kaynak. Aşağıda “onaylanmış” olarak rapor edilen her karar, İngilizce olarak okunmuş ya da belirtilen kaynaklardan alınmıştır; “iddia edildiği” şeklinde rapor edilen başvurular sadece iddialardan ibarettir ve bu şekilde işaretlenmiştir. Düzenleyici ve kurumsal belgeler — Fannie Mae Satış Kılavuzu, SHF endeksi, Panama’nın Ley 468 yasası — yargı kararları değildir ve kullanıldıkları yerde bu şekilde belirtilmiştir.

İngiltere — önce parantez, sonra yöntem

Bratt v Jones — güncel yeniden düzenleme. Temyiz Mahkemesi’nin 2 Mayıs 2025 tarihli kararı, [2025] EWCA Civ 562, bir common law mahkemesinin bir değerlemenin ihmalkar olup olmadığına nasıl karar vereceğine dair son zamanlarda yapılmış en net açıklamadır. Değerleme, 82 evin inşasına izin verilen bir Oxfordshire arazisine aitti ve bir kredi yerine bir opsiyon bedeli için yapılmıştı; ancak uygulanan kriter, bir kredi verenin değerlendirme uzmanına karşı tazminat talebini düzenleyen genel kriterdir. Jones, değeri £4,075 milyon olarak belirlemişti; Bratt ise yaklaşık £8 milyon olduğunu iddia etti; dava hakimi “doğru” değerın yaklaşık £4,75 milyon olduğunu belirledi, bu tür tek seferlik bir arsa için yüzde 15’lik bir aralık belirledi ve Jones’un bu aralığın içinde, çok az bir farkla yer aldığını tespit etti. Temyiz reddedildi; mahkeme, *Merivale Moore* kararına bağlı olduğunu belirtti:

- öncelikle, bu rakam makul bir aralığın dışında mı, yoksa doğru değer mi — bu bir olgu meselesidir; olağan marj ve tek seferlik veya imar arazisi için bu marj
- ancak bu durum söz konusuysa, değerlendirme uzmanının yöntemi başarısız olmuş *Bolam* — makul derecede yetkin hiçbir değerlendirme uzmanının kullanmayacağı bir yöntemdir.

İspat yükü baştan sona davacıya aittir; aralık, sorumluluğun bir ön koşulu olup, ispat yükünün tersine çevrilmesi değildir. Mahkeme — tek bir ortak kararda — sayının şans eseri aralık içinde yer alması nedeniyle dikkatsiz bir yöntemin cezasız kalmasına izin vermenin mantığını obiter olarak sorguladı ve bu konunun ancak Yargıtay tarafından çözülebileceğini belirtti: bu, kayıt altına alınmış bir şüphe olup, bir karar değildir.

Tazminat tutarları ne olabilir? İhmalin tespit edildiği durumlarda, tazminat tutarı şu ilkelere sınırlıdır: *SAAMCO*: Zarar, bilginin yanlış olmasından kaynaklanan kısım sınırlıdır; kredinin verilmesinden sonraki piyasanın genel düşüşü dikkate alınmaz. Ayrıca *Scullion* davayı kimin açabileceğini hala sınırlamaktadır: Kredi verenin raporuna güvenen kiraya verme amaçlı yatırımcıya genellikle herhangi bir yükümlülük tanınmamaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. İki aşamalı test, değerlendirme uzmanının kalkanıdır ve bu şekilde anlaşılmalıdır. İlk soru mesleki değil, aritmetiktir: Mahkemenin daha sonra doğru bulduğu rakamın yüzde on ila on beş aralığında kalan bir rakam, iddiayı sona erdirir. Yöntem yalnızca bu aralığın dışında incelenir — işte bu nedenle çalışma belgeleri, aralığın en geniş, ancak yöntemin en yalnız olduğu, sıradan olanlardan en uzak görevlerde en büyük öneme sahiptir.

Kaynaklar — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html>; karar PDF’si: <https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf>; yorum: <https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/>; <https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations>; tazminat konusunda, *SAAMCO* ve *Scullion*: <https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/>.

Amerika Birleşik Devletleri — bağımsızlık ve kim şikayet edebilir ki

Kurumsal kural kitabı. Fannie Mae Satış Kılavuzu, B4-1.3-12 (*Değerleme Kalitesi Önemlidir*, 3 Eylül 2025 tarihinde revize edilmiştir), bir karar niteliğinde değildir; ancak çoğu Amerikan kredi verme anlaşmazlığının dayandırıldığı metindir. Bir kredi veren, kredi tutarına ulaşmak için değeri manipüle etmemelidir; değer yeniden değerlendirilmesi orijinal değerlendirme uzmanına geri gönderilir ve yalnızca endişeler giderilemediği durumlarda yeni bir değerlendirme yapılır; hızlı fiyat artışı, ek özen gerektirir; Değerleme Uzmanı Bağımsızlık Gereklilikleri ve Tekdüzen Değerleme Veri Kümesi (3.6) geçerlidir. Hiçbir şekilde değerlendirme yapılmadan verilen krediler — otomatik hesaplama veya feragat yoluyla — bu ekin ve Dergi'nin kapsamı dışındadır: bunların çıktısı bir değerlendirme değildir. “Değerleme ihmalkar mıydı?” sorusu, yalnızca insan görüşünün hâlâ gerekli görüldüğü kredilerde gündeme gelir.

United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group (D. Colo., 24-cv-02915) davasında, siyahi bir ev sahibine ait Denver'daki dubleks konut, Mayıs 2020'de \$860.000 ABD doları olarak değer biçilmiş ve 2021 yılında yükselen bir piyasada yapılan yeniden finansman sırasında \$640.000 ABD doları olarak değerlendirildi; emsaller — iddia edildiği üzere — çoğunlukla, değerlendirme yönetimi sözleşmesinin gerektirdiği bir mil yarıçapının ötesinden, azınlık nüfusunun daha yoğun olduğu bölgelerden seçilmişti. 12 Eylül 2025 tarihinde mahkeme, Rocket aleyhindeki iddiaların reddedilmesini reddetti. Bu bir dava dilekçesi kararıdır: iddialar kanıtlanmamıştır ve burada iddia olarak aktarılmıştır. Bunun tam tersi bir hukuki yaklaşımda ise, HUD'nin 2025-08 sayılı İpotek Alıcısı Mektubu (19 Mart 2025), FHA'nın 2021 ve 2024 tarihli ayrımcılık karşıtı değerlendirme mektuplarını yürürlükten kaldırmıştır; mahkemede reddedilen önyargı iddiaları, yöntem ve niyet açısından başarısız olmuştur — mahkemeler, nüfus sayımı artıklarından ayrımcılık çıkarımında bulunmayı reddetmiş veya değerlendirme yöntemi hakkında görüş bildirmeleri yasaklanan sosyoloji uzmanlarının görüşlerini dikkate almamıştır.

Aşırı Değerleme — StanCorp. *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* davasında (D. Md., 23 Ocak 2026 tarihinde açılmış), bir ipotek yatırımcısı, 25 adet çok aileli konut ve ticari krediye ilişkin olarak kredi veren tarafının teorisini ileri sürmektedir: borçlunun kira listelerinin doğrulama yapılmaksızın kabul edilmesi, stüdyo daire binasının bir ila üç yatak odalı birim olarak bildirilen bir stüdyo binası, fotoğraflarla çelişen yenileme rakamları ve aynı borçlunun portföyünden alınan emsaller — ihmal, inceleme ve doğrulama konusunda USPAP ihlalleri ve olağanüstü varsayımlar, yanlış beyan ve sözleşme olarak sunulmuştur. Dava açıldı, ancak kabul edilmedi: her kelime bir iddiadır.

Pazarlık konusu bir hizmet olarak bağımsızlık — ve bu teorinin sınırları. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4. Daire, No. 22-2289, 23 Ocak 2025) davası, Batı Virginia'da 2.769 adet yeniden finansman davasından oluşan bir toplu davayı ele almaktadır; bu davada değerlendirme talep formu, borçlunun kendi değer tahminini değerlendirme uzmanına iletmişti; ilk derece mahkemesi, toplu davaya \$10,6 milyon ABD dolarından fazla tazminat hükmetmişti. Buradaki teori, USPAP yöntemi değil, taahhüdün kendisiydi: borçlunun bedelini ödediği ancak alamadığı bir hizmet olarak *bağımsız* değerlendirme. Yüksek Mahkeme'nin geri gönderme kararı üzerine Dördüncü Daire, çoğunlukla, bu teoriyi grup davası için reddetti. *TransUnion* kararını uygulayarak, grup üyelerinin tahminlerinin aktarılmasından kaynaklanan somut bir zarar gösteremediklerine hükmetti ve grup sertifikasını ve tazminat kararını bozdu. Adı geçen davacıların bireysel talepleri, mahkemenin daha önce verdiği karar uyarınca geçerliliğini korudu ve dava yeniden yargılanmak üzere geri gönderildi.

İpotek dışındaki güven. *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* davasında (D. Mass., 24-12767, 31 Temmuz 2025) bir şirketin alıcılarının, hedef şirketin değerlendirme uzmanlarına ihmal nedeniyle dava açmalarına izin verildi; sözleşme talepleri, sözleşme ilişkisi bulunmaması nedeniyle reddedildi; ve raporlardaki kullanım amacı feragatnamelerine rağmen, alıcıların güveninin öngörülebilir olup olmadığı bir olgu meselesi olarak kabul edildi.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Amerikan kaynakları, aritmetikten ziyade görevlendirme üzerinde durmaktadır. “Amaçlanan kullanım” ve “amaçlanan kullanıcı” paragrafları standart kalıplar değildir — *Aquidneck*, bir feragat beyanının iddiayı reddetmek yerine bir olgu meselesi olarak duruşmaya kadar uzandığını göstermektedir. *Alig* diğer yolun sınırını belirtir: “bağımsız” bir anlaşma terimi olabilir, ancak kendi değerlemelerinin etkilendiğini gösteremeyen bir sınıfın dava açabileceği bir zarar yoktur. Değerleme Enstitüsü’nün 31 Ağustos 2026 tarihli notu, aynı noktanın iç versiyonunu sunar: dikey entegrasyon kendi başına bir bağımsızlık ihlali değildir; değer anlaşmazlığını üretim personeli aracılığıyla çözmek ise öyledir. Ve buna eşlik eden bulgu — Fannie Mae’nin kendi 2023-24 incelemesinde imtiyazlardan etkilenen emsallerin yüzde 58’inde hiçbir düzeltme yapılmadığı, aynı zamanda dolar bazında kesintinin de yanlış olduğu — mesleğin maruz kaldığı risklerin sadece dramatik gerçeklerle sınırlı olmadığını hatırlatmaktadır.

Kaynaklar — Fannie Mae Satış Kılavuzu B4-1.3-12 (resmi, İngilizce olarak okunmalıdır): <https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters>; *Cheroutes*, 12 Eylül 2025 tarihli karar (resmi): <https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline> ve raporlama: <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>; No https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf. 22-2289, 23 Ocak 2025 tarihli görüş (resmi, İngilizce olarak okuyun): <https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf> <https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271>; *Aquidneck* rapor: <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>; <https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims> <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence>

Kenya — piyasa değeri ile zorla satış değeri karşılaştırması, müzayedede kapısında

Bu, kredi-değerleme anlaşmazlığının Afrika’daki karşılığıdır ve Yüksek Mahkeme, on dört ay içinde üç öğretici davada karar vermiştir. Banka, ipotek tesisinden önce ve açık artırmadan önce bir rapor hazırlar; borçlu ise zorla satış değerine, bu değer güncelliğini yitirmiş olmasına ya da hiç bulunmamasına itiraz eder.

Değerleme yok, zorla satış değeri yok. *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* adresinde ([2025] KEHC 6079, 16 Mayıs 2025), bankanın kendi tanığı, müzayedede girişiminden önce herhangi bir değerlendirme yapıldığını ve herhangi bir ilan yayınlanmadığını kabul etti; mahkeme, deliller ışığında zorla satış değeri tespit edemedi ve dava reddedildi. Yasal satış yetkisi, güncel bir rakam temelinde geçerlidir ve böyle bir rakam olmadan bu yetkinin kullanılması mümkün değildir.

O dönemdeki zorunlu satış bedeli üzerinden satış. *Nakuru Machinery Services v Ecobank* davasında ([2026] KEHC 5984, 30 Nisan 2026), Nisan 2015 tarihli ilk değerlendirme raporu, put opsiyonunun piyasa değerini 30 milyon Kshs olarak belirlemiştir; bankanın daha sonraki Ekim 2016 ve Kasım 2017 tarihli raporlarında ise piyasa değeri sırasıyla 20 ve 16,5 milyon, zorla satış değeri ise sırasıyla 15 ve 15,45 milyon olarak belirtilmişti; açık artırmada tam olarak Kasım 2017 tarihli

zorla satış rakamı gerçekleşti. Mahkeme, bu tesadüfî aynı döneme ait profesyonel bir rakamla, satış fiyatı lehine ilk bakışta geçerli bir delil olarak değerlendirdi ve borçlunun kendi Ocak 2018 tarihli 34 milyon Kshs tutarındaki raporu bunu geçersiz kılmazdı.

İkinci bir görüş, ihtiyati tedbir kararı değildir. Haziran 2026'da bildirilen Njuca davalarında — yaklaşık 1,37 milyar Kshs tutarındaki bir kredi kapsamında, banka, yaklaşık 2 milyar Kshs tutarındaki borca karşılık teminatları yaklaşık 1 milyar Kshs civarında belirlemiş, borçlular ise portföyü 5 milyar Kshs'nin üzerine çıkarmıştı — uygulamaya yönelik kural şu şekilde ifade edilmişti: sahte-kârlık veya gizli anlaşma olmaksızın hazırlanan rakip değerlendirme raporları, müzayedeyi durdurmaz. 2 milyar Kshs civarındaki bir borca karşı 1 milyar Kshs civarında teminat göstermiş, borçlular ise portföyü 5 milyar Kshs'nin üzerine çıkarmışlardır — uygulamadaki kural şu şekilde ifade edilmiştir: dolandırıcılık veya gizli anlaşma olmaksızın hazırlanan birbiriyle çelişen değerlendirme raporları, müzayedeyi durdurmaz. Ve *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26 Haziran 2026) alacaklının çalışma pratiğini göstermektedir — 90. ve 96. madde bildirimlerinden sonra ve itfa bildirimini ile ilanından hemen önce elde edilen yeni bir değerlendirme.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kenya'daki satış uygulaması, zorunlu satış değerine bir tanım getirir. Bu değer mutlaka mevcut olmalı; desteklediği satışla eşzamanlı olmalı; ve profesyonel değer üzerinde çekiç düştüğünde, borçlu, bu değeri sadece rakip bir görüşle değil, daha fazlasıyla değiştirme yükümlülüğünü üstlenir. Gerçekleştirme sürecinde görevlendirilen değerlendirme uzmanı, tarafların değer konusundaki anlaşmazlığını çözmiyor — mahkemeler de çözmeyecek — ancak satışın değerlendirileceği rakamı belirliyor.

Kaynaklar — Kenya Hukuk Resmi Bülteni (İngilizce olarak okuyun): *Wahome*, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcc/2025/6079/eng@2025-05-16>; *Nakuru Machinery*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf>; *Mutai*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcc/2026/9060/eng@2026-06-26>; Njuca haberleri: <https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702>.

Nijerya — ipotek alacaklısının yükümlülüğü ve lisanslı rapor

***Ohahuna v Onyemere* — güvenilir değerlemeler ya da kötü niyet.** 24 Haziran 2025 tarihinde karara bağlanan HOW/97/2007 sayılı davada, Yüksek Mahkeme (Njaka J) *Cuckmere Brick* kararını atıfta bulunarak, satış yetkisini kullanan bir ipotek alacaklısının güvenilir değerlemelere dayalı adil bir fiyat aramasını ve raporlar arasındaki farkın — ya da herhangi bir yöntemden kopuk bir satışın — kötü niyetin kanıtı olduğunu yeniden belirtmiştir. Savunma tarafının değerlendirme uzmanının kendi değerlendirme sonuçları da kayda geçirildi: 28 Haziran 2006 tarihi itibarıyla açık piyasa değeri 12,3 milyon NGN iken, ipotek veya zorla satış rakamı 8 milyon NGN idi.

Yasal bir aktör olarak rapor. Nijeryalı kredi kuruluşları ve Federal İpotek Bankası, otomatik bir model veya emlak listesinden alınan veriler temelinde kredi vermeyecektir; NIESV lisanslı bir değerlendirme uzmanından rapor talep etmektedirler ve 2026 tüketici kılavuzu, çevrimiçi bir tahmininin ipotek, Ulusal Konut Fonu, onay, vasiyetname veya mahkeme amaçları için bir ikame olamayacağını alışılmadık derecede açık bir şekilde belirtmektedir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde, resmi bir Lagos konut raporu yaklaşık NGN 150.000 ila 500.000 arasındaydı. Haciz bilgisini bulmak kolaydır ve genellikle değerlendirme hakkında hiçbir şey söylemez — *Citygate v Eze* (Ikeja, 14 Mayıs 2026), NGN 150 milyon tutarındaki yasal bir ipotek için icra kararı vermesi, bu konuda sıkça görülen sessiz bir örnektir.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. “ Ohahuna” ilkesi, değerlemeyi delilden bir davranışa dönüştürür: Güvenilir rapor, ipotek alacaklısının iyi niyetini gösterme biçimidir; raporun bulunmaması — ya da hiçbir raporla açıklanamayan bir satış fiyatı — ise ipotek verenin bunun tersini kanıtlama biçimidir. Kenya ve Nijerya yargı içtihatları, aynı doktrinin farklı kapsamlarda uygulanmış halleridir ve her ikisi de, icra değerlendirme uzmanının dosyasını, hazırlandığı günden itibaren bir dava belgesi haline getirir.

Kaynaklar — *Ohahuna v Onyemere*, karar metinleri (İngilizce olarak okunabilir): <https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-o-hahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/>; NIESV uygulama kılavuzu: <https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria>; *Citygate v Eze* raporlaması: <https://thenationonline.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/>.

Latin Amerika — kurumsal yapı ve eksik içtihat hukuku

Meksika — bankaların kayıtlarına geçen veri kümesi. Sociedad Hipotecaria Federal, mahkeme kararları yerine kredi değerlendirme endeksini yayınlamaktadır: 2025 yılı için ortalama bir ipotek *avalúo* değeri MXN 1.863.965 ve medyan 1.209.189 olarak gerçekleşmiştir; bu değerler bir önceki yıla göre yüzde 8,7 artış gösterirken, 2024’e kıyasla değerlendirme sayısı yüzde 1,1 azalmış ve mevcut stok toplamın yüzde 63,1’ini oluşturur. Bu, sistemin fiilen kaydettiği rakamdır — ihmal doktrini uygulanmayan, kredi değerlerine ilişkin kurumsal bir sayıdır.

Panama — “aval”úo, reformdan sonra da geçerliliğini koruyor. 24 Nisan 2025 tarihli 468 sayılı Kanun, ana reformu kapsamında Ocak 2026’dan itibaren yürürlüğe girerek, 1985 tarihli tercihli faizli konut kredisi rejimini yürürlükten kaldırmaktadır. Banka, onay vermeden önce hâlâ resmi bir *avalúo* ve Registro Público araştırması talep etmektedir; kanunun sübvansé ettiği şey faiz oranıdır, değeri değil.

Doğrulama notu. 2025–26 numaralı Meksika veya Panama Yargıtay kararları arasında, bir “*avalúo hipotecario*”ın ihmaline dayanan hiçbir karar açık dizinlerde bulunamamıştır ve bunlardan alıntı yapılmamıştır. Aynı durum, daha geniş bir kapsamda, Britanya Virjin Adaları, Barbados, Kuveyt, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Ermenistan ve Angola için de geçerlidir: şu anda bu sistemlerin hiçbirinde, bir bankanın değerlendirme uzmanını dava ettiği durumlara ilişkin, kamuya açık ve gerekli bir ilk derece kararı neredeyse bulunmamaktadır. Ek, bu eksikliği örtbas etmek yerine açıkça raporlamaktadır.

Kaynaklar — SHF endeks bülteni 2025-T4 (resmi, İspanyolca olarak okunmalıdır): https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/data/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; 468 sayılı Kanun kılavuzu (İngilizce): <https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026>.

Bu ek, kamulaştırma etütlerinin yanında nasıl yer alıyor?

Kamulaştırma taksitleri, Devletin gerçek bedeli ödeyip ödemediğini sorgulamaktadır —ürkey’in 46. Madde içtihadı, Kenya Mahkemesi’nin kararları, Angola’daki yüzey hakkı tazminatı. Kredi davaları beş farklı soru ortaya atmaktadır ve ekteki yargı mercileri bu soruları belirgin bir şekilde ortak bir yaklaşımla yanıtlamaktadır:

- **Amaçlanan kullanım ve amaçlanan kullanıcı** — *Aquidneck, Scullion*: Raporun hedef kitlesi açıkça belirtilmiştir, varsayılmamıştır.

- **Kredi üretimi bağımsızlık** — Değerleme Uzmanı Bağımsızlık Gereklilikleri, *Cheroutes*, *Alig*, dikey entegrasyon notu.
- **Önce aralık, sonra yöntem** — *Bratt*: rakam, gerekçe test edilmeden önce test edilir.
- **Zorla satışa karşı piyasa, eşzamanlılık, iyi niyet** — Kenya Arazi Kanunu uygulaması ve Nijerya'daki *Cuckmere* çizgisi.
- **Kimler dayanabilir** — ilk kredi veren; daha sonraki bir yatırımcı (iddia edildiği üzere *StanCorp*); bir şirketin alıcısı (*Aquidneck*); her sonraki malik değil.

Değerin tanımları amaca göre farklılık gösterir ve işte bu, bu konunun geri kalanıyla olan en derin bağlantıdır: kamulaştırma araştırmaları, devletin ödeme yapmak zorunda olduğu durumlarda *gerçek değer* ne anlama geldiğiyle ilgilidir; bu ek ise, bir kredi verenin ödemeyi yaptığı ve bir mahkemeye, hatanın sonuçlarını kimin üstlenmesi gerektiği sorulduğunda *piyasa değerinin* ne anlama geldiğiyle ilgilidir.

Kapsam ve tamamlanma durumu

- **İngiltere.** *Bratt v Jones* metni tam olarak okundu; *SAAMCO* ve *Scullion* 'daki görüşler, yargı pratiğinde yerleşik otoriteye ilişkin güncel açıklamalara dayanmaktadır.
- **Amerika Birleşik Devletleri.** *Cheroutes* ve *StanCorp* sırasıyla bir dava dilekçesi kararı ve bir şikayet dilekçesidir; her ikisi de herhangi bir olguyu tespit etmemiştir ve her ikisi de iddia olarak değerlendirilmektedir. *Aquidneck* kararına mesleki raporlarda yer verilmiştir; *Alig* davasında, dava ehliyeti bulunmaması nedeniyle toplu dava sertifikasını ve tazminat kararını bozan Dördüncü Daire Mahkemesi'nin görüşü, mahkemenin yayınlanmış metninde okunmuştur.
- **Kenya.** Yüksek Mahkeme'nin üç kararının tümü resmi raporlarda okunmuştur. Njuca davaları ticari raporlara dayanmaktadır.
- **Nijerya.** *Ohahuna* davası, hakimin kendi yayınlanmış beyanlarına dayanmaktadır; ücret aralığı ve lisanslama uygulaması ise tüketici kılavuzuna dayanmaktadır.
- **Diğer yerler.** Departman, Britanya Virjin Adaları, Barbados, Kuveyt, Demokratik Kongo Cumhuriyeti, Ermenistan ve Angola'da gerekçeli kredi değerlendirme kararlarını araştırdı ancak bulamadı. Bir sonraki bölüm için öncelikler: *Alig* davasındaki geri gönderme kararı; GSE değer yeniden değerlendirme mekanizmasından kaynaklanan eyalet değerlendirme kurullarının disiplin işlemleri; ve bankanın değerlendirme raporuna güvenmesinden ziyade, değerlendirme uzmanının kendi sorumluluğunu sınavan ilk Kenya davası.