



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İmar Barışının Taşınmaz Değerine Etkisi: Sultanbeyli Örneği

Yüksek Lisans Tezi

Tuğba Karatepe Altın

Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Programı
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı
Ankara, 2025

İmar Barışının Taşınmaz Değerine Etkisi: Sultanbeyli Örneği

Tuğba KARATEPE ALTIN

Tez Danışmanı Prof. Dr. Sedat YENİCE

Tez Jürisi

Prof. Dr. Ender GÜLER

Doç. Dr. İbrahim Erem ŞAHİN

Prof. Dr. Sedat YENİCE

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

Ankara - 2025

ETİK BEYAN

Bu tezi/projeyi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez ve Proje Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırladığımı; tezin/projenin tamamında akademik kurallara ve etik ilkelere uyduğumu ifade ederim. Yararlandığım eserlerin tamamını metin içinde referanslandığımı ve kaynakçada kılavuzda tanımlanan şekilde yer verdiğimi, haricindeki ifadelerin bana ait olduğunu, herhangi bir kaynaktan kopyalama yapmadığımı ya da yapay zekâ aracılığı ile üretilmiş ifadelere metinde yer vermediğimi beyan ederim. Herhangi bir zamanda bu beyanıma uygun olmayan bir durumun tespit edilmesi halinde, aleyhime doğacak bütün hak kayıpları dahil tüm hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.

Tuğba KARATEPE ALTIN

12/05/2025

TEZ ONAY SAYFASI

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Programı Tuğba Karatepe Altın öğrencisi tarafından hazırlanan İmar Barışının Taşınmaz Değerine Etkisi: Sultanbeyli Örneği Başlıklı tez çalışması 12/05/2025 tarih ve 15:00 saatinde yapılan tez savunma sınavında aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak KABUL edilmiştir.

	Kabul	Ret
Başkan Prof. Dr. Ender GÜLER:	☒	☐
Üye Doç. Dr. İbrahim Erem ŞAHİN:	☒	☐
Danışman Prof. Dr. Sedat YENİCE:	☒	☐

İmar Barışının Taşınmaz Değerine Etkisi: Sultanbeyli Örneği

Tuğba KARATEPE ALTIN

Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Prof. Dr. Sedat YENİCE

T.C. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

2025, Ankara

ÖZET

Cumhuriyet döneminden sonra gelişen sanayi ile kırsaldan göç, kentlere doğru artmaya başlamış ve kentleşme sürecinin kontrolsüz ve hızlı bir şekilde ilerlemesine neden olmuştur. Kentleşme sürecinde beklenmeyen bu göç dalgaları ve kontrolsüz kentleşme, çarpık yapılaşmayı ve mülkiyet sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların çözüme kavuşturulması için idareler, farklı zamanlarda çeşitli imar affi kanunları çıkarmıştır. 7143 Sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesine geçici madde eklenerek, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı kanunda değişiklik yapılmasıyla bu kanunların sonuncusu olan imar barışı kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu çalışmada imar affi ve imar barışı kanunlarının tarihsel süreçteki gelişimi, yasal düzenlemeler ile teorik olarak ele alınmıştır. Bununla birlikte taşınmaz değerlendirme yöntemleri, değerlendirme kriterleri ve bu yöntemler hukuki çerçevede kapsamlı bir şekilde incelenmiştir. Saha çalışması kapsamında Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet problemleri ve çalışmaya konu taşınmazlara ilişkin emsal değer verileri analiz edilmiştir. Sultanbeyli İlçesi yoğun göç alması ve değişen demografik yapının neden olduğu hızlı kentleşmenin etkilerinin, ilçenin neredeyse tamamında plansız ve kontrolsüz yapılaşma şeklinde ortaya çıktığı bir bölge olması nedeniyle, çalışma için örneklem olarak seçilmiştir. Bu çalışmada imar barışı olarak bilinen yasal düzenlemenin Sultanbeyli İlçesindeki taşınmaz değerlerine etkisi; taşınmazların imar barışı öncesi ve sonrasındaki değeri, emsal verilerinden yararlanılarak elde edilen veriler ve taşınmaza ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesi verilerinden yararlanılarak elde edilen veriler ışığında ele alınarak analiz edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar Barışı, Taşınmaz Değerleme, Mülkiyet Problemi, İmar Affi, Sultanbeyli

The Impact of Zoning Peace on Real Estate Value: Sultanbeyli Case

Tuğba KARATEPE ALTIN

Master's Thesis

Supervisor: Prof. Dr. Sedat YENİCE
Ankara Hacı Bayram Veli University, Institute of Graduate Programs
Department of Property Development
2025, Ankara

ABSTRACT

With the development of industry after the Republican period, migration from rural areas to cities started to increase and caused the urbanization process to progress uncontrollably and rapidly. In order to solve these problems, administrations have enacted various zoning amnesty laws at different times. In this study, the development of zoning amnesty and zoning peace laws in the historical process is discussed theoretically with legal regulations. In addition, real estate valuation methods, valuation criteria and these methods are examined comprehensively within the legal framework. Within the scope of the field study, the ownership problems of Sultanbeyli District and precedent value data regarding the immovables subject to the study were analyzed. Sultanbeyli District was selected as a sample for the study as it is a region where the effects of rapid urbanization caused by intense migration and changing demographic structure have emerged in the form of unplanned and uncontrolled construction in almost all of the district. In this study, the effect of the legal regulation known as the zoning peace on the real estate values in Sultanbeyli District; The value of the immovables before and after the zoning peace was analyzed in the light of the data obtained by using the data obtained from the data obtained by using the data obtained from the precedent data and the data obtained by using the data obtained from the real estate valuation data related to the immovable.

Keywords: Zoning Peace, Real Estate Valuation, Property Problem, Zoning Amnesty, Sultanbeyli

TEŞEKKÜR

Tez çalışmamın her aşamasında desteğini ve bilgisini esirgemeyen, değerli danışman hocam Prof. Dr. Sedat YENİCE' ye sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Hayatım boyunca her zaman yanımda olan, beni destekleyen ve motive eden kıymetli annem Zeynep KARATEPE ve babam Hikmet KARATEPE' ye, özellikle sevgili eşim Yunus Emre ALTIN ve kardeşim Seyit KARATEPE' ye teşekkürü bir borç bilirim. Onların desteği olmadan bu süreci başarıyla tamamlamam mümkün olmazdı. Tezimin, bu alanda çalışan araştırmacılar için katkı sunmasını temenni ederim.



İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet	iv
Abstract	v
Teşekkür	vi
İçindekiler	vii
Tabloların Listesi.....	ix
Şekillerin Listesi	x
Kısaltmalar Dizini	xi
1. GİRİŞ	1
2. İMAR AFFI VE İMAR AFFI YASALARI	5
2.1. İmar Affi.....	5
2.2. İmar Affi Kanunları.....	5
2.2.1. 1948 ve 1960 Yılları Arasında İncelenen İmar Kanunları	6
2.2.2. 1961 ve 1980 Yılları Arasında İncelenen İmar Afları	16
2.2.3. 1981 ve 2010 Yılları Arasında İncelenen İmar Kanunları	21
2.2.4. 2010 Yılı Sonrası İncelenen İmar Kanunları.....	35
2.2.5. 7143 Sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.....	36
3. TAŞINMAZ DEĞERLEME	39
3.1. Tanımlar ve Terimler	39
3.2. Taşınmaz Değerleme Aşamaları.....	41
3.2.1. Değerleme Kapsamının Tanımlanması	42
3.2.2. Durum Analizi ve Planlama	43
3.2.3. Bilgi Toplama ve Değerlendirme	43
3.2.4. Piyasa Analizi ve En Etkin Kullanım Analizi	43
3.2.5. Değerleme Yönteminin Seçimi	44
3.2.6. Değerin Belirlenmesi	44
3.2.7. Değerleme Raporunun Hazırlanması	45
3.2.8. Taşınmaz Değerleme Aşamalarının İşleyişine Yönelik Bir Örnek	45
3.3. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	47
3.3.1. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi.....	47
3.3.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi.....	48
3.3.3. Emsal Yaklaşımı Yöntemi	49

3.4. Taşınmaz Değerleme Kriterleri	50
3.4.1. Konumsal Kriterler.....	51
3.4.2. Altyapı.....	52
3.4.3. Nüfus ve Demografik Yapı.....	52
3.4.4. Sosyoekonomik Kriterler	52
3.4.5. Yasal Kriterler	53
3.4.6. Fiziksel Özellikler	53
3.4.7. İklim	53
3.4.8. Bina ve Yapı Özellikleri	54
3.4.9. Erişim ve Ulaşım.....	54
3.5. Taşınmaz Değerleme Hukuki Yapısı ve Uygulamaları	54
3.5.1. Kamulaştırma Kanunu	55
3.5.2. Vergi Usul Kanunu	57
3.5.3. Özelleştirme Kanunu.....	59
3.5.4. Kadastro Kanunu.....	61
3.5.5. Türk Medeni Kanunu	62
3.5.6. İmar Kanunu.....	63
3.5.7. Sermaye Piyasası Kanunu	65
3.5.8. Tapu Sicil Tüzüğü	67
4. İMAR BARIŞININ SULTANBEYLİ'NDEKİ TAŞINMAZ DEĞERLERİNE ETKİSİ.....	69
4.1. Sultanbeyli İlçesinin Tarihsel Yolculuğu ve Mülkiyet Sorunları	69
4.1.1. Sultanbeyli İlçesinin Tarihsel Yolculuğu.....	69
4.1.2. Sultanbeyli İlçesinin Mülkiyet Sorunları	74
4.2. Sultanbeyli'de İmar Barışı Uygulamaları	80
4.3. Değerleme Çalışması için Seçilen Taşınmazların Özellikleri	83
4.4. Analiz Yöntemi ve Hesaplama Araçları	86
4.5. Taşınmaz Değerindeki Değişimin Analizi ve Yorumu	90
5. SONUÇ	97
EXTENDED ABSTRACT	99
KAYNAKLAR.....	103
EKLER.....	107
ÖZGEÇMİŞ	121

TABLULARIN LİSTESİ

Sayfa

Tablo 3.1. Taşınmaz Değerleme Kriterleri	51
Tablo 4.2. Sultanbeyli Mülkiyet Örüntüsü-Alan Dağılım Tablosu (2024).....	75
Tablo 4.3. Hisseli Parsellerin Mahallelere göre dağılımı.....	78
Tablo 4.4. Sultanbeyli İlçesinde 3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Tesis Edilen İşlemlerin Tür ve Sayı Dağılımı.....	83
Tablo 4.5. Sultanbeyli İlçesinde Taşınmaz Değerlemeye Konu Taşınmazlar	84
Tablo 4.6. T-1 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Arsa ve Birim m ² Değer Tablosu	91
Tablo 4.7. T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Arsa ve Birim m ² Değer Tablosu	92
Tablo 4.8. T-1 ve T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Değerleme Raporu Tarihindeki Değer Tablosu.....	93
Tablo 4.9. T-1, T-2, T-3, T-4 Sayılı Taşınmazlara Ait Değer Artış Oranı Tablosu...	94

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1. 5218 Sayılı Kanun'un Eki.....	8
Şekil 2.2. 2980 Sayılı Kanun Eki.....	25
Şekil 3.3. Taşınmaz Değerleme Aşamaları.....	42
Şekil 4.4. Sultanbeyli İlçesinin Konumunu Gösterir Harita	70
Şekil 4.5. Sultanbeyli İlçesinin Mahallelerini Gösterir Harita.....	70
Şekil 4.6. Sultanbeyli Kadastral Haritası	75
Şekil 4.7. Hisseli Parsellerin İlçedeki Konumları	79
Şekil 4.8. Sultanbeyli İlçesinde Taşınmaz Değerlemeye Konu Taşınmazların Haritadaki Konumu.....	85
Şekil 4.9. Konut Fiyat Endeksi/ 3 Büyük İl (Tarih-Seviye Grafiği).....	87
Şekil 4.10. T-1 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Taşınmazların Konum Haritası	91
Şekil 4.11. T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Taşınmazların Konum Haritası	92
Şekil 4.12. İmar Barışı Öncesi ve Sonrası Değer Artış Grafiği	95

KISALTMALAR DİZİNİ

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KFE	Konut Fiyat Endeksi
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEM	Trans-Avrupa Kuzey-Güney Otoyolu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1. GİRİŞ

Ülkemizde kentleşme daima olmuş ancak, cumhuriyet döneminden sonra gelişen sanayi ile kırsaldan göç, kentlere doğru artmaya başlamış ve günümüze kadar devam etmiştir. Bu durum şehirlerdeki yerleşim yerlerinin yetersiz kalmasına ve devam eden göçlerle yeni yerleşim yerlerine ihtiyaç duyulmasına sebebiyet vermiştir. Plansız ve kontrolsüz bir şekilde gelişmeye başlayan kentler, çarpık kentleşme ve imar sorunlarını beraberinde getirmiştir. Ortaya çıkan imar sorunlarının giderilmesi için, mevcut otoritelerin çözüm arayışı ile, 1948 yılından itibaren yasal düzenlemeleri içeren af içerikli kanunlar, kanun uzatım maddeleri, ek ve geçici maddeler, özel kanunlar, olmak üzere yirmiden fazla imar affi kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunların sonuncusu, 18.05.2018 tarihinde 30425 sayılı Resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesinin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda yaptığı değişiklik sonucunda, İmar Kanunu'na Geçici 16. maddeye eklenmesiyle oluşan ve “İmar Barışı” olarak anılan kanundur.

İmar affi ile ilgili ülkemizde yürürlüğe girmiş olan kanunlar ve kanunlara imar düzenlemelerine dair eklenen maddeler hakkında, detaylı bilgi çalışmanın içerisinde sunulmuştur. Bahsi geçen kanuni düzenlemeler ile meydana gelen değişiklikler şöyle açıklanabilir; afet riski taşıyan binaları tespit etmek amacı ile ruhsatsız olan yapılar için ruhsat çıkartma imkânı getirilmesi, izinsiz yapılan tadilat ve eklentilerin ruhsatlandırılması sağlanmış, ayrıca kentsel dönüşüm çalışmalarının da yapılmasını mümkün kılmıştır. Daha sonradan oluşturulan yapılar için idare tarafından alt yapı ve teknik hizmetlerinin kullanılabilmesinin de yapılan imar afları ile önü açılmıştır. Yukarıda adı geçen imar affi, 31.12.2017 tarihinden önce yapılan binalar için geçerli olmakta ve ancak bu tarihten önce, inşa edilmiş yapıların kayıtlı hale getirilmesine izin vermektedir.

Özellikle Sultanbeyli İlçesi, Anadolu yakasının geçmişten bugüne, mülkiyet sorunları ile sık sık gündeme gelen bir ilçesidir. Asıl göç alımının olduğu yıl olan 1980 yılında, ilçe kontrolsüz bir şekilde büyümüş ve bu büyüme izinsiz yerleşimler ile tapu sorunlarını beraberinde getirmiştir. Dolayısıyla imarsız yerleşimler, imar affinin çok sık gündeme gelmesine ve imar affinin etkilerinin gözlemlenmesine, imar affi

akabinde yapılan taşınmaz değerlemeleri kapsamında da birçok örneğin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Mülkiyet sorunları ve hızlı yapılaşma nedeniyle bünyesinde çok sayıda ruhsatsız/kaçak yapı bulundurmaktadır. Bu nedenle imar affi sonrası değişimlerin en net gözlemlendiği bölgelerden biri olmuştur. Sultanbeyli İlçesindeki gayrimenkul değerinin imar barışı düzenlemesi sonrasında nasıl değiştiği incelenerek, bu değişimin nedenlerini analiz etmek çalışmanın amacını oluşturmaktadır.

Çalışma üç ana başlıktan oluşmakta olup, “İmar Affi ve İmar Affi Yasaları” bölümünde; Türkiye’deki imar affi süreçleri tarihsel yaklaşımla ele alınmıştır. İmar affi yasalarının hukuki altyapısı ve geçmişteki uygulamalar detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ülkemizde 1948 yılından beri süregelen imar affi yasaları yeni problemleri ve yeni fırsatları da yanında getirmiştir ancak 2018 yılında yürürlüğe giren İmar Barışı uygulamasının temelinde taşınmazlara yasal statü kazandırmak ve mülkiyet problemlerini çözmek olduğu için diğer aflardan farklıdır. Geçmişten günümüze kadar Türkiye’de bu amaçla yapılmış en geniş kapsamlı çalışmadır.

“Taşınmaz Değerleme” bölümünde gayrimenkul değerlendirme yöntemleri detaylandırılmış ve imar mevzuatının bu süreçlere olan etkisi analiz edilmiştir. Yine bu bölümde taşınmaz değerlendirme sürecinin; yatırımcılar, kamu kurumları ve bireysel taşınmaz sahipleri için büyük bir öneme sahip olduğuna, aynı zamanda imar barışının etkilerini anlamak için öncelikle taşınmaz değerlendirme süreçlerini iyi kavranması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Çünkü İmar düzenlemelerinin taşınmaz değerleri üzerindeki etkisini anlamak, gelecekte benzer politikaların planlanması açısından önemli bir yol gösterici olacaktır. Değerleme sürecinde taşınmazların yasal durumu, imar izni olup olmaması gibi etkenler değerlendirme sürecinde önemli rol oynadığı için ve imar barışı ile özellikle ruhsatsız yapıların resmi kayda alınmasının sağlandığı için, değerlendirme sürecinde nasıl bir değişim yarattığı da bu bölümde detaylandırılmıştır.

“İmar Barışının Sultanbeyli’ndeki Taşınmaz Değerlerine Etkisi” bölümü ise çalışmanın en önemli parçası olup saha çalışmasını içermektedir. Bu bölümde saha çalışma alanı olarak neden Sultanbeyli İlçesine yer verildiği, Sultanbeyli İlçesinin coğrafi konumu, tarihsel gelişimi, mekânsal gelişimi ve mülkiyet sorunları detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Saha çalışması kapsamında İlçede imar barışına başvurmuş taşınmazların ada/parsel bilgileri, imar durumu ve tapu kayıtları incelenerek imar barışına konu olan taşınmazlar sınıflandırılmış olup, söz konusu taşınmazlardan

bazıları; değerleme prensipleri çerçevesinde incelenerek, özel gayrimenkul değerleme şirketlerinden elde edilen güncel piyasa değerleri ışığında, taşınmazların imar barışı öncesi ve sonrası değerleri doğrudan karşılaştırılarak, imar barışının gayrimenkul değeri üzerindeki net etkisi istatistiksel olarak ölçülmüştür. Böylece imar barışının taşınmaz değeri üzerine etkisi, nicel verilere dayalı objektif bir bakış açısıyla incelenmiştir.

Çalışma, imar affının taşınmaz değerine olan etkisini kuramsal bir çerçevede açıklayabilmek için, akademik açıdan yazın taraması yapılarak hazırlanmıştır. Saha araştırması için ise istatistiksel araştırma teknikleri kullanılmıştır. Akademik yazının incelenmesinden sonra, imar affı ve imar affı ile ilgili kanunlar ve resmî kurumların internet sitelerinden kanunları, resmî gazeteler, mevzuat araştırma raporları, makaleler, tezler, dergi yayınları ikincil kaynaklar olarak incelenmiştir. Ayrıca bu çalışmada konu yalnızca teorik olarak ele alınmamış, saha verileri ve istatistiksel analizlerle desteklenerek, Sultanbeyli gibi mülkiyet sorunları yaşayan bir bölgeye odaklanmış olup, imar barışının taşınmaz değeri üzerindeki gerçek etkisini ortaya koyarak hem akademik literatüre hem de taşınmaz sektörüne katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

Literatür incelemesinin teorik kapsamında çalışmanın “İmar Affı ve İmar Affı Yasaları”, “Taşınmaz Değerleme” bölümlerinde imar affı kanunları ve taşınmaz değerlendirme süreç ve yöntemleri detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Ayrıca bu çalışmaya benzer nitelikte üç önemli akademik çalışma incelenerek, bu tezin diğerlerinden farkları ve katkıları açıklanarak özgünlüğü vurgulanmıştır. Ruhsatsız/kaçak konumda bulunan taşınmazların değerinde, imar barışı uygulaması sonrasında yasal statü kazanmasıyla meydana gelen değişiklikler irdelenmiştir.



2. İMAR AFFI VE İMAR AFFI YASALARI

2.1. İmar Affı

İmar affı; Türkiye’de genel olarak, mevcut yapıların ruhsatlarının eksik olması, ruhsata aykırı olması veya ruhsatının hiç olmaması gibi durumlarda ve buna benzer sorunları bir nevi kayıtlı, yasal, başka bir deyişle ruhsatlı hale getirilmesini, yani imar affı sağlanmasını kapsamaktadır. Bu uygulamaların amacı genellikle, kaçak yapılaşmanın, düzensiz kentleşmenin, önüne geçilmesi ve vatandaşların imar sorunlarını çözmek için yürürlüğe konulmasıdır. Biraz açıklamak gerekirse; imar mevzuatına aykırı olan yapıları yasal hale getirmek ve kaçak yapılaşmayı engellemek, şehirlerdeki büyümelerin planlı, düzenli ve sağlıklı olmasını sağlamak ve vatandaşların imar ile ilgili sorunlarını çözerek, mevcut yapı veya binalarının yasal bir şekilde kullanılır kılınmasıdır. İmar affı belediyeler için ise ek gelir elde edilmesini, elde edilen imar gelirlerinin altyapı hizmetlerinde kullanarak, daha düzenli bir şehirleşme meydana getirilmesidir.

İmar affı uygulamasının, bazı dezavantajları da bulunmaktadır. Bunların başında şehirleşmenin, yapıların kalitesiz şekilde gerçekleşmesi ve oluşabilecek doğal afetler karışığında, istenmeyen durumların yaşanmasına sebebiyet verebilir olması ve mevzuata uymayan yapılaşmanın önünün açabilir olmasıyla, ilerleyen dönemlerde geçmişe bakarak yeni imar aflarının olacağı düşüncesi, beraberinde mevzuatlara uygun olmayan yapılaşmaların inşa edilmesi gelmektedir. Ayrıca haksız kazanç elde edilmesi de bu dezavantajlardandır. Şöyle ki, mevzuata aykırı inşa edilen yapı veya binalar imar affı ile haksız kazanç elde edilebilir.

2.2. İmar Affı Kanunları

İmar affına tarihsel bir bakış açısıyla bakıldığında, ülkemizde 1948 yılından başlayarak, belirli aralıklar ile yirminin üzerinde imar affı kanunu çıkarılmış ve çıkarılan kanunlar ile belirli imar düzenlemeleri gerçekleşmiş ve 2018 yılına kadar imar düzenlemeleri olmuştur. Yapılan imar affı kanunları bazen belirli ve dar kesimleri etkilerken, bazen daha geniş alanlarda etkili olmuş ve buna göre yapılmıştır. İmar afları ile ilgili olarak bazı yıllarda sadece imar affı özelinde kanunlar kabul edilip yayımlanırken, bazı yıllarda ise, geçmişte çıkartılmış olan imar affı kanunlarının

maddelerinden herhangi birinde değişiklik yapılması amacıyla kanunlar yürürlüğe girmiştir. Çalışmanın içerisinde imar aflarına yönelik, madde değişikliği yapılan fakat geçmişe yönelik imar aflarını etkileyen veya imar mevzuatının işleyiş mekanizmalarına gelen herhangi bir değişiklik için yürürlüğe giren kanunlara da değinilmiştir.

2.2.1. 1948 ve 1960 Yılları Arasında İncelenen İmar Kanunları

1948 ve 1960 yılları arasında gelişen, Türkiye’de sanayi ve hizmet sektörü ile köyler ve kırsaldan ayrılan vatandaşlar, kentlere göç ederek kent nüfusunun hızla artmasına ve çarpık kentleşme oluşturarak, gecekonduların hızla artmasına neden olmuştur. Mevzuatlara aykırı gerçekleşen bu kentleşmenin sonucunda; idarenin şehirleşmeyi düzenli hale getirmek için yaptığı en önemli çalışmalarından biri, imar affı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bahsedilen yıllar arasında aşağıda açıklandığı gibi beş adet kanun düzenlemesi yapılarak resmî gazetede yayımlanmıştır (Tatlı, 2020).

2.2.1.1. 5218 Sayılı Ankara Belediyesi Arsa ve Arazi Tahsisi ve Temlik Kanunu¹

5218 sayılı kanun, Ankara ili özelinde ve buradaki imarsız yapılaşma, gecekondu vb. sorunlarını çözmek amacıyla çıkartılmıştır. Bu kanunun yürürlüğe girmesi ile Ankara Belediyesi, mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaları ihale yapmak durumunda olmadan, muhtelif şartlar koyarak, gecekondu sahiplerinin, imarsız olan yapılarını imarlı, yasal ve mevzuata uygun bir şekilde kullanmaya devam etmesini sağlamıştır. Şekil 2.1’de gösterildiği üzere, Ankara ilinde gecekonduların çoğunlukta merkez bölgenin dışında olduğu görülürken, ayrıca gecekonduların sık olduğu kesimler I, II, III, IV, V ve VI rakamları ile resmî gazetede yayımlanan kanun ekinde bulunan kısmi haritada taralı alan şeklinde işaretlenmiştir. 5218 sayılı kanunun 6. Maddesinde ise haritanın taralı olan ve işaretlenmemiş diğer alanlarda yapılabilecek işlemler açıklanmıştır. Haritanın taralı alanlarında ise Kanun ile yapılabilecek iş ve işlemler belirtilmiş olup, aşağıda ifade edilmiştir.

¹ Kanun Kabul Tarihi:14.06.1948 Kanun No: 5218, Resmî Gazete Tarihi: 22.06.1948 Resmî Gazete Sayı: 6938

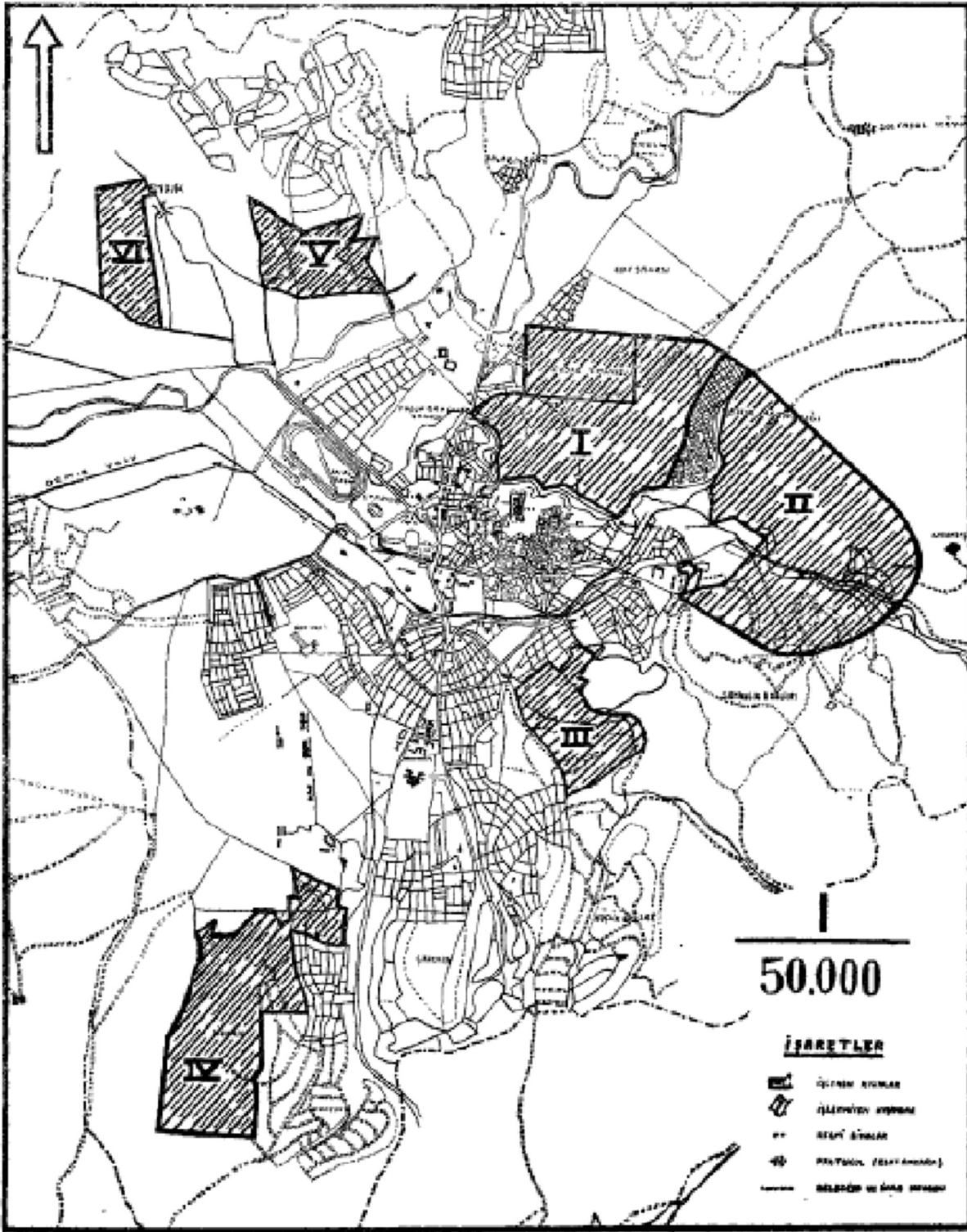
Buna göre; taralı olmayan alanlar dışında imarsız iskân elde edenlere, taralı alanlar içinde yerleşip kendileri için yapı inşa edebilecekleri bir yer gösterilirse, arsa verilmesi uygun görülmüştür. Fakat bu işlemin gerçekleşebilmesi için bir yıl içerisinde, gerekli ve yetkili mercie başvuru yapılması şarttır. Başvuru yapmayan veya gerekli özellikleri bulundurmamayanlar için ilgili imar kanunları sınırları içerisinde üç yıl içinde, yapı yıkımı veya yapı ruhsatlandırma işlemleri gerçekleştirilir. Belirli alanlar içindeki yerleşim sahiplerine ise çeşitli nedenlerle arsa verilememesi durumunda kanunda ayrı düzenlemeler yapılmıştır.

5218 sayılı imar affı kanunun üçüncü maddesince; Ankara Belediyesi sınırları içerisinde ruhsatsız yapı inşa edenlere, mevcut arsadan faydalanarak konut sahibi olma fırsatı verilmiştir. Bu imkândan faydalanmak isteyen kişilerin, en az bir yıl kesintisiz şekilde Ankara’da ikamet etmek ve belediyeye başvuruda bulunan kişinin ayrıca ailesinin hiçbir suretle konutlarının, bina inşa etmeye elverişli arsalarının veya bir konutta yarı hissesinin bulunmaması gerekmektedir.

Genel koşulları sağlayan kişilere verilen arsalar, Ankara belediyesinin belirlediği şartlarda, bir yıl içerisinde yapı inşa etmeyenlerin veya mevcut yapılarını üç yıl içerisinde belediyenin belirlediği standartla getirmeyenlerin, arsaları veya binaları ruhsatlandırılmak suretiyle kendilerine tahsis edilmiş olsa bile gerekli koşullar sağlanmadığı gerekçesi ile arsalar, sorumluluklarını yerine getirmeyenlerden geri alınır. Ayrıca bu süreler Ankara belediyesinin kararı ile değiştirilebilir.

Ankara belediyesi sınırları içerisinde, her ne sebeple ve şekilde olursa olsun, birden fazla bina veya yapısı olanlar, bu imar affı kanunuyla sağlanan imkânların yalnızca bir tanesinden yarar sağlayabilir. Diğer yapılar bu kanun hükümleri kapsamında değerlendirilerek işlem göremezler.

Belirtilen Şekil 2.1’ deki haritada, taralı olarak gösterilen yerlerde mülkiyet haklarına sahip olan arsa sahipleri varsa ve bu arsa sahipleri rıza gösterirlerse, arsaları belediye tarafından gerekli ve anlaşılan ücretleri ödenmek koşuluyla, arsa sahibinden alınabilir. Belediyenin söz konusu şahıslardan yasal yollar ile aldığı bu arsalar, yine belediyenin çıkardığı bu kanun kapsamında vatandaşların yapı kurmaları için kullanılabilir.



Şekil 2.1. 5218 Sayılı Kanun'un Eki

Kaynak: 22.06.1948 tarih ve 6938 sayılı R.G.

2.2.1.2. 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu²

28.06.1948 tarihinde kabul edilen, 6950 sayılı ve 06.07.1948 tarihli Resmî Gazetede yayımlanmış olan, 5228 sayılı kanun, 5218 sayılı kanunun Ankara için geçerli olmasından sonra tüm belediyeler için genel hale getirilmiş şeklidir. Bu kanun 5218 sayılı kanundan tam on dört gün sonra, Bina Yapımı Teşvik Kanunu ile genelleştirilmiştir. 5228 sayılı kanunun ile, imar planları içerisinde kalan devletin tasarrufu altındaki tahsis olmamış arsalar, hazine veya özel mülkiyet gibi araziler üzerinde, eğer belediyeler isterlerse bedeli arazi vergisi üzerinden hesaplanan son değerden, on yıl süre ile her yıl bir taksit olacak şekilde ve eşit değerde taksitler ile ödenmek koşuluyla, belediyelerin kullanımına verilme hakkı getirilmiştir. Belediyeler kendilerine bu şekilde geçen arsaları, belirtilen kanunda yazılı amaçlar haricinde kullanamazlar. Diğer taraftan yeni kanun ile, 5218 sayılı kanunun 3. Maddesinde bulunan imar affından faydalanmak isteyen kişilerin bulundukları yerde bir yıl ve üzeri sürede ikamet etmiş olma şartı aranmamıştır.

Bu kanun da kendisinden önce çıkan, 5218 sayılı kanun ile maddeleri ve koşulları anlamında benzemekte, süreler açısından farklılıklar bulunmakta ancak vatandaşların yararlanma şekli ve gerekli koşullar sağlanmaması durumunda arsaların belediye iade edilme gibi kati şartlar aynıdır. Bunu 5228 sayılı kanunun 3. ve 4. maddelerine bakarak anlamak mümkündür. Bu maddeye göre arsa sahibi olanlar arsalarını kendi adlarına kayıt yaptırdıkları tarihten hemen sonra bina veya yapı inşaatına başlayıp iki yıl içerisinde bitirmek zorundadırlar. Eğer inşaata zorunlu sebeplerle başlanamamış veya başlanmış ama bitirilip kullanıma hazır hale getirilememiş ise belediye tarafından süre uzatılabilir. Süre uzatmanın sınırı bir yıldır. Bahsedilen maddeye göre bina inşaatına başlanmış olabilmesi için, binanın tüm temellerinin taban seviyesinden sonra bir metre kadar ilerletilmiş olması gerekmektedir. Mevcut binanın yapımına başlanmış olma koşulları bulunduğu gibi, bitmiş olmasının da koşulları bulunmaktadır. Burada ise 2290 sayılı belediye yapı ve yollar kanunun on birinci maddesine göre binanın, belediye bildirilmiş olan yapı planlarına uygun bir şekilde tamamlanmış olması gerekmektedir.

² Kanun Kabul Tarihi: 28.06.1948 Kanun No: 5228, Resmî Gazete Tarihi 06.07.1948 Resmî Gazete Sayı: 6950

Kanunun 4. Maddesinde ise sözleşme şartlarına, kanuni süreçlere ve imar işlemlerinin hukuki boyutlarına değinilmiştir. Ayrıca yine bu hukuki meselelerin akabinde, belediyelerin arsaları geri alabileceği durumlarından bahsedilmiştir. Belirtilen sürede binanın inşaatına başlanmaması durumunda, belediyenin iade alma hakkı nedeniyle binanın veya arsanın belediyeye geçebileceği, mülkiyeti kullanmakta olan kişiye bildirilir. Mülkiyeti kullanan kişi bu şartları kabul ederse, satış bedeli veya inşaat bedelleri kişiye iade edilir. Eğer malik bu durumu kabul etmez ise belediyeler hak aramak için mahkeme yoluna giderler ve bu tür davalar basit muhakeme usulüne göre görülür.

Belediye inşaatı başlanmamış arsalar için yalnız kendisine ödenen bedeli ve inşaatı bir şekilde başlayıp da zorunlu sebepler ile bitirememiş olanlar hakkında, arsanın bedelini belediyenin uzlaşma süreci sonucunda idare mahkemesi tarafından oluşturulacak olan, üç kişilik bilir kişi görüşü sonucunda karar verilen projeye göre bitmemiş olan yapı, ödemeyi yapanlara geri verir. Kanun kapsamında haktan zaruri koşullardan dolayı faydalanamamış olan kişiden, varsa ipotek bedeli düşülür. Karar verilen bedelin geri ödenmesi, malike görüş bildirilip tebliğ edildikten sonra veya verilen hükmün kesinleşme tarihinden sonra iki ay zarfında belediyelerce malike iade edilir.

Belediyeler söz konusu imarı yapılamamış arsaları geri aldıktan sonra, 5228 sayılı kanunun ikinci maddesine göre (*Madde 2. — Belediyelerin eline geçen arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar, aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi veya arsası bulunmayanlardan ev yaptıracaklara ve kooperatiflere aşağıdaki esaslara göre kura ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.*) Bu maddeye göre çıkartılan ücretle almaya istekli olan olmaz ise, 2490 sayılı kanun hükümlerine göre elde olan arsaların veya gayrimenkullerin satışı açık arttırma ile olur. İlk yapılan arttırma neticesinde belediyenin belirttiği bedelin %75'ine ulaşamazsa, ikinci ihale on beş gün sonra tekrar yapılır. İkinci arttırma son arttırmadır ve bedel kaç bulursa bulsun en çok arttırana arsa veya gayrimenkullerin satışı yapılır. Açık arttırmanın herhangi bir aşamasında ihale bedeli, belediyenin önceden belirleyip ancak satışı mümkün olmayan bedeli geçmesi durumunda, artan bedel belediyeye aktarılır.

Söz konusu arsalar ikinci madde gereğince satılıp, üzerine yapı inşa edilemez ise “Madde 5. — İkinci maddedeki hükümler dairesinde satın alınan arsalar bina yapıp "tamamlanmadıkça bu gayrimenkuller üzerinde temlik tasarruf yapılamaz, kiraya verilemez ve üzerine haciz konamaz. Ancak İnşaat karşılığı ipotek yapılabilir.” hükümleri uygulanır.

2.2.1.3. 5431 Sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13’üncü Maddesinin Değiştirilmesi Kanunu³

06.06.1949 yılında kabul edilen 5431 sayılı kanun, 11.06.1949 tarihinde 7230 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun 1. Maddesi ile 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13’üncü maddesinde değişiklikler yapılmış, bu kısımda kanun ve itiraz yollarını göstererek ekleme yapılmış ve maddenin aynı kalan kısmı aşağıdaki gibi olup, geri kalan kısmı yani değişikliğin gerçekleştiği bölüm, madde sonrasında açıklanmıştır.

5431 sayılı kanunun 1. Maddesi “2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13’üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir: (Madde 13. — Ruhsatname almadan başlanılan yapılar belediyelerce derhal durdurulur. Yapı esas itibariyle mahzurlu görülmezse plânların tasdiki cihetine gidilmekle beraber yapı denetleme harcı dört kat olarak alınır. Yapı esas itibariyle mahzurlu bulunur ve bu kanun hükümlerine uygun görülmezse yıktırılır. Ruhsatname alındığı halde hükümlerine riayet edilmeksizin devam eden yapılar derhal durdurularak ruhsatname hükümlerine muhalefetin derecesine göre aşağıdaki tarzda muamele yapılır.)

A) Eğer ruhsatname hilâfına yapılan işler mahzurlu görülmez ve bu kanun hükümlerine aykırı bulunmazsa tasdik edilmekle beraber yapı de netleme harcı dört kat olarak alınır.

³ Kanun Kabul Tarihi:06.06.1949 Kanun No: 5431, Resmî Gazete Tarihi 11.06.1949 Resmî Gazete Sayı: 7230

- B) Yapılan işler esas itibariyle mahzurlu ve bu kanun hükümlerine aykırı görülürse bu mahzurlar ve aykırılıklar ıslah ettirilir. Islah edilmeyecek halde ise yıktırılır.
- C) Beldenin imar planına göre yola ve meydana veya amme hizmetlerinden birine tahsis edilmiş herhangi bir yere tecavüz eden kısımlar yıktırılır.
- D) Arsanın imar plânına uygun olmamasından dolayı yazı ile men edildiği veya müsaade edilmediği halde devam edilen yapılar da yıktırılır.
- Yukardaki fıkralar hükmüne göre yapıların yıktırılması hakkında belediye encümenlerince verilecek kararlar yapı sahiplerine yazı ile tebliğ olunur. Bu karara karşı yapı sahipleri yedi gün içinde mahallin idare heyetine itirazda bulunabilirler.”

Bu kısma kadar, 2290 sayılı kanunun 13. Maddesi, olduğu gibi geçirilmiş ancak devamında, vatandaşlara sağlanan idare kararına itiraz hakkı, bu kanunla getirilmiştir. Bahse konu itiraz yedi gün içerisinde Danıştay’a yapılabileceği hükmü getirilirken ayrıca hem idare heyetine hem de Danıştay’a yapılan itirazların en geç otuz bir gün içerisinde sonuçlandırılması gerektiği de bildirilmiştir.

Belediye meclisi tarafından imar affı konusunda herhangi bir girişimde bulunmayan veya bulunsa bile, devam ettiremeyen vatandaşların imarsız sahibi bulundukları binaları, Belediye Encümenleri tarafından yıkım kararı alındıktan sonra imarsız konutu veya yapıyı terk etmeyenler, belediye zabıtalı tarafından tahliye edilmesi sağlanır. Belediye zabıtalı aracılığı ile men sağlanamaz ise devlet zabıtalı, yani polis aracılığıyla zor kullanılarak çıkartılırlar.

İmar affı ile elde edilen arsanın üzerine yapılacak olan yapı, başkalarının mülküne girerek inşa ediliyorsa, burada kanun, belediye görevlileri tarafından tanzim edilen tutanaklara istinaden, başkasının mülküne inşa edilmiş bu yapı belediye tarafından hemen yıkılır. Beraberinde mahkeme yoluna başvurulur ve ilgililer hakkında sulh mahkemesi tarafından hafif hapis cezası (hükmedilen bir yıl veya daha az süreli hapis cezasını ifade etmektedir) veya o dönem için yüz liradan az olmamak koşuluyla, hafif para cezası uygulanmalıdır. Başkasının mülkü üzerine yapılan yapı ile ilgili olarak; mülkü üzerine yapı yapılanın rızası alınması, iyi niyeti bulunması ve

bu rızanın noter ile onaylatılması durumunda, yapı denetim harcı dört katı alınarak yapı kullanımı veya inşaat devam ettirilebilir.

Bu kanuna kendinden önceki iki kanundan farklı olarak, üçüncü madde eklenmiş ve burada ise, ruhsatsız yapı yapan, ruhsatsız yapının devam etmesine izin veren veya ruhsatsız yapının yapılmasını teşvik eden, destekleyen kimseler eğer bu kanun uygulanmasını sağlayan kamu görevlileri kimseler ise bu konu, nitelik sayılarak Türk Ceza Kanunun 240. Maddesi gereğince cezalandırılırlar. Yukarıda ifade edilen hususlar ile kanunun kendinden önce yetersiz veya eksik olduğu düşünülen konular üzerine, değişiklikler yapılarak tamamlanması düşünülmüş ve yine eklenen geçici bir madde ile bu kanun yürürlüğe girene kadar ruhsatsız yapı inşa edenler hakkında, 5218 sayılı kanunun uygulanmasına karar verilmiştir.

2.2.1.4. 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun⁴

29.07.1953 tarihinde, 8470 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan ve 24.07.1953 tarihinde kabul edilen, 6188 sayılı kanun kendisinden önce çıkarılmış olan imar affi kanunları üzerinde büyük etkiler yapmıştır. Bu etkilerden en önemlisi 6188 sayılı kanunun 30. Maddesi gereğince daha önce bahsedilen ve imar affi konusuyla ilgili ilk kanunlar olan, 5128 ve 5228 sayılı kanunların yürürlükten kaldırılması olmuştur. 5218 ve 5228 sayılı kanunlardan daha geniş kapsamlı olan bu kanun, otuz üç maddeden oluşmaktadır ve genel olarak iktisadi, ekonomik, kooperatif ve toplu konut vb. konular üzerinde durarak, belediyelerin imar ve yapı inşa konusu üzerindeki etkilerini oldukça arttırmıştır. Kendisinden önceki kanunların kaldırılması nedeni ile daha önce değinilen imar affi konularına değinmeden, sadece bu kanunla yeni gelen meselelere bakıldığında; kanunun 5. Maddesinde değinilen alımı yapılamamış veya imar affinde değerlendirilmeyen arsalar, belediyeye geçer ve bu arsaların bir kısmı, şehirlerin merkezi, kalabalık, değerli ve şehrin çarşı gibi bölgelerinde yer alıyorsa ve bu arsalar üzerinde hiçbir yapı inşa etmek mümkün değilse, ancak özel izinle belediyeye devri gerçekleştirilir. Bahsedilen izin, arsanın merkezi konumda ve şehrin değeri yüksek

⁴ Kanun Kabul Tarihi:24.07.1953 Kanun No: 6188, Resmî Gazete Tarihi 29.07.1953 Resmî Gazete Sayı: 8470

kısımında bulunması ve imar planlarında belirli bir amaç için kullanıma ayrılmamış olması gibi durumları değerlendirmeye yetkili bir kurul tarafından verilir.

Belediyelerin çeşitli yöntemler ile elde ettiği arsalar, muhtelif yöntemlerle ve belirli şartlar sağlanıp satılarak gelir elde edilir. Elde edilen bu gelirler, özel bir hesap açılarak fon gibi düşünebileceğimiz bu hesaba aktarılır ve burada kayıt altında tutularak muhafaza edilir. Fonda biriken paralar ile bölgenin alt yapısının (su, yol, elektrik gibi) iyileştirilmesi ve eksik olan kesimlere gerekli hizmetlerin götürülmesi amacı ile değerlendirilir. Böylece, yeni yerleşim yerlerinde veya mevcut yerleşim yerlerindeki bu gibi altyapı hizmetlerinin eksiklikleri giderilmiş olur. Kurulmuş veya kurulmasına az kalmış yerleşim yerlerinin tüm eksik hizmetleri tamamlanmadan, yeni yerleşim yerlerinin yapılmasına müsaade edilmez. Elde edilen ve belediyelerin bünyesinde mevcut bulunan arsalar, satılmış dahi olsalar ancak herhangi bir yapı inşa edecek şekilde değerlendirilmemiş ise bu arsalar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının kullanım ihtiyacı doğmuşsa, gerekli projeler ve planlara sahipseler veya oluşturmuşsalar belediyeler arsayı alan şahıslara aldıkları ücretleri iade ederek arsayı geri alabilir.

1948 yılından bu kanuna kadar çıkan diğer kanunlarda bulunmayan madde ve kapsamlardan birisi ise, 6188 sayılı kanunun 6. Maddesinde bildirilen ve ifade edilen; belediyelerin toplu konut yapmaya encümen aracılığı ile girişebileceğidir. İhtiyaç sahibi vatandaşların uygun fiyatlı veya kolay ödeme yöntemleri kullanılmak suretiyle satın alabileceği konutlar, belediyeler tarafından (toplular konut projesi olarak) yapılabilir. Söz konusu toplular konut projelerini gerçekleştirmek için daha önce yukarıda bahsedilen arsa satışlarından yararlanır ve elde edilen kazançlar fona aktarılır. Öncelikle ruhsatsız, eksik ruhsatlı veya yaşamaya el verişsiz yerlerde ikamet eden vatandaşlara, oluşturulan toplular konutlardan vatandaşın ödeme gücü dikkate alınarak ödeyebileceği şekilde verilir. Uygun ödeme koşullarıyla ev sahibi olan vatandaşların eski, kayıtsız ve imara uygun olmayan evleri yıkmak durumundadır. Belediye tarafından yaptırılan konutlara taşınmayan kişilerin, ruhsatsız evleri yine belediye aracılığı ile yıkılır. Planlanan gecekondular ve imarsız arsa dönüşümü gibi sorunlar ortadan kalktıktan sonra artan duruma geçen konutlar kiralanır veya uygun ödeme koşulu ile satışa çıkarılır. Ödeme koşullarının uygun olma durumu ise ücreti karşılığında vatandaşlara verilecek konutların 10 yılda ve 10 eşit taksitte ödenmesini belediye meclisleri kararlaştırabilir.

Tüm bu organizasyonlardan elde edilen gelirler, fon aracılığı ile ancak yeni toplu konut, arsa işlemleri ve kentsel dönüşüm kapsamında kullanılır. Yeni yapılacak toplu konut projeleri ve satışlar ayrıca projenin tamamlanmasından sonraki konut değerlendirmeleri, belediye encümeni tarafından kararlaştırılır.

2.2.1.5. 7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında İmar Kanunu⁵

7367 sayılı imar kanunu, 21.07.1959 tarihinde kabul edilip, 10265 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak 29.07.1959 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kanunun yürürlüğe girmesi ile; şehir, belde ve belediyelerin sağlıklı bir şekilde gelişmesi için vatandaşların konut ihtiyacını ya da belediyelerin toplu konut yapımını sağlamak amacıyla, hazine bulunduran arsa veya arazilerin, belediyelerin bedelsiz olarak alımını sağlamaktadır. Bu kanunun belediyelere sağladığı bu imkân sayesinde, belediyelerin imar planlarını daha nitelikli ve faydalı bir şekilde yapmalarını ayrıca altyapı hizmetlerini vatandaşlara etkin bir şekilde sunmalarının önü açılmak istenmiştir. Şehirlerin ileriki dönemlerde genişleme alanlarını doğru şekilde yönetmek ve belediyelerin yetkilerini güçlendirerek düzenli şehirleşme ön görülmüştür. Hazineden elde edilen arazilerin, 6188 sayılı kanuna uygun şekilde kullanımı 7367, sayılı imar kanunu ile düzenlenmiştir.

Yukarıda ifade edilen durum bahsi geçen kanunun birinci maddesinde ise açıkça anlaşılmaktadır. “Madde 1. — Hazinesin mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazi ve arsalardan, belediye hudutları içinde bulunanlar, imar plânı olsun veya olmasın, 6188 sayılı kanunda yazılı maksatlarda kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelerin mülkiyetine geçer.” hükmü amirdir.

Belirtilen kanunun üçüncü maddesi ise tapu dairelerine, kanun aracılığı ile belediyeye geçen belediye sınırları içerisinde kalan arazi ve arsaların varsa ada-parcel numaralarını, cinsini, mevkiini ve yüzölçümlerinin yazılı olduğu listeleri en geç altı ay süresi içinde hazırlamaları ve ilgili belediyeye gönderme görevi verilmiştir. Kanunda geçen tek geçici madde ile; 5218, 5228 ve 6188 sayılı kanunlara istinaden hazineden uygun görülüp, belediye tarafından alınan arazilerin, vergilendirme değerlerine

⁵Kanun Kabul Tarihi: 21.07.1959 Kanun No: 7367, Resmî Gazete Tarihi 29.07.1959 Resmî Gazete Sayı: 10265

dayanarak taksitli ödeme imkânı sağlanmıştır. Kanun aracılığı ile hâlâ ödenmemiş taksit varsa eğer bunların ödenmemesi uygun görülmüştür. Ayrıca taksitler sebebi ile konulmuş olan herhangi bir ipotek söz konusuysa, bunlar da kaldırılmıştır. Fakat ödenmiş olan taksitler için iade söz konusu değildir, hükmü konulmuştur.

2.2.2. 1961 ve 1980 Yılları Arasında İncelenen İmar Afları

1961 ve 1980 yılları arasında daha önceki dönem kadar olmasa bile, yaklaşık sayıda kanun çıkartılmıştır. Yürürlüğe giren üç ayrı kanundan en geniş kapsamlı olanı; 775 Sayılı Gecekondu Kanunudur. Diğer iki kanun ile imar konusunda etkili olan değişiklikler aşağıda, her kanun özelinde kanunların yürürlüğe giriş tarihlerine göre yani kronolojik olarak sunulmuştur.

2.2.2.1. 327 Sayılı 6785 Sayılı İmar Kanunu'na Geçici Bir Madde Eklenmesi Hakkında Kanun⁶

Belirtilen geçici kanun maddesi ile birlikte, 31.12.1962 tarihi ve öncesinde, belediyeler tarafından gecekondu bölgesi olarak tespit ve ilan edilmiş bölgelerde, izinsiz yapılmış olan kamu tüzel kişilerine veya özel kişilere ait yapılara 18. maddedeki yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın, belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanma imkânı tanınmış bu nevi yapıların bitiş tarihi projeye veya inşaatın bitiş tarihine bakılmaksızın, ikamet sahiplerinin ya da kullanım hakkına sahip olan kişilerin, yapıyı kullanmaya başladığı tarih olarak belirlenmiştir.

Madde 18. — İnşaatın bitme günü, kullanıma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen veya alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar belediye hizmetlerinden ve tesislerinden faydalanamazlar. Bu hizmetlerin yapılmaması mal sahiplerini kanunî mükellefiyetlerinden kurtaramaz. 16. madde gereğince kullanma izni alınmadan kullanılan veya kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların sahiplerinden, müstakil her daire veya işyeri için, belediye encümeni karan ile 500 liradan 5 000 liraya kadar para

⁶ Kabul tarihi: 5.9.1963 Kanun No: 327, Resmî Gazete Tarihi 12.09.1963 Resmî Gazete Sayı: 11503

cezası alınır. Ayrıca, yeniden verilen müddet içinde kullanma izni alınmadan kullanılmaya devam edildikçe bu ceza tekrarlanabilir.

Bahse konu kanuna eklenen söz konusu madde ile imar kanunlarına uygun olmayan, bir şekilde inşa edilen yapıların altyapı gereklerine erişmesi için mevcut durumlarının meşrulaştırılması amaçlanmıştır ve yapılan kanun düzenlemesi sayesinde gecekondulardaki yapı kullanma izinlerinde aranan, temel fiziki ve sıhhi koşulların önemsenmeden, binalar bitmiş halleriyle kabul edilmiştir. Yani kanun, gecekonduların eksikliklerini dikkate almayarak olduğu şekilde kullanılmalarına olanak sağlamıştır. Gecekondunun 2 katına çıktığı 1963 yılında yürürlüğe giren bu kanun 1960-65 döneminde, gecekondu yapılarındaki artışa engel olamamıştır (Tatlı, 2020).

2.2.2.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu⁷

20.07.1966 tarihinde, 12362 sayılı ve 30.07.1966 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan, 775 sayılı imar kanunu, 19 başlık altında düzenlenen 44 daimî madde ve 5 geçici maddeden oluşan, önceki kanunlara nazaran daha detaylı bir kanundur. Bu tarihe kadar çıkan kanunlar, mevcut gecekondu ve imarsız arsalar ile ilgili çözümler sunarken, 775 sayılı imar kanunu sadece mevcut gecekondular için düzenleme yapmak için değil aynı zamanda gelecekte inşa edilebilecek gecekonduların da önünü kesmeye çalışan, proaktif bir kanundur. Bu kapsamlı kanun ile, gecekondu meselesi üzerinde birçok alanda düzenleme yapılmış ve yukarıda bahsedildiği gibi Yeniden Gecekondu Yapımının önlenmesi adlı başlıkla ve bir madde ile gecekondu yapımının engellenmesine yönelik bir amaç ortaya konmuştur. 775 sayılı kanunun ikinci maddesinde, gecekondu tanımı ile ilgili olarak; kendisine ait olmayan, sahibinden izinsiz olarak üzenine yapı inşa edilen, imarsız yani ruhsatsız yapı olarak yapılmıştır.

Belediyelere arsa sağlanması başlığı altındaki maddeler ile kanun, hazine, özel idare vs. gibi kurumların ellerinde olan arazilerin, belediyeler tarafından nasıl hiçbir ödeme yapmadan, yani ücretsiz olarak elde edilebileceğinden bahsedilmiştir. Belediyeler tarafından kullanılabilir olan araziler; belediye sınırlarına dahil olanlar (şehir içindeki arsa ve araziler), şehrin bitişik civarındaki (mücvir alandakiler)

⁷ Kanun Kabul Tarihi: 20.07.1966 Kanun No: 775, Resmî Gazete Tarihi 30.07.1966
Resmî Gazete Sayı: 12362

arazilerdir. Bununla birlikte elde edilmesi mümkün olmayan araziler de düzenlenmiştir, bunlar; hastane, sağlık ocağı, okul vb. gibi hizmetler için kullanılması planlanan ve tarihi veya kültürel önemi olan arazilerdir. Bu gibi hizmetler için kullanılması planlanan araziler, belediyeye verilmiş olsalar bile kamu kurumlarına iadesi yapılır. Belediyelerin alabilecekleri araziler ile ilgili işlemleri, tapu müdürlüklerinde görülür ve başvurudan itibaren altı ay içerisinde iş ve işlemler tamamlanır. Böylece şehirlerin gelişimi için, belediyelere daha fazla arazi verilmesi ve bu arazilerin en etkili şekilde kullanılması amaçlanmıştır.

Arsaların hangi amaçla kullanılabileceği başlığı altında bulunan ilk maddede ifade edilen, Madde 7 — Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi karan ile belli edilip, İmar ve İskân Bakanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır. İmar ve İskân Bakanlığı, belediye meclislerince tespit edilen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında lüzumlu gör düğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilir. Hükmü ile bu konu açıklanmıştır.

Ayrıca sekizinci ve dokuzuncu maddelerde, bu araziler ile, belediye sınırları içerisinde bulunan ticari, sınai ve iktisadi faaliyetler için kullanılan ve yine bu faaliyetler kapsamında, ekonomik değeri yüksek olan, arsa ve arazilerden elde edilecek gelirlerin, fonların teşkili ve kullanılması başlığıyla düzenlenen kısımda bulunan, on ikinci maddeye göre değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Adı geçen başlıkta dört madde ile bu kanun ve daha önceden değinilen 5218, 5223, 6188 ve 7367 sayılı kanunlar ile belediyelerin harçlar dâhil, tüm gelirlerini nasıl değerlendirmesi gerektiğine dair usuller açıklanmıştır.

Gecekonduların nasıl tespit edileceği ise ayrı bir başlıkla düzenlenmiş ve iki madde ile düzenlenen bu başlıkta, gecekondu bölgelerinin, gecekonduların ve bu tür yapılara sahip olanların nasıl ve ne şekilde tespit edileceği ile ilgili detaylı bir süreç

vardır. Bu sürece göre belediyeler, bu kanunun Resmî Gazetede yayımlandığı tarihten itibaren, altı ay içinde tüm gecekondulu bölgelerini tespit etmek ile sorumludur. Belediyeler aracılığı ile tespit edilen gecekondulu bölgeleri, bir ay süre ile muhtarlık ve belediyede veya eklentilerinde veya belirlenen yerlerde ilan edilip, belediye bölgesinde yaşayan vatandaşın bilgi sahibi olması sağlanır. Gecekondulu bölgeleri içerisinde ikamet eden veya işyeri olan kişiler imarsız, ruhsatsız olan bu yapıları hakkında, belirli süre içerisinde belediyeye başvuruda bulunarak beyanname ile bilgi verilmesi istenir. Böylece kişi bazında imarsız yapıların bilgisine erişilmiş olur ve kanun ile gerekli düzenlemeler yapılır.

Bu kanunun beraberinde yapılan yeni düzenlemelerden biri ise yeni gecekonduların yapılmasının önüne geçilmesidir. Kanunda, yeniden gecekondulu yapımının önlenmesi başlığı altında, bir madde ile düzenleme yapılmıştır. Burada katı bir tutum sergilenmiş olup, imarsız arsa ve araziler üzerine izinsiz bir şekilde ruhsatsız yapı yapılması durumunda mevcut yapı inşaat halinde olsun veya tamamlanmış durumda olsun hiçbir suretle fark etmeksizin, bahse konu imarsız yapı tespit edilmesi halinde derhal yıkılması ifade edilmiştir. Yıkım sürecine engel olmaya çalışılması durumunda, belediye mülkiye amirinden yardım talebinde bulunabilir, ayrıca belediye zabıtalарının yetersiz kalması durumunda, polis desteği alınabilir. İzinsiz yapının yıkılması için gerekli ve elde olan tüm şartların kullanılacağı ve yıkımın gerçekleştirileceği anlaşılmaktadır. Böylece imar affı süreci gibi bir süreç işlemesine gerek kalmaması ve ruhsatsız konut ve işyerlerinin bu tarz süreçlerden geçerek yasal hale gelmesinin önüne geçilmek istenmiştir.

Gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi başlığı altında oluşturulan üç madde ile; gecekonduları kullanan kişilerin haklarından ve belediyelerin yetkilerinden bahsederek, bu durumla ilgili belediyenin hak düzenlemeleri yapılmıştır. Belediyelere geçecek arsa ve araziler için ayrıca belediyelerin ellerinde bulundurdıkları, arsa ve araziler üzerinde gecekonduları kullananların durumu doğrultusunda hazırlanmıştır. İmarsız yapıları kullanım durumu eğer gecekondulu sahipleri aynı kanunun arsa tahsisi ve şart şekilleri başlığı altında bulunan, madde yirmi beşte geçen şartlarını sağlıyorsa ve imarsız konut belediyeye ait bir arsadaysa, bir zaman daha kişi evinde oturmaya devam edebilir, ancak belediye bu kişilere konut veya konut inşa edebileceği arsa verecek hükmü vardır. Bazı gecekonduların tarihi, kültürel, mimari vb. gibi değerleri

olması sebebiyle, koruma altına alınabilir, bu gibi durumlarda belediyeler, binaları kendileri satın alır veya kiralama işlemleri yürütebilir. Burada, imarsız konutları kullananlara düşen sorumluluklara bakıldığında, bir gecekondur eğer yapılmış olan, imar planına göre yıkılması gereken bir bölgede bulunuyorsa, konutta bulunanlar kendilerine tebliğ edilen süre içerisinde, binadan çıkmak zorundadırlar. Eğer bu koşullara uyulmaz ise bina belediye tarafından yıkılır veya yıktırılır akabinde ortaya çıkan masraflar konut sahibinden alınır.

Madde 25 — 7'nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir. Bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler. Her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır. Kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarda sözü geçen diğer hususların esasları yönetmelikte belirtilir.

Tahsis amacına aykırı davranışları engellemek için; kanunda tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi adı altında bir madde düzenlenmiştir ve burada belediyeler tarafından tahsis olunan arsalar, binalar ve bu arsalar üzerine yapılan binalar, tahsis edildikleri tarihten itibaren yirmi yıl süre boyunca, devir ve temlik olunamaz. Rehin ve diğer aynı haklarla, değiştirilmesi mümkün değildir. Satış vaadi sözleşmesine konu olamaz. Taksim veya satış şekliyle ortaklığın giderilmesi talebine konu olamaz ve haczedilip işgal olunamaz.

Kanunda belirtilen şartların yerine getirilmemesi veya imar konuları ile ilgili olarak yanlış bilgi verilmesi durumlarına karşılık, ayrı bir başlık ile ceza hükümlerinden bahsedilmiştir. İki maddeden oluşan ceza hükümleri bölümünde, kanuna aykırı davranışların sonucunda kısa hapis cezaları ve ağır para cezaları uygulanmasını uygun görmüştür.

2.2.2.3. 1990 Sayılı Gecekondu Kanunu’nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun⁸

06.05.1976 tarihinde kabul olan, 1990 sayılı Gecekondu Kanunda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun, 15.05.1976 yılında, 15588 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak, yürürlüğe girmiştir. Adı geçen kanunun yürürlüğe giriş amacı tamamıyla, 20.07.1966 yılında kabul edilen ve yukarıda anlatılan 775 sayılı kanuna geçici olarak, üç geçici madde eklemek amacıyla çıkartılmıştır. Çıkarılan bu kanun, dört asıl maddeden oluşmaktadır. 775 sayılı kanunun, on ikinci maddesinde geçen, fonda bulunan birikimleri eğer henüz kullanılmamışsa, belediye bütçesine katılarak belediyenin diğer hizmetleri için kullanılabilir, hükmü getirilmiştir.

2.2.3. 1981 ve 2010 Yılları Arasında İncelenen İmar Kanunları

İmar affi kanunlarının en çok çıkartıldığı dönem diyebileceğimiz, yirmi dokuz yıllık bu dönemde 10 farklı imar affi kanunu veya imar affi kanunlarında düzenleme yapan kanunlar incelenmiştir. Çıkarılan bu kanunlardan aşağıda, her birine ayrı başlık açılması suretiyle bahsedilmiştir.

2.2.3.1. 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar Kanunu ve İmar Kanunu Değişikliği⁹

18.03.1983 tarihinde kabul edilen bu kanun, 21.03.1983 tarih ve 17994 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Dört kısım ve kısımlar içinde farklı sayılı bölümlerden oluşan kanun, 36 madde ve 5 geçici maddeden oluşmaktadır. Kendisinden önce çıkarılan kanunlardan farklı olarak tanımlamalar, genel esaslar gibi bölümler düzenlenerek detaylandırılmış bir kanundur. Kanunun çıkarılma sebebi birinci maddesinde açıklanmış olup, şu şekilde açıklanmıştır; kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar ve gecekondu kanunlarına aykırı olarak yapılmış veya yapılmaya devam eden binalar ile ilgili olarak, gerçekleşmesi gereken iş ve işlemlerin,

⁸ Kanun Kabul Tarihi: 06.05.1976 Kanun No: 1990, Resmî Gazete Tarihi 15.05.1976 Resmî Gazete Sayı: 15588

⁹ Kanun Kabul Tarihi: 18.03.1983 Kanun No: 2805, Resmî Gazete Tarihi 21.03.1983 Resmî Gazete Sayı: 17994

yöntemini belirlemek ve bu konu ile ilgili olarak başvuru, değerlendirme, tespit, duyuru ve uygulamalar hakkında belirlemeler yapmaktır.

Kanunun ikinci kısım, birinci bölümünde, başvuru işlemlerinin nasıl yapılacağı açıklanmıştır. Başvuru işlemlerini vatandaşların, imar mevzuatına uymayan binalarını, yasal bir hale getirmek, bu yapıların yıkılmasını engellemek ve söz konusu kayıtsız yapıları bu kanun aracılığı ile tapu kayıtlarına işlenmesi amacıyla yapmaları gerekmektedir. Başvuru için gereken evraklardan bahsetmek gerekirse ilk olarak üç kopya halinde yazılmış dilekçe ve başvuru yapanın kimlik bilgileri gerekmektedir. Mevzuata uygun olmayan binanın konumu, özellikleri ve aykırılıkları, söz konusu dilekçede belirtilmelidir. Dilekçeye ek olarak, varsa tapunun kopyası eklenmelidir. Başvuru ücreti olarak, o yıl için iki bin liralık ücretin, belediye veya il özel idaresinin önceden belirlenmiş olduğu bankaya yatırılması zorunludur ve bu ödemeye ilişkin makbuz dilekçeye eklenmelidir. Başvurular belediye sınırları içerisinde ise belediyeye, belediye sınırları dışında ise valiliğe yapılmalıdır. Başvuru için belirlenen süreler ile ilgili olarak da yurtiçinde ikamet edenler için üç ay, mazereti olanlar için mazeret süresi kadar uzatma imkânı verilmiştir, yurtdışında bulunanlar için ise, başvuru süresi bir yıl olarak belirlenmiştir. Başvurular konuma göre, başvuru mercileri tarafından incelenecektir ve başvuruyu yapanlara sonuçlar tebliğ edilecektir. Kanun sadece gecekondlu sahiplerine başvuru hakkı tanımamış olup, arsası olanların arsalarına yapı inşa eden üçüncü kişileri bildirmek için de başvuru hakkı tanımıştır.

Muhafaza edilecek ve ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar hakkında, ikinci kısım dördüncü bölümde, düzenleme yapılmıştır. Burada imar mevzuatına aykırı olarak, inşa edilmiş olan yapılar için ve yapılan başvuruların değerlendirilmesi ile ilgili olarak alınan kararlar detaylı şekilde açıklanmıştır. İmar affı kapsamında hangi yapıların yıkılması gerektiği, hangi yapıların muhafaza edileceği veya hangi durumlarda yıkılacakları ve hangi şartlarda inşaatın devam edebileceği konularında, belirlemeler yapılmıştır. Bu kararların alınmasında etkili olan kriterler ise, yapının konumu, özellikleri, bölgeleme esasları (imar planına göre kullanımı), kamu yararları ve çevresel etkiler gibi kriterlere bakılmaktadır. İncelemeler sonucunda ortaya çıkacak olan kararlar, dört karar şeklinde olmakla birlikte, bunlar; muhafaza kararı, yıkım kararı, inşaata devam izni ve ruhsat ve kullanma izni olarak karşımıza çıkmaktadır. Özel durum olarak belirlenen, yerler olarak söz edilen yerler ise sanayi ve turizm yapıları, kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yapılar, tehlikeli madde depoları, sahil şeridinde bulunan yapılar ve askeri alanlardaki yapılar olarak belirlenmiştir.

Yapı birçok faktöre göre imar konusunda değerlendirilmekte ve bu bölüm sayesinde daha adil ve şeffaf bir imar uygulaması ön görülmüştür.

Belirtilen bölümde bulunan on altıncı madde ile, ıslah imar planı yapılan bölgelerdeki gecekondular için düzenleme yapılmıştır. Gecekondu sahiplerine yapılacak tahsisler ile ilgili olarak, bu tahsislerin gerçekleşebilmesi için şartlar ve süreçlerin detayları belirtilmiştir. İmarsız konutlarda bulunanların haklarından, yükümlülüklerinden bahsederek, bu imarsız ikamet meseleleri ile ilgili çözümler sunmaktadır. Kanun, daha önceki kanunlarda da bulunan, vatandaşlara arsa veya konut tahsis etmek için; imarsız konutta bulunanların veya ailelerinin söz konusu imarsız konuttan başka konutu olmaması, şartını koşmaktadır. Ayrıca belediye veya il özel idaresindeki arsalar, vakıflar idaresine ait arsalar ve belirlenen gecekondu bölgeleri dışında kalan gecekondular için de düzenlemeler yapılmıştır.

2.2.3.2. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu¹⁰

2960 sayılı kanun, 18.11.1983 tarihinde kabul edilen ve 22.11.1983 tarih ve 18.229 sayılı resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yirmi üç madde ve on üç geçici maddeden oluşan kanun, İstanbul boğazının Üsküdar'dan başlayarak, Rumeli fenerine kadar olan kısmını, boğazın her iki yakasını da ele alarak, imar bakımından düzenlemiştir. Bu kanunun çıkarılmasındaki amaca bakılacak olursa; İstanbul Boğaziçi alanının kültürel değerlerini, tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini toplumun ve devletin çıkarlarını düşünerek korumaktır. Boğaziçi ve çevresinde artan nüfusun yoğunluğunu planlamak ve oluşacak olan konut yoğunluğunu kontrol altında tutmaktır. Boğaziçi alanı, bahse konu kanunun ekinde elde edilen ve çalışmanın Şekil 2.2. kısmında gösterilmiş olup, detaylı olarak görünümeler belirtilmiştir.

Kanunun ikinci kısım ikinci bölümünde, planlar ve imar uygulamaları başlığı altında imar planlarının nasıl yapılacağı, onaylanacağı ve ne şekilde uygulanacağına değinilmiş ve düzenlenmiştir. 10. 11. 12. ve 13. Maddeler kapsamında 10. Madde ile imar planları ve onay süreci hakkında, Boğaziçi'nde yapılacak olan yapılaşmanın planlanması ve denetlenmesi ile ilgili olarak, imar planlarının hazırlık ve onay süreçlerinin nasıl yürütüleceğini açıklar. Burada, ilk aşama olarak Boğaziçi İmar

¹⁰ Kanun Kabul Tarihi: 18.11.1983 Kanun No: 2960, Resmî Gazete Tarihi 22.11.1983 Resmî Gazete Sayı: 18229

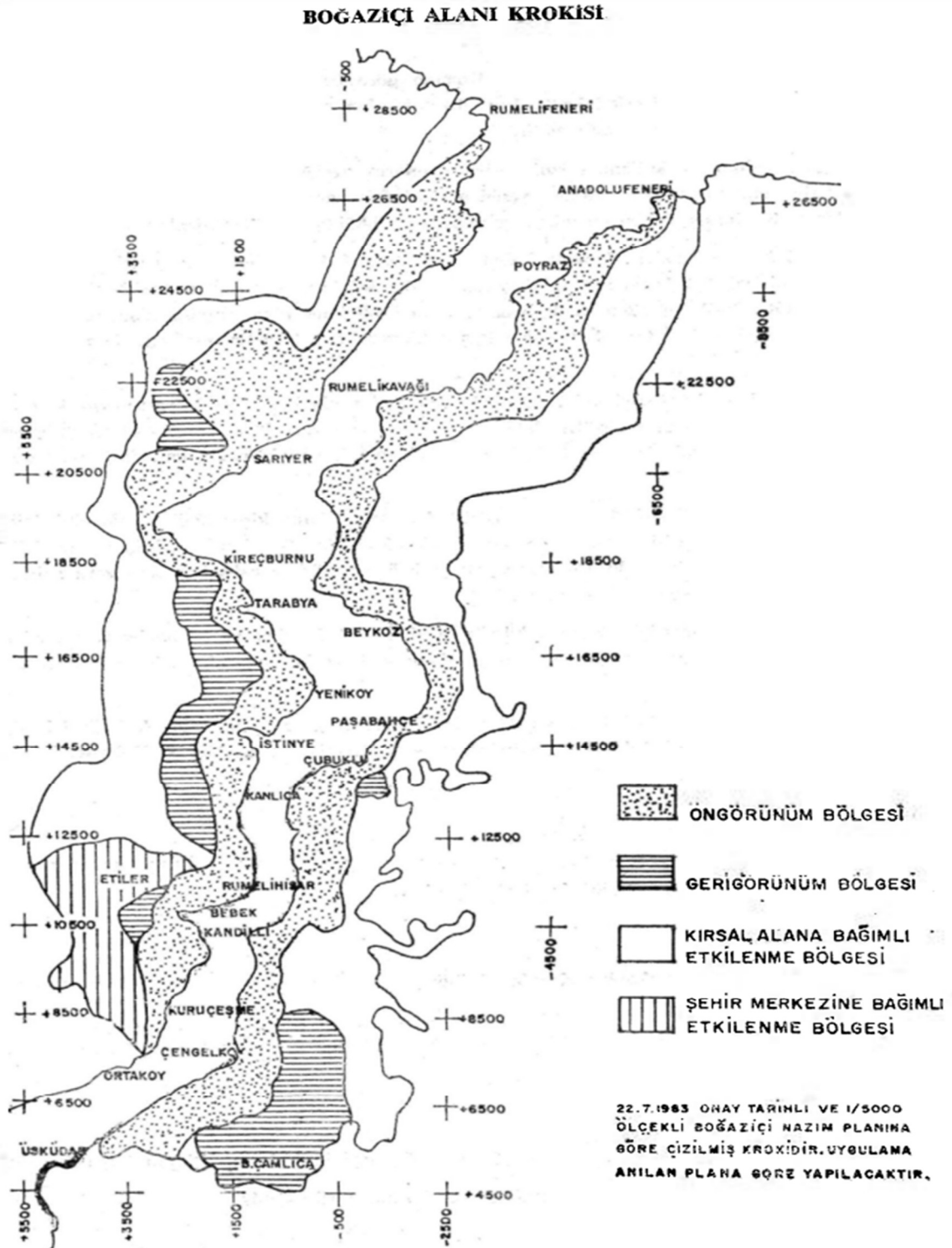
Müdürlüğü yetkili kurulun kararı doğrultusunda, imar planlarını hazırlar ve bu planları otuz gün süre ile askıya almak suretiyle, kamuoyunun görüşüne sunar. Planlar hakkında eğer itirazlar oluşursa bunlar, değerlendirilir ve lazım gelen düzenlemeler yapılır. Tüm hazırlıklardan sonra son halini alan imar düzenlemeleri, İmar İdare Heyeti tarafından değerlendirilip onaylandıktan sonra, imar ve iskân bakanlığına gönderilir ve burada onaylandıktan sonra, geçerlilik kazanır. Hassas ve aşamalı olarak yürütülen bu imar planlaması sayesinde, Boğaziçi'nin özel yapısına uygun ve kamuoyunun görüşlerini içeren planlar düzenlenir.

11. Madde ile yapılan planların, inşa halindeki yapıların durumları ile ilgili denetimler düzenlenmiştir. İnşaatların her aşaması Boğaziçi İmar Müdürlüğü tarafından denetlenir ve inşaat süresi içinde, eğer inşaat ruhsatına uyulmadığı anlaşılırsa inşaat, mühürlenmek suretiyle durdurulur ve ilgililere tebliğ edilir. Herhangi bir aykırılık yapılmaz ve inşaat planlara uygun şekilde tamamlanır ve kullanıma başlanırsa, kullanım aşamasında, binada izinsiz değişiklik yapıp yapılmadığı düzenli olarak kontrol edilir.

12. madde ile periyodik olarak yapılacak denetimler, Boğaziçi İmar Müdürlüğü aracılığı ile belirli bir planlama çerçevesinde düzenli olarak yapılır. Yapılacak olan denetimlerin sıklığını belirleyen faktörler ise, yapının önemi ve risk düzeyi vb. faktörlerdir. Denetlemelerle ulaşılmak istenilen asıl amaç, yapının hazırlanan projeye ve imar mevzuatına uygun olup olmadığını tespit etmektir. Eğer yapının belirlenen koşullara uygun olmadığı anlaşılır ise tutanak tanzim edilir ve uygun olmayan durum, detaylı bir şekilde belirtilir. Yapı ile ilgili olarak mevzuata uygun olmayan iş ve işlemler yapılmışsa, yapı yıktırılabilir.

13. madde imar mevzuatına uygun olmayan yapıların tespit edilmesi ve bu konu hakkında tutanak tanzim edilmesi akabinde, yapı ile ilgili yıkım yapıp yapılmama durumunu açıklar. Yıkılması gereken yapılar; inşaat ruhsatı olmayan, ruhsata aykırı yapılan ekler, mühürlenmiş yapılara yapılan ekler ve kullanım izni sonrası mevzuata aykırı olarak yapılan değişiklikler sonucu olarak düzenlenmiştir. Yıkım sürecinin işlemesi bakımından, öncelikle yıkılması gereken yapı tespiti yapıldığında, Boğaziçi İmar Müdürlüğü tarafından valiliğe bilgi verilir. Boğaziçi İmar İdare Heyeti toplanarak yıkım kararı alır ve alınan yıkım kararı devlet zabıtası veya belediye zabıtası tarafından bina sahibine tebliğ edilir, tebligat yüz yüze yapılamaz ise yapının kapısına asılmak suretiyle yapılır. Yapı sahibi on beş gün

içinde, yıkımı gerçekleştirmelidir, eğer gerçekleştirmez ise Boğaziçi İmar Müdürlüğü yıkımı yapar ve masrafların tamamını yapı sahibinden alır.



Kaynak: 22.11.1983 tarih ve 18229 sayılı R.G.

2.2.3.3. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar Kanunu ve İmar Kanunu Değişikliği¹¹

2981 sayılı imar kanunu, 24.02.1948 yılında kabul edilmiş olup, 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun dört kısım, yirmi altı madde ve dört geçici madden oluşmaktadır. Birinci maddesinde, kanunun yürürlüğe giriş amacı açıklanmış ve imar ve gecekondu mevzuatlarına uygun olmayan şekilde yapılmış olan yapıların, iş ve işlemlerini düzenlemek ve buna yönelik olarak izlenecek olan, başvuru, tespit, inceleme, değerlendirme, duyuru ve uygulama gibi adımların ne şekilde yürütüleceğini düzenlemektedir.

Bahse konu kanunun ikinci kısım birinci bölümünde bahsedilen ve bir madde ile düzenlenmiş olan yerde, müracaat yani başvuru işlemlerini, tespit işlemlerini, uygulama işlemlerini ve tapu vermeyi açıklamaktadır. İmar kanunlarına aykırı binalar ve gecekonduların hangi şekillerde imar mevzuatına uygun, yani resmi hale getirilebileceği hususunu detaylandırmıştır. Başvuru işlemlerini yapabilme hakkına sahip vatandaşlar ise; yapının tek sahibi, binaların inşa işlerine yetkili kişiler veya apartman yöneticileri, binada bulunan kat sahiplerinden herhangi birisi, buraya kadar bahsedilen kişilerin varsa vekilleri de başvuru işlemlerini yapabilir ve üzerine bina inşa edilen arsa veya arazisi gayri resmi şekilde kullanan (bu kişilerden hiçbir başvuru ücreti alınmaz) kişiler. Müracaatı kabul etmek ile yetkili makamlar; belediye sınırların içerisinde belediye, belediye sınırları dışındaysa valiliğe yapılabilir, ayrıca başvurular iadeli taahhütlü şekilde yapılır. Başvuru için gerekli belgeler hakkında ise Bayındır ve İskân Bakanlığı tarafından bildirilen matbu dilekçe ve bu kanunun sekizinci maddesinde geçen ve aşağıda yazılı olan tespit ve değerlendirme belgeleridir.

MADDE 8. — İmar mevzuatına aykırı yapılarla gecekondu için tespit işlemlerinde; Bayındır ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak ve valilik veya belediyelerce bastırılacak standart form kullanılır. Bu tespit kapsamına temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak şartıyla inşaatına başlanmış tüm yapılar dahildir. Tespit formları düzenlenerek başvuru formlarına tespit belgesi olarak eklenir. Değerlendirme belgesi, 4 üncü maddede bahsi geçen

¹¹Kanun Kabul Tarihi: 24.02.1984 Kanun No: 2981, Resmî Gazete Tarihi 08.03.1984 Resmî Gazete Sayı: 18335

tasnif durumunu, yapının bu Kanunun 18 inci maddesine göre hesaplanacak bina inşaat ve iskân harcını ve bu Kanuna göre hesaplanacak munzam harcını, fenni sorumluluğu üstlenilmiş röleve planını kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılmış yapılar için bu Kanunda belirtilen esaslara göre tespit edilecek rayiç bedel üzerinden hesaplanmış arsa bedelini ihtiva edecek şekilde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanmış formun doldurulmasıyla elde edilir. Tespit ve değerlendirme belgeleri müracaat sahibince yeminli özel teknik bürolara doldurtulur. Bu büroların kuruluş, görev, yetki, sorumluluk ve ücret tarifeleri Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca, Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren (1) ay içinde hazırlanacak yönetmelikle tespit edilir. 16.3.1983 tarihli 2805 sayılı Kanun gereğince başvurmuş bulunan müracaat sahipleri, tespit ve değerlendirme belgelerini yeminli özel teknik bürolara hazırla tarak daha önceki müracaat formlarına eklerler.

Başvuru süreleri, yurtiçinde yaşayanlar için, kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, yurt dışında bulunanlar için ise on iki aydır. Ücretler hakkında, kanunun yürürlüğe girdiği dönem için iki bin lira, (belediyelerin veya il özel idarelerin belirledikleri hesaba yatırılır.) daha önceden 2805 sayılı kanun döneminde başvuru ücreti ödeyenlerden ücret alınmaz. Tespit ve değerlendirme işlemleri sekizinci maddede düzenlemiş olup, yukarıda açıklanmıştır.

Uygulama işlemleri, dokuzuncu maddede düzenlenmiştir. Arsa müstakil olarak kendisine ait olanların yapıları için, mevzuata aykırı olsa da belirtilen harçların ödenmesi ve koşulların sağlanması durumunda yapıları için ruhsat verilir. İslah edilerek koruması gereken yapı varsa, ıslah işlemleri yapıldıktan sonra ruhsat işlemleri yapılır ve verilir. Daha önceden verilmiş ruhsatlar için harç alınmaz. Yıkılma tehlikesi bulunmayan veya çevreye zararı olmayan yani kullanılabilir durumda olan yapılar için, olan ruhsatları geçerli sayılır. Bir kısım inşa edilen binalar için, yeni bir ruhsat verilir ve inşaatın tamamlanması sağlanır. Arsalar ile ilgili ödemeler, işlemlerin yapıldığı

ilgili kuruluşa ödenir ve arsa bedeli peşin olarak veya en fazla dört taksit şeklinde ödenebilir, ayrıca bir kişiye en fazla 400 m² arazi verilir.

Tapu tahsisi ve tescil işlemleri bu kısım ve bölümün onucu maddesinde düzenlenmiştir. Gecekondu sahiplerine gerekli şartları sağlamaları koşuluyla, tapuları tahsis edilir ve gerçekleştirilen tahsis tapu sicilinde gösterilir. İslah ve imar planı tapu verildikten sonra hak sahibi kişilere verilecek tapuya esas olur. Hisseli arazilerde düzenlemeler, imar adası oluşturma, yapı sahiplerine tahsis, takyitler ve imar ve parselasyon planı şeklinde yapılır. Bu madde ile tapu kayıtları düzenlenir ve güncellenir, vatandaşlara hukuki güvence sağlanır.

Bu kanunun yirmi birinci maddesinde, 6785 sayılı kanunun dokuzuncu maddesine değişmiştir ve burada değiştirilen durum açıklanmıştır. Değişiklikteki amaç gedik ve zemin hakkı kavramlarının detaylandırılması yapılmıştır. Gedik ve zemin haklarını belirli süreçte tasfiye edilerek hukuki durumları buna bağlı kişilerin, durumları netleştirilmiştir. Esasen bu madde ile gedik ve zemin hakları tamamen ortadan kaldırılması öngörülmüştür. Zemin hakkı bedeli belirlenirken taşınmazın zemine ait emlak vergi değerinin, 1/5'idir. Ödeme şekilleri ücretin bir kısmı peşin, kalan kısmı taksitli ödenebilir, ödenebilecek en düşük miktar ise kanunun yürürlüğe girdiği dönem için, 40.000 liradır, ödenen ücretler daha önceden belirlenen bir bankada emanet olarak tutulmaktadır.

2.2.3.4. 3290 Sayılı Kanun ve 2981 Sayılı Kanun'da Değişiklik ve Ek Maddeler¹²

3290 sayılı kanun, 22.05.1986 tarihinde kabul edilmiş ve 07.06.1986 tarih ve 19130 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle, 2981 sayılı kanunda on dokuz madde, dört ek madde ve dört geçici madde ile değişiklikler yapılmıştır. 3290 sayılı kanunu amacı tamamıyla, 2981 sayılı kanunda değişiklik yapmak içindir. Uygulama işlemleri açısından yapılan değişikliklere bakıldığı zaman, gecekondu kanunları ile ilgili en önemli değişikliklerden biri olan bu değişiklik, yasal düzenlemelere aykırı olarak yapılmış yapılar için düzenlemelerdir. İmarsız bina kullananlara gerekli şartları yerine getirme koşulları ile yasal olarak

¹² Kanun Kabul Tarihi: 22.05.1986 Kanun No: 3290, Resmî Gazete Tarihi 07.06.1986 Resmî Gazete Sayı: 19130

yapıları kullanma imkânı sağlar. Kendisine ait arsa üzerine imar mevzuatına aykırı olarak bina inşa etmiş olanlar için, yapının korunması gereken durum varsa, ödenmesi gereken harçların ödenmesi ile derhal ruhsat verilir. Binanın ıslah edilerek kullanılabilecek hale gelmesi halinde, gerekli düzeltmeler yapıldıktan sonra kişi, söz konusu yapı için ruhsat alabilir. Daha önceden ruhsat almaya hak kazanmış ve ruhsatını temin etmiş vatandaşlar için, yeni ruhsat çıkarmalarına dair harç ödemeleri gerekmez. Köy muhtarlarından alınan yapı izinleri de ruhsat sayılır. Ticari amaçla kullanılacak olan (işyeri, imalathane, fabrika vb.) yapılar adına inşaat harcı ödemesi yapılır.

Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün arsa ve arazilerine inşa edilmiş, imar mevzuatına uygun olmayan yapılar için, bu durumda bulunan yapılar için de yukarıda bahsedilen durumlar aynı şekilde geçerli olmaktadır. Arsa bedelleri peşin veya isteğe göre belirli taksitlerle, arsanın sahibi olan kurum veya kuruluşa ödenir. Vakıflar Genel Müdürlüğü için, ayrı bir durum oluşturulmuştur ve arsa veya araziler için alınan bedelin, belirli bir kısmı akar toprak fonuna aktarılır. Bir önceki kanunda bahsedilen 400 m² kadar yer tahsis edilir şartı, yine burada da geçerlidir. Başka kişilerin arsa veya arazileri üzerine inşa edilen gecekondular hakkında, arsa veya arazi sahibi kendi aralarında anlaşarak belediye başvurur ve gerekli koşulları yerine getirirse söz konusu arsayı, adına kaydettirebilir. İmarsız konutun sahibi herhangi bir ödeme yapmayı kabul etmez veya kabul eder, ödeme yapmaz ise arsa veya arazi sahibi Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre işgalci hakkında işlem yaptırabilir. Çeşitli özel durumlarla veya bazı durumlarda arsa kamulaştırılır ve imarsız konut sahibine devredilir.

Kanunun onuncu maddesinde, 2981 sayılı kanunun on sekizinci maddesinde, kısmi değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler ile genellikle, imarsız yapı sahiplerinin mali yükünü hafifletmek ve ücretler ile ilgili arsa bedelleri ve ortaklık payı gibi konuları düzenlenmiştir. Tek katlı yapılar veya bir bağımsız bölümden oluşan yapılar için ek harç alınmaz. Arsa bedelleri belirlenirken, arsada bulunan gecekondunun sahibinin bildirdiği arsa değeri dikkate alınır. Eğer gecekondunun sahibinin biçtiği değer, kamulaştırma kanunu ile belirlenen değer 2/3'ten fazla değilse kamulaştırma kanunu ile belirlenen değer uygulanır. Arsa kullanım karşılığında kira veya arsa kullanım bedeli gecekondunun sahiplerinden talep edilmez, eğer bu adlar altında herhangi bir ücret

alınmışsa devredilen arsanın ücretinden düşülür. Böylece zaten başlangıçta hiçbir ücret ödememiş olan gecekondü sahipleri, üzerlerine düşen bazı ücret sorumluluklarından da kurtulmuş olurlar.

2.2.3.5. 3366 Sayılı İmar Kanunu¹³

18.05.1987 tarihinde kabul edilen, 3366 sayılı imar kanunu, 26.05.1987 tarih ve 19471 sayılı Resmî Gazetede yayımlandıktan sonra yürürlüğe girmiştir. Ek dört, geçici dört ve asıl yirmi bir maddeden oluşan kanun ile İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanunu için değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden biri ise, İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanunun adı İl Özel İdaresi Kanunu olmuştur. 3366 sayılı kanun genel olarak, İl Özel İdare Kanunu ile ilgili değişikliklerin yapılması hükümlerini ifade etmektedir. Kanunda yapılan düzenlemeler İl Özel İdaresinin yetki alanları, üzerine düşen görevleri ve mali yapılandırmaları içermektedir.

İl Özel İdaresinin çalışması için idari düzenlemeler yapılan bu kanunda, gecekondü meseleleri veya imar durumları ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Fakat yapılan idari çalışmalar ile yetkiler ve mali durumlar düzenlendiği için belediyeler, valilikler ve kaymakamlıklarla müşterek çalışan İl Özel İdaresinin kamusal alana ve imar konularına etkileri de doğal olarak artmıştır.

2.2.3.6. 3414 Sayılı Kanun ve 775 Sayılı Kanun'da Değişiklik¹⁴

02.03.1988 tarihinde kabul edilen 3414 sayılı kanun, 11.03.1988 tarih ve 19751 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun yedi madde, bir ek madde ve üç geçici maddeden oluşmaktadır. Kanun ile 775 sayılı kanun üzerinde değişiklikler yapılmıştır. Kanunun dördüncü maddesine kadar olan idari düzenlemeler dışında, dördüncü madde ile gecekondü ve imarsız yapılar için düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan değişiklikle belediyelerin verdiği arsalar veya verdikleri arsalar üzerinde inşa edilen yapıların sahiplikleri ile ilgili kısıtlamalar getirmiş olup, tahsis edilen arsa veya binaların kamu yararına kullanılmasını ve toplu konutların

¹³ Kanun Kabul Tarihi: 18.05.1987 Kanun No: 3366, Resmî Gazete Tarihi 26.05.1987 Resmî Gazete Sayı: 19471

¹⁴ Kanun Kabul Tarihi: 02.03.1988 Kanun No: 3414, Resmî Gazete Tarihi 11.03.1988 Resmî Gazete Sayı: 19751

sürdürülebilirliğini amaçlanmıştır. Belediyelerin tahsis ettiği arsalar ve yapılar için vatandaşlara verildiği tarihten sonra, on yıl boyunca bu arsa ve yapılar için yasaklananlar şöyledir; devir ve temlik olamaz, mülkler rehin edilemez, gelecekte satma sözleşmesi yapılamaz, paylaşarak mülk satış işlemleri gerçekleştirilemez ve üzerlerine haciz veya işgal konulamaz.

Vatandaşlara verilen mülklerin amacı dışında kullanmasını engellemeyi ve toplu konut projelerinin devam etmesini sağlamak için yapılan değişiklikler, kamu yararının sağlanması ve kişisel amaçlar uğruna kullanılmasını menetmeyi amaçlanmıştır.

2.2.3.7. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu¹⁵

04.04.1990 tarihinde kabul edilen 3621 sayılı kanun, 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun on sekiz madde, bir geçici maddeden ve üç bölümden oluşmaktadır. Kıyıları korumak amacıyla kurulan bu kanun, yapay ve gerçek göllere, denizlere ve akarsulara kıyısı olan yerlerin ve devam özelliği bulunan sahil kesimlerinin doğal ve kültürel açıdan korumak ve toplumun hizmetine hedefleri taşımaktadır. Kanun birinci bölümde, ikinci madde ve devamında kıyılar ile ilgili kapsanacak kesimleri, istisnaları belirtmiş, akabinde gerekli tanımlamaları yapmıştır.

Kıyılarının korunması, yapı yasağı ve kıyıda yapılacak yapılar hakkında ikinci bölümde düzenlemeler yapılmıştır. İmar konusunda kıyı kesimlerde yapılabilecek ve yapılamayacaklar konusunda altıncı, yedinci ve sekizinci maddelerde detaylı bir düzenleme yapılmıştır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbestçe kullanabileceği yerlerdir ve kıyılara hiçbir suretle yapı inşa edilemez ve böylece kıyılardaki doğal zincirin korunması ve dengesine zarar verilmemesini amaçlar. Kıyıya ulaşım engellenemez ve bunu engellemeye yönelik (duvar, çit, parmaklık vb.) yapılar inşa edilemez. Kıyılardan çakıl veya kum almak, kazı yapmak gibi kıyıya zarar verici ve şekil bozucu girişimlerin tümü yasaklanmış olup, çöp, moloz veya atık maddeler dökmek de, yasaktır. Kıyılara inşa edilebilecek yapılar, ancak kamu yararına uygun olan iskele, liman vb. gibi yapılar olabilir ve bu yapılar yapılırken detaylı imar planı yapılmalı ve sadece planlanan amaçlar için kullanılmalıdır.

¹⁵ Kanun Kabul Tarihi: 04.04.1990 Kanun No: 3621, Resmî Gazete Tarihi 17.4.1990 Resmî Gazete Sayı: 20495

Kamu yararı varsa deniz, göl veya akarsularda doldurma veya kurutma işlemleri yapılır, ancak bu işlemlerin doğal dengeye zararı olmayacaksa yapılabilir, bu tür işlemler için ise valilikten ve ayrıca Bayındırlık ve İskân Bakanlığından izin alınması zorunludur. Yapılacak kıyı düzenlemeleri için imar planı hazırlanmalı ve imar mevzuatına uygun bir şekilde yapılmalıdır. Doldurma veya kurutma sonucunda, eğer herhangi bir arazi elde edilirse bunlar kesinlikle devlet malıdır ve asla özel mülkiyet olamaz. Devlet bu alanları kamu yararı için park veya yol yapmak için kullanabilir.

Sonuç olarak; sahil şeritleri kimsenin özel kullanımına sunulamaz ve vatandaşların kullanımı kısıtlanamaz. Diğer taraftan, imar planları kullanılarak ve imar mevzuatına uyarak kamu hizmetine sunulabilir veya günübirlik turizm tesisi yapılabilir, ancak daimî şekilde kullanılacak konaklama tesisi yapılamaz.

Kanunun üçüncü bölümü on beşinci maddesinde, yukarıda bahsedilen yasaklara veya kurallara riayet etmeyenler için, ceza hükümleri düzenlenmiştir. Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe göre, sahil şeritlerine duvar, çit, parmaklık, tel örgü vb. engelleri yapanlara veya kum ve çakıl çekenlere, 5 milyon lira para cezası uygulanır. Toprak, moloz, cüruf vb. kıyıları kirletici ve ekosisteme zarar verici atıkları dökenlere, 10 milyon lira para cezası uygulanır. Kıyıyı bozacak şekilde kum ve çakıl çekmek veya kazı yapmak suretle değişikliklere sebebiyet vermek, 50 milyon lira para cezası ile cezalandırılır.

2.2.3.8. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun¹⁶

29.06.2001 tarihinde kabul edilen kanun, 18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Üç adet geçici madde ve on asıl maddesi bulunan kanun, hazinenin elinde bulunan taşınmazların en hızlı şekilde ekonomiye kazandırılmasına ve Bakanlar Kurulu kararı ile satılması planlanan taşınmaz malların, satış işlemlerine dair düzenlemeleri kapsamaktadır.

Bu kanunda, taşınmazlar ile ilgili olarak taşınmazların değerlendirilmesi, ihaleye çıkarılması, ihale şartlarının belirlenmesi ve satış işlemlerinin gerçekleştirilmesi konuları detaylandırılmıştır. Bahsedilen işlemler hakkındaki

¹⁶ Kanun Kabul Tarihi: 29.06.2001 Kanun No: 4706, Resmî Gazete Tarihi 18.07.2001 Resmî Gazete Sayı: 24466

süreçleri açıklamak gerekirse; hazine taşınmazlarının satışına, bakanlar kurulu karar verir, akabinde kurulan değer tespit komisyonu taşınmazın değerini biçer ve bu değer ayrıca ekspertiz şirketlerinden alınan raporlarla desteklenebilir. Komisyonun belirlediği değer kararı kurula sunulur, kurul değeri inceledikten sonra kabul edebilir, azaltabilir veya arttırabilir. Kurulun kararlaştırdığı değer üzerinden taşınmaz, ilgili valiliğe bildirilir ve ihaleye çıkar, ihale kapalı teklif usulüyle yapılır ve diğer şartlar ihale komisyonu tarafından belirlenir.

2.2.3.9. 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun¹⁷

08.01.2002 tarihinde çıkartılan 4736 sayılı kanun, 19.01.2002 tarih ve 24645 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girdiği tarihte on maddeden oluşan kanunda kısaca, kamu kurum ve kuruluşlarının ortaya çıkardığı ürün ve hizmetlerin ücretlendirilmesi konusunda düzenlemeler yapılmıştır. Ortaya çıkan hizmetlerin herkese eşit ücretle sunulması, mevcut kaynakların etkili bir şekilde kullanılması ve bunun teşviki ve tüm yapılan bu işlemlerin şeffaf bir şekilde yapılmasını ele almaktadır. Ayrıca bu kanunla, 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanuna geçici madde eklenmiştir ve geçici madde 10 hükmü amirdir.

GEÇİCİ MADDE 10 — Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara belediyelerce su, kanalizasyon, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması üzerine kullanma izni alıncaya kadar geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabilir. Bu madde kapsamında elektrik, su ve/veya telefon bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez.

¹⁷ Kanun Kabul Tarihi: 08.01.2002 Kanun No:4736, Resmî Gazete Tarihi 19.01.2002 Resmî Gazete Sayı: 24645

2.2.3.10. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu¹⁸

04.03.2004 tarihinde kabul edilen 5104 sayılı kanun, 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. On maddeden oluşan bu kanunun amacı; Kuzey Ankara Girişi için yapılacak olan kentsel dönüşümün detaylarını belirlemek ve usulüne uygun olarak tamamlanmasını sağlamak için gerekli düzenlemeler yapılmasıdır.

Belirli tanımlamalar ve kapsam maddeler ile açıklandıktan sonra, plan ve ruhsatlandırma kısmı dördüncü maddede düzenlemiştir. Mevzuata göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait her ölçek ve nitelikteki imar planlarını hazırlama, değişiklik yapma ve uygulama süreçlerini yönetme sorumluluğu belediyelere aittir. Planlar belediyeler tarafından hazırlanır ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının onayına sunulur. Plan içerisinde kullanım amaçları, yoğunluk ve altyapı konuları belirlenmiş olmalıdır. Proje alanları için yapılmış, daha önceden plan yapılmış olsa bile, bu planlar iptal edilir ve bu kanuna göre yeniden yapılır. Projeler uygulandıktan sonra, belediyelerin yetkileri tekrar mevzuata göre ilçe belediyelerine veya kamu kurum ve kuruluşlarına aktarılır. Bu şekilde imar düzeni tekrar sağlanmış olur.

Arazi ve arsa düzenlemeleri kapsamında, belediyelerin yetkisi proje alanındaki arsa ve araziler üzerinde değişiklik yapma yetkisi, belediyelere verilmiştir. Kanunu ilgilendiren proje kapsamında, gerekli görülen ve kamuya ait olan tüm araziler ücretsiz olarak belediyeye devredilir. Özel mülkiyetli arsa ve araziler ise anlaşma yoluyla elde edilir, eğer anlaşma mümkün olmuyorsa kamulaştırma yöntemi ile belediyeye devredilir. 2981 sayılı kanuna göre, herhangi bir hakkı olmayan fakat, 2000 yılından önce yapılmış ruhsatsız yapı sahipleri için yeni yapılacak olan konutlardan, taksitle ödeme koşulu ile alınabilecektir.

¹⁸ Kanun Kabul Tarihi: 04.03.2004 Kanun No: 5104, Resmî Gazete Tarihi 12.03.2004 Resmî Gazete Sayı: 25400

2.2.4. 2010 Yılı Sonrası İncelenen İmar Kanunları

Bu çalışmada, 2010 yılı sonrasında çıkartılan iki af kanunu incelenecektir. İlk olarak 16.05.2012 tarihinde kabul edilen, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna bakılacak ardından, ayrı bir başlık ile 11.05.2018 tarihinde kabul edilen 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun incelenecektir. 7143 sayılı kanun çalışma için ayrı bir anlam ifade etmekte olup, Sultanbeyli açısından ayrıca değerlendirilecektir.

2.2.4.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun¹⁹

16.05.2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı kanun, 31.05.2012 tarihinde 28309 sayılı resmî gazetede yayımlandıktan sonra yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı kanun dört bölüm ve asıl yirmi beş maddeden oluşmaktadır, birinci maddesinde amaç açıklanmıştır. Kanun, deprem gibi doğal afetlere karşı mevcut riskleri taşıyan yapılar için güçlendirme, yenileme veya yıkılıp yeniden yapılma gibi iş ve işlemlerin yapılmasından bahsetmekte olup, güvenli yaşam ortamları, kentsel dönüşüm ve depreme karşı mevzuata ve standartlara uygun yapıların oluşturulmasına hükmetmektedir.

Riskli yapıların tespitinin nasıl yapılacağı, taşınmazların devir işlemleri ve tescil işlemlerinin nasıl yürütüleceği açıklanmış ve afet riski altındaki yerlerde bulunan yapıların risk altında bulunup bulunmadığının tespit edilmesi, tespit edilen bu binaların bulunduğu arsa ve arazilerin kamulaştırılması, devri ve bu işlemlerin yürütülme şekilleri belirlenmiştir. Riskli yapılar; bina sahipleri tarafından özel kuruluşlara veya idareden talep ederek yaptırabilecekleri kontroller ile riskli olup olmadığını tespit edebilirler. Eğer bir risk tespit edilmiş ise tapu müdürlüklerine müracaat edilir ve tapu kayıtlarına işlenir, bu şekilde riskli bina herkes tarafından anlaşılır hale gelir. Kamu arazileri ilgili kurumların görüşü alınarak, bakanlığa veya TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) ye devri yapılır ve böylece kentsel dönüşüm için ihtiyaç duyulan alan tamamlanabilir. Özel mülkiyetteki arsa ve araziler ise anlaşma yoluyla, eğer anlaşmak

¹⁹ Kanun Kabul Tarihi: 16.05.2012 Kanun No: 6306 Resmî Gazete Tarihi 31.05.2012 Resmî Gazete Sayı: 28309

mümkün olmuyorsa kamulaştırma yöntemiyle alınır. İmarsız yapılarda ikamet edenler için ise, yeni yapılacak olan konutlardan elde etme hakkı tanınır.

Kentsel dönüşüm kapsamında, vatandaşların konutlardan tahliyesi muhtelif şekillerde yapılması öngörülmüştür. İlk olarak ve en temiz şekilde olan anlaşmalı tahliye vatandaşlar ile anlaşmak suretiyle geçici konut veya kira yardımı yöntemi ile anlaşmalı tahliye yapılmasıdır. Bir diğer yöntem ise, anlaşma sağlanamaz ve malikler konutlardan çıkmazsa konut sahiplerine kendilerinin yıkım işlemini gerçekleştirmesi için süre tanınır, eğer süre sonunda hâlâ yıkım gerçekleşmemişse idare tarafından zorla tahliye ve yıkım gerçekleştirilir. Bu yıkım sonucunda ortaya çıkan masraflar, ilk olarak projenin özel hesabından (fondan) karşılanır, akabinde bu masraflar, yapı sahiplerinden alınır. Yapı masrafları maliklerin sorumluluğu altına alınması için, tapu kayıtlarına işlenir.

2.2.5. 7143 Sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun²⁰

11.05.2018 tarihinde kabul edilen 7143 sayılı kanun, 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmî Gazetede yayımlandıktan sonra yürürlüğe girmiştir. Sultanbeyli özelinde imar konusunda önemli değişikliklerin gerçekleşmesine neden olan kanun, Türkiye genelinde de etkili olmuş ve fazlaca düzenleme yapılmıştır. 7143 sayılı kanunun on altıncı maddesine geçici madde eklenerek, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı kanunda değişiklik yapılmıştır. Çalışmanın konusunda etkili olan “imar barışı” ilk olarak bu kanunla hayatımıza girmiştir, bugüne kadar yürürlüğe girmiş olan kanunlar hep imar affı adıyla düzenlenmiş ve yayımlanmıştır. Bu değişiklik ile kanun adı genel anlamıyla, yaygın şekilde imar barışı olarak bilinmektedir ve çalışmada bu kanunda yapılan değişiklikten imar barışı adı altında bahsedilecektir. Söz konusu değişikliğin yürürlüğe girmesinden sonra, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olan ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılara imar barışı getirilerek, bu tür yapıların kayıtlı hale getirilmesi amaçlanmıştır. İmar mevzuatına uygun olarak inşa edilmemiş yapılar, belirli şart ve ödemeler neticesinde yasal hale gelerek kullanımı sağlanır.

²⁰ Kanun Kabul Tarihi: 11.05.2018 Kanun No: 7143, Resmî Gazete Tarihi: 18.05.2018 Resmî Gazete Sayı: 30425

İmar barışı değişikliği, geçmişten beri yaygın olarak yapılan ruhsatsız yapıların sayısında oluşan ciddi artıştan dolayı yapılmıştır. Yaşanan bu durum kentsel dönüşüm projelerini olumsuz etkilemekte ve afet riskine karşı, önlemsiz kalınmasına neden olmaktadır. Kanunda gerçekleştirilmek istenen ilk amaç, imar barışı ile vatandaşların ruhsatsız yani mevzuata uygun olmayan yapılar nedeniyle yaşadıkları mağduriyeti gidermektir. Ardından kentsel dönüşüm projeleri ile konut sayısını arttırmak ve hali hazırda sorun olmaya devam eden konut problemine zm aramak ve projelerin hızlı şekilde yürütülmesini sağlamaktır. Sultanbeyli ilçesinde ise çok hisseli parsellerin bulunması meselesini zme konusunda belediyeye verilen yetkiler ile tapu müdürlüğü ile kanun çerçevesinde yapılan müşterek çalışma ile bu konunun zme kavuşturulması öngörülmüştür. Başvuru ve işlemlerin yürütülmesine bakılacak olursa; 31.12.2017 tarihinden önce imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş olan yapılar için, 31.10.2018 tarihine kadar müracaat etme imkânı vardır.

denecek bedel ise kanunda “Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının evre ve şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretili cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.” hükmü amirdir.

Mevzuattaki tüm şartlar sağlanıp da yapı kayıt belgesi alan yapı sahipleri binalarına su, elektrik ve doğalgaz bağlantılarını yaptırabilirler ve bu belge ile ayrıca binalarda kat mülkiyeti tesis edebilirler, böylece özgün satış işlemi yapabilir ve yapılan satış bedeli imarsız duruma göre daha yüksek olabilir.



3. TAŞINMAZ DEĞERLEME

3.1. Tanımlar ve Terimler

“Taşınmaz (gayrimenkul)” kavramı; yeryüzünde bulunan fiziki araziler üzerindeki insanlar tarafından inşa edilmiş yapıların tamamını tanımlayan kavramdır ve aynı zamanda sadece yerin üstündekileri değil, yerin altındaki ve üzerindeki dokunarak hissedilebilir ve görünebilen kısımları da taşınmaza dahildir ve bunların tamamı da taşınmaz olarak tanımlanır (SPK, 2006).

“Değer” kavramı, bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasındaki takas veya alışveriş yoluyla belirlenen malın veya hizmetin belirli bir zamandaki fiyatını temsil eden, bir uzman tarafından belirli kriterlerin değerlendirilmesi sonucu belirlenen temel bir mali kavram olmasıyla beraber, mal veya hizmetin takas edilebileceği veya alınıp satılabileceği muhtemel fiyatı tespit eden öznel bir değerlendirme anlamına da gelip somut veya ölçülebilir bir kavram değildir. Uzman kişiler değer tespiti yaparken, piyasa koşulları, arz talep dengesi gibi birçok kriteri göz önüne alması gerekir. Literatüre baktığımızda ise, değer kavramı, piyasadaki bir malın sahibinin veya bir hizmetin alıcısının değerlendirme yapıldığı anda elde edeceği faydalar hakkındaki piyasa algısını temsil eden bir kavram olarak tanımlanmıştır (SPK, 2006). Örnek vermek gerekirse, bir malın yararlılığı ne kadar fazla ise, mal piyasada az bulunabilecek bir mal ise, malın hedef alıcı grubunun alım gücü düşük ise veya malın alıcıya sunduğu hizmet ne kadar önemli ise o malın değeri de o kadar fazla olmaktadır. Değer türlerine bakacak olursak, farklı değer tespiti durumlarında farklı kriterlerin göz önüne alınmasıyla oluşan piyasa değeri, vergi değeri, sigorta değeri, yatırım değeri, kullanım değeri, faal işletme değeri ve ipotek değeri gibi kanunlarda, literatürde ve halk arasında kullanılan birçok değer kavramı vardır.

“Piyasa değeri” kavramı, bir taşınmazın belirli bir andaki konumu ve o andaki koşullarının dikkate alınmasıyla alım veya satım için uygun görülen mali değerini tanımlayan bir kavramdır. Literatürde piyasa değeri için çeşitli tanımlar önerilmiştir ve bu tanımların hepsinde taşınmazın, makul bir süre boyunca piyasada mevcut kalması ve adil ve açık koşullar altında işlem görmesi koşuluyla, rekabetçi bir piyasa ortamında elde edebileceği tavan fiyatı temsil ettiği varsayımına dayanana ilkelere dayanır. Buna ek olarak, ödemelerin nakit, nakit benzerleri veya yaygın olarak

kullanılan ödeme seçenekleri yoluyla yapılması da bu ilkelere biridir. Literatüre baktığımızda ise, piyasa değeri hem alıcının hem de satıcının ihtiyatlı davrandığını, taşınmaz ve potansiyel kullanımları hakkında iyi bilgi sahibi olduğunu ve fiyatı yapay olarak şişirebilecek dış faktörlerden aşırı etkilenmeden işlem yaptığını varsayan bir kavramdır (Keykubat, 2006).

“Vergi değeri” kavramı, emlak vergisi düzenlemeleri kapsamında taşınmazın piyasada alıcı ve satıcılar tarafından kabul görmüş değerine istinaden belirlenen takdir edilmiş işlem değeri olarak tanımlanan bir kavramdır. Bu değer, hukuksal çerçevedeki belirli ilkelere istinaden belirlenir ve vergilendirme amacıyla yapılan devletin taşınmazları geniş ölçekte değerlendirebilmesi için gerçekleştirilen toplu taşınmaz değerlemelerini standartlaştırmaya yönelik bir ölçüt görevi görürken aynı zamanda da idari ve mali planlamaya yönelik analizlerin incelenmesinde önem arz eder. Piyasa değerinden farklı olarak vergi değeri, hukuki çerçevede açıkça belirtilmediği takdirde taşınmazın piyasa değeriyle uyumlu olmak zorunda değildir. Yani vergi değerinin amacı, taşınmazın adil vergilendirilmesini sağlamak amacıyla işlev görmek ve taşınmazın piyasa değerinden ziyade resmi amaçlar için değerini yansıtmaktır (Erdoğan, 2012).

“Sigorta değeri” kavramı, taşınmazda meydana gelen hasar, yıkım veya taşınmazın yeniden kullanılamaması durumunda taşınmazın restore edilebilmesi için gereken mali değeri tanımlayan kavramdır. Bu değer, özellikle deprem, sel veya kasırga gibi taşınmazlara zarar verebilen doğal afet riskinin yüksek olduğu bölgelerde önem arz etmektedir, çünkü taşınmaz sahiplerinin olası kayıpları yeterince karşıladıklarından emin olunmalarına yardımcı olur (Bayrak, 2021). Bu değer belirlenirken, taşınmazın konumu, bölgeye özgü doğal afet risklerini ve o bölgede geçerli olan restorasyon ya da yeniden inşa maliyetleri gibi faktörler göz önüne alınır. Buna ek olarak bu değer, taşınmazın piyasa değerinin aksine, arazinin değerine bakılmaksızın, yalnızca taşınmazın hasar öncesi durumuna ve yeniden inşa maliyetine istinaden belirlenir.

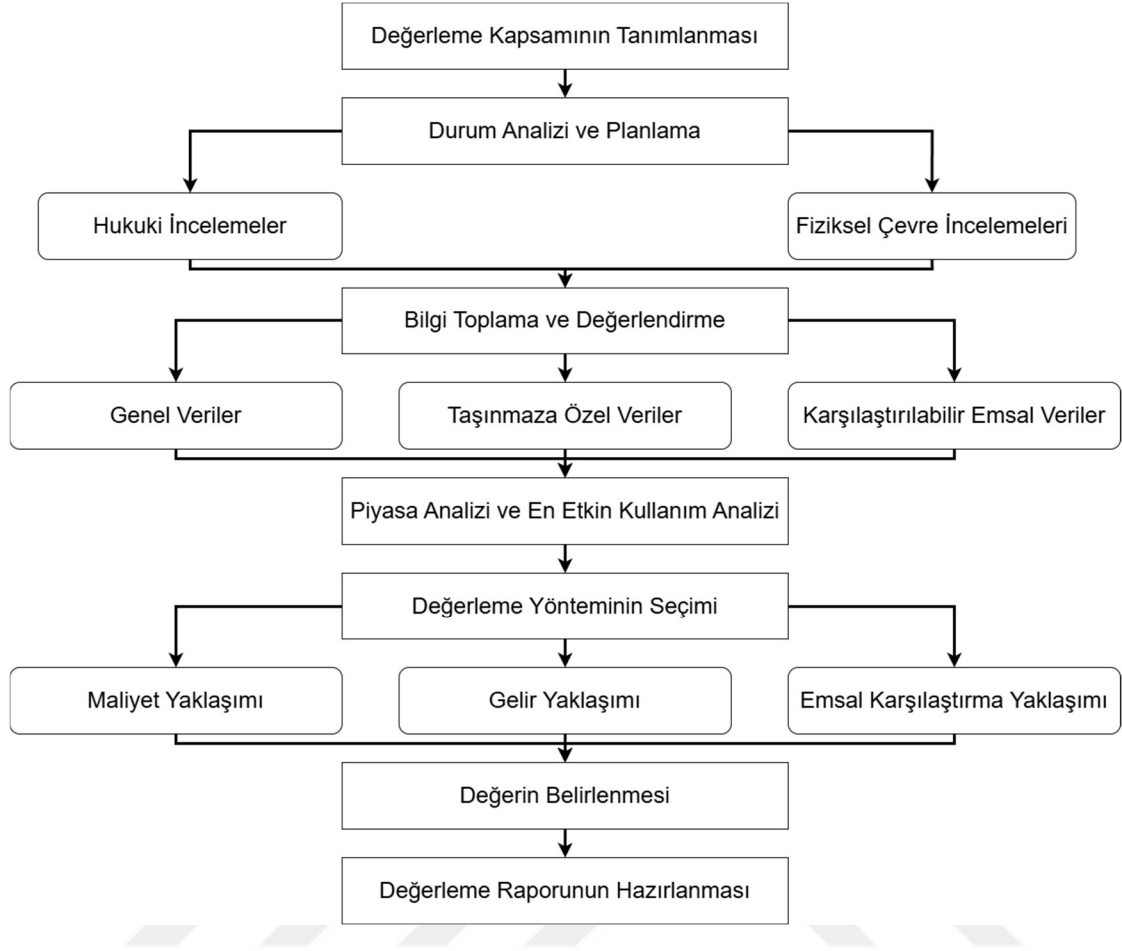
“Yatırım değeri” kavramı, bir taşınmazın hukuksal çerçevede belirlenen bulunduğu ülkenin ekonomik ve sosyal koşullarına istinaden, gelecekte elde etmesi beklenen potansiyel mali getiriye tanımlayan kavramdır. Bu değer belirlenirken, taşınmaza yönelik yapılan yatırımın kendine has özelliklerine göre kriterler göz önüne

alınır. Bu değerin piyasa değerinden farkı taşınmazın o andaki değerinden ziyade daha uzun vadede taşınmazın getireceği potansiyel gelirleri ve yatırımcı grubunun geleceğe yönelik stratejilerini de göz önüne almasıdır (Erdoğdu, 2012).

“Taşınmaz değerlendirme” kavramı, bir taşınmazın veya o taşınmazın hak ve yararlarının o andaki tahmini değerini belirlemek için uluslararası kabul görmüş tekniklerle yapılan, taşınmazın kullanımına yönelik belirli kriterleri dikkate alan ve adil şekilde yürütülen bir süreci tanımlar (SPK, 2006). Bu süreç aynı zamanda, mallar, yapılar, cihazlar ve piyasada mali karşılığı bulunan kalemler gibi çeşitli varlıkların da değerlemesini kapsar. Taşınmaz değerlemenin amacı uzman bilgi ve deneyimi içererek piyasa koşullarını entegre etmek, taşınmazın en iyi ve en verimli kullanımının değerlendirilmesi ,taşınmazın krediler için ipotek olarak kullanılması, taşınmaz işlemlerinde alış ve satış fiyatının belirlenmesi, sigorta işlemleri, miras davalarında taşınmazın adil bir şekilde bölünmesi, hedef alıcı grubunun tekliflerini formüle etmelerine yardımcı olmak ve satıcılara kabul edilebilir bir fiyat belirlemek, ve vergilendirme işlemleri gibi bir çok alanda taşınmazın kullanılabilmesini sağlamaktır (Karaca, 2008). Bu bağlamda, taşınmaz değerlendirme yapılırken belirli kanunlara uyulur, ve aynı zamanda taşınmazın doğası, çevresel koşulları ve kullanım potansiyeli gibi kriterler göz önüne alınmaktadır (Bayrak, 2021). Taşınmazın değeri, emsal satış fiyatlarının karşılaştırılması, piyasa koşullarının analiz edilmesi veya yeniden inşa maliyetlerinin hesaplanması gibi çeşitli yöntemlerle belirlenebilir ve her yöntem, taşınmazın mali değerine ilişkin güvenilir ve gerekçelendirilebilir bir tahmini sonuç çıkarmayı amaçlar.

3.2. Taşınmaz Değerleme Aşamaları

Taşınmaz değerlendirme sürecinin belirli aşamaları bulunmaktadır. Bu aşamalar aşağıdaki şekilde taşınmaz değerlendirme aşamaları Şekil 3.3’te akış diyagramı şeklinde gösterilmiştir. Bu kısımda şekilde gösterilen aşamalar detaylı olarak işlenmiş ve sonunda bir örnek ile bu aşamaların nasıl işlediği detaylı olarak anlatılmıştır.



Şekil 3.3. Taşınmaz Değerleme Aşamaları

Kaynak: (Bayrak, 2021)

3.2.1. Değerleme Kapsamının Tanımlanması

Taşınmaz değerlendirme sürecinin ilk aşaması, değerlendirmenin çerçevesini belirleyen değerlendirme kapsamının tanımlanmasıdır. Bu aşamada, taşınmazın özellikleri, kullanım amacı, değerlendirme tarihi ve arz talep bilgileri belirlenir. Gayrimenkul piyasasının özünde, arz edenlerle talep edenler arasındaki etkileşim yatar (McKinley, 2001). Değerlemenin amacı, taşınmazın alışı veya satışı, mali raporlama, vergi hesaplama ya da ipotek değeri belirleme gibi farklı hizmetlere yönelik olabilir. Bu süreçte, taşınmazın bulunduğu çevrenin özellikleri ve taşınmazın fiziksel durumu göz önüne alınarak değerlendirme çalışmasının kapsamı belirlenirken aynı zamanda taşınmaz değerlendirme yöntemi seçiminin de kullanılmak üzere değerlendirme tarihinin belirlenmesi ve kullanım amacının tanımlanması, işlemleri de yapılır (Şahin, 2010).

3.2.2. Durum Analizi ve Planlama

Değerleme kapsamının tanımlanmasının ardından, taşınmaz değerleme sürecinin ikinci aşaması olan durum analizi ve planlama olan bu aşamada değerleme sürecine yönelik detaylı durum analizi ve planlama yapılır. Bu aşamada, taşınmazın durumu ile ilgili bilgi ve belgelerin toplanması için gereken tapu kayıtları, belediye belgeleri, taşınmazın ipotek durumu, yıkım kararı gibi hukuki incelemeleri içeren kaynaklar belirlendikten sonra, taşınmazın hukuki, fiziksel çevre incelemelerini yapmak için planlamalar yapılır. Bu sürecin amacı, taşınmazın özelliklerinin ve çevresel etkilerinin doğru şekilde değerlendirilmesine olanak sağlamaktır (Candaş, 2012).

3.2.3. Bilgi Toplama ve Değerlendirme

Durum analizi ve planlama aşamasının ardından taşınmaz değerleme sürecinin üçüncü aşaması olan bilgi toplama ve değerlendirme aşaması gelir. Bu aşamada, piyasa verileri, taşınmazın verileri ve karşılaştırılabilir emsal taşınmazlara ait veriler toplanır ve değerlendirilir. Bu toplanan verilerde, mali göstergeler, sosyal yapı, devlet politikaları ve çevresel faktörler gibi geniş çapta bilgilerin yanı sıra taşınmazın fiziksel özellikleri, piyasa verileri ve çevresel koşullar gibi taşınmaza özgü veriler bulunur. Örneğin, taşınmazın yüzölçümü, yapı malzemesi, zemin durumu gibi veriler taşınmaza özgü verilerden bir kaçıdır (Şahin, 2010). Toplanan ve değerlendirilen bu veriler, taşınmazın değerini belirlerken ileriki aşamalarda önemli birer referans olarak kullanılır.

3.2.4. Piyasa Analizi ve En Etkin Kullanım Analizi

Bilgi toplama ve değerlendirme aşamasının ardından, taşınmaz değerlemenin dördüncü aşaması olan piyasa analizi ve en etkin kullanım analizi gelir. Bu aşamada taşınmazın piyasa analizi ve taşınmazın fiziksel, yasal ve ekonomik olarak uygunluğu ve en etkin yarar sağlayabilecek potansiyel kullanımı hakkında bilgi veren en etkin kullanım analizi gerçekleştirilir. Bu analizde, taşınmazın bulunduğu bölgenin rekabet koşulları, nüfus yapısı, gelir dağılımı ve demografik özellikler gibi kriterler kullanılır. Bununla beraber, piyasa analizindeki arz talep dengesi, ileriye dönük piyasa potansiyeli ve bölgesel gelişme projeleri de incelenir. Bu sürecin amacı, taşınmazın mevcut

durumunu anlamayı ve aynı zamanda gelecekteki değer artışını tahmin etmektir (Candaş, 2012).

3.2.5. Değerleme Yönteminin Seçimi

Piyasa analizi ve en etkin kullanım analizi aşamasının ardından, taşınmaz değerlemenin beşinci aşaması olan değerleme yönteminin seçimi gelir. Bu aşamada taşınmazın özelliklerine ve kullanım amacına uygun değerleme yöntemi seçilir. Literatürde birçok değerleme yöntemi yaklaşımı bulunmasına rağmen Türkiye’de en çok kullanılan değerleme yöntemi yaklaşımları aşağıda açıklanmıştır. Bu yöntemlerden bir veya birden fazlası, taşınmazın özelliklerine ve kullanım alanlarına göre birleştirilerek kullanılabilir.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazın yeniden inşa edilme maliyeti üzerinden hesaplanan değer tahminine arsa değeri eklenerek toplam değer hesaplanmasıyla gerçekleştirilen yaklaşım yöntemidir (Şahin, 2010).

Gelir Yaklaşımı Yöntemi: Taşınmazın getirebileceği brüt gelir üzerinden hesaplanan değerden işletme giderleri düşülerek taşınmazın mali getiri değerinin hesaplanmasıyla gerçekleştirilen yaklaşım yöntemidir (Bayrak, 2021).

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi: Emsal taşınmazların piyasa değerleri analiz edilmesiyle ve sonrasında düzeltme katsayıları ile değerlendirme yapılmasıyla gerçekleştirilen yaklaşım yöntemidir (Yomralıoğlu, 2012).

3.2.6. Değerin Belirlenmesi

Değerleme yönteminin seçimi aşamasının ardından, taşınmaz değerlemenin altıncı aşaması olan değer belirlenmesi gelir. Bu aşama, toplanan veri analizlerinin ve bu analizlerin kullanıldığı seçilen değerleme yönteminin kullanılmasıyla, taşınmazın değer tahmin edildiği aşamadır. Bu aşamada değerleme uzmanı, elde edilen sonuçları analiz ederek objektif değerler ortaya çıkarır. Nihayetinde, alternatif değerleme sonuçları arasından en uygun olanı seçilerek değerlemenin amacı ile uyumlu bir karar alınır. Bu aşamada en önemli olan şey, bu aşamanın değerleme uzmanları tarafından gerçekleştirilmesi gerektiğidir (Candaş, 2012).

3.2.7. Değerleme Raporunun Hazırlanması

Değerin belirlenmesi aşamasının ardından, taşınmaz değerlemenin yedinci ve son aşaması olan değerlendirme raporunun hazırlanması aşaması gelir. Bu aşamada, kullanılan yöntemleri, analiz sonuçlarını ve taşınmazın değerini açık ve objektif bir şekilde sunan ve taşınmazın kullanım amacına veya istenilen hizmete göre hazırlanan değerlendirme raporu, ulusal ve uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanır. Bu rapor, değerlendirme sürecinin doğruluğunu sağlamak adına gereken belgeleri ve referansları içerir. Bu raporun amacı, taşınmaz değerinin anlaşılabilir bir şekilde sunulmasını göstermektir (Şahin, 2010). Değerlemelerin temel amacı piyasa değerini tahmin etmek olup, bu tür değerlemelerin incelenmesini içeren bu bölümde, değerlemenin amacının her raporda açıkça belirtilmesi zorunludur (Boyce, 1975).

3.2.8. Taşınmaz Değerleme Aşamalarının İşleyişine Yönelik Bir Örnek

İstanbul'un Sultanbeyli ilçesinde, imar barışına başvuran bir gecekondunun piyasa değerinin tespit edilmesi gerektiğini varsayalım. Bu taşınmaz, imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi almış olup, mülkiyet durumu daha yeni düzenlenmiştir, taşınmazın zemin ve üst hakkı düzenlenmiş, ancak taşınmaz yaşından dolayı bazı teknik sorunlar içermektedir. Bu taşınmaza yapılacak olan değerlendirme işlemi, taşınmazın satışı için bir bankadan krediye uygunluğunun tespit edilmesi amacıyla yapılması istenmektedir. Bu örnek süreç taşınmaz değerlendirme aşamaları sırasıyla detaylı olarak aşağıda işlenmiştir.

İlk olarak, değerlendirme kapsamının tanımlanması aşamasında taşınmazın kapsamı, değerlendirme tarihi ve değerlendirme amacı belirlenir. Burada, değerlendirme amacı taşınmazın piyasa değerinin, kredi kullanımına uygun olup olmadığını belirlemektir, değerlendirme tarihi imar barışı sonrası, yapı kayıt belgesinin alınmasından sonra yapılacaktır. Değerleme uzmanı bu aşamada, imar barışı ile düzenlenen belgeleri, yapı kayıt belgesini ve tapu senedini inceler.

Sonrasında, durum analizi ve planlama aşamasında taşınmazın hukuki, fiziksel ve çevresel özelliklerini incelemek için planlama yapılır. Hukuki incelemelerde, taşınmazın yapı kayıt belgesi doğrulanır, tapu müdürlüğünden taşınmazın mülkiyet durumu ve mevcut hukuki sorunları (örneğin ipotek ya da şerhler) kontrol edilir ve son olarak belediyeden yapı ruhsatı ve yapı kayıt belgesi uyumluluğu sorgulanır. Fiziksel

incelemelerde, taşınmazın konumu, alanı, yapı türü ve yıpranma durumu yerinde tespit edilir ve elektrik, su gibi altyapı hizmetlerinin durumu ve bağlantıları kontrol edilir. Çevresel incelemelerde, taşınmazın çevresindeki altyapı olanakları, ulaşım durumu, sosyal imkanlar ve imar durumu göz önünde bulundurulur.

Sonrasında, bilgi toplama ve değerlendirme aşamasında genel veriler, taşınmaza özgü veriler ve emsal veriler toplanır. Genel verilerde, İstanbul genelinde, Sultanbeyli ilçesindeki piyasa verileri, bölgedeki imar barışı sonrası değerlendirme trendleri, ekonomik yapı ve talep durumu analiz edilir. Taşınmaza özgü veriler ise, gecekonduniteliğinde, yıpranma oranı yüksek 100 m² bir yapıdır, arazi eğimli, arsa yapısı düzgün ve altyapı hizmetlerine bağlıdır, yapı kayıt belgesi düzenlenmiş, ancak kat mülkiyeti henüz alınmamıştır. Emsal veriler olarak ise aynı mahallede imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi almış ve krediye uygun hale getirilmiş benzer 110 m² taşınmazların satış fiyatları incelenir.

Sonrasında, piyasa analizi ve en etkin kullanım analizi aşamasında, piyasa verilerine bakıldığında Sultanbeyli ilçesi genelinde, imar barışı kapsamındaki yapıların piyasa değerinde örneğin %25'e varan bir artış olduğu tespit edilmiştir ve bölgenin altyapı gelişimi ve ulaşım olanaklarının artmasıyla birlikte de piyasa değerinde artış olmuştur. En Etkin Kullanım açısından taşınmazın, krediye uygun hale getirilmesi gerektiği ve taşınmazın yeniden inşası durumunda daha yüksek bir mali değer elde edilebileceği belirtilir.

Sonrasında, değerlendirme yönteminin seçimi aşamasında bu taşınmaz için birden fazla yöntem birleştirilerek kullanılabilir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında benzer yapıların piyasa değerleri referans alınırken, satışa konu olan 3 yapıdan elde edilen fiyatlar analiz edilerek, taşınmazın satış fiyatı tahmin edilir. Maliyet yaklaşımında yapının yeniden inşa maliyeti hesaplanırken, yıpranma payı düşülerek güncel maliyet değeri bulunur. Alternatif olarak gelir yaklaşımında taşınmazın kira getirisinin yıllık gelirine dayanarak değeri hesaplanabilir. Bu yapı için bu maliyetler örnek olarak şu şekilde verilebilir:

Yeniden inşa maliyeti: 1.000.000 TL, yıpranma oranı: %30 olduğunu varsayalım. Bu değerlerle, maliyet yöntemi değeri: 700.000 TL olarak hesaplanır. Aylık kira: 5.000 TL, yıllık gelir: 60.000 TL, kapitalizasyon oranı: %6 olduğunu varsayalım. Bu değerlerle, gelir yöntemi değeri: 1.000.000 TL olarak hesaplanır.

Emsal değerler: 1.300.000 TL, 1.400.000 TL ve 1.500.000 TL olduğunu varsayalım. Bu değerlerle, emsal karşılaştırma değeri: 1.400.000 TL olarak hesaplanır.

Sonrasında, değerin belirlenmesi aşamasında değerleme yöntemlerinden hesaplanan emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 1.400.000 TL, maliyet yöntemine göre değer 700.000 TL, gelir yöntemine göre ise 1.000.000 TL olarak bulunmuştur. Değerleme uzmanı, piyasa verilerini ve emsal verileri göz önüne alarak, taşınmazın değerini 1.400.000 TL olarak belirler. En sonda ise, değerleme raporunun hazırlanması aşamasında, taşınmazın fiziksel ve hukuki özellikleri, kullanılan değerleme yöntemleri ve hesaplamalar gibi değerleme aşamalarındaki bulgular verilir.

3.3. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Literatürde birçok taşınmaz değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu alışmada Türkiye’de en çok kullanılan taşınmaz değerleme yöntemleri anlatılmıştır. Bunlar, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemi ve emsal yaklaşımı yöntemleridir. Taşınmaz değerlemesinde son zamanlarda yapay sinir ağları, bulanık mantık ve destek vektör makineleri regresyonu gibi modern değerleme yöntemleri de öne çıkmaktadır (Kontrimas ve Verikas, 2011). Değerleme yöntemi, uzmanlık ve akıl yürütme becerileriyle bir mülkün belirlenmiş kıymet takdiri sürecidir (Dale ve McLaughlin, 1988).

3.3.1. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Maliyet yaklaşımı yöntemi, bir taşınmazın değerini belirlerken taşınmazın fiziksel özelliklerini kullanan bir yöntemdir. Bu yöntemde, bir taşınmazın mevcut piyasa değerine tekrardan ulaşabilmesi için o andaki fiziksel durumu ve eskime payı gibi kriterler değerlendirilerek yeniden inşa maliyetinin hesaplanması kullanılır. Örneğin, bir fabrika binasının maliyet yaklaşımı yöntemi ile değerlemesi yapılırken, binanın orijinal inşaat maliyeti belirlenir ve ardından bu maliyete zamanla oluşmuş yıpranma veya değer kayıpları eklenerek toplam maliyet düşürölür. Maliyet yaklaşımı yöntemi, genellikle ticari amaçlarla kullanılan yapılar, oteller ve tesisler gibi kira getirisi hesaplanamayan taşınmazlarda genellikle tercih edilir (Yomralioğlu, 2017).

Bu yöntem, taşınmazın piyasa verilerinin yetersiz olduğu durumlarda alternatif olarak kullanılabilir. Özellikle de nadir niteliklere sahip yapılar ya da piyasada sıklıkla satışa konmayan taşınmazlar için bu yöntem daha uygundur. Örneğin, bir müze ya da bir kütüphane gibi özel niteliklere ya da tasarımlara sahip bu yapılar için piyasa verisi yeterli olmadığından, maliyet yaklaşımı yöntemini kullanmak taşınmazın değerini bulmak için daha uygundur. Bu durumda, yapının yeniden inşa edilmesi için gereken malzeme, işçilik ve diğer giderler detaylı bir şekilde hesaplanırken sadece fiziksel maliyetleri değil, aynı zamanda işçilik, taşıma, tasarım gibi diğer faktörler de hesaplanır (Karakuş vd., 2011).

Maliyet yaklaşımı yöntemi, sigorta sektöründe de sıklıkla kullanılır. Sigorta işlemlerinde, bir yapının hasar görmesi durumunda yeniden inşa edilmesi için gerekli maliyetin hesaplanması gereken durumlarda bu yöntem en uygun yöntemlerden biridir. Örneğin, bir yangın sonrası zarar görmüş bir otelin sigorta değerini bulmak için, bu yöntem kullanılarak yeniden inşa maliyeti hesaplanır.

Bunun yanı sıra, henüz tamamlanmamış inşaat projelerinde veya teklif aşamasındaki projelerde de maliyet yaklaşımı yöntemi genellikle tercih edilmektedir. Bu tür durumlarda, arazi değeri ile birlikte üzerinde bulunan yapıların değerleri de ayrı ayrı hesaplanarak toplam bir değer belirlenir (Büyükkaracıoğlu vd., 2017).

Maliyet yaklaşımı yönteminin dezavantajları da bulunmaktadır. Bu yöntemin en önemli dezavantajlarından biri bazı durumlarda piyasadaki fiyat değişikliklerini yeterince yansıtmamasıdır. Örneğin, ekonomik kriz dönemlerinde yapı malzemelerinin fiyatlarındaki iniş çıkışlar, bu yöntem ile yapılan değerlemelerde mantıklı sonuca erişmeye olumsuz etki etmektedir. Bunlardan dolayı, taşınmazın yaşı, fiziksel durumu ve bakım seviyesi gibi kriterlerin etkilediği amortisman oranlarının doğru belirlenmesi ve yöntemin uzmanlar tarafından uygulanması doğru ve şeffaf bir sonuca ulaşabilmek açısından önem arz etmektedir.

3.3.2. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Gelir yaklaşımı yöntemi, taşınmazın gelecekte sağlayacağı potansiyel gelirlerin dikkate alınmasıyla taşınmazın değerinin belirlendiği bir yöntemdir. Bu yöntemde, taşınmazın net geliri hesaplanır ve gelecekteki gelirler, bugünkü değerlerine indirgenir. Bu yöntem, genellikle kira getirisi sağlayan ticari taşınmazlar, ofisler,

oteller ve apartmanlar gibi taşınmazlarda kullanımı daha uygundur. Örneğin, bir alışveriş merkezinin değerlemesi yapılırken, her bir mağazadan elde edilen kira gelirleri toplanır ve bu gelirler üzerinden bir tahmin yapılır ve elde edilen toplam gelirden işletme giderleri düşülerek net işletme geliri bulunur ve bu gelir, uygun bir kapitalizasyon oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülür (Yomralıoğlu, 2017). Gelir yaklaşımı yöntemi, taşınmazın mali getirisine odaklanarak ve taşınmazın potansiyel getirisini analiz ederek yatırımcıya taşınmazın mali avantajlarıyla alakalı bilgi verir. Bu yöntemde dikkat edilmesi gereken önemli kriterlerden biri taşınmazın risk oranına ve potansiyel getirisine göre değişiklik gösteren kapitalizasyon oranının doğru hesaplanmasıdır. Örneğin, taşınmazın bulunduğu bölge ekonomik olarak istikrarlıysa, kapitalizasyon oranı düşük olabilir ve taşınmazın değerini artırabilir (Karakuş vd., 2011). Dikkat edilmesi gereken bir diğer kriter ise taşınmazın geçmiş gelir performansının analizidir, çünkü bu analiz, gelecekteki gelir tahminlerini oluşturmak için önem arz eder. Örneğin, bir otelin değerinin daha doğru bir şekilde hesaplanmasını sağlayan geçmiş yıllardaki doluluk oranları ve ortalama günlük gelirleri, gelecekteki gelir öngörülerini oluşturmak için kullanılabilir. Ancak, öngörülerin doğruluğu, kullanılan verilerin güvenilirliğine ve analiz yönteminin hassasiyetine bağlıdır.

Gelir yaklaşımı yönteminin kullanıldığı bir diğer önemli alan ise tarım arazileridir. Bu bağlamda, bir tarım arazisinin gelir değerlemesi yapılırken, araziden elde edilebilecek mahsul gelirleri ve bu mahsullerin uzun vadeli öngörülerini analiz edilir ve aynı zamanda, arazinin kullanım oranı, kira fiyatları, bölgesel ekonomik durum ve enflasyon gibi faktörler de göz önüne alınır.

Ancak, diğer yöntemlerde olduğu gibi gelir yaklaşımı yönteminde de dezavantajlar vardır ve bu yöntem her taşınmaz için uygulanabilecek bir yöntem değildir. Gelir getirmeyen ya da gelirleri belirsiz olan taşınmazlarda bu yöntemin kullanılması mümkün değildir. Örneğin, kamu binaları veya özel amaçla yapılan binalarda bu yöntem kullanılamaz (Yazıcı, 1997).

3.3.3. Emsal Yaklaşımı Yöntemi

Emsal yaklaşımı yöntemi, benzer özelliklere sahip taşınmazların satış fiyatlarının karşılaştırması kullanılarak hesaplanmasıyla değer tespitinin bulunduğu

yöntemdir. Bu yöntemde, taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer özelliklere sahip taşınmazların piyasa değerleri analiz edilir ve değerlendirme yapılır. Bu yöntem, özellikle konutlar, arsalar ve ticari yapılar gibi taşınmazların değerlemesinde sıklıkla kullanılmaktadır. Örneğin, bir apartmanın değeri belirlenirken, aynı bölgede benzer özelliklere sahip diğer apartmanların satış fiyatları karşılaştırılır ve bu apartmana bir değer biçilir (Yomralıoğlu, 2011). Bu yöntem kullanılırken, karşılaştırılacak emsal taşınmazların büyüklüğü, yaşı, fiziksel durumu, konumu ve çevresel özellikleri gibi kriterlerin göz önüne alınması önem arz eder. Örneğin, aynı bölgede yer alan iki konutun değeri karşılaştırılırken, konutların büyüklüğü, oda sayısı, manzarası ve ulaşım olanakları gibi kriterlerin her iki konutta da aynı olması gerekir. Buna ek olarak, piyasa dalgalanmalarının taşınmazın değerine etkisini anlayabilmemiz açısından taşınmazın satış tarihine kadar olan fiyat değişiklikleri de analiz edilmelidir (Büyükkaracıoğlu vd., 2017). Bu yöntemin uygulanabilmesi için yeterli sayıda emsal veri bulunması gerekmektedir ve bu emsal verilerin güvenliği değerlemenin doğruluğu açısından önem arz etmektedir, bu yüzden değerlendirme uzmanları kullandıkları verilerin kaynaklarına dikkat ederler. Örneğin, emlakçılardan ya da resmi kayıtlardan bulunan veriler değerlemede kullanılan güvenilir verilerdendir.

Emsal yaklaşımı yöntemi, genellikle piyasa koşullarını direk yansıttığı için en güvenilir yöntemlerden biri olmasına rağmen bu yöntemin de dezavantajları vardır. Örneğin, piyasanın hızlı dalgalandığı durumlarda, emsal değerlerin güncelliği kesin olamayacağından bu yöntemin çıkaracağı sonuç da güvenilir olmayacaktır. Buna ek olarak, karşılaştırılabilir verilerin bulunamadığı özel yapılar veya benzersiz tasarıma sahip taşınmazlarda bu yöntem pek uygulanabilir değildir ve bu tarz durumlarda, emsal yaklaşımı yönteminin diğer yöntemlerle desteklenmesi gerekmektedir (Karakuş vd., 2011).

3.4. Taşınmaz Değerleme Kriterleri

Taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın ekonomik, sosyal ve fiziksel açıdan değerini belirlemek için kullanılan bir süreçtir ve bu süreçte, taşınmazın bulunduğu çevre, altyapı durumu, fiziksel özellikleri ve yasal çerçevesi gibi kriterler göz önüne alınmaktadır. Bu kriterlerin her taşınmazın değeri üzerindeki etkisi farklı olsa da bu kriterler, bütüncül bir yaklaşımla değerlendirilebilir. Aşağıda, taşınmaz

değerlemesindeki önemli faktörler detaylı bir şekilde anlatılmıştır ve Tablo 3.1’de de özet bir şekilde gösterilmiştir.

Tablo 3.1. Taşınmaz Değerleme Kriterleri

Ana Kriter	Alt Kriterler	Uygulama Alanı
Konumsal Kriterler	Merkeze yakınlık, manzara, sağlık ve eğitim olanaklarına erişim, ticari alanlara yakınlık	Arsa: Çok Önemli Arazi: Orta Önemli Bina: Çok Önemli
Altyapı	Teknik altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz), sosyal altyapı (parklar, güvenlik)	Arsa: Çok Önemli Arazi: Çok Önemli Bina: Çok Önemli
Nüfus ve Demografik Yapı	Nüfus yoğunluğu, artış oranı, sosyal sınıf	Arsa: Orta Önemli Arazi: Orta Önemli Bina: Çok Önemli
Sosyoekonomik Kriterler	Gelir düzeyi, eğitim olanakları, istihdam oranı, sağlık ve kültürel olanaklar	Arsa: Çok Önemli Arazi: Orta Önemli Bina: Çok Önemli
Yasal Kriterler	İmar durumu, hukuki kısıtlamalar, mülkiyet hakları	Arsa: Çok Önemli Arazi: Çok Önemli Bina: Çok Önemli
Fiziksel Özellikler	Topoğrafya, jeolojik durum, parselin şekli ve genişliği	Arsa: Çok Önemli Arazi: Çok Önemli Bina: Orta Önemli
İklim	Bölgenin iklim özellikleri (ılıman veya sert iklim, tarım potansiyeli)	Arsa: Orta Önemli Arazi: Çok Önemli Bina: Orta Önemli
Bina ve Yapı Özellikleri	Oda ve banyo sayısı, güneş alma durumu, bina yaşı, yapı malzemesi, enerji verimliliği	Arsa: Önemsiz Arazi: Önemsiz Bina: Çok Önemli
Erişim ve Ulaşım	Ticaret ve sanayi bölgelerine yakınlık, toplu taşıma olanakları, trafik durumu	Arsa: Çok Önemli Arazi: Orta Önemli Bina: Çok Önemli

Kaynak: (Demirel vd., 2018)

3.4.1. Konumsal Kriterler

Taşınmazın konumu, onun ekonomik ve sosyal değerini etkileyen en önemli kriterlerden biridir. Şehir merkezine olan uzaklık, sağlık, eğitim ve alışveriş olanaklarına erişim gibi kriterler, taşınmazın konumsal kriterleridir. Bu kriterler, arsa ve bina değerlemesinde çok önemli, arazi değerlemesinde ise orta önemdedir. Özellikle şehir merkezlerinde, şehir merkezine yakınlık talebi artıran ve fiyatı yükselten bir kriterdir. Benzer şekilde, bir taşınmazın deniz, orman veya şehir manzarası gibi özelliklere sahip olması da taşınmazın değerini artırır (Nişancı, 2005). Buna ek olarak, konum kriteri, taşınmazın çevresel faktörlerinin yanı sıra bölgede

yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik özellikleriyle de ilişkilidir. Örneğin, yüksek gelir seviyesine sahip insanların yaşadığı bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek talep görerek değer kazanır (Demirel vd., 2018).

3.4.2. Altyapı

Altyapı kriteri, bir taşınmazın değerlemesinde dikkate alınması gereken diğer bir önemli kriterdir. Bu kriter hem arsa hem arazi hem de bina değerlemesi için çok önemlidir. Teknik altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz) ve sosyal altyapı (parklar, spor tesisleri, eğitim ve sağlık kurumları) taşınmazın altyapı kriterleridir ve taşınmazın talebini artırır. Özellikle sosyal altyapının eksik olduğu bölgelerde taşınmazların fiyatlarının düşüşte olduğu gözlemlenmektedir (Alptürk, 2007). Buna ek olarak, yol ve su gibi temel altyapı unsurlarının bulunmadığı yerlerde inşaat maliyetlerinin artması, bu tür alanlardaki taşınmazların değerini düşürmektedir (Utkucu, 2010).

3.4.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Nüfus yoğunluğu ve demografik yapı kriterleri taşınmaz değerlemesindeki diğer bir önemli kriterlerdendir. Bu kriter, bina değerlemesinde çok önemli, arsa ve arazi değerlemesinde ise orta önem derecesine sahiptir. Örneğin, yüksek nüfus yoğunluğuna sahip bölgelerde taşınmaz fiyatlarının daha yüksektir çünkü o bölgelerde talep daha yüksektir ve bu durum, arz-talep dengesiyle alakalıdır (Demirel vd., 2018).

3.4.4. Sosyoekonomik Kriterler

Sosyoekonomik kriterler taşınmaz değerlemesindeki diğer bir önemli kriterlerdendir. Bir bölgenin sosyoekonomik durumu, taşınmaz talebini etkilemektedir. Bu kriter, arsa ve bina değerlemesi için çok önemlidir, arazi değerlemesi içinse orta derece öneme sahiptir. Bölgedeki gelir seviyesi, istihdam olanakları, eğitim ve sağlık hizmetlerinin kalitesi gibi kriterler, taşınmazın değerini yükseltir (Demirel vd., 2018). Örneğin, ekonomik refahın yüksek olduğu sosyal yerleşim yerlerindeki taşınmazların, düşük gelir düzeyine sahip bölgelerdeki taşınmazlara göre daha değerli olduğu bilinmektedir (Alptürk, 2007).

3.4.5. Yasal Kriterler

Yasal kriterler, taşınmazın değerini etkileyen bir diğer önemli kriterlerdendir. Bu kriter hem arsa hem arazi hem de bina değerlemesi için çok önemlidir. Taşınmazın imar durumu, hukuki kısıtlamalar ve mülkiyet hakları gibi kriterler, bu yasal kriterlerdendir. Özellikle imar planları, taşınmazın kullanım amacını ve değerini önemli ölçüde ekiler (Utkucu, 2010). Bununla beraber, imar barışı düzenlemeleri, taşınmazların hukuki statüsünü değiştirerek piyasa değerini artırmaktadır. Özellikle kentsel dönüşüme girme potansiyeli olan taşınmazlar için imar barışı taşınmazın değerlemesinin yapılabilmesi açısından önem arz eder (Candaş, 2012). Buna ek olarak da mülkiyet haklarının güvence altına alınması ve taşınmazın yasal sorunlarının çözülmesi, piyasa değerini artıran önemli bir kriterdir (Nişancı, 2005).

3.4.6. Fiziksel Özellikler

Taşınmazın fiziksel özellikleri de değerlendirme sürecinde önem arz eden bir diğer kriterdir. Bu kriter arsa ve arazi değerlemesi için çok önemlidir, bina değerlemesi için ise orta derecede öneme sahiptir. Arazi topoğrafyası, parselin geometrik yapısı ve zemin özellikleri gibi faktörler, taşınmazın kullanım potansiyelini doğrudan etkiler (Demirel vd., 2018). Buna ek olarak, jeolojik özellikler, yapılaşma açısından önemlidir, ve örnek olarak, deprem riski taşıyan bölgelerde yer alan taşınmazlar, talep düşüklüğü nedeniyle genellikle daha az değere sahiptir (Utkucu, 2010).

3.4.7. İklim

Bir bölgenin iklim özellikleri, taşınmazın kullanım kolaylığını ve potansiyelini etkileyen bir diğer önemli kriterdir. Bu kriter, arsa ve bina değerlemesi için orta önem derecesine sahipken arazi değerlemesi için çok önemlidir. Örneğin, ılıman iklim koşullarına sahip bölgelerde yer alan taşınmazlar, turizm potansiyeline sahip oldukları için daha yüksek değerlere çıkabilir (Alptürk, 2007). Buna ek olarak, tarımsal alanlar söz konusu olduğunda, iklim değişkenleri daha da kritiktir. Örneğin, kuraklık riski taşıyan bölgelerdeki araziler, daha düşük fiyatlardan işlem görür (Utkucu, 2010).

3.4.8. Bina ve Yapı Özellikleri

Bir yapının fiziksel özellikleri, taşınmazın değerlemesinde etkili olan bir diğer önemli kriterdir. Bu kriter, arsa ve arazi değerlemesi için önemsiz olup, bina değerlemesi için çok önemlidir. Oda ve banyo sayısı, bina yaşı, güneş alma durumu, ısı yalıtımı ve enerji verimliliği gibi kriterler, bina değerlemesinde belirleyici kriterlerdir (Demirel vd., 2018).

3.4.9. Erişim ve Ulaşım

Erişim ve ulaşım olanakları, bir taşınmazın değerini artıran bir diğer önemli kriterdir. Şehir merkezlerine ve toplu taşıma ağlarına olan erişim kolaylığı ve yakınlık, taşınmaza olan talebi artırır. Özellikle ticari bölgelerde, yoğun trafik alanlarına erişim kolaylığı veya yakınlığı, taşınmazın değerini artırmada önemli bir kriterdir (Alptürk, 2007).

3.5. Taşınmaz Değerleme Hukuki Yapısı ve Uygulamaları

Taşınmaz değerlendirme süreci birçok hukuksal ve uygulamaya yönelik konularda kullanılmasına rağmen Türkiye henüz taşınmaz değerlendirme alanında standartları belirleyen kapsamlı bir mevzuat geliştirememiş olmasının yanı sıra değerlendirme süreci için belirli standart ve kriterler tanımlayan bir mevzuat da eksiktir (Güngör, 1999). Bunun yerine, taşınmaz değerlendirme hesaplaması ve vergiler ve harçlar gibi ilgili mali sorumluluklar, farklı hukuksal çerçevelerde yapılmaktadır. Bu da beraberinde bazı sorunları getirmektedir. Örneğin, vergilendirme ve kamulaştırma alanında uygulanan taşınmaz değerlemelerinde, taşınmazın kamulaştırma değeri genellikle vergilendirme değerinden farklıdır ve genellikle asgari emlak vergi değeri kullanılarak hesaplanan vergiler, taşınmaz devri sırasında hesaplanır, ancak beyan edilmeyen gerçek değer sebebiyle vergi kaybı yaşandığı anlar vardır (Nişancı, 2005). Bu durum, genellikle taşınmaz değerlendirme hesaplamalarıyla hesaplanan değer piyasa değerinden farklı olduğu anlarda görülmektedir. Bu sebeple, taşınmaz değerlendirme uygulamalarındaki bu tutarsızlık ve mevzuat eksikliği, vergilendirme gibi uygulamalarda sorun teşkil etmektedir.

TKGM (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) tarafından yürütülen TKMP (Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi), taşınmaz değerlendirme uygulamalarının

standartlaşması ve kriterlerinin belirlenmesi açısından önem arz eden bir projedir ve kurumsal kapasite geliştirme, politika oluşturma ve pilot uygulama gibi uygulamalar düşünülen bu projede taşınmaz değerlemede belgelendirme için bazı standartlar verilmektedir (TKGM, 2010).

Özetle, taşınmaz değerlendirme süreci Türkiye'de hala gelişmekte olan bir süreçtir ve birçok kurum belirli standartlaşma ve mevzuat oluşturmaya çalışır. Hukuki çerçevede, bu sürecin standartlaşabilmesi ve tutarlı olabilmesi için güçlendirilmesi gerektiği literatürde vurgulanmıştır. Buna ek olarak, tüm kurumları içeren ve tek mevzuat oluşturmaya amaçlayan çalışmalar da literatürde bulunmaktadır ve bu çalışmalar da göz ardı edilmemelidir. Aşağıda taşınmaz değerlendirme ile alakalı önemli kanunlardan bahsedilmiştir.

3.5.1. Kamulaştırma Kanunu²¹

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, devlet ya da kamu tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyet edinmesi sürecini uygulayan, 1983 yılında kabul edilen ve birçok değişikliği olan bu kanun, kamu yararını gözetilerek özel taşınmaz sahipleriyle uzlaşmalar düzenler. Bu kanunla kamulaştırma sürecinin uygulanması esnasında taşınmaz sahiplerinin haklarını korur ve bir makul tazminat sisteminin oluşturulmasını amaçlar. Kamulaştırma dediğimiz şey ise, kamu hizmetlerinin yürütülmesi, altyapı projelerinin yapılması ve kentsel dönüşüm gibi amaçları olan bir sistemdir. Bu sebeple, bu kamulaştırma süreci uygulanırken taşınmazın gerçek değerinin hesaplanması önem arz eder. Bu süreçteki taşınmaz değerlendirme, tazminat ödemesi ve tapu kaydı gibi aşamalar kamulaştırma kanununda bulunan kesin hükümler göz önüne alınarak kamulaştırma süreci boyunca geniş yetkiler verilmiş hükümet tarafından ayrıntılı bir şekilde yürütülmektedir. Aynı zamanda hükümete verilen bu yetkilerin kötüye kullanımını engellemek için mahkeme yoluyla denetleme sistemleri de kurulmuştur. Bu kanun devlet kamulaştırmalarıyla beraber kamu yararına yönelik olarak yapılan özel tüzel kişilik kamulaştırmalarını da içerir. Ancak, kanuna göre kamulaştırma fiyatlarının doğru bir şekilde belirlenebilmesi için, taşınmazın ekonomik ve fiziksel özelliklerinin detaylı şekilde incelenmesi önem arz eder. Bu sebeple, bu kanunda sadece

²¹ Kanun Kabul Tarihi: 04.11.1983 Kanun No: 2942, Resmî Gazete Tarihi 08.11.1983 Resmî Gazete Sayı: 18215

kamulaştırma aşamalarını değil, aynı zamanda taşınmaz değerlendirme kriterlerinin de göz önüne alınması gerektiğini görmüş oluruz. Bu kanunda bulunan 11'inci ve 15'inci maddeleri taşınmaz değerlendirme açısından önem arz etmektedir.

3.5.1.1. Madde 11: Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları

Madde 11, kamulaştırma kanununun taşınmaz değerini nasıl belirleneceğine dair hükümler verirken bu taşınmazın değerinin belirlenmesinde taşınmazın türü, niteliği, alanı, taşınmaz beyanı ve kamulaştırma anındaki bazı değerlendirme yöntemleriyle bulunan piyasa koşulları gibi birçok kriteri dikkate almaktadır. Değerleme sürecinde arazilerde gelir yöntemi, arsalarda emsal karşılaştırma yöntemi ve yapılarda emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak taşınmazın değerinin belirlenmesi esas alınır. Taşınmazın değeri, kanunun bu maddesinde uzman raporları ve mahkeme kararları kullanılarak belirlenmesi esas alınmıştır. Değerleme uzmanı, taşınmazın özelliklerinin de belirtilmesiyle taşınmazın değerini belirten gerekçeli bir rapor hazırlar ve bu rapor daha sonra kamulaştırma işlemleri boyunca kullanılır. Yani, Madde 11'in esas amacı, kamulaştırma sürecinde taşınmazın değerinin doğru bir şekilde bulunması ve süreç boyunca kullanılacak yönetmeliklere uygun bir rapor çıkarılmasıdır.

3.5.1.2. Madde 15: Bilirkişi Kurulunun Görev ve Yetkileri

Madde 15, kamulaştırma sürecinin yürütülebilmesi için bilirkişi kurulunun oluşturulmasını ve bilirkişilerin nasıl seçileceğinin belirlenmesine yönelik hükümler bildirirken aynı zamanda görevlerini de tanımlar. Taşınmazın türüne ve özelliklerine göre seçilen en az 3 bilirkişinin taşınmaz konularına yönelik yüksek lisans veya doktora yapmış olması gerekir ya da Sermaye Piyasası Kanununda belirtilen değerlendirme uzmanları arasından seçilmiş ve en az 5 yıl bu alanda görev yapmış kişilerden olması gerekir. Kurulun taşınmazın bulunduğu yerin durumunu, mevcut kullanım durumunu ve gelecekteki olasılıklarını değerlendirerek oluşturduğu raporlar, kamulaştırma süreci boyunca mahkemeler tarafından kullanılır. Ayrıca bilirkişiler seçilirken kamulaştırma sürecindeki taşınmazın türüne ve özelliklerine uygun uzmanlık alanı olan, bu alanda en az 5 yıl çalışmış veya yüksek lisans ya da doktorasını bu alana yönelik yapmış bilirkişilerin tercih edilmesi gerekir.

3.5.1.3. Kamulaştırma Kanunu'nun Taşınmaz Değerlemeyle İlişkisi

Öncelikle özetleyecek olursak, Kamulaştırma Kanunu'nun 11. ve 15. maddesi bu kanunun taşınmaz değerleme açısından önemli iki maddesidir. Madde 11, taşınmazın değerinin nasıl belirleneceğine dair hükümler verirken madde 15, bu değerlendirme sürecini uygulayan bilirkişilerin nasıl seçileceği ve bu kişilerin görevleri hakkında hükümler verir. Bu kanunun taşınmaz değerlendirmeyle ilişkisine gelecek olursak, Kamulaştırma Kanunu'nun bu maddeleri, taşınmaz değerlendirme süreçlerinde şeffaflık ve adaletin korunmasını amaçlar. Örneğin, kentsel dönüşüm projelerindeki taşınmaz sahiplerinin haklarının korunması bu maddeler ile taşınmazın değerinin uygun bir şekilde hesaplanmasıyla gerçekleştirilir. Literatüre baktığımızda ise, Nişancı (2005), taşınmaz değerlemesi birçok kriterin bir arada değerlendirilmesi gerektiği bu kriterlerin ayrı ayrı yorumlandığı bir süreç olduğunu söyler. Öte yandan, Yomralıoğlu (1995) aynı taşınmaz için farklı değerlendirme kriterlerinin ve seçilen değerlendirme yönteminin farklı sonuçlar elde edebileceğini belirtmektedir. Köktürk ve Köktürk'e (2011) göre, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri genellikle Kamulaştırma Kanunu ile başlar.

3.5.2. Vergi Usul Kanunu²²

213 sayılı, 1991 tarihinde yürürlüğe giren Vergi Usul Kanunu vergi genel bütçe, il özel idare ve belediyelerin vergi, resim ve harçlarına dair hükümleri bildirir. Vergi daireleri ile mükellefler arasındaki etkileşimleri belirlemenin yanı sıra vergi cezaları, vergi denetimleri ve vergi mahkemelerinde dava açma kurallarını ve taşınmaz değerlemenin belirleyicisi olan değerlendirme kriterlerini de kapsar. Bu kanunun amaçlarından biri vergilendirme işlemlerinin doğru bir şekilde yürütülmesini sağlamayı amaçlamak için vergi yüklerini düzgün bir şekilde bölüştürmeyi, mükellef haklarını korumayı ve vergi alacaklarını tam bir şekilde tahmin etmektir. Nihayetinde bu kanun, vergilendirme sürecinin başlamasından itibaren verginin sonunda tahsil edilmesine kadar olan süreci kontrol altına alır. Bu kanunda bulunan 308'inci ve 309'uncu maddeleri taşınmaz değerlendirme açısından önem arz etmektedir.

²² Kanun Kabul Tarihi: 04.01.1961 Kanun No: 213, Resmî Gazete Tarihi 10.01.1961 Resmî Gazete Sayı: 10703

3.5.2.1. Madde 308: Vergi Değeri Tahmini

Madde 308, arazinin vergilendirme işlemleri için kullanılacak olan değerlendirme kriterlerinin kanunun arazi değerlerinin belirlenmesi kısmındaki 308-312 aralığındaki maddelerce belirlenmesi gerektiğini belirtir. Bu maddelerde arazi değeri, arazinin rayiç değeri ve arazinin kira getiri tahminleri belirtilmektedir. Ayrıca bu madde, belirlenen piyasa değerinin taşınmazın ne kadar vergiye tabi olduğunun belirlenmesinde kullanıldığını anlatır ve piyasa değerinin de taşınmazın türü, alanı, konumu ve çevresel koşullar gibi kriterlerin kullanılmasıyla hesaplandığını belirtir.

3.5.2.2. Madde 309: Arazi Değeri

Madde 309, arazi değerlemesi yapılırken arazinin alış-satış fiyatının dikkate alınmasını ve değerlemede göz önünde bulundurulması gereken kriterler hakkında hükümler belirtir. Belediyeler, dört yılda bir gerçekleştirdikleri taşınmaz yeniden değerlendirme ve yıllık vergiye esas değer belirleme sürecinde, pazar verilerini analiz etmek için kadastro müdürlüklerinden satış bedellerini almanın yanı sıra emlak ofislerinden de emsal değerlerini inceleyerek, özellikle binaların değerlemesinde önemli bir etken olan satış değerleri analizine odaklanırlar ve bu süreç; pazar analizi, obje özniteliklerinin güncellenmesi, değerlerin mükelleflere gönderilmeden önce doğrulanması ve itirazların değerlendirilmesi olmak üzere dört temel adımdan oluşur (Kathmann ve Kujiper, 2010). Değerlemede kullanılan kriterlerde arazi satış fiyat seviyesini, emsal arazilerin satış seviyelerinin, arazini konumunun, eğer arazi tarım amacıyla kullanılıyorsa mahsul üretme potansiyelini ve kuraklık seviyesinin, arazinin boyutunun, arazinin yerleşim alanlarına, iskelelere ve istasyonlara yakınlığının esas alınması gerektiğini belirtir. Bu maddenin amaçlarından biri, belirtilen kriterlerle hesaplanan değer, arazinin gerçek piyasa değerine en yakın değer olmasıdır. Ancak hesaplanan arazi değeri her zaman gerçek olması gereken bulguyu yansıtmayabilir ve bu da vergilendirme süreçlerinde olumsuz etkiler doğurabilir.

3.5.2.3. Vergi Usul Kanununun Maddelerinin Taşınmaz Değerlemeyle İlişkisi

Bu kanunun taşınmaz değerlendirmeyle ilişkisine bakacak olursak, Vergi Usul Kanununun 308 ve 309. maddelerinde vergilendirme işlemlerinde kullanılmak için

hesaplanması gereken arazi değerinin hangi kriter kullanılarak hesaplanması gerektiği hakkında hükümler verilmiştir. Bu hükümler ile, özellikle mükelleflerin vergi değeri hesaplanırken bulunan arazi değeri tahmininin, arazinin gerçek piyasa değerine yakın olması amaçlanmıştır. Bu sebeple taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin doğru uygulanması bu hükümlerin işleyişi açısından önemlidir. Bu ilişkilendirme kapsamında literatüre baktığımızda ise, vergilendirme işlemlerinde taşınmaz değerlemenin gerekli vurgulayan Yomralıoğlu (1995), bu işlemlerin doğru bir şekilde yürütülmesi gerektiğini belirtmiştir. Sonuç olarak, Vergi Usul Kanunu hükümleri, taşınmaz değerlemesi yoluyla vergi gelirlerinin adil bir şekilde toplanmasını amaçladığı için birbiriyle yakından ilişkilidir.

3.5.3. Özelleştirme Kanunu²³

4046 sayılı, 1994 yılında yürürlüğe giren Özelleştirme Kanunu, devlet mülkiyetindeki kuruluşların, varlıklarının ve taşınmazlarının özel şirketlere satışı ya da kiralanmasıyla alakalı hükümler belirtir. Bu hükümleri belirtirken, kamu yararını gözetmeyi esas alır. Bu kanunun amaçları, öncelikle kamu iktisadi teşebbüslerinin verimliliğini artırmak, kamu harcamalarını azaltmak, ekonomide verimliliği artırmak ve hazineye ait taşınmazlar üzerinden kamuya gelir elde etmektir. Bu amaçlar doğrultusunda yürütülen özelleşme sürecinde işçilerin haklarının korunmasına ve işsiz kalacaklara ekonomik ve sosyal destek sağlamaya dair özelleştirme kanununda maddeler de bulunmaktadır. Bu kanunda bulunan 18'inci ve 19'uncu maddeleri taşınmaz değerlendirme açısından önem arz etmektedir.

3.5.3.1. Madde 18: Özelleştirme Yöntemleri ve Değerleme Tahmini

Madde 18, özelleştirilecek olan kuruluşun nasıl özelleştirileceği ve bu özelleştirme sürecinde değerlendirme tahmininin ve ihale usullerinin nasıl uygulanacağına dair hükümler belirtmektedir. Burada maddenin A bendinde belirtilen özelleştirme yöntemleri, satış, kiralama, işletme hakkının verilmesi, mülkiyetin gayri ani haklarının tesisi ve gelir ortaklığı modeli ve işin gereğine uygun sair hukuki tasarruflar olarak belirtilmiştir. Bu özelleştirme yöntemlerinden hangisinin uygulanacağına kurul karar

²³ Kanun Kabul Tarihi: 24.11.1994 Kanun No: 4046, Resmî Gazete Tarihi 27.11.1994 Resmî Gazete Sayı: 22124

verir. Ancak bizim için önemli olan maddenin B bendinde anlatılan özelleştirme sürecindeki kuruluşların değer tespit komisyonları tarafından yapılan değer tespitleridir. Burada değer tespit komisyonunun kimlerden oluştuğu, komisyonun yapacağı çalışmalar ve görevleri anlatılır. Bunlardan kısaca bahsetmek gerekirse, değer tespit komisyonunda tüm özelleştirme sürecinden sorumlu bir grup başkanı, kuruluşun özelleştirme işlemlerinden sorumlu bir uzman, Değerlendirme ve Hazırlık Daire Başkanlığından bir uzman veya başkanın kendisi, Finansman Fon Yönetimi ve Sermaye Piyasaları Daire Başkanlığından bir uzman veya başkanın kendisi ve taşınmaz değerlendirme işlemlerinden sorumlu bir grup başkanı veya bir taşınmaz değerlendirme uzmanı olmak üzere toplam 5 kişiden olması gerektiği belirtilir. Bu komisyon belirli diğer hükümler de gözetilerek oluşturulduktan sonra İdare Başkanının ve bağlı olunan Bakanın onayının da alınmasıyla göreve başlayabilir. Komisyon değer tespiti yaparken, kuruluşun özellikleri, verdiği hizmetleri, potansiyel gelirlerini, içinde bulunduğu sektörün özelliklerini, sahip olduğu tüm malzeme ve teçhizatları, sahip olduğu taşınmazları ve tüm alacak ve vereceklerini göz önüne alır ve buna göre de bir özelleştirme yöntemi belirler. Kuruluşun iskontolu nakit akışları (net bugünkü değer), defter değeri ve piyasa değeri de değer tespiti boyunca değerlendirme yöntemlerinde kullanılır. Değer tespit raporu kuruluş özelleştirildikten sonra kamuoyuna duyurulur. Bu maddenin C bendinde ise ihale usullerine dair hükümler bulunmaktadır. Bu maddenin taşınmaz değerlendirme açısından temel amacı, özelleştirme süreci boyunca kuruluşun taşınmazlarının değerlerinin gerçek değerine yakın bir şekilde hesaplanmasıyla doğru ve şeffaf bir süreç oluşturmaktır.

3.5.3.2. Madde 19: Taşınmazların Devrine İlişkin Düzenlemeler

Madde 19, özelleştirme sürecinde bulunan kuruluşların taşınmazlarının devir işlemlerine ve devir sırasında oluşabilecek sorunlara yönelik hükümler belirtir. Bu kanunun C bendi taşınmaz değerlendirme açısından bizim için önem arz eder. Burada özelleştirme sürecinde bulunan kuruluşun taşınmazlarının devri, ifrazı, irtifakı, intifası, kullanım haklarının devri gibi işlemler yürütülmesine yönelik hükümler bulunur. Bu işlemler sırasında ortaya çıkacak sorunlardan Özelleştirme İdaresi Başkanlığının yetkisinde Maliye Bakanlığı sorumludur. Şunu da belirtmek gerekir ki, taşınmazın ifrazı sırasında 3194 sayılı İmar Kanunundaki kısıtlamalar uygulanmaz.

3.5.3.3. Özelleştirme Kanununun Taşınmaz Değerlemeyle İlişkisi

Öncelikle özetleyecek olursak, bu kanun devlet kuruluşlarının özelleştirmelerine yönelik hükümler belirtir ve madde 18'in B bendinde ve madde 19'un C bendinde taşınmaz değerleme açısından önemli hükümler belirtilmiştir. Madde 18 de kurulan değer tespit komisyonlarının taşınmaz değerleme işlemlerinde nelere dikkat edeceğine dair hükümler verilirken, madde 19 da ise değeri belirlenen bu taşınmazların özelleştirme türlerine yönelik hükümler ve özelleştirme sırasında çıkabilecek sorunların çözümlerine yönelik hükümler verilmiştir. Bu kanunun taşınmaz değerlemeyle olan ilişkisine gelecek olursak, özelleştirme sürecindeki bulunan kuruluşların taşınmazlarının değerlendirilme tespitinin yapılabilmesi hukuksal çerçevede bu kanuna bağlıdır. Literatüre baktığımız da ise Yomralıoğlu (1995), taşınmaz değerlemenin özelleştirme sürecinde ekonomik verimlilik açısından önem arz eden bir kriter olduğunu söylemektedir.

3.5.4. Kadastro Kanunu²⁴

3402 sayılı, 1987 de yürürlüğe giren Kadastro Kanunu, Türkiye'nin konumlama sistemleri ile kadastral haritasının çıkarılması, taşınmazların sınırlarının belirlenmesi ve tapu sicilinin oluşturulmasına yönelik hükümler belirtir. Bu kanunun amacı taşınmazlara dair teknik ve hukuki bilgi ve belgelerin oluşturulmasıyla mülkiyet haklarının korunması ve kamu yararının gözetilmesidir. Bu kanunun 36'ncı maddesi taşınmaz değerleme açısından önem arz etmektedir.

3.5.4.1. Madde 36: Kadastro ve Harç İlişkisi

Madde 36, kadastral işlemlerle alakalı olan davalarda, yargılama giderlerinin kim tarafından karşılanacağı, mahkemenin talep edeceği işlemler ve bu işlemlerin maliyetleri, harç hesaplamaları ve maliyetlerin bildirimi ve tahakkuku hakkında hükümler verir. Bu maddede, kadastro yapılmış olan taşınmazların kadastro harcının son emlak beyan dönemine ait emlak vergisi üzerinden tahakkuk ettirileceği ve emlak vergi değeri bulunmayan taşınmazlar içinse, kadastro komisyonu tarafından

²⁴ Kanun Kabul Tarihi: 21.06.1987 Kanun No: 3402, Resmî Gazete Tarihi 09.07.1987 Resmî Gazete Sayı: 19512

taşınmazın fiziksel özellikleri, kullanım potansiyeli ve mevcut piyasa değeri göz önüne alınarak değerinin belirleneceği ve tahakkuk ettirileceği belirtilir.

3.5.4.2. Kadastro Kanunu’nun Taşınmaz Değerleme ile İlişkisi

Bu kanunun taşınmaz değerleme ile olan ilişkisine baktığımızda ise, bu kanunun 36. maddesinde belirtilen emlak vergi değeri bulunamayan taşınmazlar için taşınmaz değerleme yapılmasının sürecin doğruluğu ve şeffaflığı açısından bir zaruret olduğunu görüyoruz. Literatüre baktığımızda ise, mülkiyet haklarının korunması vurgusunu yapan Yomralıoğlu (1995), taşınmaz değerleme işlemlerinde kadastro verilerinin doğruluğunun önemini vurgulamıştır.

3.5.5. Türk Medeni Kanunu²⁵

4721 sayılı, 2001 yılında yürürlüğe giren, İsviçre Medeni Kanunu’ndan değiştirilerek Türkiye’nin sosyoekonomik durumuna uygun hale getirilen Türk Medeni Kanunu, kişisel, ailevi, mülkiyet, borç ve miras konularıyla alakalı özel hukuk kurallarına yönelik hükümler içerir. Şunu da belirtmek gerekir ki, bu kanunun mülkiyet ile alakalı verdiği hükümlerde taşınmaz mülkler üzerindeki kişisel haklar ve sorumluluklarla alakalı ve taşınmaz değerinin tespit edilmesi ile alakalı hükümler de bulunmaktadır. Bu kanunun amacı, insan haklarını korumak, kişilerin hukuki sorumluluklarını belirlemek ve sosyal yaşamın düzgün bir şekilde ilerleyebilmesini sağlamaktır. Bu kanunda bulunan 899’uncu ve 904’üncü maddeleri taşınmaz değerleme açısından önem arz etmektedir.

3.5.5.1. Madde 899: İpotekli Borç Senetleri Değer Tespiti

Madde 899, ipotekli borç senedi yoluyla taşınmaza tapu idaresi tarafından taşınmaz değerleme tespiti yapılması ile ipotek konması işleminin gerçekleştiğini belirtir. Bu maddeye göre taşınmaza tapu idaresi tarafından belirlenen değerden daha yüksek miktarda ipotek yapılamaz. Bu sayede hem borçlu tarafın korunmasını hem de alacaklının kendini güvende hissetmesi amaçlanmış olur.

²⁵ Kanun Kabul Tarihi: 22.11.2001 Kanun No: 4721, Resmî Gazete Tarihi 08.12.2001 Resmî Gazete Sayı: 24607

3.5.5.2. Madde 904: İrat Senetleri Değer Tespiti

Madde 904, irat senetlerindeki para miktarının tapu idaresi tarafından taşınmaz değerlendirilerek belirlenmesi gerektiğini belirtir. Bu maddede, tapu idaresi bu işlemde taşınmaz değerlendirilerek yaparken arazilerin üretim kapasitesine bağlı gelir değerlerini, bina ve arsaların ise hem kira gibi gelir değerlerini hem de bina ve arsaların kendi değerini esas alması gerektiğini bildirmiştir. Buna ek olarak ise, irat senedi değerinin tapu idaresi tarafından belirlenen değer beşte üçünden fazla olamayacağını belirtir. Bu madde taşınmazların verimli bir şekilde kullanılabilmesini ve tarafların haklarının korunmasını amaçlamaktadır.

3.5.5.3. Türk Medeni Kanunu'nun Taşınmaz Değerleme ile İlişkisi

Bu kanunun taşınmaz değerlendirilmeyle olan ilişkisine gelecek olursak, madde 809 ve madde 904'te belirtilen ipotekli borç senedi ile yapılan ipotek işlemlerinde ve irat senetlerinin değerinin belirlenmesinde tapu idaresinin resmen değeri belirlemesi için uygun taşınmaz değerlendirilme yöntemlerini ve kriterlerini uygulaması gerekmektedir. Burada taşınmaz değerlendirilme tarafların haklarının korunması ve işlemlerin resmi güvencelerle yürüyebilmesi açısından önem arz eder. Literatüre baktığımızda ise, taşınmaz değerlendirilme süreçlerinde ipotekli borç senetlerinin ve irat senetlerinin değerini vurgulayan Yomralıoğlu (1995), bu süreçlerin taşınmaz sahibinin haklarının korunmasında çok önemli olduğunu belirtir.

3.5.6. İmar Kanunu²⁶

3194 sayılı, 1985 yılında yürürlüğe girmiş olan İmar Kanunu, yerleşim alanlarının çevre düzenlemelerini, bu yerlerdeki yapılaşmaların fen ve sağlık esaslarına bağlı olarak işler hale getirilmesini teşkil eden hükümler belirtir. Belediyeler ve mücavir alanlar içerisine dahil olan tüm yapılaşma işlemleri bu kanun kapsamındadır. Bu kanunun amaçları, şehirleşmenin düzenli şekilde büyümesini sağlamak, vatandaşın sosyal ve ekonomik taleplerini karşılamak, doğal kaynakların korunmasını sağlamak, kamu hizmetleri için belirlenen alanların kontrolünü sağlamak ve belediyelerin mevcut hükümetle uyumlu bir şekilde çalışabilmesi olarak sayılabilir.

²⁶ Kanun Kabul Tarihi: 03.05.1985 Kanun No: 3194, Resmî Gazete Tarihi 09.05.1985 Resmî Gazete Sayı: 18749

Bu kanunun 10'uncu, 11'inci ve 17'nci maddeleri taşınmaz değerlendirme açısından önem arz etmektedir.

3.5.6.1. Madde 10: İmar Programları ve Kamulaştırma

Madde 10, belediyelerce imar planlarının uygulanması ve taşınmazların kamulaştırılmasına yönelik hükümler belirtir. Bu maddeye göre, belediyeler hangi alanların kamu hizmetine ayrılacağını ve hangi kamu kuruluşuna tahsis edileceğini belirten imar planlarını onaydan en geç 3 ay süre içerisinde toplamda 5 yıllık olacak şekilde hazırlamalıdır. Buna bağlı olarak, kamu kuruluşuna tahsis edilen taşınmazın kullanım amacının değişeceğinden dolayı taşınmazın piyasa değeri düşecektir ve değerlendirme işlemlerinde de farklı yöntemler uygulanması gerekecektir. Devamında yine bu maddeye göre, belediye meclisi de imar planını hazırlayıp onayladıktan sonra kamu kuruluşlarına duyurur ve kamulaştırma süreci resmen başlamış olur. Bu işlemlerin yürütülebilmesi için de kamulaştırma kanununda bahsettiğimiz gibi taşınmaz değerlendirme bu süreçte bir zarurettir. Bu maddenin amacı, kamu yararına olan imar projelerinin zamanında ve doğru şekilde yürütülmesidir.

3.5.6.2. Madde 11: Kamuya Ait Taşınmazlar

Madde 11, imar planlarında kamu hizmetleri için ayrılmış meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi taşınmazların kullanımı ile alakalı hükümleri belirtmektedir. Bu maddeye göre, kamu hizmetleri için ayrılmış bu taşınmazlar hazineye veya özel idareye aitse, bu taşınmazın devri belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise özel idareye bedelsiz olarak gerçekleştirilir ve aynı zaman da tapu kaydı da terkin edilir. Eğer yukarıda belirtilen taşınmazların üzerinde bir bina bulunuyor ise bu taşınmaz bedelsiz olarak devri gerçekleştirilir ancak bina için bina sahibine arsa değeri haricinde binanın halihazır değeri esas alınarak taraflar arasında belirlenen bir ödeme yapılması gerektir. Bu maddede ayrıca belediyeye ya da özel idareye devri gerçekleştirilen bu taşınmazlar satılamaz veya başka amaçlar uğrunda kullanılamaz olarak belirtilmiştir.

3.5.6.3. Madde 17: Kamulaştırmadan Arta Kalan Alanlar

Madde 17, imar planının uygulanması sırasında arta kalan alanlar, kapanan yollar ya da meydanlardan arta kalan inşaat yapılması için elverişli olmayan alanlarla alakalı hükümler verir. Bu maddeye göre, kapanan veya istikameti değiştirilen yol, meydan ya da kamulaştırma alanından arta kalan küçük alanlar bitimindeki arsa veya bina sahiplerine teklif edilerek bir bedel takdiri suretiyle satılabilir. Eğer komşu taşınmaz sahibi bu alanı satın almak istemezse belediye veya valilik bu alanı şuyulandırıp, imar planına uygun hale getirerek satabilir. Bu durum sonrasında eğer belediye veya valilik bu alandaki imar parselinde hissedarsa, kendi hisselerini diğer hissedarlara bir bedel takdiri suretiyle satabilir, ancak yine diğer hissedarlar belediye veya valiliğe ait bu hisseyi satın almak istemezse, şüyüun izalesi yoluna gidilebilir. Bu maddede şu da belirtilir ki, bu süreçler boyunca uygulanan taşınmazların bedel takdiri için yapılan değerlendirme tespitleri daha öncesinde belirtmiş olduğumuz 2942 sayılı sayılı kamulaştırma kanununa göre yapılmaktadır. Bu maddenin amacı, kamulaştırma sonucu arta kalan alanların kamu yararı gözetilerek değerlendirilmesiyle mekânsal ve maddi zararları azaltmaktır.

3.5.6.4. İmar Kanunu'nun Taşınmaz Değerleme ile İlişkisi

Bu kanunun taşınmaz değerlemeyle olan ilişkisine gelecek olursak, imar projeleri kapsamında gerçekleştirilen belirli alanların kamuya tahsis edilmesi ya da tahsis edilen bu alanlardan kullanışsız olan alanların tekrar kamu yararı için satılması gibi kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırma kanunu başlığı altında da belirttiğimiz gibi taşınmaz değerlendirme süreçlerinin uygulanması bir zarurettir. Literatüre baktığımızda ise, Ersoy ve Keskinok (2000), imar projelerinin getirdiği taşınmaz değerlerindeki değişikliklerin doğru şekilde kontrol edilmesi gerektiğini vurgular.

3.5.7. Sermaye Piyasası Kanunu²⁷

2499 sayılı, 1981 yılında yürürlüğe girmiş Sermaye Piyasası Kanunu, birikimlerin belirli yatırım araçları sayesinde halkın kalkınması amacıyla değerlendirilmesi, yatırımcı haklarının korunması, piyasada güven ortamının oluşması

²⁷ Kanun Kabul Tarihi: 28.07.1981 Kanun No: 2499, Resmî Gazete Tarihi 30.07.1981 Resmî Gazete Sayı: 17416

ve piyasanın doğru bir şekilde işlemesi gibi sermaye piyasasına yönelik hükümler belirtir. Ayrıca bu kanun, sermaye piyasası araçlarının takibi, sermaye piyasasında faaliyet gösteren şirketlerin denetlemesi, piyasadaki yatırımcıların izlenmesi gibi denetleme işlemleriyle alakalı hükümler de belirtir. Şunu da belirtmek gerekir ki, bu kanunda taşınmaz değerlendirme uzmanlarına yönelik hükümler de belirtilmiştir. Bu kanunun 22'nci ve 40'ıncı maddeleri taşınmaz değerlendirme açısından önem arz etmektedir.

3.5.7.1. Madde 22: SPK Görev ve Yetkileri

Madde 22, SPK'nın görev ve yetkilerini detaylı bir şekilde açıklayan hükümler bildirir. Bu görevlerden biri, taşınmaz değerlendirme tespiti yapacak olan değerlendirme kuruluşlarından, sermaye piyasasında değerlendirme işlemlerinde bulunacaklara yönelik şartları belirleyip bu şartlara uyan değerlendirme kuruluşlarını ilan etmektir. Bu görevin amacı, taşınmaz değerlendirme süreçlerinde tarafların değerlendirme yapan kuruluşa güvenmelerini sağlamaktır.

3.5.7.2. Madde 40/D: Değerleme Uzmanlığı ve TDUB

Madde 40/D, TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) kuruluşunun görev ve yetkilerini detaylı bir şekilde açıklayan hükümler bildirir. Bu maddeye göre, birliğin görevleri arasında değerlendirme uzmanlarının eğitimini sağlamak, sertifika programları düzenlemek, meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, meslek üyelerini idari ve hukuki düzenlemelerden bilgilendirmek ve denetlemek, bölgesel ve ulusal düzeyde gayrimenkul değerlendirme alanında istatistikler oluşturmak ve yayınlamak gibi birçok görev belirlenmiştir. Bu maddenin amacı, uluslararası standartlara yönelik değerlendirme sistemi oluşturmak, taşınmaz değerlendirme işlemlerinin alanında uzman ekipler tarafından gerçekleştirilmesini sağlamak ve değerlendirme sektörünün kalitesini arttırmaktır.

3.5.7.3. Sermaye Piyasası Kanununun Taşınmaz Değerleme ile İlişkisi

Bu kanunun taşınmaz değerlendirme ile olan ilişkisine gelecek olursak, taşınmaz değerlendirme işlemlerinin bu kanuna göre uygulanması gerektiğini görmüş oluruz. Bu kanun, TDUB' un görev ve yetkilerini belirleyerek taşınmaz değerlendirme uzmanlarının

gelişmesine ve taşınmaz değerlendirme süreçlerinin standartlaşmasında büyük ölçüde katkı sağlamıştır.

3.5.8. Tapu Sicil Tüzüğü²⁸

2001 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun belirtmiş olduğu tapu sicillerinin doğru şekilde kayıt altına alınmasına yönelik hükümler belirtir. Bu tüzük, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakları, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tapu sicilindeki işlemlerinin tamamını kapsamaktadır. Aynı zamanda bu tüzük ile, TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) kontrolünde, verilerin elektronik ortama aktarılmasıyla kolaylık, güvenli erişim ve arşivleme gerçekleştirilmiştir. Bu tüzüğün madde 39'da belirtilen irat senedi için değer tespiti, madde 40'ta belirtilen gelir değerinin tespit edilmesi, madde 41'de belirtilen ipotekli borç senedi veya irat senedinin düzenlenmesi, madde 42'de belirtilen birden çok taşınmazın kısıtlanmasında senetler ve madde 43'te belirtilen rehin kapsamına sonradan taşınmaz ilavesi işlemlerinde taşınmaz değer tespitinin yapılması bir zarurettir.

²⁸ Tüzük Kabul Tarihi: 22.07.2013 Dayandığı Kanun No: 4721, Resmî Gazete Tarihi 17.08.2013 Resmî Gazete Sayı: 28738



4. İMAR BARIŞININ SULTANBEYLİ'NDEKİ TAŞINMAZ DEĞERLERİNE ETKİSİ

4.1. Sultanbeyli İlçesinin Tarihsel Yolculuğu ve Mülkiyet Sorunları

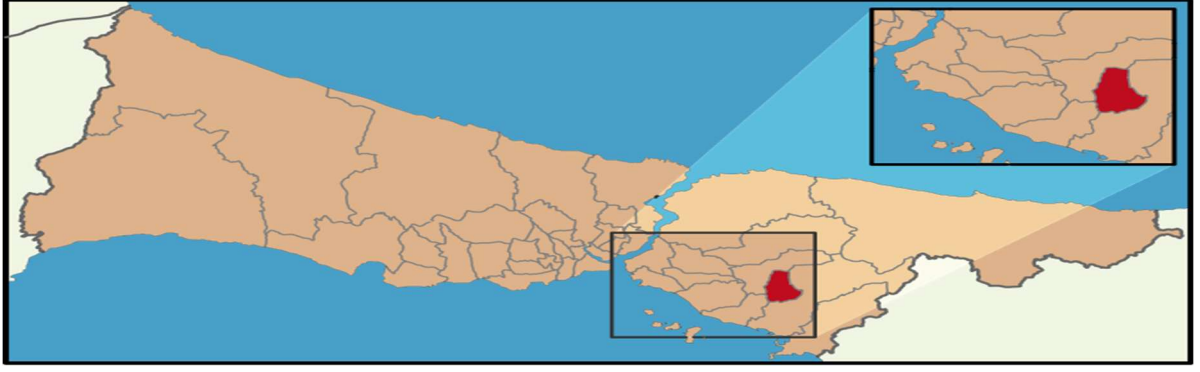
Çalışmanın konusunu oluşturan Sultanbeyli İlçesi, coğrafi tarihsel ve mülkiyet yapısı bakımından incelenmiştir. İlçenin mülkiyet yapısını anlamak için tarihini bilmek elzemdir. Genel olarak baktığımızda oluşumundan itibaren mülkiyet sorunları hep var olmuştur ve günümüze kadar hep devam etmiştir ki bu yönüyle de bu çalışma için iyi bir örneklem oluşturmaktadır.

4.1.1. Sultanbeyli İlçesinin Tarihsel Yolculuğu

Sultanbeyli İlçesinin tarihsel yolculuğu; coğrafi bakış, Aydos Kalesi'nin fethi, 19. ve 20. yüzyılda yaşanan gelişmeler ve mekânsal gelişime bakış başlıkları altında incelenmiştir.

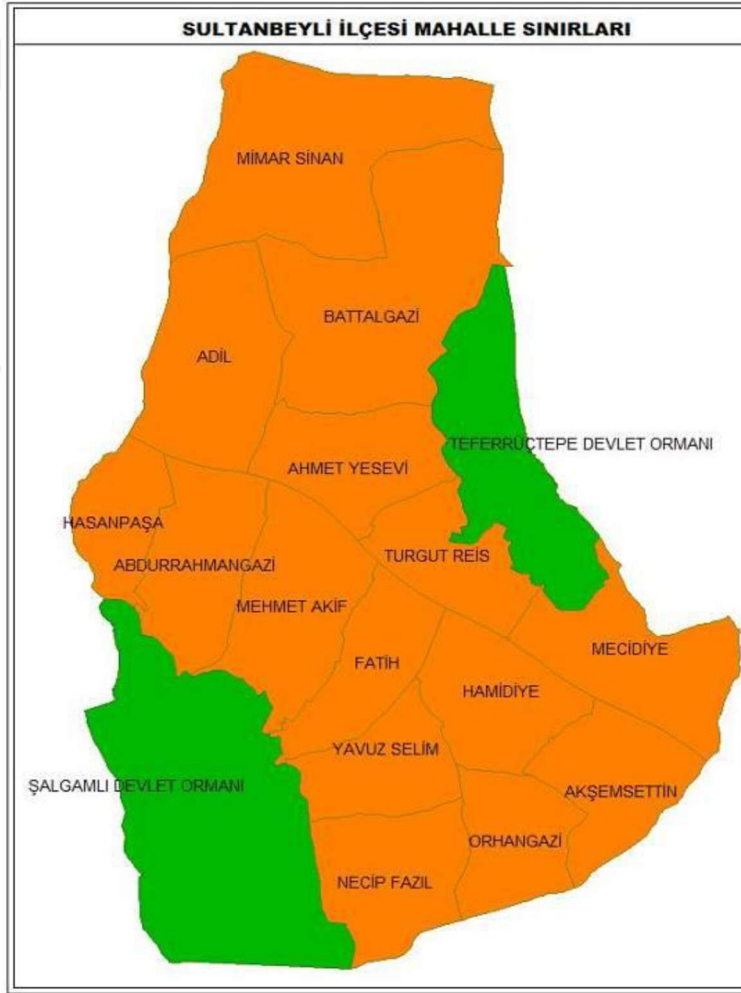
4.1.1.1. Sultanbeyli İlçesine Coğrafi Bakış

Sultanbeyli İlçesi İstanbul ilinin Anadolu Yakasında yer alan, 21,9 km²lik yüz ölçümüne sahip 39 ilçesinden biridir. Şekil 4.4'te Sultanbeyli'nin İstanbul üzerindeki konumu harita üzerinde gösterilmiştir. Aydos ve Teferrüç Dağları arasında yer alan ilçe, coğrafi ve tarihsel açıdan önemli bir yere sahiptir. İlçenin içerisinde TEM (Trans-Avrupa Kuzey-Güney Otoyolu) geçmektedir ve ilçeyi kuzey- güney olarak ayırmış durumdadır. İlçede toplamda Şekil 4.5'te harita üzerinde gösterildiği gibi 15 mahalle bulunmakta ve bunlardan dokuz tanesi Güneyde, altı tanesi ise Kuzeyde kalmaktadır. Güneyde Hasanpaşa, Abdurrahman Gazi, Mehmet Akif Ersoy, Fatih, Hamidiye, Yavuz Selim, Akşemsettin, Orhangazi ve Necip Fazıl mahalleleri yer alırken, kuzeyde Adil, Ahmet Yesevi, Battalgazi, Mecidiye, Mimar Sinan ve Turgut Reis mahalleleri bulunmaktadır (Işık ve Pıncıoğlu, 2018). İlçenin sınır komşuları Kartal, Pendik ve Sancaktepe İlçeleridir.



Şekil 4.4. Sultanbeyli İlçesinin Konumunu Gösterir Harita

Kaynak: (https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Istanbul_location_Sultanbeyli.svg)



Şekil 4.5. Sultanbeyli İlçesinin Mahallelerini Gösterir Harita

Kaynak: (Sultanbeyli Belediyesi, 2015)

4.1.1.2. Aydos Kalesinin Fethi

Bizans dönemine kadar uzanan Sultanbeyli İlçe tarihinde Aydos Kalesi, İstanbul'un fethinde önemli bir yere sahiptir ve bu kale Bizans döneminden kalmıştır. Hatta Aydos kalesi için Halil İnalcık "İstanbul'un kapısı" ve "İstanbul'un fethinin başladığı yer" demiştir (İnalcık, 2011). Ayrıca kale farklı hikayelere de konu olmuştur. En bilindik olanı; Bizans Tekfurunun kızının gördüğü rüya sonucu, kızını Osmanlı Tekfuruna teslim etmesi olmuş ve bu hikâye sayesinde Aydos Kalesinin fethi dikkat çekici hale gelmiştir (Engin vd. 2017).

Aydos Kalesi Bağdat-İstanbul ticaret yolunda bulunmasından dolayı hem Osmanlı hem de Bizans için önemli bir yer olma özelliğine sahiptir. Yıl 1328'i gösterdiğinde Aydos Kalesi Osmanlılar tarafından fethedilmiştir. İzmit'in fethinden sonra Osmanlı buradan çekilmeye başlamışsa da bölgeye Osmanlı gazileri yerleşmiştir. Bu yerleşim sürecinde bölgede tarımsal faaliyetlere başlanılmıştır.

4.1.1.3. 19 ve 20. Yüzyılda Yaşanan Gelişmeler

19. yüzyılda Sultanbeyli İlçesi (eski adıyla Sultanbeyli Çiftliği) çiftlik mülkleri arasında yer almıştır. Dönem olarak değerlendirildiğinde, Sultan Abdülmecit ve II. Abdülhamit dönemine denk geldiği söylenebilir. Yine aynı yüzyılda Sultanbeyli Çiftliği Hasan Hüsnü Paşa tarafından satın alınmıştır. Hasan Hüsnü Paşanın mülkiyetinde yaklaşık 20 yıl kaldıktan sonra, Belçika vatandaşı olan Frans Flipson'a satılmasıyla yeniden mülkiyeti değişmiştir. Bu dönemde genellikle çiftlikte Yahudi vatandaşlarının yerleşim kurduğu görülse de sonraki dönemler de güvenlik vb. nedenlerden dolayı Yahudiler bölgeden ayrılmış ve çiftliği Müslümanların kiralamıştır. Uzun yıllar burada kalan Müslümanlar için zamanla bir yerleşim haline gelmiştir. Frans Flipson'un vefat etmesinden sonraki dönemlerde yapılan bazı yasal uygulamalar sonucu; Çiftliğin Devlet mülkiyetine geçirilmiştir. Sonrasında ise bu döneme denk gelen göçlerle, Bulgaristan'dan bu bölgeye gelen Türk göçmenlere tahsis edilmiştir. (Ağırman, 2014)

Uygulamalara karşı çıkan Flipson'un varisleri tarafından zamanla kalan mülkler 103 kişiye 155 hisse olarak, tapusuz bir şekilde yalnızca noterliklerdeki uygulamalar ile satılmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu 2018). Zamanla bu tapulu ve tapusuz hisselerin

başkaca parçalara bölünmesiyle bölgede aşılması zor mülkiyet problemleri görülmeye başlamıştır.

Noterliklerde gerçekleşen satış işlemleri sonrasında aynı yıl tapu tescil davasının açıldığı ve bu davanın 1987 yılına kadar süren davalar zincirinin başlangıcını oluşturduğu görülmüştür (Ağırman, 2014). Davanın uzun sürmesinin temel nedeninde Osmanlı dönemindeki tapuların araziye uygulanmasındaki, belirsizlikten kaynaklanan zorluklar olduğu görülmüştür (Işık ve Pınarcıoğlu 2018). Davanın ilgilileri, davaya konu olan arazilerin mülkiyetinin kendilerine ait olduğunu savunan kurumların da eklenmesiyle artmıştır. Bu kurumlar Maliye Hazinesi, Orman Genel Müdürlüğü ve Vakıflar Genel Müdürlüğü olmuştur. Nihayet dava Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1984 yılı 1984/645 sayılı kararı ile sonuçlanmıştır. "Dava sonucunda arazilerin bir kısmının 1954 yılında satın alan alıcılar, varisleri ve bu alıcılardan satın alan alıcılar arasında hisseleri nispetinde ve bir kısmının da orman ve maliye hazinesi (6831 sayılı kanununun 2/b maddesi uyarınca Orman sınır dışına çıkarılan araziler) adına tescil edildiği görülmüştür." (Ağırman, 2014). Karara yapılan itirazlar sonucunda, Yargıtay'ın bu kararı 1987 yılında kesinleşmiştir.

Sultanbeyli İlçesi bu tarihi gelişim sürecinde 1957 yılında köy (Sultanbeylik Köyü), bölgeye gelen göçlerin devamında 1987 yılında belde olmuştur. Bölgeye hızla devam eden göç hareketleriyle, 1992 yılında Sultanbeyli artık İlçe olmuştur (Engin vd., 2013). 1988 yılında TEM otoyolunun açılması, Sultanbeyli'nin göç almasında etkili olmuş ve İlçenin büyüme oranında artış meydana getirmiştir. Bölgede meydana gelen tüm bu hareketlilik zamanla yerleşim problemlerine ve doğal olarak kentte yapılaşmanın çarpıklaşmasına neden olmuştur (Engin vd., 2013). İlçede yaşanan bu gelişmeler Sultanbeyli'nin mülkiyet problemleri ve kentleşmede çarpıklaşmanın yoğun olarak değerlendirildiği bir bölge olmasında önemli rol oynarken; altyapı, eğitim, sağlık gibi temel ihtiyaçların da artmasına neden olmuştur.

2004 yılında, Sultanbeyli İlçesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir. Bu tarihten sonra bölgede yaşanan problemlere yönelik çalışmalar artmış; altyapı hizmeti, imar planlarının oluşturulması gibi olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Sultanbeyli İlçesinin tarihi dokusu vurgulanmak amacıyla Aydos Kalesinde restorasyon çalışmaları yapılmış, dünyada sadece Aydos ormanında yetiştiği bilinen

sarı lale ya da orijinal adıyla *Crocus Olivieri İstanbulensis* belediyenin yeni simgesi haline gelmiştir (Dalka, 2017, s.80). Bu çalışmalarla birlikte Sultanbeyli için Aydos kalesinin, tarihi bir imge haline geldiği görülmüştür (İnalçık, 2011).

4.1.1.4. Sultanbeyli İlçesinin Mekânsal Gelişimine Bakış

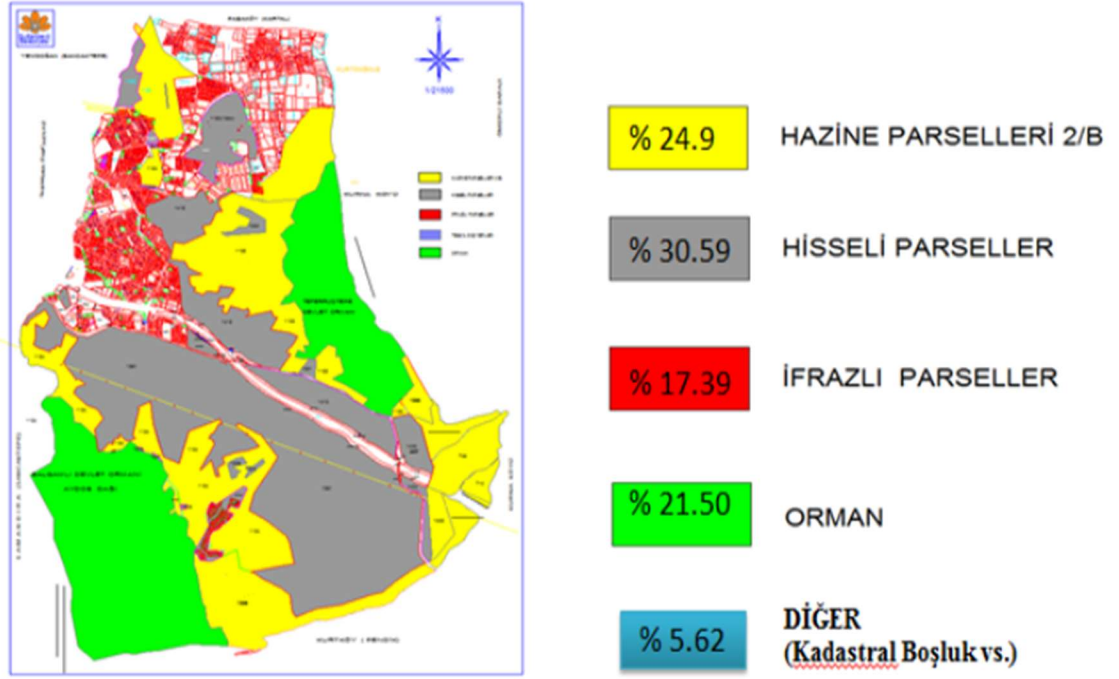
Sultanbeyli'nin mekânsal gelişimi Kuzey ve Güney mahallelerde farklı şekillerde gerçekleşmiştir. Güney kısımdaki mahalleler tarihsel anlamda eski yerleşim yerleri olmasından dolayı nüfus oranı ve yapılaşma fazla olmuştur. İlçe merkezine yakınlık gösteren mahalleler yatırım açısından dikkat çekici olmuştur. Sultanbeyli Devlet hastanesinin bu bölgede olması da nüfus yoğunluğunda etkili olmuştur (Engin vd., 2013). Kuzey kısımdaki mahallelerde yapılaşma Güney kısma göre geç başladığından, yapılaşma daha planlı ilerlemiştir. Ayrıca TEM otoyolunun İlçeye bağlanması, ilçedeki ekonomik ve ticari yapıdaki güçlenmeye katkı sağlamıştır. İlçeye doğrudan sağlanan giriş-çıkışlar İlçenin hem çevresindeki diğer bölgelerle hem de İl içerisinde ulaşımı kolay hale getirmiş ve İlçeyi bağlantı anlamında güçlendirmesiyle, İlçede lojistik ve ticari faaliyetlerde artış görülmüştür. Bu durum, bölgedeki gayrimenkul değerlerine olumlu yansımıştır. Eski İstanbul-Bağdat ticaret yolunun şimdiki Fatih Bulvarına denk gelmesi, İlçenin ekonomik anlamda gelişmesine katkı sağlamıştır (Engin vd., 2013).

Sultanbeyli günümüzde özellikle, İlçede meydana gelen imar planlamalarında yapılan değişiklikler ile Kuzey mahallelerde yapılaşmanın artmasına, modern anlamda toplu konutların kurulmasına olanak sağlamıştır. İlçenin ekonomik ve sosyal yapısında İBB (İstanbul Büyükşehir Belediyesi)'ye dahil edilmesi, TEM otoyolunun açılması vb. gelişmelerden sonra toplu ve alt yapı çalışmalarının hız kazanması, olumlu etkiler yaratmıştır. Ayrıca hisseli parsellerde yaşanan sorunların yasal yollarla çözüme kavuşturulması (2/B çalışmaları, 7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Md. Gereğince yapılan çalışmalar); söz konusu parsellerde işlem yapmayı kolaylaştırmış, yeni imar alanlarının oluşmasıyla birlikte yatırım faaliyetlerini hareketlendirmiş, gayrimenkul piyasası bu durumdan olumlu etkilenmiştir. Bu gelişmeler Sultanbeyli'nin kentleşmede daha planlı seyretmesine ve İstanbul'un bir parçası olarak ekonomik anlamda güçlenmesine imkân oluşturmuştur (Işık ve Pınarcıoğlu, 2018). Tüm bu süreç

irdelendiğinde, Sultanbeyli'nin gelecekteki planlamalarla her anlamda gelişmeye devam ederek, İstanbul'un önemli ilçelerinden biri haline gelmesi öngörülmektedir.

4.1.2. Sultanbeyli İlçesinin Mülkiyet Sorunları

Sultanbeyli İlçesinin yüzölçümünün yani idari sınırlarının 21,9 km² olduğunu önceki bölümlerde belirtmiştik. Şekil 4.6 incelendiğinde bu alanların genel olarak hazine parselleri, hisseli parseller, imar parselleri ve orman parsellerinden oluştuğu görülmektedir. Söz konusu parsellerinin alan dağılımı Tablo 4.2'de gösterilmiştir. Tabloya göre Sultanbeyli'nin büyük bir bölümünü hisseli parsellerin oluşturduğu görülmektedir. Bu parsellerin alanı yaklaşık 900 hektar olup mülkiyet yapısındaki oranı, %30,59'a denk gelmektedir. Bu parsellerden sonraki en büyük alana sahip parseller, 2/B yani hazine parselleri olup alanı yaklaşık 720 hektardır ve mülkiyet yapısındaki oranı, %24,90'dır. Bu alanlar İlçenin yaklaşık 600 hektar alanına sahip orman alanları dışına çıkarılmış bölgeleridir. Bu alanlar 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2B maddesi kapsamına tabi tutulmuştur. Ayrıca orman alanlarının mülkiyet yapısındaki oranı, 21,50'dir ve alanın büyük kısmı halen orman niteliğini korumaktadır. İlçede imar uygulaması gören parsellerin alanı yaklaşık 500 hektar olup; mülkiyet yapısındaki oranı, %17,39'dur. Bu alanlarda mülkiyet sorunu, yapılan uygulamalar ile çözülmüştür. Geriye kalan diğer alanlar ise yaklaşık 160 hektar olup, mülkiyet yapısındaki oranının %5,62 olduğu görülmektedir.



Şekil 4.6. Sultanbeyli Kadastral Haritası

Kaynak: (<https://mpgm.csb.gov.tr/kamulastirma-calismalari-i-91849>)

Tablo 4.2. Sultanbeyli Mülkiyet Örüntüsü-Alan Dağılım Tablosu (2024)

Mülkiyet Örüntüsü	Alan(m ²)	Yüzde(%)
Hisseli Parseller	8.853.815,15	30,59
2/B Alanları	7.445.870,883	24,90
İmar Uygulaması Gören Parseller	5.031.846,81	17,39
Orman Alanları	6.221.301,87	21,50
Diğer Alanlar (Uygulama Görmemiş Kadastral Parseller, Kadastral Boşluk, TEM + Eski Ankara Asfaltı)	1.629.681,996	5,62
Toplam	28.942.911,57	100

4.1.2.1. Çok Hisseli Parseller

İlçenin büyük çoğunluğunu etkileyen çok hisseli parseller toplamda 22 adettir. Parsellerin mahallelere göre dağılımı Tablo 4.3'te, konumu ise Şekil 4.7'de gösterilmiştir. Buna göre hisseli parsellerin bazılarının tek bir mahalleyi, bazılarının ise birden fazla mahalleyi kapsadığı anlaşılmaktadır. Sultanbeyli'nin güney ve kuzey bölgelerinde hangi mahallelerin yer aldığını önceki bölümde incelemiştik. Buradan çıkarımla, Güney bölgede kalan parsellerin 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1418,1424 ve 1561 olduğu görülmüştür. Kuzey bölgede kalan parseller ise 1321, 1322, 1323, 1331, 1332, 1336,1337, 1410, 1415, 1417, 1420, 1422 ve 1534 şeklindedir.

Hisseli parseller için önceki bölümlerde yasal ve yasal olmayan yollarla çok kez el değiştirmiş olması ele alınmıştır. Bu durum, fiili kullanımdaki malikler ile yasal yani tapudaki maliklerin farklılık göstermesine neden olmuştur. Her ne kadar tapuda maliklerin sayısı ve hissesi belli olsa da fiili kullanımda durum hiç de öyle değildir. Yasal olmayan yollarla yapılan satışların; fiili kullanım tablosunu, tapudakinden çok daha farklı bir boyuta taşımıştır. Her ne kadar tapuya tescil edilmemiş olsa da bu satışların da kaydı tutulmuştur. İlk başta beyana dayalı vergi uygulamaları yapılmış olup, fiili kullanıma konu kişiler sahibi olacağı veya olduğu yerleri belediyeye bildirerek, tam sınırı arazide belli olmayan bir yer vergilendirilmiştir. Alım-satım işlemleri ise başta sadece alıcı, satıcı ve şahitlerin bulunduğu satış senedi ile gerçekleştirilmiş ve belediyede kayda alınmıştır. Daha sonra bu işlemler noterler aracılığıyla yapılmıştır ve bu süreçte belediyenin adeta tapu birimi görevini üstlenmiş durumda olduğu görülmüştür (Ağırman, 2014). Günümüz için bu uygulama sisteminin, alım-satım işlemlerinin takibi ve fiili kullanımın tespiti için olumlu etkileri bulunmaktadır.

İlçede yaşanan mülkiyet konusundaki bu belirsizlikleri çözmek ve mülkiyet sorunlarının giderilmesi için yerel ve idari birimlerce çalışmalar yapılmış hatta Sultanbeyli İlçesi özelinde yasalar çıkarılmıştır. Yerel birimlerin çalışmalarından bahsedecek olursak, Sultanbeyli Belediyesi; hisseli parsellerin kamulaştırılması, tapudaki fiili kullanıcıların tespit edilmesi, tapu kayıtları ile fiili kullanıcıların eşleştirilmesi ve imar planı çalışmaları yapmıştır (Temel, 2022). Fiili kullanım sahipleri hisseleri için tapu talebinde bulunurken belli bir ücret ödemiş ve bu ücret

Belediyede bir havuzda toplanarak, kamulaştırma işlemleri için kullanılmıştır. Merkezi idarelerce yapılan çalışmalardan ilki EK 1’de gösterilen 2011 yılı 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıdır. Karala birlikte çok hisseli parsellerde iyileştirme, yenileme ve dönüşüm çalışmalarına istinaden kamulaştırma ve çok hisseli parsellerin kamuya devri amaçlanmıştır. 2015 yılına gelindiğinde EK 2’de gösterilen 3065 Sayılı Kanun’a eklenen geçici maddesi ile, trampa yoluyla yapılan kamulaştırmalarda vergi ve harç muafiyeti uygulanmasına gidilmiştir. Böylece ilgili kişilerin yeni bir mali yükten arındırılması ve mülkiyet devrinin hızlanması amaçlanmıştır. Son olarak EK 3’te gösterilen 2018 tarihli, 7143 Sayılı Kanun’un Geçici 1. Md. gereğince yapılan uygulamalar, İlçedeki mülkiyet sorununun önemli ölçüde giderilmesine olanak sağlamıştır. Bu kanun ile taşınmazlar acele kamulaştırma yoluyla Belediyenin mülkiyetine geçmiş, kullanıcılara ait rehin ve ipotekler de aynı şekilde korunmuştur. Sonrasında Belediyelerce düzenlenen satış evrakları ile peyderpey fiili kullanıcılara, 6292 Sayılı Kanun Gereği yapılan satış usullerinden faydalanılarak tapu birimlerince resen tescil edilmiştir.

Tablo 4.3. Hisseli Parsellerin Mahallelere göre dağılımı

SIRA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI (m ²)	MAHALLE
1	1321	3750	ADİL
2	1322	1250	
3	1323	6250	
4	1324	16250	FATİH
5	1326	3750	
6	1329	31250	
7	1325	34932	YAVUZ SELİM
8	1327	3500	MEHMET AKİF
9	1328	3250	
10	1418	58578	
11	1331	32000	TURGUT REİS
12	1417	3952	
13	1332	75500	BATTALGAZİ
14	1336	142500	MİMAR SİNAN
15	1337	15500	
16	1410	553426	TURGUT REİS-MECİDİYE
17	1415	1130416	TURGUT REİS-AHMET YESEVİ ADİL-BATTALGAZİ
18	1420	212415	MECİDİYE
19	1422	1115	
20	1424	100210	AKŞEMSETTİN
21	1534	276062	BATTALGAZİ MİMAR SİNAN
22	1561	6011503	HASANPAŞA-ABDURRAHMANGAZİ MEHMET AKİF-FATİH-HAMİDİYE YAVUZ SELİM-ORHANGAZİ- AKŞEMSETTİN

Kaynak: (Temel,2022)

4.1.2.2. 2/B Parselleri

2/B parselleri de hisseli parseller gibi Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet örüntüsünde önemli bir yere sahiptir. 2/B parsellerinin dağılımını Şekil 4.7’de diğer parseller ile gösterilmiştir. Bu parseller 6831 Sayılı Orman Kanunun 2B Maddesi gereğince orman sınırı dışına çıkarılmış olup, 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek-4 maddesi gereğince yapılan kadastro çalışmalarınca, fiili kullanım tespiti yapılmıştır. Yapılan kadastro çalışmalarında, 15 mahallenin tamamında toplam 7300 dönümlük alanında, 16 bin 2/B parseli oluşturulmuş ve oluşturulan bu parsellerde tahmini 22 bin hak sahibi tespit edildiği görülmüştür (Temel, 2022). 2019 yılında 709 sayılı parselde yapılan kadastro çalışmalarıyla birlikte oluşturulan parsellerin sayısı 17 bine yükselmiştir. 2023 yılında ise 239.605,14 m²’lik alanda başlayan 2/B çalışmaları 2024 yılında tescil edilmiştir. Bu işlemler sonucunda yaklaşık 672 adet parsel oluşmuş olup, parsel sayısı 17.672’ye yükselmiştir. Mülkiyet sorunlarının çözümüne yapılan bu çalışmaların da katkısı büyük olmuştur.

4.1.2.3. İmar Uygulamasına Tabi Tutulan Parseller

İlçede imar uygulaması gören parsellerin alanı yaklaşık 500 hektar olup, mülkiyet yapısındaki oranının %17,39 olarak görüldüğünü önceki bölümde belirtmiştik. Bu alanlarda yapılan uygulamalar mülkiyet sorunlarının çözülmesinde kısmen etkili olmasına karşın, bulundukları mahallede mülkiyet sorununu oransal olarak oldukça düşürmüştür. Daha çok İlçenin kuzey bölümlerinde yapılan bu uygulama, Adil mahallesini mülkiyet sorunu bakımından en az kusurlu mahallesi olmasına katkı sağlamıştır (Temel, 2022).

4.2. Sultanbeyli’de İmar Barışı Uygulamaları

Sultanbeyli İlçesini incelediğimiz önceki bölümlerde de görüldüğü üzere, İlçenin oluşumunda çarpık, imara aykırı ve istilacı bir kentleşmenin hâkim olduğu görülmektedir. Kentleşmenin bu şekilde oluşması, Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet yapısında büyük problemleri beraberinde getirmiştir. Bu sorunların giderilmesi için; yerel birimler tarafından düzenlenen imar çalışmaları ile fiili kullanıcılar tespit edilip, tapudakiler ile fiiliyattaki kişiler karşılaştırılıp eşleştirme işlemi yapılmıştır. Merkezi idareler tarafındansa kanuni düzenlemeler (2011 yılı 2011/2266 Sayılı Bakanlar

Kurulu Kararı, 2018 yılı 7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Madde) yapılarak önemli ölçüde çözüm sağlandığı gözlemlenmiştir.

Taşınmazların yasallaştırılması ve ruhsatlandırılması konusunda imar barışı uygulamasının da katkısı bulunmaktadır. Bu bağlamda Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünden alınmış olan bilgilere göre; 01/01/2018-12/12/2024 tarihlerini arasında imar barışı uygulamaları çerçevesinde tescil edilen toplam 211 taşınmaz bulunmaktadır. Tablo 4.4'te görüldüğü üzere, taşınmazlar İlçede toplam beş grupta (3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tescili ve Cins Değişikliği, 3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Yapısızken Yapılı Hale Getirme, 3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş ve Cins Değişikliği, 3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölüm İlavesi, 3194 Sayılı Kanun'un 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümlerin Ayrılması) imar barışı tesisi görmüştür. Bu işlemler Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilmekte olup, Tablo 4.4'te de görüldüğü üzere İlçede yapılan imar barışlarının neredeyse tamamı kat mülkiyeti tesisi ve cins değişikliği şeklinde olmuştur. Söz konusu taşınmazlardan bazıları, değerlendirme prensipleri çerçevesinde bu çalışmada incelenmiş olup, imar barışı öncesi ve sonrasındaki değer artışları değerlendirilmiştir.

İmar barışının gayrimenkul sektöründe karşılaşılan mülkiyet sorunlarının çözümünde bir dönüm noktası olduğu ve bununla birlikte taşınmazların değerine doğrudan veya dolaylı olarak katkıda bulunduğu söylenilebilir. İmar barışının taşınmaz değerlemeye temel etkisi, taşınmazın yasal statü kazanması yoluyla olmuştur. Kaçak/ruhsatsız olarak inşa edilen yapıların imar barışı öncesinde yok hükmünde olması, yalnızca arsa değerinin esas alınmasına neden olmaktadır. Bu durum imar barışı ile değişmiş ve YKB düzenlenerek hukuki olarak tanınmış olmaktadır. Böylelikle imar barışı öncesi kaçak/ruhsatsız yapı+ arsa olarak değerlendirilen taşınmaz artık "arsa + bina" bütünlüğü içinde, bağımsız bölümler üzerinden değerlendirilebilir hale gelmiştir. İmar barışı sonrasındaki süreçte yapıların resmen kayıt altına alınması tapu siciline işlenmesi ve bağımsız bölüm bazında mülkiyet hakkı doğması hem alıcıların hem de finans kuruluşlarının bu taşınmazlara olan güvenini artırmıştır. Bu hukuki güvence taşınmazın piyasa değerine doğrudan katkı sağlamıştır. İmar barışı sonrasında söz konusu bu taşınmazlar artık finans

kuruluşları tarafından krediye konu edilebilir ve ipotek tesis edilebilir hale gelmiştir ve satış işlemleri sırasında herhangi bir hukuki engelle karşılaşmamaktadır. Bu durum arz- talep dengesinde son derece olumlu bir fark yaratmıştır ve dolayısıyla taşınmaz değerlerinde hissedilir artışlar meydana gelmesine neden olmuştur.

Yapılan literatür araştırmalarında Sultanbeyli İlçesinde genel olarak göç, göçle birlikte yaşanan toplumsal meseleler, eğitim, mülkiyet problemleri, çok hisseli parseller gibi konuların ele alındığı tespit edilmiştir. Sultanbeyli özelinde sadece tek bir çalışmada taşınmaz değerlendirme konusu işlenmiş olup, imar barışı meselesinin hiç gündeme gelmediği görülmüştür. Söz konusu çalışma Efe (2019) tarafından ele alınan "Çok Hisseli Parsellerde Taşınmaz Değerlemesi: Sultanbeyli Örneği" olmuştur. Bu çalışmada, çok hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesini incelemiş ve Sultanbeyli İlçesine özel proje geliştirme yöntemi belirlemiştir. Çok hisseli parsellerde değerlendirme işlemi yapılarak, çift başlı mülkiyet olarak tanımladığı; mülkiyet sorunundaki fiili kullanım ile tapu kayıtlarındaki mülkiyet farklılıklarının, trampa yöntemi kullanılarak çözülmesine katkı sağlamayı amaçlamıştır.

Sultanbeyli dışında ise iki önemli yüksek lisans tezi incelenmiştir. Bunlardan birincisi Çantalının 2019’da kaleme aldığı “Türkiye İmar Affı Uygulamaları, İmar Barışı ve Gayrimenkul Piyasasına Etkisi” olup; bu çalışmada geçmiş dönemlerde Türkiye’de uygulanan imar afları detaylı bir şekilde ele alınmıştır. 2018 imar barışının gayrimenkul piyasasına etkileri SWOT analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir. Çalışma, imar barışının güçlü ve zayıf yönlerini, sunduğu fırsatları ve oluşturduğu riskleri analiz ederek, kanun koyuculara öneriler sunmuştur.

İkinci çalışma ise Uçar’ın 2024 yılında kaleme aldığı “Türkiye İmar Barışı Uygulamasının Taşınmaz Değerine Olan Etkisinin Analizi” çalışmasıdır. Uçar’ın çalışması, imar barışının taşınmaz değerleri üzerindeki etkisini inceleyen kapsamlı bir analizdir. Çalışmada, uzmanlarla yapılan mülakatlar ve örnek olay analizleri kullanılarak, imar barışının taşınmaz piyasasında yarattığı değişimler ele alınmıştır.

İmar barışı, taşınmaz değerlendirme ve Sultanbeyli’nin mülkiyet sorununu detaylı bir şekilde ele alındığı bu çalışmanın literatürdeki diğer çalışmalardan en büyük farkı bölgesel odaklı olması olup, bireysel taşınmaz seviyesinde fiyat değişimleri incelenmesidir. Önceki çalışmalarda mülakatlar ve nitel analizlere yer verilmiştir. Bu çalışmada ise tapu kayıtları, değerlendirme raporu ve piyasa verileri ile istatistiksel

analizler gerçekleştirilmiştir. Ayrıca diğer çalışmalar teorik değerlendirmeler içerirken, bu çalışmada taşınmazların imar barışı önceki ve sonraki değeri doğrudan karşılaştırılmıştır. Kısaca bu çalışma imar barışının taşınmaz değerlerine etkisini bilimsel ve veri temelli bir yaklaşımla ele alan özgün bir çalışma olarak literatüre katkı sunmaktadır.

Tablo 4.4. Sultanbeyli İlçesinde 3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Tesis Edilen İşlemlerin Tür ve Sayı Dağılımı

İşlem Türü	İşlem sayısı
3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği	193
3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş ve Cins Değişikliği	1
3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölüm İlavesi	1
3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümlerin Ayrılması	7
3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Yapısızken Yapılı Hale Getirme	9

Kaynak: (Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü, 2024)

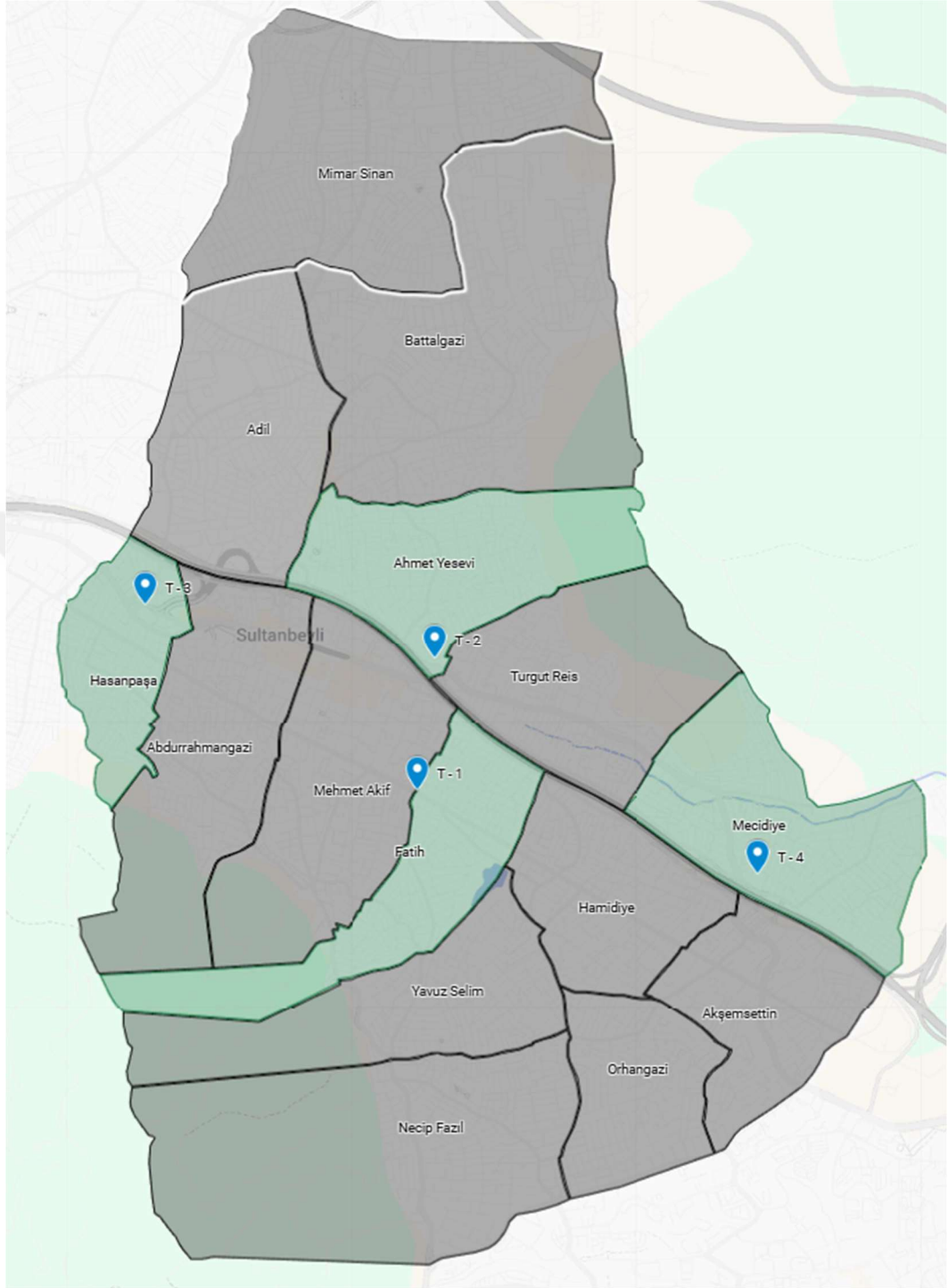
4.3. Değerleme Çalışması için Seçilen Taşınmazların Özellikleri

Çalışmanın bu bölümünde Sultanbeyli İlçesi için örnek dört taşınmaz incelenerek İlçede yapılan imar barışı uygulamasının etkisi gözlemlenmiştir. Bu taşınmazlar İlçede yüksek oranda tercih edilen 3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliğine konu taşınmazlar arasından belirlenmiştir. Taşınmazlara ait Ada/Parsel bilgisi 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) kapsamında çalışma içerisinde paylaşılammıştır. Bunun yerine T-1, T-2, T-3, T-4 şeklinde isimlendirilme yoluna gidilmiştir. Bu taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporu sonuçları özel gayrimenkul şirketlerinden temin edilmiştir. Bununla birlikte çoğu şirket verilerini paylaşmaktan çekindiği için çalışmaya yalnızca dört örnek dahil edilebilmiştir. Aynı zamanda bu örnekleri paylaşan şirketler, isimlerinin paylaşılmasına izin vermediğinden çalışmada şirket isimlerine yer verilememiştir. Çalışmaya konu taşınmazlar Tablo 4.5’te gösterilmiştir. Tabloda

taşınmazların mahalle bilgisi, niteliği, değerlemenin hangi yılda yapıldığı ve yapı kayıt belgesinin hangi yıl alındığına yer verilmiştir. Tabloya bakıldığında taşınmazlardan üçünün apartman, birinin ise iş yeri olduğu görülmektedir. T-1 numaralı taşınmazda yalnızca şifahen 2 numaralı mesken niteliğindeki bağımsız bölümün değerlendirme bedeli alınmıştır. Diğer T-2, T-3, T-4 numaralı taşınmazların ise değerlendirme raporları temin edilmiş olup komple binanın değerlendirme verisi alınmıştır. Her bir taşınmaz farklı mahallelerde yer almakta olup, Şekil 4.8’de harita üzerindeki konumları gösterilmiştir ve yine konum üzerinde aynı isimlendirme yöntemi kullanılmıştır. Çalışmada bu taşınmazlara ait yapı kayıt belgesi EK 4’ de sunulmuştur.

Tablo 4.5. Sultanbeyli İlçesinde Taşınmaz Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	YKB Yılı	Değerleme Yılı	İşlem Türü	Mahalle
T-1	3 Katlı Betonarme Bina ve Arsasında yer alan 1/3 Arsa Paylı ve 2 Numaralı Mesken	2019	2024	3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği	Fatih
T-2	6 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2021	2021	3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği	Ahmet Yesevi
T-3	8 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2019	2024	3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği	Hasanpaşa
T-4	4 Katlı İşyeri ve Arsası	2019	2025	3194 Sayılı Kanun’un 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği	Mecidiye

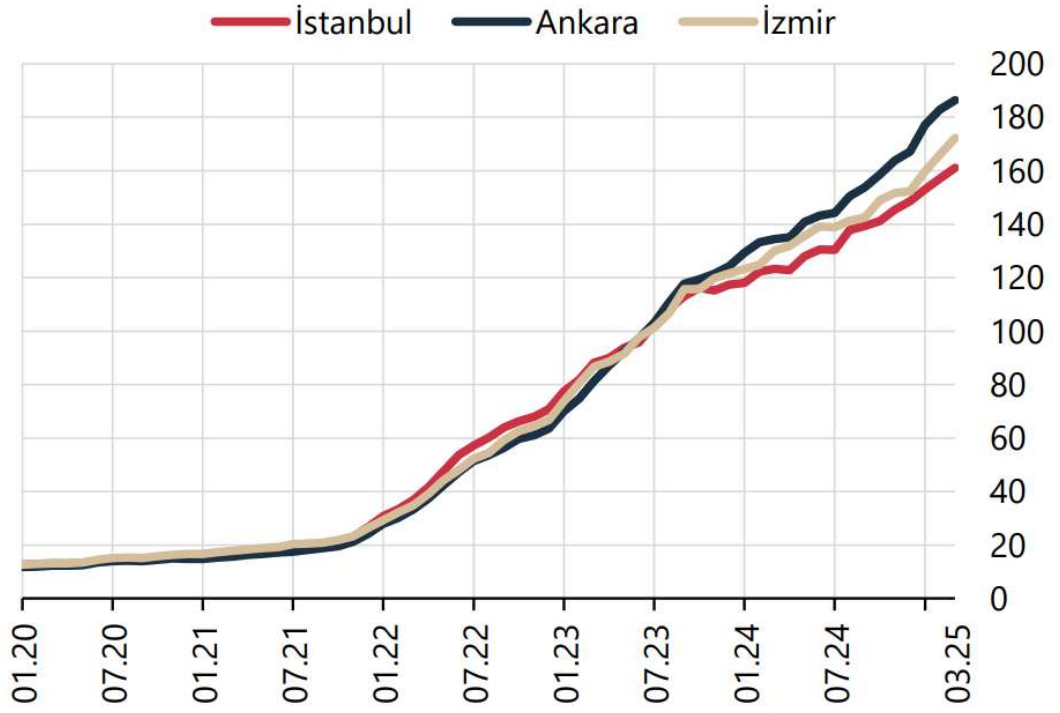


Şekil 4.8. Sultanbeyli İlçesinde Taşınmaz Değerlemeye Konu Taşınmazların Haritadaki Konumu

4.4. Analiz Yöntemi ve Hesaplama Araçları

İmar barışının taşınmazlar üzerine etkisine bakıldığında uzun yıllar ruhsatsız kalan ve imar mevzuatına aykırı inşa edilen milyonlarca yapı bu düzenleme sayesinde yasal statüye kavuşturulmuş ve tapu işlemleri gibi hukuki süreçlerde kullanım imkânı sağlanmıştır. İmar barışı öncesinde taşınmaz arsa ve kacak yapı niteliğinde değerlendirilirken, imar barışı sonrasında taşınmaz üzerinde yer alan yapının yasal statü kazanmasıyla birlikte mevcut durumu değerlendirilebilir hale gelmiştir. Böylelikle taşınmazın gerçek piyasa değeri ortaya çıkmış olmaktadır.

Bu çalışmaya konu T-1, T-2, T-3, T-4 şeklinde isimlendirilmiş olan taşınmazlarda imar barışı öncesi ve sonrası değer değişikliği analizi yapılırken taşınmazların imar barışı sonrasında yapılan değerleme raporu değer sonuçlarından yararlanılmıştır. Raporlarda sunulan değer, taşınmazların mevcut durum değeridir. Bu değer ilgili taşınmazın “arsa+ yapı” değerini ifade etmektedir. Buradan yola çıkılarak taşınmazın değerleme yapılan yıl itibariyle ayrı ayrı arsa ve yapı değerine ulaşılabilmektedir. Ancak analiz yapılırken, bu değerlerin imar barışından sonraki kısmı ifade etmesi sebebiyle; taşınmazın imar barışı öncesi değerinin bulunabilmesi için, imar barışının yapıldığı yıl değerine indirgenmesi gerekmektedir. Çalışmada taşınmazların imar barışı tesis edildiği yıl ile YKB aldığı yıl aynı olduğundan YKB alındığı değere indirgeme yapılmıştır ve bu şekilde ifade edilmiştir. Değer indirgenmesi yapılırken Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından yayımlanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) tercih edilmiştir. Bu tercihin yapılmasında, KFE’nin aylık olarak konutların piyasa değerini takip etmekte belirleyici ve çalışmanın amacına yönelik piyasa tarafından algılanan değer artışını belirleme konusunda kapsamlı bir parametre olması olmuştur. Ayrıca KFE Türkiye genelinde ve İstanbul özelinde veriler sunduğundan, Sultanbeyli İlçesindeki değer indirgeme yöntemi için rasyonel tutarlılık sağlamıştır. KFE verileri ay bazında Şekil 4.9’daki grafikte gösterilmiştir.



Şekil 4.9. Konut Fiyat Endeksi/ 3 Büyük İl (Tarih-Seviye Grafiği)

Kaynak: (Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, www.tcmb.gov.tr)

KFE ile değer indirgeme yöntemi için bu çalışmaya özel formül oluşturulmuştur:

$$TD_{t_0} = \frac{TD_{t_1} \times KFE_{t_0}}{KFE_{t_1}}$$

Burada:

TD_{t_0} : Bina ve arsa toplam değerinin yapı kayıt tarihi olan t_0 dönemine indirgenmiş hali

TD_{t_1} : Değerleme raporundaki toplam bina + arsa değeri (t_1 : değerleme tarihi)

KFE_{t_0} : Yapı kayıt tarihindeki KFE düzey değeri

KFE_{t_1} : Değerleme raporu tarihindeki KFE düzey değeri

Çalışmaya konu T-1 sayılı taşınmazın değerlendirme raporunun şifahen alındığı önceki bölümlerde belirtilmiş olup, bu taşınmaz mesken niteliğindedir. Mesken niteliğinde olması sebebiyle ana taşınmaz yani arsa değeri verisi bulunmamaktadır. Yine T-2 sayılı taşınmazın değerlendirme raporunda yalnızca mevcut değer verisi sunulduğundan bu taşınmazın da arsa değeri verisi bulunmamaktadır. Bu taşınmazların arsa değeri verisine ulaşmak için aynı bölgedeki güncel satış ilanları kullanılmıştır. Buradan hareketle emsal karşılaştırma yöntemi ile benzer nitelikteki arsaların m² birim fiyatlarına ulaşılmıştır. Elde edilen m² birim fiyatı ile T-1 ve T-2 sayılı taşınmazların arsa m²leri çarpılarak güncel arsa değerine ulaşılmıştır. Bu arsa değeri sonrasında taşınmazın YKB aldığı tarihe indirgenmiştir. T-1 sayılı taşınmaz için ayrıca arsa payı ile oranlanmıştır. T-3 ve T-4 sayılı taşınmazların değerlendirme tarihindeki arsa fiyatları bilindiğinden bu yöntem kullanılmamıştır. Güncel arsa değeri için oluşturulan formül aşağıdaki gibidir:

$$AD_{t_1} = A \times P$$

Burada:

AD_{t₁}: Güncel arsa değeri

A: Arsanın m² cinsinden büyüklüğü

P: m² birim arsa fiyatı (Emsal ilanlardan elde edilen)

Ardından bu değer yine yapı kayıt belgesi tarihine indirgenmiştir.

$$AD_{t_0} = \frac{AD_{t_1} \times KFE_{t_0}}{KFE_{t_1}}$$

Burada:

AD_{t₀}: Arsa değerinin yapı kayıt tarihine indirgenmiş hali

Arsa değeri bulunduktan sonra söz konusu taşınmazların (T-1, T-2) mevcut değerinden bulunan arsa değerinin çıkarılması ile yapı değeri ayrıştırılarak tespit edilmiştir. Yapı değerinin ayrıştırılması aşağıdaki şekilde formülleştirilmiştir.

$$BD_{t_0} = TD_{t_0} \times AD_{t_0}$$

Burada:

BD_{t_0} :Yapı kayıt tarihindeki yapı kaydı almış binanın değeri

Bu kısma kadar izlenilen yol kısaca taşınmazların YKB aldığı aya değerinin indirgenmesidir. Bundan sonraki kısım ise taşınmazsın yine YKB aldığı ayda YKB almadan önceki değerinin hesaplanmasıdır. Aynı ayın seçilmesinde, KFE verisinin yalnızca aylık olarak elde edilebilir olması etkili olmuştur.

Sultanbeyli İlçesi'nin mülkiyet yapısının incelendiği önceki bölümlerden de anlaşılacağı üzere, İlçenin neredeyse tamamını hisseli parseller ve kaçak yapılar oluşturmaktadır. Buradan hareketle geçmiş yıllardan beri süre gelen mülkiyet problemleri yaşamın adeta bir parçası olmuştur denilebilir. Bu durum İlçede kaçak/ruhsatsız yapılarda gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinin, söz konusu yapıların kullanımının ve bu yapılara yönelik taleplerin normalleştirildiği gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Bu çalışmada kaçak yapıların normalleştirilmesi göz ardı edilmemiş ve imar barışı öncesi taşınmaz değerleri hesaplanırken; taşınmazın yalnızca üzerinde barındırdığı kaçak/ruhsatsız yapının değerinin, belli bir oranda düşürülmesiyle hesaplanması yoluna gidilmiştir. Ülkemizde uygulamaya dayalı genel piyasa teamülü; kaçak/ruhsatsız yapılarda yapı maaliyeti üzerinden indirim yapılması şeklindedir. Ayrıca Yargıtay Kararları ve Kamulaştırma Kanunu'nda taşınmaz değerlemesi yapılırken, kaçak/ruhsatsız yapılarda yapı maaliyeti üzerinden indirim yapılması vurgulanmakla birlikte kesin bir değere yer verilmemektedir. Bilirkişi uygulamalarında oran %30-%50 olarak görülmesine rağmen oranlar resmi literatürde yer almaz. Bu çalışmada oran %40 olarak varsayılmıştır. YKB öncesi yapı değeri hesaplanılabilmesi için oluşturulan formül aşağıdaki gibidir:

$$KBD_{t_0} = BD_{t_0} \times (1 - 0.40)$$

Burada:

KBD_{t_0} :Yapı kayıt tarihindeki yapı kaydı almamış kaçak binanın değeri

Yapı kayıt öncesi toplam taşınmaz değeri şu şekilde bulunur:

$$KTD_{t_0} = KBD_{t_0} + AD_{t_0}$$

Burada:

KTD_{t_0} : Kaçak bina ve arsa toplamının yapı kayıt tarihindeki değeri

Son aşamada ise imar barışının taşınmaz değerine etkisi oransal olarak ifade edilmiştir. Bu oran taşınmazların YKB aldıktan sonraki ve önceki toplam değer farkı şeklinde hesaplanmıştır. Bu oran hesabı her taşınmaz için ayrı ayrı yapılarak, grafik yoluyla gösterilmiştir. Hesaplama için aşağıdaki formül oluşturulmuştur:

$$\text{Değer Artış Oranı (\%)} = \left(\frac{TD_{t_0} - KTD_{t_0}}{KTD_{t_0}} \right) \times 100$$

$$\text{Değer Artış Miktarı} = TD_{t_0} - KTD_{t_0}$$

Çalışma için oluşturulan bu yöntemde yalnızca resmi değerlendirme rapor verileri kullanılmıştır. Bu veriler ışığında bir taşınmazın imar barışı öncesi ve sonrası değer artışının ifadesi teoriye değil, ölçümlere dayandırılmıştır. KFE ile yapılan fiyat düzeltmeleri sayesinde de akademik güvenin artması sağlanmıştır.

4.5. Taşınmaz Değerindeki Değişimin Analizi ve Yorumu

Çalışmanın bu bölümünde elde edilen veriler ışığında imar barışı öncesi ve sonrası taşınmaz değer değişimleri analiz edilip, yorumlanmıştır. Çalışmaya konu dört taşınmaza ait değerlendirme raporu temel alınarak, taşınmazların YKB aldığı ve önceki tarihteki olası değeri karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırma için KFE kullanılarak, taşınmazın değeri; YKB aldığı tarihindeki ve YKB almadan önceki tarihindeki aynı zaman dilimine(ay) indirgenmiştir. Böylelikle taşınmazın değerindeki reel fiyat değişimi hesaplanılabilmektedir. Yapılan hesaplamalar sonrasında imar barışı uygulamasının, taşınmazların değer değişimine etkisi hem niceliksel olarak hem de grafiklerle ortaya konulmuştur. Yapılan bu analiz taşınmazların yalnızca değer değişimini piyasa bazlı değil, özellikle imar barışının bir taşınmaz üzerindeki spesifik etkisini ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır.

Elde edilen verilerin analizi yapılırken öncelikle tüm taşınmazların arsa ve yapı değerine ulaşmak gerekmektedir. Arsa değeri verisi bulunmayan T-1 ve T-2 sayılı taşınmazların yakın çevresinde www.sahibinde.com sitesi üzerinden araştırmalar yapılarak benzer nitelikteki emsal arsa değerleri bulunmuştur. Bulunan emsal verileri EK 5'te sunulmuştur. Bu emsal arsa değerleri karşılaştırılarak birim m² fiyatları elde

edilmiştir. Elde edilen birim m² fiyatları ile T-1 ve T-2 sayılı taşınmazları arsa m²leri çarpılarak güncel arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değeri KFE ile değerlendirme raporunun yapıldığı tarihe indirgenmiştir. Söz konusu taşınmazlar için emsal verisi oluşturan taşınmazların konumu harita üzerinde gösterilmiş olup, yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değerler tablolar yardımı ile gösterilmiştir.

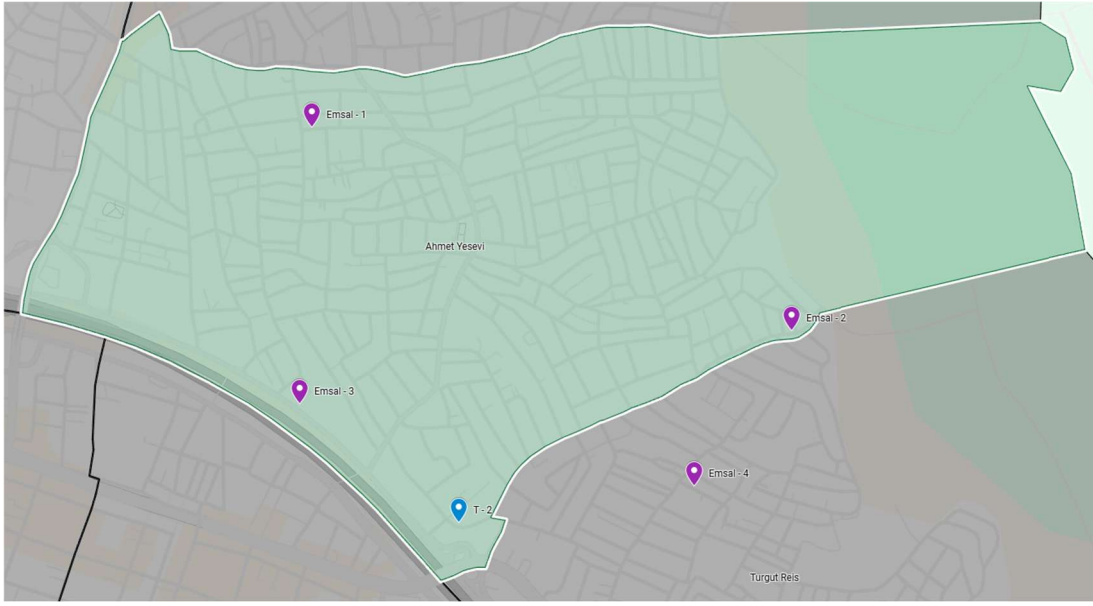


Şekil 4.10. T-1 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Taşınmazların Konum Haritası

Tablo 4.6. T-1 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Arsa ve Birim m² Değer Tablosu

Fatih Mah.	Arsa Boyutu	Arsa Fiyatı	m ² Birim Fiyat
Emsal- 1	205 m ²	5.000.000 TL	24.390 TL/m ²
Emsal- 2	441 m ²	15.000.000 TL	34.014 TL/m ²
Emsal- 3	226 m ²	5.500.000 TL	24.336 TL/m ²
Emsal- 4	216 m ²	5.500.000 TL	25.463 TL/m ²
Emsal- 5	205 m ²	6.750.000 TL	32.927 TL/m ²
Ortalama m ² Birim Fiyat			28.226 TL/m ²

T-1 sayılı taşınmazın emsal arsa değerleri ve ortalama birim m²leri Tablo 4.6’da, bunların konumları ise Şekil 4.10’daki konum haritasında sunulmuştur. T-1 sayılı taşınmaz için yakın bölgeden, benzer özelliklere sahip beş emsal taşınmaz seçilmiştir. Emsallerin tabloda verilen arsa boyutu ve arsa fiyatı kullanılarak önce m² birim fiyatları bulunmuş ve bunların ortalaması alınarak T-1 taşınmazı için ortalama m² birim fiyatı 28.226 TL/m² olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.11. T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Taşınmazların Konum Haritası

Tablo 4.7. T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Emsal Arsa ve Birim m² Değer Tablosu

Ahmet Yesevi Mah.	Arsa Boyutu	Arsa Fiyatı	m ² Birim Fiyat
Emsal- 1	165 m ²	5.995.000 TL	36.333 TL/m ²
Emsal- 2	434 m ²	11.850.000 TL	27.304 TL/m ²
Emsal- 3	434 m ²	11.200.000 TL	25.806 TL/m ²
Emsal- 4	364 m ²	9.950.000 TL	27.335 TL/m ²
Ortalama m ² Birim Fiyat			29.1945 TL/m ²

T-2 sayılı taşınmazın emsal arsa değerleri ve ortalama birim m²leri Tablo 4.7’de, bunların konumları ise Şekil 4.11’deki konum haritasında sunulmuştur. T-2 sayılı taşınmaz için yakın bölgeden, benzer özelliklere sahip dört emsal taşınmaz seçilmiştir. Emsallerin tabloda verilen arsa boyutu ve arsa fiyatı kullanılarak önce m² birim fiyatları bulunmuş ve bunların ortalaması alınarak T-2 taşınmazı için ortalama m² birim fiyatı 29.1945 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4.8. T-1 ve T-2 Sayılı Taşınmaza Ait Değerleme Raporu Tarihindeki Değer Tablosu

	T – 1 (Fatih Mah.)	T – 2 (Ahmet Yesevi Mah.)
Arsa Boyutu	55,40 m ²	321,31 m ²
Ortalama m ² Birim Fiyat (Mart 2025)	28.226 TL/m ²	29.194,5 TL/m ²
Arsa Fiyatı (Mart 2025)	1.563.720,4 TL	9.380.484,80 TL
Değerleme Raporu Tarihi	Mart 2025	Aralık 2021
KFE (Mart 2025)	161,07	
KFE (Değerleme Tarihi)	161,07	26,74
Arsa Fiyatı (Değerleme Tarihi)	1.563.720,4 TL	1.557.299,08 TL

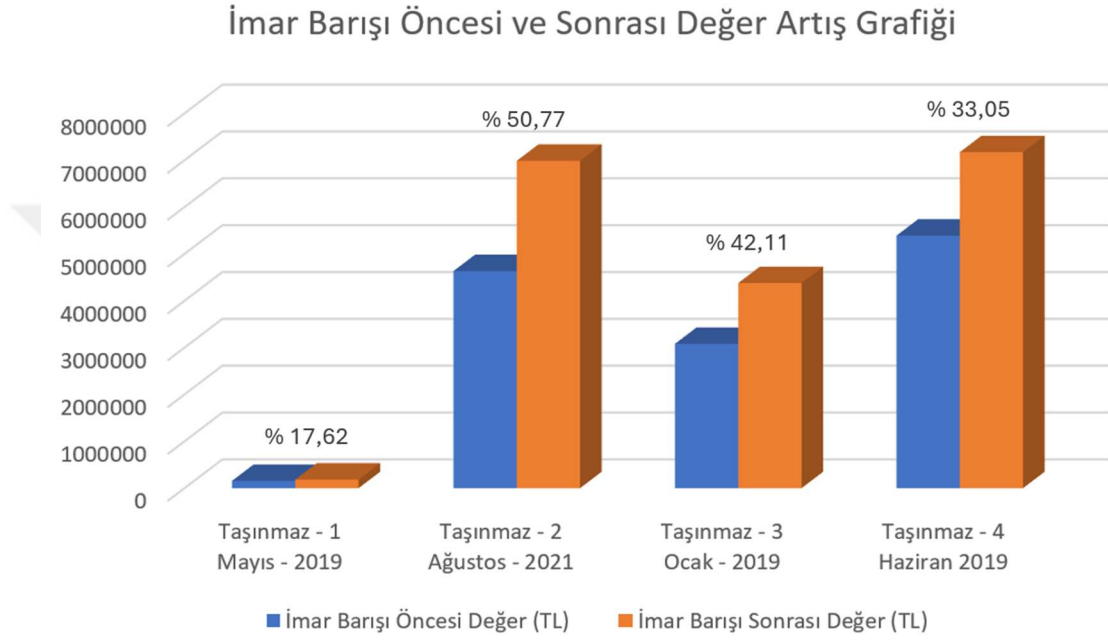
T-1 ve T-2 sayılı taşınmazların arsa değerleri ve bu değerlerin değerleme tarihine indirgenmiş hali Tablo 4.8’de sunulmuştur. Öncelikle taşınmazların birim m² fiyatları ile taşınmazların arsa boyutu çarpılarak, arsa değeri elde edilmiştir. Burada T-1 sayılı taşınmazın arsa değeri 1.563.720,4 TL, T-2 sayılı taşınmazın arsa değeri 9.380.484,80 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değerler KFE ile değerleme tarihindeki fiyata indirgenmiştir. Bunun sonucunda ise T-1 sayılı taşınmazın 2025 yılı mart ayındaki değeri 1.563.720,4 TL, T-2 sayılı taşınmazın 2021 yılı aralık ayındaki değeri 1.557.299,08 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4.9. T-1, T-2, T-3, T-4 Sayılı Taşınmazlara Ait Değer Artış Oranı Tablosu

	T- 1	T- 2	T- 3	T- 4
Değerleme Tarihi	Mart 2025	Aralık 2021	Kasım 2024	Ocak 2025
KFE_{t_1}	161,07	26,74	145,40	153,01
AD_{t_1}	1.563.720,4 TL	1.557.299,08 TL	14.000.000 TL	36.000.000 TL
TD_{t_1}	2.500.000 TL	9.850.000 TL	54.000.000 TL	95.000.000 TL
Yapı Kayıt Tarihi	Mayıs 2019	Ağustos 2021	Ocak 2019	Haziran 2019
KFE_{t_0}	11,81	18,97	11,79	11,55
TD_{t_0}	183.305 TL	6.987.827 TL	4.378.679,50 TL	7.171.099,93 TL
AD_{t_0}	114.655 TL	1.104.785 TL	1.135.213,20 TL	2.717.469,45 TL
BD_{t_0}	68.650 TL	5.883.042 TL	3.243.466,30 TL	4.453.630,48 TL
KBD_{t_0}	41.190 TL	3.529.825 TL	1.946.079,78 TL	2.672.178,29 TL
KTD_{t_0}	155.845 TL	4.634.611 TL	3.081.292,98 TL	5.389.647,74 TL
Artış Miktarı	27.460 TL	2.353.217 TL	1.297.386,52 TL	1.781.452,19 TL
Artış Oranı	%17,62	%50,77	%42,11	%33,05

T-1 ve T-2 sayılı taşınmazlara ait değerleme raporu yılındaki arsa değer verileri elde edilerek eksik veriler tamamlanmıştır. Eksik verilerin tamamlanmasından sonra yapılan hesaplamalar Tablo 4.9’da gösterilmiştir. Bu tabloda değerleme tarihi, yapı kayıt tarihi ve bu tarihlere TCMB’den alınan KFE düzeyleri ile yine değerleme raporlarından ve emsallerden elde edilmiş olan arsa değerleri ve bina + arsa toplam değeri söz konusu tüm taşınmazlar için 2-7 satırlar arasında verilmiştir. Verilen bu bilgiler ışığında taşınmazların değerleme tarihindeki toplam değeri ve arsa değeri yapı kayıt tarihine indirgenerek 8-9 satırları arasında gösterilmiştir. Sonrasında 10. satırda bulunan o döneme ait bina değeri toplam değerden, arsa değeri çıkarılarak hesaplanmıştır. Sonrasında bu bina değeri kullanılarak hesaplama yöntemleri kısmında

anlatıldığı gibi kaçak bina değeri ve toplam kaçak bina + arsa değeri hesaplanarak 11-12 satırlar arasında gösterilmiştir. 8. satırda bulunan yapı kayıt belgesi sonrası toplam değer ile 12. satırda bulunan yapı kayıt belgesi öncesi toplam değer karşılaştırılarak 13 ve 14. satırlarda bulunan artış miktarı ve artış oranı hesaplanmıştır. Ayrıca hesaplanan artış onaranları grafik oluşturulmak suretiyle Şekil 4.12’de gösterilmiştir.



Şekil 4.12. İmar Barışı Öncesi ve Sonrası Değer Artış Grafiği

Grafik incelendiğinde İmar barışı sonrası değer artış oranı en düşükten en yükseğe T-1, T-4, T-3, T-2 şeklindedir. En düşük değer artışı %17,62 ile T-1 sayılı taşınmazda meydana gelmiştir. Buradaki değer artışının sınırlı olmasında binanın az katlı küçük bir bana olması ve hesaplamalara yalnızca arsa payı oranında dahil edilmesinin etkili olduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda T-1 sayılı taşınmazın hem KEF oranları hem de imar barışı öncesi ve sonrası değer değişimi incelendiğinde piyasanın çok altında kaldığı ve yasal statü kazanım etkisinin zayıf olduğu anlaşılmıştır.

T-2 sayılı taşınmaz değer artış oranı en yüksek taşınmaz olmuştur. İmar barışı etkisi bu taşınmaz için piyasada güçlü bir şekilde karşılık bulmuştur denilebilir. Taşınmaza bakıldığında kat adedinin ve bina değerinin yüksek olduğu görülmektedir. Bu

durum taşınmazın yasal statü kazanması ile, değerinde ekonomik olarak anında karşılık bulmuştur. Ayrıca bu tarz çok katlı binalar, piyasada talep açısından yasal güvence sunulduğunda hem kullanım hem de yatırım için dikkat çekici hale gelmektedir. İmar barışı olmasaydı binanın değeri neredeyse yarı oranında azalacak olup, bu yönüyle imar barışının taşınmaz değerine yüksek bir şekilde katkı sağladığı bir örnek oluşturmaktadır.

T-3 sayılı taşınmazda daha çok ılımlı bir değer artışı gözlemlenmiştir. T-2 sayılı taşınmazda olduğu gibi yüksek katlı bir yapı olmasına karşı daha az değer artışı tespit edilmiştir. Bu durum taşınmazın değerinin piyasa tarafından fiyatlandırıldığı ve değerinin zaten yüksek olabileceği şeklinde yorumlanabilir. Ayrıca taşınmazın arsa değeri ve yapı değerinin oranına bakıldığında dengeli olduğu gözlemlenmektedir. Arsa değerinin toplam değer içindeki payının yüksek olması ve yapı değerinin diğer taşınmazlara göre sınırlı kalmasına neden olmuş ve imar barışı sonrası yasal statü kazansa bile değerinde sınırlı bir artış olmuştur diyebiliriz.

T-4 sayılı taşınmazda ise nispeten daha az bir değer artışı gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu taşınmaz diğerlerinden farklı olarak işyeri niteliği taşımaktadır. Taşınmazdaki kısıtlı değer artış oranı, yasal statü kazanımının etkisinin taşınmazın ticari nitelik taşıması nedeniyle kısıtlı olabileceği şeklinde yorumlanabilir. Yine taşınmazın imar barışı öncesindeki değerinin, mevcut piyasa değerine yakın olduğu yorumu yapılabilir.

Çalışmaya konu örnek taşınmazlarda yapılan bu değerlendirmeler; imar barışı uygulamasının, taşınmazlara ait lokasyon, altyapı, nitelik, piyasadaki değeri gibi parametrelere bağlı olarak farklı oranlarda etki yarattığını ortaya koymaktadır. Ayrıca bu çalışma imar barışının taşınmaz değerine etkisinde, tek tip bir artış beklentisinin gerçekçi olmadığını kanıtlar niteliktedir.

5. SONUÇ

Türkiye’de sanayinin gelişimi beraberinde köylerden kentlere göçlerin artmasına neden olmuştur. Ancak kentlere göçler 1980 yılından itibaren daha da hızlanarak devam etmiş ve bu durum beraberinde mevzuata aykırı yerleşimleri yani imarsız yapılaşmayı getirmiştir. Türkiye’de 1948 yılından başlayarak 2018 yılına kadar düzensiz ancak daima imar affi kanunu çıkartılmış veya imar affına yönelik kanun maddeleri eklenerek imar alanında düzenlemeler yapılmıştır. Belirtilen süre zarfı içerisinde yapılan imar affi düzenlemeleri imar sorunlarını derinlemesine çözüme kavuşturamamış olduğu sürekli olarak imar affi çıkartılmasından anlaşılmaktadır. Hatta bu tür düzenlemelerin şehirlerde ve şehirlerin çevresindeki yeni oluşan yerleşim yerlerinde imar planlarının disiplinsiz şekilde olmasına neden olduğu görülmektedir. 2000 yılından itibaren gerçekleştirilen düzenlemeler şehirlerdeki arsa ve arazilerin suiistimal edilmesine ve yapıların bulunduğu yerlerin dışındaki alanları da af kapsamına dahil edilmesine yol açarak mevcut imar sorunlarını arttırmıştır.

Sultanbeyli ilçesinde ise bu durum açıkça göze çarpmaktadır. Çünkü Sultanbeyli ilçesinde kentleşme sürecinde yaşanan sorunlardan en büyük olanı, hisseli parsellerin çok fazla olması nedeniyle ortaya çıkan mülkiyet belirsizliğidir. Yaşanan bu sorun ilçedeki nüfusun çok büyük bir kısmını etkilemiş olup ilçede uzun yıllar süren bir sorun haline gelmiştir. İlçedeki arsa ve arazilerin birden fazla kişiye ait olması mülkiyet haklarının belirlenmesinde ciddi zorluklar meydana getirmiştir. Hisseli parsellerdeki belirsiz mülkiyet durumu yaygın olarak kaçak yapılaşma oluşmasına, imar mevzuatının ve imar planlarının uygulanamamasına sebebiyet vermiştir. İlçede yaşayan vatandaşların ücretini ödeyerek elde ettikleri mülklerin tapularını alamamaları muhtelif hukuksal engellerle karşılaşmalarına neden olmuştur.

Yaşanan bu imar sorunları ile ilgili olarak 2018 yılına kadar çıkarılan imar affi kanunları veya imar affi kanun düzenlemeleri etkili olamamış, çözümsüzlüğün devam etmesi hatta ilerlemesine neden olmuştur. Ancak mevcut hükümetin çalışmalarıyla 2018 yılında 7143 sayılı kanuna eklenen madde ile kamulaştırma süreçleri hızlandırılmıştır. Arsa ve arazileri kullanan kişilerin tespit işlemleri tamamlandıktan sonra fiyatlandırma yapılarak hak sahiplerine kullandıkları arsa ve araziler devredilmiştir. Yapılan düzenleme ile meydana gelen çözüm sayesinde ilçe

sakinlerinin mülkiyet hakları güvence altına alınmıştır. Devam eden yerleşimler de imar mevzuatına uygun şekilde devam edecektir.

Hisseli durumdan çıkan bu arsa ve arazilerin değeri ile ilgili meydana gelen değişimlerin açıklanabilmesi için çalışma içerisinde ayrıca taşınmaz değerlendirme konusuna değinilmiştir. İmar mevzuatına uygun hale getirilen ilçe içerisindeki yapıların vatandaş taleplerine göre taşınmaz değerlemeleri yapılmıştır. Bu çalışma kapsamında yapılan taşınmaz değerlemeler incelenmiştir. Taşınmaz değerlendirme raporlarındaki veriler taşınmazların imar barışı sonrasındaki değerlerini yansıttığı için, TCMB'den alınan KFE düzeyleri ile taşınmazın imar barışı öncesindeki değeri belirlenmiştir. Ölçüm yöntemi olarak analiz yaklaşımı kullanılmıştır. İlçe içerisinde seçilen taşınmazlarda ada parsel numaraları kullanılarak, taşınmazlar için yapılmış olan taşınmaz değerlendirme raporu verileri tez amacıyla alınmıştır. Bu rapor içerisinde taşınmazın değerlendirme tarihindeki imar barışı sonraki değer verileri sunulmuştur.

Taşınmazların değer değişiklikleri üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazların imar barışı kapsamında imar mevzuatına uygun hale geldiklerindeki değerleri ile ruhsatsız haldeki değerleri karşılaştırılmıştır. Aylara göre KFE düzeyi ile çalışmaya konu taşınmazların değerleri hem YKB aldıkları tarihteki hem de YKB alınmadan önceki tarihteki değere indirgenerek belirlenmiştir. Bu hesaplamalar için formüller oluşturulmuş ve imar barışı sonrasındaki değer değişimleri, oluşturulan tablo ve grafiklerle desteklenerek sunulmuştur.

Çalışmada yapılan analizlerde 2018 yılında 7143 sayılı kanuna yapılan ek değişikliklerle beraber mevzuata uygun hale gelen taşınmazların değerlerinin, piyasa ortalaması üzerinde arttığı ve alım satım işlemlerinin daha kolay gerçekleştiği tespit edilmiştir. TCMB'den alınan KFE düzeyi ile gösterilen veriler; taşınmazlardaki değer artışının yalnızca ekonomik koşullardan değil, doğrudan imar barışı uygulamasından kaynaklandığını ortaya koymaktadır. Ayrıca kaçak/ruhsatsız yapılar yasal statü kazanımı ile piyasada daha güçlü yer edinmiştir. Bununla birlikte yerel piyasa koşullarının önemi; taşınmazlardaki değer oranının, taşınmazın özelliklerine ve bulunduğu mahalle/konum özelliklerine göre değişkenlik göstermesiyle vurgulanmıştır. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda imar barışı uygulamasının yalnızca bir yasa düzenlemesi değil, aynı zamanda ekonomik anlamda bir değer yatırım aracı olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

EXTENDED ABSTRACT

The Impact Of Zoning Peace On Real Estate Values: The Case Of Sultanbeyli

There has always been urbanization in our country, but with the developing industry after the republican period, migration from the countryside to the cities started to increase and has continued until today. This situation has led to the inadequacy of settlements in cities and the need for new settlements with ongoing migration. Cities, which started to develop in an unplanned and uncontrolled manner, brought along unplanned urbanization and zoning problems. In order to solve the zoning problems, more than twenty zoning amnesty laws, including amnesty laws, extension articles, additional and temporary articles, special laws, including legal regulations, have been enacted since 1948, with the search for solutions by the existing authorities. The last of these laws is the law known as “Zoning Peace”, which entered into force after being published in the Official Gazette No. 30425 on 18.05.2018, as a result of the amendment of Article 16 of the Law No. 7143 on the Restructuring of Taxes and Some Other Receivables and Amendments to Certain Laws to the Zoning Law No. 3194, with the addition of Provisional Article 16 to the Zoning Law. The changes that occurred with the aforementioned legal regulations can be explained as follows; in order to identify buildings at risk of disaster, the possibility of obtaining a license for unlicensed buildings, the licensing of unauthorized renovations and additions has been provided, and it has also made it possible to carry out urban transformation works. The zoning amnesties also paved the way for the use of infrastructure and technical services by the administration for the structures created later on. The aforementioned zoning amnesty is valid for buildings constructed before 31.12.2017 and only allows for the registration of buildings constructed before this date.

Sultanbeyli District, in particular, is a district of the Anatolian side that has often been on the agenda with property problems from past to present. The district grew uncontrollably in 1980, the year of the main migration intake, and this growth led to unauthorized settlements and title deed problems. Therefore, unauthorized settlements led to the frequent use of zoning amnesty and observation of the effects of zoning amnesty, and many examples emerged within the scope of real estate valuations made after the zoning amnesty. Due to ownership problems and rapid construction, there are many unlicensed/illegal buildings. For this reason, it has been one of the regions where the changes after the zoning amnesty have been observed most clearly. The purpose of the study is to analyze how the real estate value in Sultanbeyli District has changed after the zoning amnesty regulation and to analyze the reasons for this change.

The study consists of three main headings and in the “Zoning Amnesty and Zoning Amnesty Laws” section; the zoning amnesty processes in Turkey are discussed with a historical approach. The legal infrastructure of zoning amnesty laws and past practices are analyzed in detail. Zoning amnesty laws in Turkey since 1948 have brought new problems and new opportunities, but the Zoning Peace application, which entered into force in 2018, is different from other amnesties as it is based on giving legal status to immovables and solving property problems. It is the most comprehensive study conducted for this purpose in Turkey from past to present.

In the “Real Estate Valuation” section, real estate valuation methods are detailed and the impact of zoning legislation on these processes is analyzed. In this section, it is emphasized that the real estate valuation process is of great importance for investors, public institutions and individual real estate owners, and that in order to understand

the effects of zoning peace, it is necessary to first understand the real estate valuation processes well. Because understanding the impact of zoning regulations on real estate values will be an important guide for planning similar policies in the future. Since factors such as the legal status of the immovables, whether they have a zoning permit or not play an important role in the valuation process, and since the zoning peace has ensured that especially unlicensed buildings are officially registered, how it creates a change in the valuation process is also detailed in this section.

The section titled “The Impact of Zoning Peace on Real Estate Values in Sultanbeyli” is the most important part of the study and includes the field study. In this section, why Sultanbeyli District was chosen as the field study area, the geographical location, historical development, spatial development and property problems of Sultanbeyli District are discussed in detail. Within the scope of the field study, the island / parcel information, zoning status and title deed records of the immovables that applied for zoning peace in the district were examined and the immovables subject to zoning peace were classified, and some of the immovables in question were examined within the framework of valuation principles, and in the light of the current market values obtained from private real estate valuation companies, the net effect of zoning peace on real estate value was statistically measured by directly comparing the values of the immovables before and after zoning peace. Thus, the impact of zoning peace on real estate value has been analyzed from an objective perspective based on quantitative data.

It can be said that the zoning peace is a turning point in the solution of the property problems encountered in the real estate sector and contributes directly or indirectly to the value of immovable properties. The main impact of the zoning peace on real estate valuation has been through the legal status of the real estate. The fact that the structures built illegally/without a license were null and void before the zoning peace, caused only the land value to be taken as a basis. This situation has changed with the zoning peace, and the land has been legally recognized through the issuance of a Building Registration Certificate (BRC). Thus, the immovable property, which was evaluated as “illegal/unlicensed building + land” before the zoning peace, can now be evaluated on the basis of independent sections within the integrity of “land + building”. In the process following the zoning peace, the official registration of the buildings, their registration in the land registry and the emergence of ownership rights on the basis of independent sections have increased the confidence of both buyers and financial institutions in these immovables. This legal assurance directly contributed to the market value of the real estate. After the zoning peace, these immovable properties can now be subject to loans and mortgages by financial institutions and no legal obstacles are encountered during sales transactions. This has created an extremely positive difference in the supply-demand balance and thus led to significant increases in real estate values. In addition, while the immovable was evaluated as land and illegal construction before the zoning peace, after the zoning peace, the current status of the structure on the immovable has become evaluable with the legal status of the structure on the immovable. Thus, the real market value of the real estate is revealed.

In the study, four sample immovables for Sultanbeyli District were analyzed and the impact of the zoning peace application in the District was observed. These immovables were determined among the immovables subject to Condominium Establishment and Change of Type in accordance with Article 16 of the Law No. 3194, which are highly preferred in the district. The immovables in question are named as T-1, T-2, T-3, T-4

and while analyzing the value change before and after the zoning peace, the value results of the valuation report made after the zoning peace were used. Valuation report results for these immovables were obtained from private real estate companies. The value presented in the reports is the current status value of the immovables. This value expresses the “land + building” value of the relevant immovable. Based on this, it is possible to reach the land and building value of the immovable separately as of the year of valuation. However, during the analysis, since these values refer to the part after the zoning peace; in order to find the value of the immovable before the zoning peace, it must be reduced to the value of the year in which the zoning peace was made. In the study, since the year of zoning peace and the year in which the immovable properties received BRC are the same, the value of the immovable properties is reduced to the value in which BRC was received and expressed in this way. The Housing Price Index (PPI) published by the Central Bank of the Republic of Turkey (CBRT) was preferred for the value reduction. This choice is based on the fact that the PPI is a determinant in tracking the market value of houses on a monthly basis and a comprehensive parameter in determining the increase in value perceived by the market for the purpose of the study. Moreover, since the PPI provides Turkey-wide and Istanbul-specific data, it provides rational consistency for the value discounting method in Sultanbeyli District.

While analysing the data obtained, it is firstly necessary to reach the land and building value of all immovables. In the neighbourhood of immovables numbered T-1 and T-2, for which there is no land value data, similar land values were found by conducting research on www.sahibinde.com website. The precedent data found are presented in Annex 5. Unit m² prices were obtained by comparing these precedent land values. The current land value was obtained by multiplying the unit m² prices obtained with the land m² of immovables T-1 and T-2. The land value obtained was discounted to the date of the valuation report with PPI.

Land value data of immovables numbered T-1 and T-2 in the year of the valuation report were obtained and missing data were completed. The calculations made after the completion of the missing data are shown in Table 9. In this table, the valuation date, the building registration date and the PPI levels obtained from the CBRT for these dates, the land values obtained from the valuation reports and precedents, and the total value of building + land are given between lines 2-7 for all immovables in question. In the light of this information, the total value and land value of the immovables on the valuation date were reduced to the building registration date and shown between lines 8-9. Afterwards, the building value of that period in line 10 was calculated by subtracting the land value from the total value. Then using this building value, the value of the illegal building and the total illegal building + land value are calculated as described in the calculation methods section and shown between lines 11-12. In line 8, the total value after the building registration certificate and the total value before the building registration certificate in line 12 were compared, and the increase amount and increase rate in lines 13 and 14 were calculated. In addition, the calculated increase rates are shown in Figure 12 by creating a graph.

In the analyses made on the value changes of the immovables, the values of the immovables when they became compliant with the zoning legislation within the scope of the zoning bargain were compared with their values without a licence. With the monthly PPI level, the values of the immovables subject to the study were determined by reducing the value of the immovables subject to the study both on the date they

received the BRC and on the date before the BRC was obtained. Formulas were created for these calculations and the value changes after the zoning peace are presented in tables and graphs.

In the analyses conducted in the study, it was determined that the values of the immovable properties, which became compliant with the legislation with the additional amendments made to the Law No. 7143 in 2018, increased above the market average and the purchase and sale transactions became easier. The data shown with the PPI level obtained from the CBRT reveals that the increase in the value of immovable properties is not only due to economic conditions, but also directly due to the zoning peace application. In addition, illegal/unlicensed buildings have gained a stronger place in the market with the legal status. In addition, the importance of local market conditions is underlined by the fact that the value ratio of immovables varies according to the characteristics of the immovable and the neighbourhood/location characteristics. As a result of all these evaluations, it is clear that the zoning peace application is not only a legal regulation, but also an economic value investment tool.

KAYNAKLAR

- Ağırman, Y. (2014). *Kentsel Dönüşüme Ekonomik Perspektiften Bakış: Sultanbeyli Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Alptürk, E. (2007). *Gayrimenkul değerleme rehberi*, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları.
- Bayrak, M. A. (2021). *Avrupa insan hakları mahkemesi ve yargı kararları bağlamında Türkiye’de taşınmaz değerleme sistemindeki temel sorunların tespiti*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Büyükkaracığan, N., Altınışık, İ., Uzun, H., (2017). “Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 14, 77-91.
- Boyce, B. N. (1975). *Real estate appraisal terminology*.
- Candaş, E. (2012). *Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Dalka, H. S. (2017). *Radikal İslamcı Muhalefetten İslamcı Hegemonyaya Geçiş Sürecinde Muhafazakârlığın Toplumsal Mekânında Dönüşümler: Sultanbeyli Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Dale, P., ve McLaughlin, J. (1988). *Land Information Management*, 1. Baskı, Clarendon.
- Demirel, B., Yelek, A., Alağaş, H. M., & Eren, T. (2018). “Taşınmaz değerleme kriterlerinin belirlenmesi ve kriterlerin önem derecelerinin çok ölçütlü karar verme yöntemi ile hesaplanması”, *Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8(2), 665-682.
- Efe, Ü. (2019). *Çok Hisseli Parsellerde Taşınmaz Değerlemesi: Sultanbeyli Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.
- Engin, V. Afyoncu, E. Şahin, C. ve Mazak, M. (2013). *İstanbul’un Kapısı Sultanbeyli Tarihi*, İstanbul: Yeditepe Yayınevi.
- Engin, V. Afyoncu, E. Şahin, C. ve Mazak, M. (2017). *Sultanbeyli tarihi*, İstanbul: Sultanbeyli Belediyesi.
- Ersoy, M. ve Keskinok, Ç. (2000). *Mekan planlama ve yargı denetimi. Kent planlama ve Uygulamasında Menfaat İhlali ve Dava Açma Ehliyeti*, Ankara: Yargı Yayınevi.
- Erdoğdu, S. (2012). *Gayrimenkul değerlemesi*, Yüksek Lisans Tezi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Güngör E. (1999). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler*, Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu.

- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M. (2018). *Nöbetleşe yoksulluk: Sultanbeyli örneği*, İstanbul: İletişim Yayınları.
- İnalçık, Halil. (2011), “Aydos Kalesi ve İstanbul’un Fethi” Sultanbeyli Belediyesi Yayınevi, İstanbul.
- Karaca, H. (2008). *Taşınmaz mal değerlemesi yöntemleri ve karşılaştırılması*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Karakuş, H. H., Özdemir, T., Turabi, A., (2011). “Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi”, *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 112-119.
- Kathmann, R., Kuijper, M., (2010). *Taxpayer checks data int the system of base registers*, FIG Congress, Sydney, Australia, 11-16 April.
- Keykubat, A. (2006). *Taşınmaz değerlendirme uzmanlığı ve taşınmaz değerlendirme kriterlerinin mevzuatımız açısından incelenmesi*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kontrımas, V., ve Verikas, A. (2011). *The mass appraisal of the real estate by computational intelligence*, *Applied Soft Computing*, 11(1), 443-448.
- Köktürk, E. ve Köktürk E. (2011). *Taşınmaz Değerlemesi*, İstanbul: Netcopy.
- McKinley, M., 2001. *The Appraisal of Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago.
- Nışancı, R. (2005). *Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- SPK, (2006). Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Eki, Seri: VIII No: 45, Erişim Tarihi: 07.12.2024, Adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/03/20060306-6.htm>
- Sultanbeyli Belediyesi, (2015). *2019 Stratejik Plan Raporu*, Erişim Tarihi: 07.12.2024.
- Şahin, D. (2010). *Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Tatlı, A. (2020). *Türkiye'nin kentleşme sürecini etkileyen yasalar kapsamında imar afları; imar barışı yasal düzenlemesinin Ankara ilinde uygulanması*, Yüksek Lisans Tezi, Çankaya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- TCMB, (2025) Konut Fiyat Endeksi, Erişim Tarihi: 02.04.2025, Adresi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+sektor+isTatistikleri/konut+fiyat+endeksi>
- Temel, H. (2022). *Çok Hisseli Parsellerde Geçmişten Günümüze Mülkiyet Problemi Ve Çözümüne İlişkin Yapılan Çalışmalar (Sultanbeyli Örneği)*, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.
- TKGM, (2010). *TKMP Tanıtım Bilgi Notu*, Erişim Tarihi: 07.12. 2024, Adresi: <https://www.tkgm.gov.tr/projeler/tapu-ve-kadastro-modernizasyon-projesi-tkmp>
- Utkucu, T. (2010). *Gayrimenkul değerlendirme ve hazine taşınmazlarının Türkiye ekonomisine etkileri*, Adana: Nobel Kitapevi.

- Yazıcı, K. (1997). *Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri*, Uzmanlık Tezi, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü Finansman Dairesi Başkanlığı, Ankara.
- Yomralıoğlu, T. (1995). *Taşınmazların Değerlendirilmesi*, Ders Notları, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Yomralıoğlu, T. (2017). *Taşınmaz Değerleme*, Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T. Nişancı, R. Çete, M. ve Candaş, E. (2011). *Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, İstanbul: Okan Üniversitesi Yayınları.
- Yomralıoğlu, T. Nişancı, R. Çete, M. Candaş, E. (2012). *Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi*, Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı, İstanbul.

İnternet kaynakları:

- https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:Istanbul_location_Sultanbeyli.svg
- <https://mpgm.csb.gov.tr/kamulastirma-calismalari-i-91849>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7230.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10265.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10703.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/11503.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/15588.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17416.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18125.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18229.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19130.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19471.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19512.pdf>
- <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf>

<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/20495.pdf>
<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/22124.pdf>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010718.htm#1>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/12/20011208.htm>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2002/01/20020119.htm#1>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/03/20040312.htm#2>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120531-1.htm>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/08/20130817.pdf>
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.pdf>
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+menu/istatistikler/reel+s+sektor+istatistikleri/konut+fiyat+endeksi>
<https://www.sahibinden.com/>

EKLER

EK-1. 28076 Sayılı Resmi Gazete

6 Ekim 2011 PERŞEMBE

Resmî Gazete

Sayı : 28076

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2011/2266

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesinde bulunan bazı alanlarda yürütülecek iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkilendirilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16/9/2011 tarihli ve 102533 sayılı yazısı üzerine, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 26/9/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ
Başbakan Yardımcısı

S. ERGİN
Adalet Bakanı

E. GÜNAY
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı V.

T. YILDIZ
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

İ. N. ŞAHİN
İçişleri Bakanı

Ö. DİNÇER
Milli Eğitim Bakanı

M. M. EKER
Başbakan Yardımcısı V.

F. ŞAHİN
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

E. BAYRAKTAR
Çevre ve Şehircilik Bakanı

S. KILIÇ
Gençlik ve Spor Bakanı

R. AKDAĞ
Kalkınma Bakanı V.

İ. YILMAZ
Milli Savunma Bakanı

R. AKDAĞ
Sağlık Bakanı

B. ATALAY
Başbakan Yardımcısı

E. BAĞIŞ
Avrupa Birliği Bakanı

H. YAZICI
Dışişleri Bakanı V.

M. M. EKER
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

E. GÜNAY
Kültür ve Turizm Bakanı

B. YILDIRIM
Ulaştırma Bakanı

B. BOZDAĞ
Başbakan Yardımcısı

N. ERGÜN
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

M. Z. ÇAĞLAYAN
Ekonomi Bakanı

H. YAZICI
Gümrük ve Ticaret Bakanı

M. ŞİMŞEK
Maliye Bakanı

V. EROĞLU
Orman ve Su İşleri Bakanı

KARAR

Yetkilendirme

MADDE 1 – (1) İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) ve (ı) bentleri ile 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması, bu alanda kalan taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılması, gerektiğinde bu işlemlerin 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yaptırılması, belirtilen işlemler ile uygulama sırasında üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili işlemlerin yürütülmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

(2) Birinci fıkrada belirtilen alan sınırları içerisinde kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile kamulaştırma suretiyle edinilen taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine tahsisi, trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalar için ihtiyaç duyulan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların tespiti ve temini, üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili tapudaki işlemlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine yürütülmesi, uygulama sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan veya ihtiyaç kalmayan taşınmazların herhangi bir işleme gerek olmaksızın tahsislerinin kaldırılması amacıyla Maliye Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen uygulamalar kapsamında ihtiyaç duyulan ödeneğin, gerektiğinde ilgili idareye aktarılacak üzere Maliye Bakanlığı bütçesinin ilgili tertibine konulmasına ilişkin işlemler Maliye Bakanlığınca yürütülür.

Yürürlük

MADDE 2 – (1) Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 3 – (1) Bu Karar hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Maliye Bakanı müştereken yürütür.

EK-2. Katma Değer Vergisi Kanunu

KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNU

Kanun Numarası : 3065

Kabul Tarihi : 25/10/1984

Yayımlandığı Resmî Gazete : Tarih: 2/11/1984

Sayı: 18563

Yayımlandığı Düstur : Tertip: 5 Cilt: 24 Sayfa: 47

Geçici Madde 35 – (Ek: 27/3/2015-6639/14 md.) 6/10/2011 tarihli ve 28076 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 26/9/2011 tarihli ve 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile uygulama usul ve esasları belirlenen ve sınırları ve koordinatları gösterilen alanda yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm projeleri kapsamında, trampa yolu ile kamulaştırılan taşınmazların Hazineye devir ve teslimi işlemleri 31/12/2020 tarihine kadar katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harcından müstesnadır. Bu taşınmazların 31/12/2020 tarihine kadar Hazineye devrinden dolayı Gelir ve Kurumlar Vergisi Kanunlarına göre kazanç oluşmuş sayılmaz. *(17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 19 uncu maddesiyle bu fıkrafta yer alan “31/12/2018” ibareleri “31/12/2020” şeklinde değiştirilmiştir.)*

KANUN**VERGİ VE DİĞER BAZI ALACAKLARIN YENİDEN YAPILANDIRILMASI İLE
BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
İLİŞKİN KANUN****Kanun No. 7143****Kabul Tarihi: 11/5/2018****Kapsam ve Tanımlar**

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 26/9/2011 tarihli ve 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile sınırları gösterilen alanda bulunan ve iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında bulunan taşınmazlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılarak fiili kullanıcılara devredilmek üzere talebi halinde tapuda aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan şerhe ilişkin muvafakat aranmaksızın Sultanbeyli Belediyesi adına tescil edilir. Bu taşınmazlarla birlikte daha önce bu kapsamda Maliye Bakanlığınca Belediyeye devredilen taşınmazlar, zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadaströ Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadaströ yapılarak Belediye adına tescil edilir.

(2) Bu kapsamda bulunan taşınmazların kullanıcılarına ve/veya muhdesat sahiplerine satış işlemlerinde 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 6 ncı maddesi hükümleri hak sahipliğinin düşürülmesine ilişkin hükümler haricinde kıyasen uygulanır. Satışa konu edilecek taşınmazların rayiç bedellerinin belirlenmesinde; varsa üzerindeki muhdesata bedel belirlenmeksizin 6292 sayılı Kanuna göre daha önce Maliye Bakanlığınca satılan taşınmazların rayiç bedelleri emsal alınır.

(3) Bu madde kapsamında kalan taşınmazlardan; fiili kullanımı bulunan tapu maliklerine fiilen kullandıkları alanlar, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle, fiilen kullanımı bulunmayan veya kullandığı alandan fazla hisseye sahip olan tapu maliklerine ise, Belediyeye devredilen hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle öncelikle kullanıcısı olmayan parseller tam ve/veya hisseli olarak Belediyeye bedelsiz olarak doğrudan devredilir. Bu alanların yetmemesi halinde kalan hisseler hakkında 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun acele kamulaştırmaya ilişkin hükümleri uygulanır. Bu yerlerden 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre bir daha kesinti yapılmaz. Uygulama sonucunda tahsil edilen bedellerden Hazine payına isabet eden tutar kamulaştırma için yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgili Hazine hesaplarına aktarılır.

(4) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Belediye yetkilidir.

EK-4. Yapı Kayıt Belgeleri

T – 1 Yapı Kayıt Belgesi

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	:
Başvuru Numarası	:
Önceki Belge No	:
Önceki Başvuru Numarası	:
Düzenleme Tarihi	: 25.05.2019
Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:SULTANBEYLİ, Mahalle:FATİH, Cadde/Sokak:SALGAMLI CADDE, Dış Kapı No:67 A,
Arsa Alanı	: 166,19 m ²
Konut Alan	: 166,00 m ²
Ticari Alan	: 72,00 m ²
Konut Bağımsız Bölüm Sayısı	: 2
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 240887 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</i>	

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	:
Başvuru Numarası	:
Önceki Belge No	:
Önceki Başvuru Numarası	:
Düzenleme Tarihi	: 13.08.2021
Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı İçin verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl: İSTANBUL, İlçe: SULTANBEYLİ, Mahalle: AHMET YEŞEVİ, Caddesi/Sokak: SARP KAYA SOKAK, Dış Kapı No: 6,
Toplam Yapı Alanı	: 1210,77 m ²
Arsa Alanı	: 321,31 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 6
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2558875 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v3).</i>	



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No :
Başvuru Numarası :
Düzenleme Tarihi : 04.01.2019

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SULTANBEYLİ, Mahalle:HASANPAŞA, Caddesi:SOKAK:AYVACIK SOKAK, Dış Kapı No:2,
Toplam Yapı Alanı	:	2080,00 m ²
Arsa Alanı	:	302,12 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	7

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No :
Başvuru Numarası :
Düzenleme Tarihi : 27.06.2019

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SULTANBEYLİ, Mahalle:MECİDİYE, Cadde\Sokak:TAKVA SOKAK, Dış Kapı No:9,
Toplam Yapı Alanı	:	4688,63 m ²
Arsa Alanı	:	1580,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

EK-5. T-1 ve T-2 için Emsal Arsa İlanları

T – 1 Emsalleri - Fatih Mahallesi

Emsal 1:

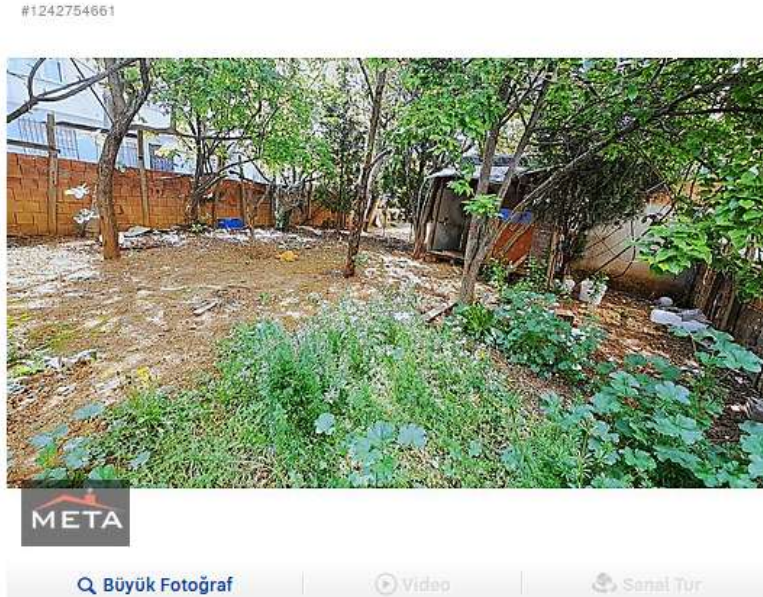


5.000.000 TL
m² fiyatı: 24.390 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Mehmet Akif Mah.

İlan No	1243085120
İlan Tarihi	28 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	205
m ² Fiyatı	24.390
Ada No	8.238
Parsel No	2
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Hisseli Tapu

Emsal 2:



15.000.000 TL
m² fiyatı: 34.014 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Fatih Mah.

İlan No	1242754661
İlan Tarihi	26 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	441
m ² Fiyatı	34.014
Ada No	8.288
Parsel No	7
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

Emsal 3:



#1231620013

5.500.000 TL

m² fiyatı: 24.336 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Fatih Mah.

İlan No	1231620013
İlan Tarihi	05 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	226
m ² Fiyatı	24.336
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	0.50
Gabari	12.50
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

Büyük Fotoğraf Video Sanal Tur

Emsal 4:



MİR RADIANs radyan imalatı FABRİKA

1001 Grup Reklamcılık Matbaa...

Ekol Sport | Forma Yaptırma | Dijital Forma Spor Giyim Mağazası

8334/8

Topuz Sk.

Mecbur Sk.

EBİRİ DEKORASYON Boya Mağazası

Defterdar Sk.

Salıha Sk.

Defterdar Sk.

İnci Cad.

Katmanlar

5.500.000 TL

m² fiyatı: 25.463 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Fatih Mah.

İlan No	1239000707
İlan Tarihi	09 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	216
m ² Fiyatı	25.463
Ada No	8.334
Parsel No	8
Pafta No	G22B01C4A
Kaks (Emsal)	0.25
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Hisseli Tapu

Büyük Fotoğraf Video Sanal Tur

Emsal 5:



6.750.000 TL

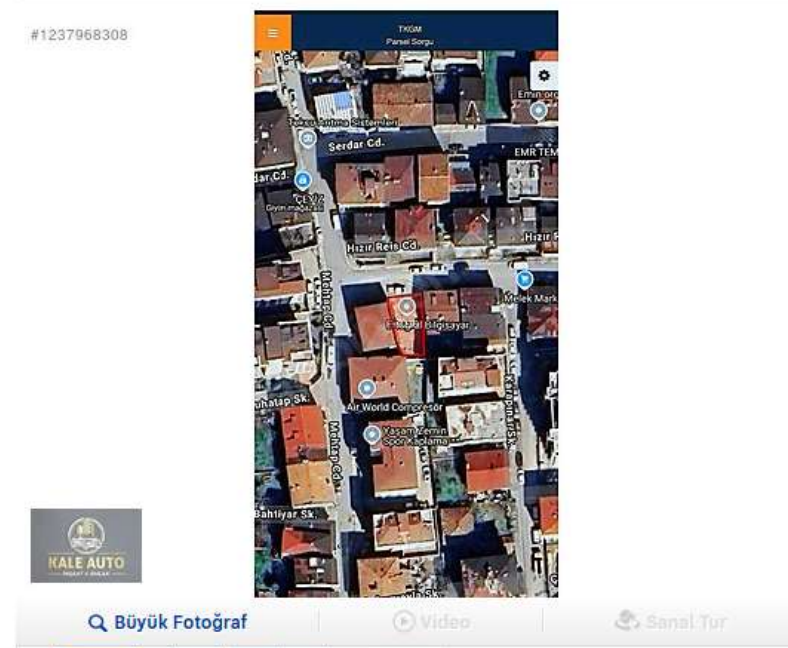
m² fiyatı: 32.927 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Fatih Mah.

İlan No	1204646085
İlan Tarihi	13 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Ticari + Konut
m ²	205
m ² Fiyatı	32.927
Ada No	102
Parsel No	36
Pafta No	GÖKDEMİR
Kaks (Emsal)	0.40
Gabari	9.50
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

T – 2 Emsalleri – Ahmet Yesevi Mahallesi

Emsal 1:



5.995.000 TL

m² fiyatı: 36.333 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Ahmet Yesevi Mah.

İlan No	1237968308
İlan Tarihi	04 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Ticari + Konut
m ²	165
m ² Fiyatı	36.333
Ada No	183
Parsel No	2
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Evet
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

Emsal 2:

#1238182365



11.850.000 TL 
m² fiyatı: 27.304 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Ahmet Yesevi Mah.

İlan No	1238182365
İlan Tarihi	05 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Ticari + Konut
m ²	434
m ² Fiyatı	27.304
Ada No	Belirtilmemiş
Parsel No	Belirtilmemiş
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Hayır
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

Emsal 3:

#1238629952



11.200.000 TL 
m² fiyatı: 25.806 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Ahmet Yesevi Mah.

İlan No	1238629952
İlan Tarihi	08 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	434
m ² Fiyatı	25.806
Ada No	126
Parsel No	14
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	1.0
Gabari	15.50
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu

Emsal 4:

#1232636523



03:56

8672 Ada, 5 Parsel, Turgut Reis Mahallesi

Tapu Mahalle Adı TURGUT REİS
Ada No 8672
Parsel No

9.950.000 TL 

m² fiyatı: 27.335 TL/m²

İstanbul / Sultanbeyli / Turgut Reis Mah.

İlan No	1232636523
İlan Tarihi	21 Nisan 2025
Emlak Tipi	Satılık Arsa
İmar Durumu	Konut
m ²	364
m ² Fiyatı	27.335
Ada No	8.672
Parsel No	5
Pafta No	Belirtilmemiş
Kaks (Emsal)	Belirtilmemiş
Gabari	Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk	Bilinmiyor
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyad, ad : KARATEPE ALTIN Tuğba

Eğitim

Derece

Yüksek Lisans

Lisans

İş deneyimi

Yıl

Mart 2019 – Devam

Eğitim Birimi

Ankara Hacı Bayram Veli
Üniversitesi / Taşınmaz
Değerleme ve Yönetimi
Gazi Üniversitesi / Tapu ve
Kadastro Yüksek Okulu

Yer

Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü

Mezuniyet

Devam Ediyor

Ocak / 2018

Görev

Tapu Memuru

