

95064

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ÜNİVERSİTESİ

ARSA ve ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE
KARŞILAŞILAN ÖLÇÜTSEL SORUNLAR

Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Fehmi SOYLU

F.B.E. Jeodezi ve Fotogrametri Ana Bilim Dalında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Hülya DEMİR

Hülya Demir

Prof. Dr. Zerrin
Demirel

Zerrin Demirel

Yrd. Doç. Dr. Denizhan
Yalın

Denizhan Yalın

İSTANBUL, 2000

Y.C. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

İÇİNDEKİLER

SİMGE LİSTESİ	iv
KISALTMA LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÇİZELGE LİSTESİ	vii
ÖNSÖZ	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
1. GİRİŞ	1
2. DEĞERLEMENİN ÖNEMİ	2
3. ANAYASAMIZDA TOPRAK DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	7
4. ÜLKEMİZDE MEVCUT TÜZEYE GÖRE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI	9
5. MEVCUT YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DEĞER BELİRLERME	13
5.1 Kamulaştırma Kanununa Göre Değer Belirleme	13
5.1.1 Taşınmaz cinsi ve nev'i	14
5.1.2 Yüzölçümü	15
5.1.3 Değeri etkileyebilecek bütün nitelik öğeler ve her öğenin ayrı ayrı değeri	16
5.1.4 Vergi beyanı.....	16
5.1.5 Resmi rakamalarca yapılmış kıymet takdirleri.....	17
5.1.6 Arsa değerinin belirlenmesinde kullanılacak her türlü öğenin arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir.....	17
5.1.7 Arsa değerinin bulunması.....	17
5.1.8 Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payları.....	18
5.1.9 Bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçütler.....	19
5.2 Kadastro Kanunu.....	19
5.3 Özelleştirme Yasası.....	20
5.4 Arsa Ofisi Kanunu.....	25
5.5 Emlak Vergisi Kanunu.....	26
5.6 Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun.....	29
5.7 Belediye Gelirleri Kanunu.....	30
6. DEĞER BELİRLERME YÖNTEMLERİ.....	31
6.1 Karşılaştırma Yöntemi.....	31

6.2	Gelir Yöntemi.....	32
6.3	Maliyet Yöntemi.....	36
7.	KENT PLANLARININ ARSA DEĞERİNE ETKİSİ.....	39
8.	TAŞINMAZLARI DEĞERLEMEDE ETKİLİ FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNDE ÖNEMLİ KURAMLAR.....	42
8.1	Yönetsel ve Sosyo ve Ekonomik Kuramlar.....	42
8.2	Kentsel Bölgelere İlişkin Kuramlar.....	43
9.	İMAR MEVZUATINA GÖRE DÜZENLENMİŞ SAHALARDA PARSEL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve BU FAKTÖRLERİN AĞIRLIKLARI.....	44
9.1	Parselin Şekli ve Büyüklüğü.....	45
9.2	Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma.....	50
9.3	Eğim.....	53
9.4	Kullanılabilir Alan.....	57
9.5	Zemin Durumu.....	58
9.6	Gürültü.....	59
9.7	Eğitim Merkezine, Sağlık Servilerine, Alışveriş Merkezine, Piknik Alanlarına, Çocuk Bahçesine, Şehir Merkezine, Otopark Sahasına, İtfaiyeye, Karakola, Deniz ve Demir Yollarına Olan Uzaklık.....	62
9.8	Mevcut İmar Planı ve Bu Plana Uygun Yapı Düzeni.....	64
9.9	Manzara.....	69
9.10	Sosyal Statü ve Komşuluk ilişkileri.....	71
9.11	Cephe Kullanımı.....	71
10.	PARSEL DEĞERLERİNİN İMAR MEVZUATINA GÖRE DÜZENLENMİŞ SAHALARDA DAĞITIM HESABINA KATILMASI İLKELERİ.....	74
11.	ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE DAĞITIMIN PARSEL DEĞERLERİNE GÖRE YAPILMASI VE SONUÇLARI	88
12.	SONUÇLAR	98
	KAYNAKLAR	100
	ÖZGEÇMİŞ	102

SİMGE LİSTESİ

Ddö	Düzenlemeden önceki parsel birim m ² değeri
Dds	Düzenlemeden sonraki parsel birim m ² değeri
Fdö	Düzenlemeden önceki parsel alanı
Fds	Düzenlemeden sonraki parsel alanı
G	Yapının değerlendirme günündeki değeri
k	Parsel köşe sayısı
K	Kullanılabilir alan
n	Yapının kalan ömrü
p	Yapının cinsi, konumu ve taşınmaz piyasasının durumuna göre saptanan faiz tabanı
P	Parsel alanı
Q	Parsel birim değeri
R	Yapının net gelir payı
Vap	Ağırlıklı parsel puanı
Vkp	Kadastral parsel değeri
Vpş	Parselin şekli için değer ölçütü
X	Yıllık yenileme tasarrufu için faiz faktörü
z	G' nin yıllık faizi

KISALTMA LİSTESİ

İMKB	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İÖB	Özelleştirme İşleri Başkanlığı
ÖYK	Özelleştirme Yüksek Kurulu
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 5.1	Özelleştirme kapsamına alınma.....	23
Şekil 5.2	Özelleştirme yöntemleri.....	24
Şekil 5.3	Gelir yöntemine göre değer belirleme	34
Şekil 6.2	Değer yöntemlerinin karşılaştırılması	38



ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1	Türkiye'de kentleşmenin gelişimi	2
Çizelge 5.1	Bina yıpranma payları	19
Çizelge 9.1	Parsel değerini etkileyen faktörler ve bu faktörlerin ağırlıkları.....	45
Çizelge 9.2	Parsellerin şekli ve büyüklüğüne göre değer puanları.....	48
Çizelge 9.3	Parsellerin şekil ve büyüklüklerine göre puanlanması.....	49
Çizelge 9.4	Kamu hizmetlerinden ve altyapı tesislerinden yararlanma	52
Çizelge 9.5	Kamu hizmetlerinden ve altyapı tesislerinden yararlanma durumu.	54
Çizelge 9.6.	Eğim faktörünün parsel değerine etkisi	55
Çizelge 9.7	Halihazır durum haritası	56
Çizelge 9.8	Uygulama sahasındaki imar adalarının eğim faktörüne göre değerleri ..	57
Çizelge 9.9	Zemin durumuna göre puanlama	58
Çizelge 9.10	Gürültü merkezlerinin taşınmaz değerlerine etkisi	59
Çizelge 9.11	İmar adalarının gürültü merkezlerine uzaklıklara göre puanlaması	60
Çizelge 9.12	İmar adalarının gürültü merkezlerine olan uzaklıkları.....	61
Çizelge 9.13	Şehirselle donatı alanları ve merkezlerine yakınlıklarına göre imar adalarının değerleri	63
Çizelge 9.14	Uygulama sahasındaki imar adalarının şehirselle donatı alanları ve merkezlerine yakınlıklarına göre puanları	64
Çizelge 9.15	Uygulama sahasındaki donatı alanları ve merkezleri	65
Çizelge 9.16	Uygulama sahasındaki imar ada bölümlerinin mevcut imar planı ve bu plana uygun yapı düzenine göre puanları	67
Çizelge 9.17	Uygulama sahası imar durumu	68
Çizelge 9.18	Manzaranın parsel değerlerine etkisi	69
Çizelge 9.19	Uygulama sahası yerleşme planı	70
Çizelge 9.20	Uygulama imar adaları kullanım türleri	73
Çizelge 10.1	Kadastral parsellerin parsel birim değerleri ve parsel değerleri	75
Çizelge 10.2	Değer üzerinde etkili faktörlerin sembolleri	76
Çizelge 10.3	İmar parsellerinin ağırlıklı parsel birim puanları	76
Çizelge 10.4	İmar parsellerinin ağırlıklı parsel puanları	85
Çizelge 10.5	İmar parsellerinin değerleri	86
Çizelge 10.1.6	Alan tahsislerinin karşılaştırılması	85
Çizelge 11.1	Uygulama sahası kadastral parselleri	89
Çizelge 11.2	Parselasyon planı	90
Çizelge 11.3	Mal sahipleri araştırma ve özet formu	91
Çizelge 11.4	Değer eşitliğine göre mal sahipleri araştırma ve özet formu	94
Çizelge 11.5	Farklı yöntemlerdeki alan tahsislerinin karşılaştırılması.....	97

ÖNSÖZ

Çalışmamın gerçekleşmesinde tez yöneticiliğimi üstlenerek bana destek veren, ülkemiz için yeni olan, bugüne kadar çok fazla bilimsel çalışmanın yapılmadığı, mevcut bilimsel çalışmalara ulaşmanın zor olduğu bir konuda bilgisi ve önerileri ile beni aydınlatan, yol gösteren, değerli katkılarını esirgemeyen hocam sayın Yrd. Doç. Dr. Hülya DEMİR' e çok teşekkür ederim.

Yüksek lisans tez çalışmamın konusunu şekillendiren gerek lisans eğitimim ve gerekse yüksek lisans eğitimim sırasında her türlü yardımı benden esirgemeyen, mesleğin kamu ölçmeleri ile ilgili kısmını bana sevdiren ve bu konulardaki derin bilgi ve birikimini esirgemeyen, lisans tezi yöneticiliğimi de üstlenmiş olan sayın Prof. Dr. Ahmet AÇLAR' a içten teşekkürlerimi sunarım.

Konuyla ilgili bilgilerini ve kaynaklarını benimle paylaşmaktan çekinmeyen tezimin kontrol ve düzeltme safhalarında yardımlarını esirgemeyen Yıldız Teknik Üniversitesi' nde Araştırma görevlisi olarak çalışmalarına devam eden sayın Ar. Gör Volkan ÇAĞDAŞ, Ar. Gör. Mehmet GÜR, Ar. Gör. Ercenk ATA ve Ar. Gör. Cüneyt AYDIN' a teşekkür ederim.

İmar uygulamaları konusunda geniş tecrübelerini esirgemeyen, konu ile ilgili kaynaklarını özellikle kanun, yönetmelik ve içtihatlarla ilgili geniş kütüphanesinden yararlanmama izin veren Müh. Ali İhsan SARICAOĞLU' na ve yüksek lisans tezimin yazımı, çizelge ve tabloların hazırlanmasında büyük yardımlarını aldığım Müh. Hikmet ALADAĞ' a teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimi almaya teşvik eden, bana her türlü desteği veren aileme de sonsuz teşekkürler.

İstanbul, 2000
Müh. Fehmi SOYLU

ÖZET

Bu tez çalışmasında arsa ve arazi düzenlemelerinde kamu ve taşınmaz sahipleri açısından adaletsizliklere ve hak kayıplarına sebep olan ölçütsel sorunlara değinilmiştir.

Bu amaçla öncelikle ülkemizdeki kentleşme süreci ele alınmıştır. Kentleşme sürecinin bir müddet daha şu andaki hızıyla süreceği vurgulanmış, bununla ilgili yasal düzenlemeler, alınabilecek önlemlere altlık teşkil edecek yasal olanaklar ele alınmıştır. Yürürlükte olan yasalar ve imar mevzuatının özellikle mülkiyet, arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili kısımları incelenmiştir. Taşınmazların değerlerinin belirlenmesinin önemi, değerlemeye ilişkin yaklaşımlar ve yöntemler ele alınmış ve hangi yöntemin hangi tür taşınmazlar için kullanılabileceği irdelenmeye çalışılmıştır.

Arsa ve arazi düzenlemelerinde taşınmaz değerlerinin belirlenmesinin kamu yararı ve kişiler açısından gerekliliği anlatılmaya çalışılmıştır. Arsa düzenlemeleri sonucu oluşan yeni mülkiyet yapısında taşınmaz değerlerinde etkili faktörler teker teker incelenmiştir. Bu faktörlere ilişkin bir puanlamanın nasıl yapılabileceği ve bu faktörler arasında ilişkinin nasıl kurulabileceği anlatılmaya çalışılmıştır.



ABSTRACT

In this study it has been mentioned about measural problems of land arrengment that give birth to inequalities and injustice both ownners and public's rihts.

Because of that firstly it's been touched on the process of urbanization. The process of urbanization will not loose it's velocity in it's progress in the near future and the legal eposides about the precatutions of urbanization are also emphasized. The current laws and mostly the parts of Imar Mevzuatı that' s about arrengment of land, ground and real estate has been studied.

The importance of real estate valuation, the approach and methods about it and explained. The publical and individual benefit and necessity of detecting the real estate values in land and ground arrengment has also explained. One by one it' s talked about the effective factors influencing the new values of real estate after land arrengments. It's aimed to explain how a scoring about these factors can be done and how a network between these factors can be established.



1.GİRİŞ

Standartlara uygun sağlıklı yaşama alanlarının oluşturulması, birlikte yürütülmesi gerekli birçok bilimsel çalışmayı gerektirir. Bu çalışmaların en önemlisi, teknik çalışmalarla belirlenen ihtiyaçlara cevap verecek şekilde yapılan planlar ve bu planların uygulanmasıdır. Plan yapma ve uygulama, kente ve bu kentte yaşayan insanların geleceklerine yön verme sürecidir. Kent planlamaları ile getirilen düzenleme ve sınırlamalar, kimi kent arazisinin değerinin ötekilerden daha fazla olmasına yol açtığı gibi, kimi arsaların da değer yitirmeleri sonucunu doğurmaktadır (Keleş,1996).

Arsa ve arazi düzenlemeleriyle ilgili yasa ve yönetmeliklerde dağıtımın alan eşitliğine göre yapılması öngörülmüştür. İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımıyla ilgili esaslar ise düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline denk getirilmesi ve mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde yapılabilecekler ile sınırlıdır. Taşınmazların değerleri göz önünde bulundurularak parsel birim değerlerinin dağıtım sırasında işleme katılmasına ilişkin bir yasal düzenleme bulunmamaktadır.

Bu tez çalışmasıyla amaçlanan, parsel birim değerlerinin dağıtım hesabına katıldığı arsa ve arazi düzenlemelerinin sonuçlarının irdelenmesidir. Bu amaçla öncelikle kent planlamasının ve değerlemenin önemine değinilmiştir. Taşınmazlarla ilgili yasa ve yönetmeliklerdeki değerlemeye ilişkin hükümler değer eşitliğine göre düzenleme yapılmasında kullanılabilecek uygun bir yöntemin belirlenmesi amacıyla irdelenmiştir.

İmar uygulaması sonucu oluşan parsellerin değerlerinin belirlenmesinde göz önünde bulundurulacak faktörler belirlenmiş ve bu faktörlerin matematiksel olarak nasıl ifade edilebileceği ele alınmıştır. Seçilen bir uygulama sahasında eşdeğerlik ilkesine göre yapılan dağıtımın sonuçları da bu tez çalışmasıyla verilmiştir.

2. DEĞERLEMENİN ÖNEMİ

Nüfusu 10.000 den fazla olan yerleşim yerleri 'kent' olarak nitelendirilirse ülkemizde DİE' nin en son verilerine (1995) göre kentleşme düzeyi %60.90 tür. Belirtilen kentleşme düzeyi sanayileşmiş ülkelere ait %65'lik orana göre daha azdır. Bu durum ise ülkemizde kentleşmenin değişen hızlarla da olsa bir süre daha devam edeceğinin göstergesidir (Keleş, 1996). Ülkemizde kentleşme sürecinin gelişimi aşağıdaki çizelgeden daha iyi anlaşılabacaktır.

Çizelge 2.1 Türkiye' de kentleşmenin gelişimi (Keleş, 1996).

KENTLİ NÜFUS			KENTLİ NÜFUS		
Yıllar	(10.000+yerler)	%	Yıllar	İl ve ilçe özellikleri	%
1927	2.236.085	16.4	1927	3.305.879	
1935	2.684.197	16.4	1935	3.802.642	23.5
1940	3.214.471	18.0	1940	4.346.249	24.4
1945	3.441.895	18.3	1945	4.687.102	24.9
1950	4.883.865	18.5	1950	5.244.337	25.0
1955	5.328.846	22.1	1955	6.927.343	28.9
1960	6.967.024	25.1	1960	8.859.731	31.9
1965	9.343.006	29.8	1965	10.805.817	34.4
1970	11.845.423	33.3	1970	13.691.101	38.5
1975	16.713.696	41.4	1975	16.869.068	41.8
1980	20.330.265	45.4	1980	19.645.007	43.9
1985	25.789.000	50.9	1985	26.855.757	53.0
1990	31.468.877	55.4	1990	33.326.351	58.4
1995		60.9			

Ülkemizde 1950'li yılların ortalarından itibaren başlayan ve günümüze kadar hızını kesmeden devam göç, kentler üzerinde büyük bir nüfus baskısı oluşturmuştur. Bu süreçte yapılan ve ihtiyacı karşılamada yetersiz kalan plan ve uygulamaları büyük bir rant ve şehirsiz planlar ile paralel bir sektör oluşmasına sebep olmuştur. Şehir ve bölge

planlamanın temel ilkelerinden biri planlama sonucu oluşan rantın eşit olarak dağıtılmasıdır. Bu rantın eşit olarak dağıtılması ve toplumsal gelir dağılımının yapılacak planlar ile daha da bozulmasının önüne geçilebilmesi için taşınmaz değerlerinin çok iyi belirlenmesi gerekmektedir.

Büyük bir çoğunluğu kamu yatırımı olan dışa bağlantı tesisleri ve bayındırlık yatırımlarının, taşınmazlar üzerinde meydana getirdiği değer artışlarından kamunun da yararlanmasının sağlanması, verasetten intikal sebebi ile hissedarların çoğaldığı durumlara çözüm üretmek ve yoğun yerleşme sonucu küçülmüş parsellerin birleştirilerek kullanılabilir hale getirilebilmesi için taşınmaz değerlemesi önemlidir. Taşınmaz mal piyasalarının güvene kavuşturulması, bu piyasalardaki fiyat değişimlerinin istatistiksel olarak izlenebilmesi, taşınmaz alıcı, satıcı, varislerine ve taşınmaz üzerinde hak tesislerinde taraflara yol göstermesi yönüyle taşınmaz değerlemesi çok büyük bir anlam taşır (Açlar, 1977).

Taşınmaz değerlemesi, insanların sosyal güvence, üretim ve yatırım amacıyla edindikleri taşınmazların bir kısmının ya da tamamının nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir. Türk Dil Kurumu sözlüğünde değer ;

" 1. Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü bir şeyin değdiği karşılık kıymet. 2. Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha. 3. Yüksek ve yararlı nitelik " olarak tanımlanmıştır. Ekonomik olarak piyasada en basit malın dahi değerlemesi objektif olarak yapılabilirken taşınmazlarla ilgili böyle bir değerlendirme yapmak oldukça güçtür. Bunun en önemli nedeni taşınmazlarla ilgili değerlemenin göreceli olmasıdır. Taşınmazlarla ilgili değerlendirme yaklaşımlarının başlıcaları kredi, vergi, peşin satış değeri, taksitli satış değeri, ipotek, rayiç ve kamulaştırma değerleridir.

Kredi Değeri; taşınmazların kredi işlemlerinde geçerli olan ve rayiç bedelden daha düşük olan değeridir. Kredi veren kuruluşlar risk faktörlerini de göz önünde tutarak taşınmaz sahibinin kredi anlaşmasına uymadığı durumlarda kredi karşılığı verdiği parayı hızlı bir biçimde geri döndürmek için taşınmazı piyasaya değerinden daha düşük bir bedelle sunar.

Sigorta Değeri; taşınmazların, deprem, toprak kayması gibi doğal afetler ile yangın gibi kazalara karşı sigortalanması işlemlerine esas değerlerdir. Taşınmazın sigorta değeri risk faktörüne sigorta primine ve ödeme süresine bağlıdır. Ancak hesaplanan ve kabul gören

değerin taşınmazın üzerindeki tesisleri de meydana gelecek hasarın karşılanması veya yeniden yapılmasını karşılayabilmesi esastır ve bu bedelde rayiç bedelin altındadır.

Taksit Değeri; taşınmaz değerinin belirli bir zaman diliminde parça parça ödendiği anlaşmalarda geçerli taşınmaz değerleridir. Ekonomik yapının sağlam, sert iniş çıkışların yaşanmadığı ülkelerde taksit ile taşınmazların el değiştirmesi alıcı ve satıcılar için kabul görür. Ancak yüksek faiz ve enflasyon oranlarının olduğu istikrarsız ekonomilerde taksitli taşınmaz el değiştirmelerinde alıcılar genelde zarar ederler. Taşınmazların taksit değerleri rayiçten yüksektir.

Peşin Değer; taşınmazın rayiç bedele en yakın değeridir. Rayice göre artı ve eksi değerler alıcı ve satıcının pazarlık gücüne bağlıdır.

İpotek Değeri; ipotek Medeni Kanunumuzun 796. maddesinde aşağıdaki gibi tanımlanmıştır;

“Gayrimenkul rehininin bir çeşidi olup mevcut veya ileride vücut bulması ihtimal içinde bulunan herhangi bir alacağı temini için tesis olunur”.

İpotek işlemine konu olacak taşınmazın değeri alacaklı ile borçlu olan şahısların anlaşmaları sonucu belirlenir. Borçlanacak kişinin pazarlık gücünün zayıf olması ve borç verecek kişinin de risk faktörünü göz önünde bulundurması sebebiyle ipotek değeri rayiçten düşük olmaktadır.

Yukarıda birkaçının açıklamaları yapılan taşınmaz değerlerine ilişkin yaklaşımlar oldukça çeşitli ve karmaşıktır. Dolayısı ile bütün bu piyasalarda kabul görececek bir değerlendirme ölçütünün belirlenmesi ve matematiksel olarak ifade edilmesi güçtür. Tarım amaçlı kullanıma konu bir arazi parçasının değerini belirlerken kullanılacak bir matematiksel formülde değişkenler toprağın niteliği (sulu, kuru, kimyasal bileşenleri), pazara yakınlığı, biçimi vb. olacaktır. Oysa değerlemesi yapılacak taşınmaz bir imar parseli ise matematiksel ifadesinde değişkenler, rekreasyon alanlarına olan mesafe, kamusal hizmet alanlarına yakınlık, ulaşım imkanı, teknik altyapı tesislerinin sayısı vb. olacaktır.

Belli bir alan içerisinde tarımsal amaçlı kullanımdaki parseller arasında taşınmaz değerleri birbirinden çok da farklı değildir. Oysa kentsel alanlarda birbirine komşu iki parsel birisi köşe parseli ise değer olarak oldukça fark eder. Kadastronun da ortaya çıkmasının temel

sebebi olan taşınmazların vergilendirilmesi onların objektif olarak değerlemesinde belki de en önemli nedendir. Kamusal yatırımların ve hizmetlerin ister merkezi yönetim ister yerel yönetim düzeyinde olsun sürekliliği çeşitli isimler altında alınan vergilerle olmaktadır. Bu vergilerin önemli bir kısmı ise taşınmazlardan alınmaktadır. Taşınmazlardan alınacak verginin objektif olarak belirlenmesi hem vergiyi toplayan hem de ödeyen açısından önemlidir. Taşınmaz değerlerinin olduğundan düşük belirlenmesi durumunda vergi kayıpları olacaktır. Tersisi durumunda ise yüksek belirlenen vergi değerleri hem taşınmaz sahiplerince tepki ile karşılanacak ve vergilerinin bir kısmı ödenmeyerek yine vergi kaybı söz konusu olacaktır.

Taşınmazların vergilendirilmesi kentleşme sorunlarının çözümünde kullanabilecek önemli yasal bir yöntemdir. Ülkemizde kullanılmayan ama birçok ülkede kullanılan bu yöntem boş arsaların vergilendirilmesidir. Uzakdoğu ülkelerinin bazılarında (Tayvan, Güney Kore) boş duran arsalarından emlak vergisi 3 ile 10 kat alınmaktadır.

Taşınmazdan alınacak vergi aynı zamanda kentin gelişme yönünde ve biçiminde de etkilidir. Uygulanacak vergilendirme sisteminde kentin sıkışmaya başladığı alanlarda vergiler yüksek tutulup kentin o yönde gelişmesinin istenen alanlarda düşük vergilendirmelerle kentsel sorunlara çözüm aranmaktadır. Taşınmazların el değiştirmesi esnasında alınan harçlar ve vergiler arsaların kısa zaman aralıklarında el değiştirmesini önler. Taşınmaz değerlemesi, verginin değer üzerinden alınması ve vergilendirmenin gelir getiren bir sistem olması yoluyla kentsel sorunlara çözüm üretmede yasal bir araç olarak kullanılırken, parsellerin yapılacak teknik altyapı tesisleri harcamalarına katılım oranlarının belirlenmesi açısından önemlidir. Ülkemizde teknik altyapı tesisleri harcamalarına katılım payları ile ilgili kanuni düzenlemeler yetersizdir. Var olan düzenlemeler ise teknik altyapı harcamalarına katılımları parsel cephelerine göre belirlemektedir. Taşınmazların bu altyapı harcamalarına değerleri ölçüsünde katılımları daha adaletli ve akılcıdır. Bu konu daha sonraki bölümlerde ayrıntılı bir biçimde incelenecektir.

Yukarıda söz edildiği gibi ülkemizde devam eden kentleşme için gerekli olan arsa ve arazi düzenlemesinde yetkili olan kurum ve kuruluşların yasal olanakları geçmişten günümüze incelendiğinde ilk düzenli ve ciddi kanunun Ebniye Nizamnamesi olduğu görülür. Bu Nizamname ile eski İstanbul'un yerleşim merkezlerinden olan Eyüp, Galata ve Üsküdar semtlerinde binaların ve yapıların yapılanma şartları, yollar ve yangın yerlerine ait hükümler belirlenmiştir. Bu nizamname 1856 ve 1864 yıllarında

değişikliklere uğramış nihayetinde Mustafa Reşit Paşa tarafından hazırlanan ve 1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ebniye Kanunu kentsel alanlarla ilgili kalıcı çözümler üretmekten uzak ama şehirleşmeye belirli bir disiplin getirebilen bir yasal düzenleme olmuştur.

Ülkemizde Cumhuriyetin ilanı ile her alanda olduğu gibi imar mevzuatında gelişimi için çalışmalara başlanmıştır. 1927 yılında çıkarılan 642 sayılı kanun bu alandaki çalışmaların ilkidir. Bu kanun ile Ebniye kanunun bazı maddeleri değiştirilmiş ve yangın yerlerinin düzenlenmesi hakkında yeni hükümler getirilmiştir (Açlar,1997).



3. ANAYASAMIZDA TOPRAK DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk kuruluş anayasası olan 1924 ve 1961 Anayasaları'nda imar planı kavramına yer verilmemiştir. 1982 yılında kabul edilen ve yürürlükte bulunan Anayasa' mızda yapılacak imar çalışmalarında göz önünde bulundurulacak ilke ve hedefler ilgili maddelerde belirtilmiştir. Bunlardan bazıları ;

Madde 43 – Kıyılar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarının çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarda, sahil şeritlerinin, kullanış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.

Bu maddede kamu yararı ve kıyılardan yararlanma usullerinin kanunla düzenleneceği belirtilmiştir.

Madde 44 – Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

Bu amaçla dağıtılan toprak bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın devletçe geri alınması haline ilişkin esaslar kanunla düzenlenir. Anayasa' mızda bu madde ile kırsal alan düzenlemelerine ilişkin hedefler ve bu düzenlemeler ile ilgili yasal sınırlamaların çizgileri belirtilmiştir. Bir sonraki 45. Maddede özetle devletin tarım arazileri ile çayır ve mer'aların amaç dışı kullanım ve tahriplerini önlemek amacıyla önlemler alacağı belirlenmiştir.

Madde 56 – Özetle Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşın ödevidir.

Madde 57 – Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarının gözetilen bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler demekle ilk defa somut bir ifade ile devlete şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetilen bir fiziki planlamanın yapılması ödevini yüklemiş ve böylelikle imar planları diğer anayasalarda yoksun olduğu anayasal desteğe kavuşmuştur (Abama, 1997).

Anayasanın 35. maddesine göre; “herkes mülkiyet hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”. Kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda taşınmaz sahibinin rızası olmadan taşınmaza el konulabilir. Anayasanın 46. maddesi’ ne göre ise mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının yasal yolu olan kamulaştırmanın tanımını ve yasal sınırı belirlenmiştir. Bu maddeye göre devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek kaydıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını ya da bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir.

Toprak düzenlemeleriyle ilgili yasal düzenlemeler sadece Anayasamızdaki ilgili maddelerle sınırlı değildir. Bu konu ile ilgili özel ve genel bir çok kanun daha vardır. Çok genel bir sınıflama ile ;

Arazi sahipliği ile ilgili düzenlemeler	Medeni Kanunda
Arazi kaydı ile ilgili düzenlemeler	Kadastro Kanununda
Arazilerin yapılanması ile ilgili düzenlemeler.....	İmar ve Kıyı Kanunundadır.

4. ÜLKEMİZDE MEVCUT TÛZEYE GÖRE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE UYGULANMASI

Ülkemizde yapılacak arsa arazi düzenlemeleriyle ilgili kanun 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Bir kısmı Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 50 ana madde ve 8 geçici maddeden oluşan İmar Kanunu aşağıda özetlenen gerekçelerle hazırlanmıştır(Abama, 1997). Buna göre ;

- a) Sûratlı gelişme hareketleri ve gelişen teknolojiye ayak uyduracak hizmet üretmek,
- b) Planlama sürecine ilk kez bir sistem getirmek,
- c) Fiziki planlama ile sosyo-ekonomik planların mekana yansımaları sağlamak,
- d) Planlı ve plansız alanları bir bütün olarak ele almak,
- e) Yerel yönetimlerin plan üretimi ve uygulama etkinliklerini arttırmak,
- f) Uygulamaları basitleştirerek hızlandırılmasını sağlamak,
- g) Ruhsat işlemlerini kolaylaştırmak,
- h) Mevzuata aykırı uygulama yapanları cezalandırmak

yeni imar mevzuatının hedeflediği değişikliklerdir.

3194 sayılı İmar Kanunu kaçak yapılaşmanın büyük şehirlerde % 60-70 oranında, yapılan planların uygulanabilme yüzdesinin düşük ve plan değişikliklerinin fazla olduğu imar planlarını yapma ve uygulama yetkisine sahip belediyelerin bu yetkilerini ağırlıklı olarak merkezi yönetimden mali destek almak için kullandığı ve bunun gibi nedenlerden dolayı yaptırım gücü kuvvetli olmayan bir yasadır.

Yeni 3194 sayılı İmar Kanunun 2. maddesinde belirtilen şekliyle kapsamı "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ya da dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılarıdır". Nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana gelen imar planları halihazırdaki bölge ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içerisinde nazım ve uygulama planları, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır denilmiş ve bununla her çeşit plana

(ölçek farkı gözetmeksizin) yaptırım gücü kazandırılmıştır. Yeni yasa ile planlar belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Onaylanan planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen yerlerde bir ay süreyle ilan edilir. Bu süre içerisinde planlara itiraz edilebilir. Başkanlıkça belediye meclisine gönderilen itirazları ise belediye meclisi 15 gün içerisinde kesin karara bağlamak zorundadır. Belediye ve mücavir alan dışındaki uygulamalarda ise yetkili kurum valiliklerdir. Valiliklerce uygun görülüp onaylanan planlara bir aylık askı süresi içinde itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır. Valilik bu itirazları 15 günlük süre içerisinde inceler ve karara bağlar. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İmar Kanununun 18. Maddesinde açıklanmıştır. Bu maddenin en önemli fıkrası ise 3. fıkradır. Bu fıkra göre belediye ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımları sırasında yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlenme ortaklık payı olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %35'ini geçemez" denilmektedir.

Tarım arazilerinin olgun imar parsellerine dönüşümünde etkin olan etkenler kamu kararları ve kamu yatırımlarıdır. Bunun tabi sonucu olarak meydana gelen değer artışının bir kısmı kamuya geri dönmelidir. Kamunun bu değer artışından hissesine düşen payı almasının en iyi yolu düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol gibi umumi hizmetler için gerekli alanın kesinti ile sağlanmasıdır.

İmar uygulamalarının matematiksel ifadesinde kullanılan temel formül olan ;

F_{d0} = Düzenlemeden önceki parsel alanı,

D_{do} = Düzenlemeden önceki parsel birim m² değeri,

F_{ds} = Düzenlemeden sonraki parsel alanı,

D_{ds} = Düzenlemeden sonraki parsel birim m² değeri,

$$\mathbf{F}_{\text{do}} \times \mathbf{D}_{\text{do}} = \mathbf{F}_{\text{ds}} \times \mathbf{D}_{\text{ds}} \quad (4.1)$$

Dds'nin artışına karşın 4.1 formülünde eşitliğin bozulmaması için
 $Fds < Fdö$ olmalıdır

$$\text{Aradaki } \Delta F = Fdö - Fds \quad (4.2)$$

umumi hizmet alanları için kesintidir.

Değer artışında kamusal payın kamuya dönmesi İmar Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 10. maddesinde açıklanmıştır. Bu yönetmelikte dağıtım alan eşitliğine göre öngörülmüştür. 10. maddede de imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar şu şekildedir:

- a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki ve yakınındaki parsellere tahsisi sağlanır,
- b) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz olarak bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,
- c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil parsel verilmemesi halinde imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri kat mülkiyetine esas olarak hisselendirilebilir.

Hisselendirme imar ada veya parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

10. maddeden de anlaşılacağı üzere arsa ve arazi uygulamalarında dağıtım esnasında mümkün mertebe eski yerinde hisselendirilmesi amaçlanmıştır. Amaç olarak çok isabetli olan bu kısım dolayısıyla imar planlarının yapımına müdahaleler artmaktadır.

Eğer arsa ve arazi düzenlemeleri 2981 10/c maddesine göre yapılıyorsa bu şart aranmamaktadır. Bu yüzden de özellikle maliye hazinesine ait ya da malikine

ulaşılmayan parseller yeni düzenlemede kullanışsız yerlere verilmektedir. Yine bu maddeye göre hisselendirme ile malikler ortak edilmektedir. Bu uygulamalarda dağıtım alan eşitliğine göre yapılmaktadır. Oysa gerek imar uygulamasına giren kadastral parsellerin ve gerekse oluşan imar parsellerinin değerleri aynı değildir.



5. MEVCUT YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DEĞER BELİRLEME

5.1 Kamulaştırma Kanununa Göre Değer Belirleme

Yürürlükte olan 1982 Anayasasının 46. maddesine göre devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırma yetkisine sahiptirler. Anayasanın 46. maddesinin 2. bendinde “kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir” denilmektedir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanı, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet taktirlerinin, taşınmaz malların birim fiyatlarının, yapı maliyet hesaplarının ve diğer objektif ölçülerin dikkate alınmasını emreder. İlgili kanunda, tespit edilen kamulaştırma bedeli ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendireceği kanunla gösterilir denmektedir. Bu bentte yürürlüğe konması ve uyulması zorunlu olan ve kamulaştırmanın usulünü belirten kanun 4.11.1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’dur. Yine bu bentte değer belirlenirken nelerin göz önünde bulundurulacağı ana hatları ile belirlenmiştir.

Kamulaştırmada değer saptanırken hangi öğelerin dikkate alınacağı Kamulaştırma Kanunu’nun 11. maddesinde belirtilmiştir. Kanununda belirtilen dokuz öge sırası ile şunlardır.

- a) Taşınmazın cinsi ve nev’i,
- b) Yüzölçümü,
- c) Değeri etkileyebilecek bütün nitelik öğeler ve her öğenin ayrı ayrı değeri,
- d) Vergi beyanı,
- e) Resmi makamlarca yapılmış kıymet taktirleri,
- f) Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir,

- g) Arsa değerinin bulunması,
- h) Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payları,
- ı) Bedelinin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçüler.

Bu öğeleri tek tek kısaca incelersek;

5.1.1 Taşınmazın cinsi ve nev'i

Daha önceki bölümlerde değinildiği gibi toprak parçasının değerleme yöntemleri çeşitlidir. Kullanılacak yöntemde, değerleme ölçütlerinin belirlenmesinde öncelikle bilinmesi gereken ölçüt taşınmazın cins ve nev'i dir. Toprak parçasının kullanım türü öncelikle tarım amaçlı ya da imar amaçlı olmasına göre değişir. İmara açık toprak parçaları doğal olarak tarım amaçlı kullanılan arazi parçalarına göre daha değerlidir. Zaten 29/07/1998 gün ve 23417 sayılı resmi gazetede yayımlanan 4369 sayılı kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun bazı maddeleri değiştirilmiştir. Emlak Vergisi Kanunu'nun 8 ve 18 inci maddelerinde 4369 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile emlak vergisi oranları ;

Meskenlerde binde 4 ' den binde' 1 e,

Mesken dış binalarda binde 5' den binde 2' ye,

Arsalarda binde 6' dan binde 3' e,

Arazilerde ise binde 3' den binde 1' e

İndirilmiştir.

Toprak parçasını sadece bu iki sınıftan biriyle tanımlamak yetmez. Toprak parçası örneğin tarım arazisi olarak tanımlansa da hangi tür tarım yapıldığı ve toprağın tarımsal özellikleri de önemlidir. Zira endüstriyel tarım bitkilerinden edinilen kâr ile diğer bitkiler arasındaki kâr oldukça farklıdır.

Tapu kütüklerinde taşınmazlar ile ilgili bilgilerden biri ise cinsi kısmıdır. Bu kısımda taşınmazın vasfı, tarla, ham toprak, arsa, arazi olarak belirtilmektedir. Ancak toprak parçalarının kullanım biçimleri tapu kütüğüne tescilini izleyen yıllar içerisinde değişmektedir. Fakat cins tashihleri yapılmamaktadır. Bu yüzden sadece tapu kayıtları tek

başlarına yeterli olmamaktadır. Konu ile ilgili olan toprak parçası sınıflarından imar parselinin yasal ve geçerli olan tanımı 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesine göre olanıdır. Bu tanıma göre imar parseli; “imar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin imar kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şekildir”.

Bu tanım imar parselinin oluşma şeklinin yasalara uygun oluşma sürecini de tanımlamaktadır. Taşınmazların cins ve nev'ilerini belirlemede yasal dayanakların yetersizliği ve karışıklığı göz önünde bulundurulursa arsa ve köy yerleşik alanlarındaki arazi arsa ayırımı, ham araziden imar arazisine dönüşüm süreci içinde evre ve özelliklerine göre ele alınarak yapılmalıdır (Açlar, 1997).

5.1.2 Yüzölçümü

Taşınmazın kamulaştırma bedeli, belirlenen birim değerinin taşınmaz alanı ile çarpımıyla bulunmaktadır. Kamulaştırma Kanununun ilgili 13. maddesine göre taşınmaz ile ilgili röperli kroki ya da aplikasyon krokisi ilgili kadastro müdürlüklerince hazırlanır ve onaylanır. Ülkemizin sayısal kadastro yapılmamış ve kadastro yenilemesi bakanlar kurulu kararına bağlı olduğundan kadastro yenilemesi de birkaç istisna bölge haricinde yapılamamıştır. Mevcut kadastral paftalar grafik olup ölçekleri genellikle 1/2000-1/4000 dir. Tapu kayıtlarına esas teşkil eden alan hesapları ‘planimetre ile alan hesabı’ ya da ‘kenarlar ile alan hesabı’ yöntemlerine göre yapılmıştır. Bu sebepten dolayı koordinatlarla yapılan alan hesabı tecviz sınırlarını aşmaktadır. Yine paftaların grafik olmasından dolayı paftalar zemin ile tam çakışmamaktadır. Kamulaştırma bedellerine yüz ölçümüne bağlı olarak taşınmaz sahibi tarafından yapılan itirazlarda eğer kamulaştırılan taşınmazın tapu sınırları değişmez fakat tapu miktarı yeni ölçülen miktardan küçükse, tapunun gerçek ve zeminde saptanan alanı kapsadığı kabul edilir. Bunun için mal sahibinin yüzölçümü düzeltmesi davası da açması istenemez. Fakat taşınmazın tapuda yazılı sınırları belirsiz, değişken ve genişletilebilen nitelikte ise, tapu miktarı esas alınacaktır. Mal sahibi tapu miktarından daha fazlasını istiyorsa; tapu dışında kalan yerin mülkiyetini de kazanmış olduğunu kanıtlamalıdır. Bu nedenlerle bilirkişiler salt yüz ölçümünü belirlerler ve kararı hakim verir (Açlar 1997).

5.1.3. Değeri etkileyebilecek bütün nitelik öğeler ve her öğenin ayrı ayrı değeri

Taşınmazlar bulundukları fonksiyon alanlarına göre değerlendirilmektedir. Değerde etkili olan öğelerin belirlenmesi önemlidir. Genellikle taşınmazların değerleri değer tespit komisyonlarınca karşılaştırma yöntemiyle bulunmaktadır. Bu yöntemde emsal alacak taşınmazın aynı özelliklerde olması istenir. Bunun mümkün olmadığı durumlarda ise benzer özellikli taşınmazlardan yararlanılır. Bu sebepten dolayı da taşınmazlar değerlemesinde etkili olan faktörler iyi belirlenmelidir. Tanımsal amaçlı toprak parçalarında bu tür öğeler için toprağın verimi, sulama durumu, pazara yakınlığı, uzaklığı, arazinin tarım yapmaya elverişli şekle sahip olması, eğimi vb. etkili olurken imar parselleri ve bunların kriterleri daha farklıdır (İmar verileri, manzarası, biçimi, binaların yapı kalitesi yıpranma payları vb). Taşınmaz değerini etkileyebilecek öğeler tespit edildikten sonra bunların değer üzerindeki etkilerinin ağırlığına göre sıralanır ve emsal taşınmaza göre arttırım ve azaltımları yapılır.

5.1.4. Vergi beyanı

1982 anayasasının kamulaştırma ile ilgili 46. maddesinin 2. fıkrasında kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir denmektedir. Kanuna göre, kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanı, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, taşınmaz malların birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve objektif ölçüler dikkate alınır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir. Bu fıkradan da anlaşılacağı üzere kamulaştırmada değer belirlenirken vergiye esas taşınmaz değerleri belirleyici değildir. 1488 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre vergiye esas teşkil edecek taşınmaz değeri taşınmaz sahibinin bildirimine göre belirlenmekteydi. Taşınmaz vergilendirilmesinin ve resmi harçların verimli bir biçimde alınması için isabetli bir şekilde belirlenen yöntem kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde aynı derecede kullanışlı değildi. Kamulaştırma kararını erken haber alan kişilerce bu yasal boşluk olarak değerlendirilip taşınmazın vergiye ve kamulaştırmaya esas bildirim değeri yüksek değerden beyan edilerek kamulaştırmanın yüksek bedel ile yapılması sağlanmakta idi.

Bu aksaklıkların önüne geçilmesi için Emlak Vergisi Kanununun verginin tarh ve tahakkuku ile ilgili 20. maddesinde 21.01.1982 tarih ve 2587 sayılı değişiklikle "Arazi vergisi, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirilir " hükmü getirilmiştir.

5.1.5 Resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri

Kamulaştırma Kanununa göre değer belirlemede çok önemli olmayan ve bağlayıcılığı bulunmayan ögelerden birisidir. Ülkemiz için kamulaştırma ve vergilendirme amaçlı yapılan kıymet takdirleri taban değerlerdir ve çok da objektif olmayan değerlerdir. Bu sebeple değer belirlemede yakın tarihli olan ve resmîyet taşıyan bu tür değerlemelerden emsal teşkil etmesi ve bulunan taşınmaz değerlerinin kontrol edilmesinde faydalanılabilmektedir.

5.1.6 Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir

Kamulaştırma Kanununa göre değer belirleme çalışmalarında öncelikli maddelerden birisi olan taşınmazın cinsi ve nevi nin belirlenmesi bu madde ile oldukça ilgilidir. Değer belirlemede arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir türü ve çeşidi arazi olarak belirlenen taşınmazlarda kullanılmaktadır. Buna göre değer belirlenirken taşınmazın o andaki durumu göz önünde bulundurulur. Taşınmazın gelecekteki kullanım birimindeki değişikliklerden meydana gelecek değer artışları ya da azalışları hesaba katılmaz.

Değer belirlerken taşınmaz değerinde etkili olan arazinin konum ve şartları göz önünde bulundurulmalıdır. Buna göre elde edilen ürünün pazar yerlerine nakliye durumu, hangi tür ürünlerin yetiştirilebileceği, sulama durumu ve diğer özellikleri dikkate alınmalıdır. Değerleme yapılırken arazinin mevcut ve verim durumuna uygun şartlarda tarım yapılmasıyla elde edilecek net gelir esastır ve bunun bilimsel dayanaklarla desteklenmesi gerekmektedir. Taşınmazın üretimde kullanılan eklentiler ve yapıların değerleri değer belirleme yöntemi olarak gelir yöntemi kullanıldığında ayrıca değerlendirilip taşınmaz değerine eklenmez. Eğer karşılaştırma yöntemiyle değer hesaplanmış ise arazi üzerindeki eklentiler ayrı hesaplanır ve değere eklenir.

5.1.7 Arsa değerinin bulunması

Daha önceleri yürürlükte olan 6830 sayılı yasada arazi ve arsa ayrımı yapılmamaktaydı ve aynı yöntemler kullanılarak taşınmazların değerleri belirlenmekteydi. Arazilerin değer

belirlemesi için uygun olan gelir yönteminin meskun alanlarda, arsalarda kullanılması şüphesiz beklenemez. Uygun olan ve Kamulaştırma Kanununca da belirlenen yöntem karşılaştırma yöntemidir. Emsal teşkil edecek taşınmazın değer belirlemede etkili özelliklerinin değeri belirlenecek taşınmaz ile aynı olması gerekmektedir. Birebir benzeşen emsal taşınmazın bulunması güçtür. Emsal taşınmazın satışının yakın tarihlerde olması tercih edilen bir husus olmasına karşın bir zorunluluk değildir. Emsal taşınmazların belirlenmesinde öncelik davalı taraflarıdır. Ancak önerilen taşınmazların değerleri arasında çok fark varsa emsal teşkil edemeyecek taşınmazlar ise bilirkişiler tarafından reddedilir ve yargıç yeni emsal taşınmazlar bulunmasını bilirkişilerden ister. Bilirkişiler emsal taşınmazları ve değeri tespit edilen taşınmazı yerinde görerek değer arttırıcı ve azaltıcı etmenleri belirlerler ve bunları raporlarında belirtirler.

5.1.8 Yapılarda kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ile yıpranma payları

Üzerinde yapı bulunan taşınmazların değerleri tespit edilirken yapı ile ilgili değer belirleme yöntemi maliyet yöntemidir. Yapıların maliyetleri hesaplanırken yıpranma payları göz önünde bulundurulur. Maliyet hesapları yapılırken ve yıpranma payları hesaplanırken Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan birim fiyatlarından ve cetvellerden faydalanılır. Yapıların kalitesini etkileyen işçilik, kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, iklim şartlarının yıpranma payına etkisi vb. hazırlanacak cetvellerde belirtilmeli ve yıpranma oranlarının bulunmasında hesaba katılmalıdır. Ancak bu tür kapsamlı aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetveller bu cetveller ihtiyacı olan kurumlar tarafından kurumun ihtiyaçları paralelinde hazırlanamamıştır.

Şu an geçerliliği olan ve Emlak Vergisi Tüzesinin 23. maddesine göre hazırlanan aşınma payları oranlarını gösteren cetvel (bkz., syf 19, çizelge 5.1) sadece inşaat türlerine ve yapı yaşına bağlı olarak hazırlanmıştır ve bu cetvel ile yıpranma oranlarının bilimsel ve objektif olarak belirlenmesi oldukça güçtür. Böyle bir cetvelde yukarıdaki paragrafta da belirtildiği üzere işçilik kalitesi iklim şartları vb. bağlı yıpranma oranları da bulunursa daha objektif sonuçlar elde edilecektir.

Çizelge 5.1. Bina yıpranma payları (Emlak Vergisi Tüzüğü).

İnşaatın Nevi	Çelik Karkas Betonarme Karkas Binalar	Yığma Kargir, Yığma Yarı Kargir Binalar	Ahşap Taş Duvarlı (Çamur Harçlı) Gecekondlu Tarz Ve Vastında Binalar	Kerpiç Ve Diğer Basit Binalar
0-3 Yaş Arası (%)	4	6	8	10
4-5 Yaş Arası (%)	6	8	12	17
6-10 Yaş Arası (%)	10	12	18	25
11-15 Yaş Arası (%)	15	18	25	35
16-20 Yaş Arası (%)	20	25	32	45
21-30 Yaş Arası (%)	32	40	50	65
31-40 Yaş Arası (%)	40	50	60	75
51-75 Yaş Arası (%)	50	60	70	85
76 Ve Daha Yukarı Yaş Arası (%)	60	70	80	95

5.1.9 Bedelin tespitinde etkili olan diğer objektif ölçüler

Kamulaştırma Kanunun 11. maddesinde belirlenen bundan önceki sekiz ögenin dışında kıymet takdirinde yetkili kişilerce belirlenecek diğer objektif ölçülerin göz önünde bulundurulması gerekliliği bu öge ile belirtilmiştir. Bölgesel özelliklerin, taşınmazların kullanım biçimlerinin ve çok çeşitlilik gösteren taşınmaz özelliklerinin değerlemede hesaba katılması oldukça yerinde bir hükümdür. Ancak bedel tespitinde etkili olan objektif ölçülerin belirlenmesi ve sınıflandırılması yapılmamıştır. Bu sebeple bedel takdir komisyonlarının belirlediği, bedelin tespitinde etkili olan objektif ölçüler çok belirgin olanlardır.

5.2 Kadastro Kanunu

Kadastro Kanunun 36. maddesi yargılama giderleri, kadastro harcı ve tahakkuku ile ilgilidir. Bu maddenin 5. fıkrasında “Kadastrosu yapılan taşınmaz mallara, emlak vergisi son beyan dönemi esas alınarak 492 sayılı Harçlar Kanunu’ na ekli 4 sayılı tarifiede gösterilen oranlarda tahakkuk ettirilir” denilmekte, 6. fıkraya göre ise kadastro yapılan

yerlerde emlak vergisi değeri belli olmayan taşınmaz mallara kadastro ve dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdir edilmektedir.

Yukarıda belirtilen Kadastro Kanunu'nun 36/5. ve 36/6. maddesi ile ilgili olarak 28.10.1987 tarihli "Emlak Vergisi Değeri Bulunmayan Taşınmaz Malların Kıymetinin Takdiri Hakkındaki Yönetmeliğin" 3. maddesinde;

"İlgililerince son beyan döneminde beyanname verilmeyen veya hisseli olup da bir kısım hissedarlarca beyanda bulunulmayan veya beyan tarihinden sonra vasfı değişen taşınmaz malların tespiti halinde bu parseller her ada veya mevkiin bitiminde, derhal teknisyenlerce, ada parsel numarası, mevki ve sokak ismi yüzölçümü ve vasıfları yazılarak kadastro müdürlüğüne teslim edilir. Kadastro müdürü, bu listeleri kısa sürede kadastro komisyonuna havale ederek, kadastro harcı ve yargılama giderlerine esas olmak üzere, değerlerinin belirlenmesini ister." denilmektedir. Kadastro müdürü tarafından görevlendirilen komisyonun bedel tespiti çalışmalarında izleyeceği yol yine aynı yönetmeliğin 4. maddesinde belirtilmiştir. Bu madde ile belirlenen şekli ile ilgili komisyon gelen listelerdeki taşınmazlara, vergi daireleri ya da belediyelerde bulunan emlak vergisi asgari metrekaire birim değerleri cetveli ve binaların metrekaire inşaat maliyet bedelleri ile aşınma payları oranlarını gösteren cetvelleri (bu cetvellerdeki değerler yargı konusu olsa dahi) temel alarak taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinin de göz önünde tutarak, gerektiğinde yerel inceleme yaparak ve bilirkişilerden de yararlanarak değer biçer. Bu değer, kadastro ve mahkeme harcı giderlerinin hesaplanmasında kullanılan matrah olur. Kadastro mahkemelerince, görülmekte olan davalı taşınmazların yargı giderlerine esas olmak üzere kıymetinin belirlenmesinin istemi de aynı komisyonca en az bir ay içinde bildirilmek koşulu ile yerine getirilir.

5.3 Özelleştirme Yasası

Son yıllarda ülkemizde ekonomi gündeminin başlıca konularından birisi özelleştirme çabalarıdır. 1983 yılından sonra gündeme gelen özelleştirme programlarına yönelik ilk hukuki düzenleme 1984 yılında çıkarılan 2983 sayılı kanundur. Bu kanun ile özet olarak kamu iktisadi teşebbüsleri ile bunlara ait tesislere, hisse senedi ihracı yoluyla gerçek tüzel kişilerin ortak edilebilmesine veya bu tesislerin işletme hakkının belli sürelerle devrine olanak sağlanmıştır.

1986 yılında çıkarılan 3291 sayılı kanunla kamu kuruluşlarının özelleştirme kapsamına alınması ve uygulamaların yürütülmesine ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bu yasaya göre, 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede adı geçen, tamamı devlete ait ve kamu iktisadi teşebbüsü statüsünde faaliyet gösteren kuruluşların özelleştirme kapsamına alınmasına Bakanlar Kurulu, KİT'lerin müessese, bağlı ortaklık, işletme ve işletme birimleri ile iştiraklerindeki payların özelleştirme kapsamına alınmasına da Yüksek Planlama Kurulu yetkili kılınmıştır. 2983 sayılı yasa özelleştirme programının yürütülmesinde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresini yetkili kılmıştır. Özelleştirme programının yanı sıra, toplu konut uygulamalarının yürütülmesi, kamu ortaklığı fonunun yürütülmesi, kamu ortaklığı fonunun yönetimi ve çalışanların tasarruflarını teşvik hesabında biriken paraların nemalandırılması gibi görevler de üstlenen Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 1990 tarih ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi adı altında iki ayrı kuruluş olarak yeniden örgütlenmiştir.

Kamu Ortaklığı İdaresi, özelleştirme uygulamalarının yürütülmesi ve kamu ortaklığı fonu ile çalışanların tasarruflarını teşvik hesabının yönetimi konusunda görevli kılınmıştır. 1992 tarih ve 473 sayılı kanun hükmünde kararname ile de, özelleştirme uygulamaları konusundaki karar mercii Kamu Ortaklığı Yüksek Kurulu olarak değiştirilmiştir.

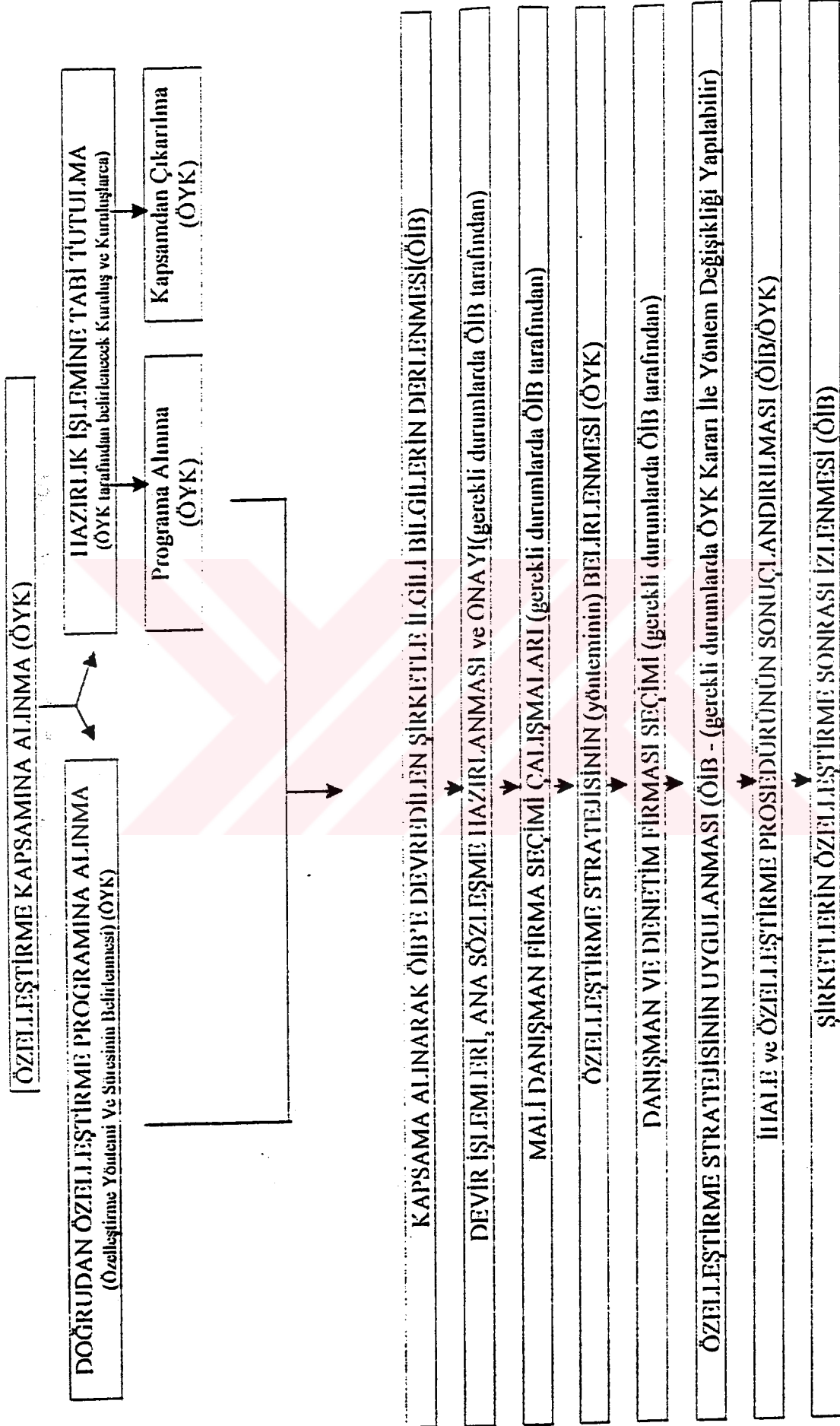
Yukarıda da bahsedildiği üzere özelleştirme programında beklenen hedeflere ulaşılmasında karşılaşılan güçlüklerin giderilmesi amacıyla, uygulamalara esas teşkil eden 2983 ve 3291 sayılı yasalarda çeşitli tarihlerde değişikliğe gidilmiştir. Ancak bu değişiklikler, zaten dağınık olan mevzuatı daha da karmaşık hale sokmuştur. Gerek bu karmaşık yapıdan kaynaklanan sorunların, gerekse özelleştirme uygulamalarının sonucuna bağlı olarak karşılaşılan sosyal, ekonomik ve hukuki problemlerin çözümü için yeni düzenlemelerin yapılması kaçınılmaz olmuştur.

Tüm bu gerekçeler göz önünde bulundurularak bütün siyasi partilerin ve sendikaların önerileri de dikkate alınarak hazırlanan 4046 sayılı Özelleştirme Yasası 27 Kasım 1994 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile özelleştirme çalışmaları T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülmektedir. Bu kurumun 11.02.2000 tarihinde yayınladığı bildiride ana felsefesi devletin asli görevleri olan adalet ve güvenliğin sağlanması yolundaki harcamalar ile özel sektör tarafından yüklenilemeyecek altyapı yatırımlarına yönelmesi, ekonominin ise pazar mekanizmaları tarafından yönlendirilmesi olan özelleştirme ile hedeflenenler belirtilmiştir. Buna göre ;

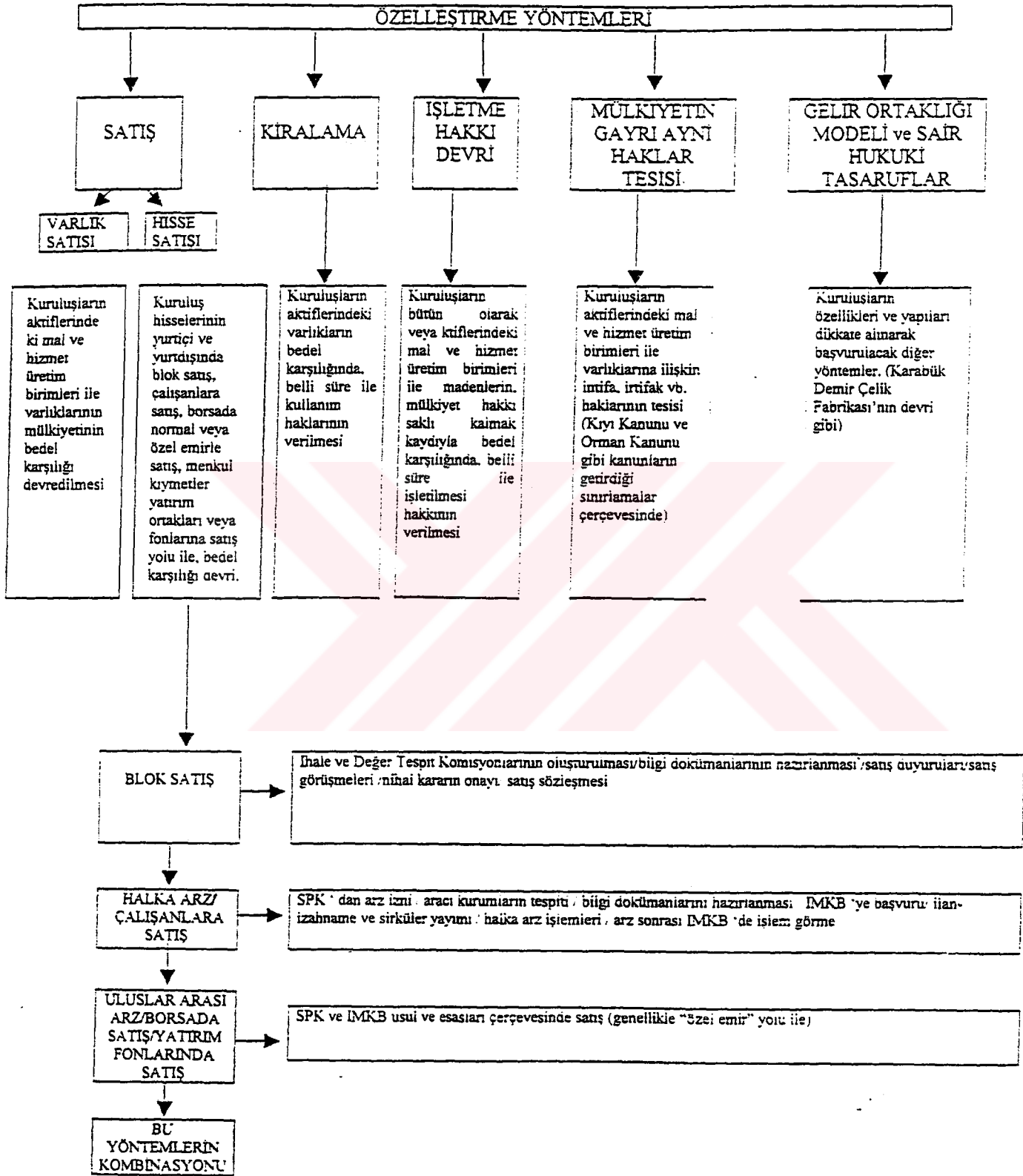
Özelleştirmenin temel amacı nihai olarak, devletin ekonomide işletmecilik alanından tümüyle çekilmesini sağlamaktadır. Öte yandan borsa ve sermaye piyasalarını geliştirmeden Türkiye’de sağlıklı bir ekonomik gelişmeden bahsetmek mümkün değildir. Şirketlerin yalnızca bankacılık sektörüne bağlı olmadan hisse senedi, tahvil veya bono ihracı yoluyla kaynak temin edebilmeleri ve bu kaynak maliyeti ile enflasyon arasında sağlıklı bir ilişkinin olabilmesi için, sermaye piyasasının gelişimi ise, tasarrufların daha büyük bir kısmının mali piyasalara yönlendirilmesi ve bu suretle oluşan fonların sermaye piyasasına akışına imkan verecek bir ekonomik yapının oluşturulması ile mümkündür.

Bu açıdan değerlendirildiğinde özelleştirme uygulamaları ile, bir yandan mali piyasalara ve dolayısı ile sermaye piyasalarına yönelmeyen yerli ve yabancı tasarrufları bu piyasalara yönlendirerek yeni kaynaklar yaratılmaktadır. Mali piyasalara ve dolayısıyla sermaye piyasalarına yönelmeyen yerli ve yabancı tasarrufları bu piyasalara yönlendirerek yeni kaynaklar yaratılması, diğer yandan da kamu kesiminin fonlar üzerindeki olumsuz baskısının engellenmesi hedeflenmektedir. T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığının özelleştirme prosedürü ve özelleştirme şekil 5.1 ve 5.2 ile verilmiştir.

Şekil 5.1 (Özelleştirme İşleri Başkanlığı).



Şekil 5.2 (Özelleştirme İşleri Başkanlığı).



5.4 Arsa Ofisi Kanunu

10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan ve arsaların fiyat artışlarını önlemek üzere düzenleyici alışveriş yapmak konut sanayii ve turizm sektörleri ile kamu tesisleri için arsa ve arazi sağlamak amacıyla kurulan Arsa Ofisinin çalışmalarıyla arsa üretimi sırasıyla şu aşamalar ile oluşur.

Nazım imar planları sonucu kamulaştırılması gereken tarım arazilerinin kamulaştırmaları yapılır. Nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planları sonucu oluşan adaların parselasyonları yapılır. Ancak bir toprak parçasının imar planına uygun olarak parselasyonunun yapılması ve tapu kayıtlarında vasfının arsa olması o parselin olgun imar parseli olması için yeterli değildir. İmar uygulama yönetmeliğinde de zorunlu hale getirilen teknik altyapı inşaatlarının da yapılması gerekir.

Bu aşamaların her biri maliyet hesaplanırken kullanılır. Arsa Ofisinin ürettiği arsaların değerlerinin belirlenmesi ile ilgili hükümler 08.08.1994 tarih ve 22015 sayılı resmi gazetede yayımlanan Arsa Ofisi Yönetmeliğinin 36. maddesinde sıralanmıştır. Bunlar :

- a) Arazi ve arsaların iktisap bedelleri ile bu iktisap dolayısı ile yapılan araştırma inceleme şantiye mahkeme giderleri ve her ne ada olursa olsun bunlarla ilgili harcamalar,
- b) Arazi ve arsanın haritasının alınması, imar planının yapılması ve kamu tesis ve projeleri için harcanan paralar,
- c) Yol kanalizasyon, su elektrik gibi kamu tesisleri yapılması için harcanan paralar,
- d) Satış tarihine kadar ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim ve harçlar

toplamına, genel gider olarak % 10 eklenerek, iktisap tarihinden itibaren geçen sürenin tamamı için ayrıca faiz ve değer artışı karşılığı olarak yıllık olarak % 10 eklenerek bulunacak bedeldir. Bu alanın imar planının imar planına göre zaiyat hesabı yapılmış ise zaiyat çıktıktan sonra kalan miktara, yapılmamış ise arazinin tamamına bölünerek m² satış fiyatı saptanır.

36. maddede sıralanan hükümler ile arazinin arsaya dönüşme süreci ve bu süreçteki her adımın maliyetteki payı belirlenmiştir. Ancak faiz ve enflasyonun etkisi ve arsanın üretilmesini izleyen yıllardaki satış bedellerinin bu etkiler göz önünde bulundurularak nasıl hesaplanacağı açıklığa kavuşturulmamıştır. Ayrıca oluşturulan parsellerin yıllar içindeki konumları ve değerlendirme kriterlerindeki değişimler kaçınılmazdır.

Arsa Ofisi Yönetmeliği'nin 51. maddesinde taşınmazların değerlendirilmesinde esas olanın kurulacak bedel taktir komisyonlarınca belirtilen değerler olduğu ve 49. maddedeki bentlere göre belirlenen fiyatın taban fiyat olduğu belirtilmiştir. Bedel taktir komisyonunun belirlediği fiyat daha düşük ise 49. maddeye göre hesaplanan değer taşınmaz değeri olacaktır.

5.5 Emlak Vergisi Kanunu

29.07.1970 tarih ve 1319 sayı ile çıkarılan Emlak Vergisi Kanunu ayrı ayrı kanunlar olan bina ve arazi kanunları ile değerlemenin adaletli olarak yapılamadığı, zaman alıcı ve masraflı olan yazım yöntemini yürürlükten kaldırmıştır. Yeni yasa emlak vergisinin tarh ve tahakkukuna esas emlak değerleri kanunun 20. maddesi ve 29.02.1972 tarih ve 7/3995 no' lu Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Taktirine İlişkin Tüzük ile belirlenir. Tüzüğün 2. maddesinde vergi değeri ;

Emlak Vergisi mevzuuna giren bina arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

Rayiç bedel; bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedelidir.

15.03.1975 tarih ve 14129 sayılı resmi gazetede yayımlanan Vergi Değerlerinin Taktirine İlişkin Tüzük bina vergi değerlerinin takdir ve arazi vergi değerlerinin takdirini ayrı ayrı düzenlemiştir. Binaların vergi değeri kullanım tarzına, inşaatın nevine ve sınıfına göre taktir edilmektedir. Binaların kullanım tarzlarına göre ayrımı yapılırken öncelikle vergi değeri belirlenecek binanın konut, işyeri, özellik gösteren diğer yapılardan hangi sınıfa girdiği belirlenir. Kullanış tarzı belirlenen binanın inşaat cinsine ve inşaat sınıfına göre ayrımı ise tüzüğün 8. ve 9. maddelerine göre yapılır. Taşıyıcı sistemleri esas alınmak üzere inşaat cinslerini;

1. Çelik karkas,
2. Betonarme, karkas,
3. Yığma kagir,
4. Yığma yarı kagir,
5. Ahşap,
6. Taş duvarlı,
7. Gecekondu tarz ve niteliğinde,
8. Kerpiç ve basit binalar.

Binalar inşaat sınıflarına göre ayrımı ;

1. Lüks İnşaat,
2. Birinci sınıf inşaat,
3. İkinci sınıf inşaat,
4. Üçüncü sınıf inşaat,
5. Basit inşaat,

şeklindedir. Binanın sınıflandırılması yapıldıktan sonra değerle etkili olan özellikler dikkate alınarak değerlendirme yapılır. Değerlemenin yapılmasında etkili olan özellikler 7. maddede sıralanmıştır;

1. İşyerleri ve meskun yerler ile park ve bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ile ulaştırma durumu,
2. Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibarıyla mevkii,
3. Su elektrik, havagazı, ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı,
4. Büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı,
5. İç bölümleri yönünden kullanışlılık durumu,
6. Ön ve arka cephede bulunması,

7. Bayındırlık derecesi,
8. Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
9. Eklentileri,
10. Manzara görme durumu

Bina vergi değerlerini belirleme, emsal taşınmazlara göre bunun mümkün olmadığı hallerde maliyet yöntemine bu da mümkün değilse ortalama gelir bedeli yöntemiyle yapılır. Hazırlanacak vergi haritaları taban vergi değerlerinin taşınmaz maliklerine sunumu için oldukça önemlidir. Vergi daireleri, görev alanları içinde bulunan emlakın değerlemesinde yararlanmak üzere, mahalli bayındırlık, tarım, imar ve iskan, orman, tapu ve kadastro belediye ve özel idare gibi kuruluşlardan da bilgi almak suretiyle vergi haritaları düzenleyebilir. Bu haritalar düzenlenirken beldeler ve meskun yerler , bina ve arsa değerleri esas alınarak bölgelere, meydan sahil, ana cadde, cadde ve sokak itibariyle kısımlara ayrılır.

Arazi vergi değerlerinin takdiri ise arazinin normal alım satım bedeli, emsal arazinin alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, yıllık istihsal değerine göre bulunmaktadır. Arazi vergi değerinin takdiri, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu dikkate alınarak yapılır. Araziler sulanabilirlik derecesine göre, kıraç, taban ve sulak olmak üzere 3 cinse ayrılmaktadır. Her cins arazi; verim gücüne göre, iyi, orta, zayıf ve kültür bitkisi yetiştirilemeyecek veya yetiştirilmesini engelleyecek özellikle olmak üzere 4 sınıfa ayrılır. Maliye Bakanlığı arazi cins ve sınıfları ile kullanma durumlarına esas alınacak özellikleri ilgili daire ve kuruluşlardan alarak tespit eder. Bu tespit sırasında ;

- 1- Arazinin kuru sulu ziraatte ve yağışlı iklimde olmasına göre ayırım (kuruda, suluda, yeterli yağış miktarı ve uygun yağış dağılımında, yarı sulana arazilerde),
- 2- Yetiştirilen kültür bitkilerine göre ayrı (tarla arazisi, sebzelik, çayır ve mer'a, bağ ve meyve bahçesi, zeytinlik, fidanlık, kavaklık ve benzeri),
- 3- Bölgesel uygulanan münavebede yer alan ürün nevilerine göre ayırım (hububat, sınai bitkiler, yem bitkileri, yemeklik tane baklagil, sebzeler ve benzeri), göz önünde bulundurulur.

5.6 Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

18.05.1955 tarihli ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun belediye teşkilatı olan yerlerde, iskele liman ve istasyonlardaki gayri menkullerin kiralanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetleri Borçlar Kanunu' nun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerini göz önünde bulundurarak düzenler. Bu kanunun Anayasa Mahkemesi'nin 26.03.1963 tarih ve E.1963/3, K.1963\ 67 sayılı kararıyla iptal edilen 2. maddesinde kira parası taşınmazın sürüm değeri, konumu ve bulunduğu yerlerdeki emsal taşınmazların kira paralarına ve bina vergisi yasasına göre gerçekleşen brüt gelirine bağlanmıştır. Üçüncü maddede ise emsali bulunmayan taşınmazların kiralarını taşınmazın var olan durumu, yeri göz önünde bulundurularak belediye encümenince belirlenir denilmektedir.

Enflasyon ile mücadele programına bağlı olarak çıkarılan ve ülkemizdeki yüksek enflasyonun başlıca sebeplerinden birisi olan taşınmaz kiralarının yıllık artış oranlarını düzenleyen 16.02.2000 tarih ve 4531 kanun nolu Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkındaki Kanun taşınmaz değerlemesinin ve bu çalışmaların yapılmaması durumunda karşılaşılabilecek sorunların kanun koyucu tarafından kabul edilmesi açısından önemlidir. Bu kanunun geçici 7. maddesine göre;

Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında % 10 oranında arttırılabilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanamaz.

Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanamaz.

Kira parasının artış sınırlarının aşılması amacıyla yeniden kira sözleşmesi yapılamaz.

Yukarıdaki geçici 7. madde ülkemizde kentsel alanlarda arsa üretiminin yetersizliğini belirtmesi ve taşınmaz değerlemelerinde enflasyon ve faiz oranlarının değerlemeye nasıl katılacağına kanunlarda tam ve bilimsel olarak belirtilemediğinin vurgulanması açısından da önemlidir.

5.7 Belediye Gelirleri Kanunu

Belediye Gelirleri Kanununun üçüncü kısmında harcamalara katılım payları, yol harcamalarına katılım payları, kanalizasyon harcamalarına katılım payları, su tesislerine katılım payları ayrı ayrı maddelerde açıklanmıştır. Bu paylarla ilgili olarak İç İşleri Bakanlığınca çıkarılan 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun Harcamalara Katılım Payları İle İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik 21.08.1981 tarih ve 17435 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun yol harcamalarına katılım paylarıyla ilgili 86. maddesinde özetle yeni yol açılması, mevcut yolların % 40 nispetinde veya daha fazla genişletilmesi, mevcut kaldırım veya parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi, kaldırımsız bulunan yolların kaldırım veya parke kaldırım haline getirilmesi, yola kaldırım dökülmesi durumunda bu faaliyetlere konu olan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması sebebiyle bu yoldan yararlanan gayrimenkul sahipleri, intifa hakkı sahipleri veya bunlar yoksa gayrimenkulu malik gibi tasarruf edenlerden asıl cepheyi teşkil eden yol ile ilgili katılma payı tam, diğer yollar ile ilgili katılma payı yarım alınır denilmektedir. Harcamalara katılım payları hesaplanırken, yol için yapılan giderlerden, devlet yardımları ve diğer kaynaklardan sağlanan karşılıksız fonlar düşülecektir. Yol için yapılan giderler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından tespit edilen birim fiyatları aşamaz ve katılım payı katılım payına muhatap olan gayrimenkulun vergi değerinin % 2' sini geçemez. Kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları ise yeni kanalizasyon ve su tesislerinin yapılması ve mevcut tesislerin sıhhi ve fenni şartlara göre ıslah edilmesi hallerinde yol harcamalarına benzer şekilde yukarıdaki gibi tahakkuk ettirilir.

6. DEĞER BELİRLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Karşılaştırma Yöntemi

Ülkemizde değerleme çalışmalarında özellikle mahkemeler ve bilirkişi heyetlerince hızlı ve anlaşılması kolay bir yöntem olması sebebiyle en fazla kullanılan yöntemdir. Arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili kanun ve buna bağlı maddelerin uygulanmasında (3194\18 ve 2981\10-c) eşdeğerlilik ilkesine göre dağıtım yapılacak hallerde düzenlemeden önceki parseller ile düzenlemeden sonra oluşan parsellerlerin birbirleri ile ilişkili değerlerin bulunmasında en uygun yöntemdir. Karşılaştırma yönteminin değer belirlemede kullanılabilmesinin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların değeri saptanan taşınmaza göre farklı nitelikleri taşıyorsa, bu farklılıklar akçesel olarak saptanabilir, bir başka deyişle artırılabilir olmalıdır (Açlar, 1977).

Güçlü ekonomileri olan ülkelerde taşınmaz değerlemesinde çok önemli olmayan enflasyon ve faiz oranları ile bunlara bağlı olarak para karşılıklarının güncellenmesi ülkemizdeki değer belirleme çalışmalarında bir zorunluluktur. Ancak eski tarihli satışlara ait değerlerin güncellenmesi ve karşılaştırma yöntemi ile değerlemede kullanılması hem karışık hem de zamana bağlı olarak değişen ekonomik ve piyasaya bağlı etmenlerin çokluğundan dolayı sakıncalıdır. Bu nedenle yakın zamanlara ait alım satım değerlerinin bilindiği ve piyasadaki koşullara uygun bir alışverişle el değiştiren taşınmazların emsal alınması uygundur. Piyasa koşullarında bir alım satım işleminden kasıt taşınmazın özelliklerine, niteliklerine göre normal olmayan ve bireysel davranışlara bağlı olmayan taşınmaz el değiştirmelidir. Örneğin değeri karşılaştırma yöntemiyle bulunacak taşınmaza özellikleri çok benzer olan bir taşınmazın malikinin borç ödemeleri sebebiyle taşınmazın elinden hızlı bir biçimde çıkması için değerinin daha da altında bir bedelle taşınmazı elden çıkarması durumunda karşılaştırmayla bulunacak değer hatalı olur. Emsale göre değer belirlemede kullanılabilecek piyasada oluşmuş bir değer genellenmesi, değer artış ve azalışlarının bu temel değere eklenmesi, çıkarılması için gerekli emsal taşınmaz değerleri resmi geçerliliği olan tapu kayıtları, satış sözleşmeleri, müteahhitlerle yapılan kat karşılığı anlaşmalardan elde edilen bilgiler veya bilirkişi heyetlerinin tecrübe ve birikimlerine bağlı olarak piyasa koşullarını yansıtan değerlere dayandırılabilir. Resmi geçerliliği olan değerler rayiç değerlerden çeşitli nedenlerle düşüktür. Daha önceki bölümlerde geniş bir biçimde incelenen şekli ile taşınmazların harç ve vergilendirmeye konu olan değerleri taşınmaz mal

sahipleri tarafından düşük gösterilmektedir. Kamulaştırmaya maruz kalan taşınmazların kamulaştırma değerleri de olması gerekenin aksine rayiçten daha düşüktür. Dolayısı ile bu tür verilere bağlı bir değerlendirme ile emsal taşınmazlar ile değeri belirlenecek taşınmaz arasında ancak oransal bir ilişki kurulabilir ve rayiç bedele ulaşmak güçtür.

Toprak değeri fiyat karşılaştırması yapılarak araştırılacaksa, karşılaştırma fiyatlarının yanında ya da karşılaştırma fiyatlarının yerine ön değerlerde (fiili değer karşılaştırıldığı önceden tespit edilmiş değer) kullanılabilir. Ön değerler m² olarak belli bir bölge için ortalama konum değerleridir. Bunlar bilirkişi komisyonu üyelerinin tecrübeleri ile hafızalarında tuttıkları değerlerdir, güvenilir ve özet bir bilgidir (Ertaş, 1999). Tecrübe ve birikimlere dayanarak piyasa araştırması sonucu elde edilen değerler ile yapılan karşılaştırmalar ile rayiç bedele en yakın değerler bulmak olasıdır. Ancak resmi belgeler yerine kişi inisiyatiflerine dayalı bedel tespitinin alıcı ve satıcı konumundakiler için güvenilirliği ve geçerliliği tartışılır.

6.2 Gelir Yöntemi

Gelir yöntemiyle değer belirleme genellikle ticari ve endüstriyel amaçlı olarak kullanılan arsa ve arazilerin değer tespit işlemlerinde kullanılır. Gelir yöntemiyle değer belirlemede ana ölçüt, ileride elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir, yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin akçesel karşılığının saptanmasında arsa yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenirler. Bu belirlemede arsa değeri, kural olarak karşılaştırma yöntemiyle bulunur (Açlar, 1997).

Gelir yöntemiyle taşınmaz değerlemesinde toprak değerinden ve bina gelir değerinden bulunan değer sürüm bedeli değildir. Bu yöntem ile bulunan değer rayiç bedel piyasasına uyumunu sağlamak ve kontrolünü yapmanın yolu piyasaya göre rasyonel ve ekonomik bir yöntem olan maliyet yöntemidir. Taşınmazın gelir yöntemine göre belirlenmiş değeri mutlak paraya çevrilebilmiş değere karşılık gelebilir. Arsa ve arazi düzenlemelerinde, gerçek değer ilkesi kabul edildikçe ve mülkiyet garantisi zedelenmedikçe, fiziksel kullanım ve buna bağlı olarak kamulaştırma değerinin değiş-tokuş değeri olarak araştırılması yeterlidir.

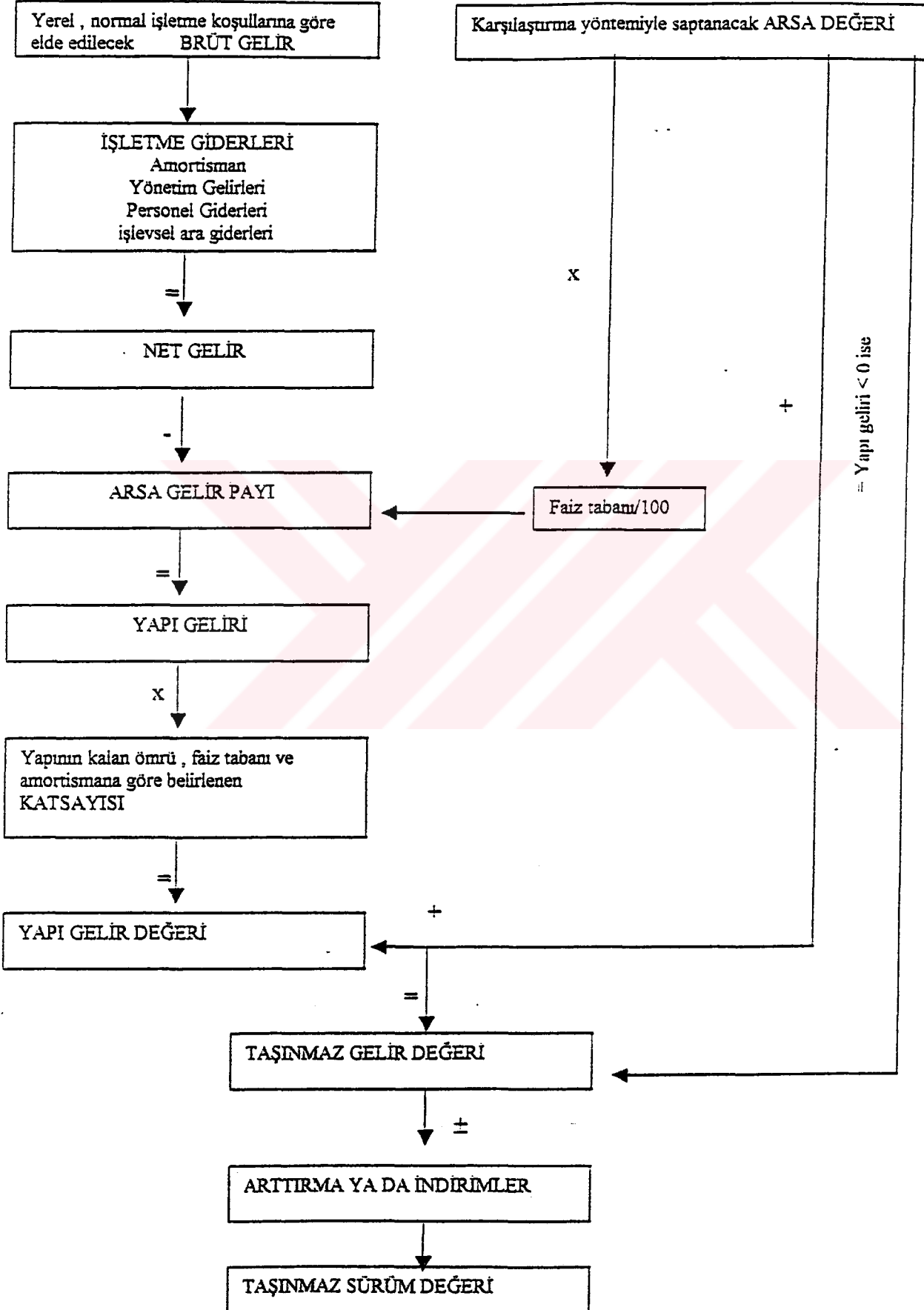
Bu değiş-tokuş değeri, yapı alanlarının düzenlenmesinde rayiç bedeli arazi toplulaştırmada parselin gelir değerine yönlendirir. Gelir değeri yöntemi yapılaştırmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkanlar ve işhanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Gelir yöntemiyle bulunan değer, taşınmaz ile ilgili yatırım kararı vermeye veya caymaya götürecektir(Açlar, 1997).

Şekil 6.1 gelir yöntemi ile taşınmaz değerlerinin saptanmasında izlenecek yolu göstermektedir. Net gelir, arsa değerinin faiz gelirinden küçükse; arsa değeri taşınmaz gelir değeri olarak alınacaktır. Gerekirse normal faiz tabanına göre arsanın getireceği gelire de taşınmazın özel koşulları göz önünde tutularak düzeltmeler getirilecektir.



Şekil 6.1 (Açlar, 1977).

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER BELİRLEME



Şekil 6.1 de görülen yapının kalan ömrü, faiz tabanı ve amortismanına göre belirlenen katsayı, yöntemin güvenli sonuçlar vermesi bakımından önemli rol oynamaktadır. Bu katsayı için değişik varsayımlara dayanarak çeşitli formüller geliştirilmiştir (Açlar, 1977).

G = Yapının değerlendirme günündeki değeri

R = Yapının net gelir payı

V = Katsayı

X = Amortisman (yıllık yenileme tasarrufu)

$$q = \left(1 + \frac{\text{Vadesiz Tasarruf Hesapları İçin Faiz Tabanı}}{100}\right) \quad (6.1)$$

yıllık yenileme tasarrufu için faiz faktörü

$z = G$ ' nin yıllık faizi

p = yapının cinsi, konumu ve taşınmaz piyasasının durumuna göre saptanan faiz tabanı

n = yapının kalan ömrü

$$R = x + z \quad (6.2)$$

$$G = x \frac{q^n - 1}{q - 1} \quad (6.3)$$

(her yıl sonunda eşit olarak x paylarının yenileme tasarrufuna katılacağı varsayımıyla)
o halde

$$x = \frac{G(q - 1)}{q^n - 1} \quad (6.4)$$

$$G = z \frac{100}{p} \quad (6.5)$$

$$z = G \frac{p}{100} \quad (6.6)$$

olur.

Bunlara göre:

$$R = G \frac{q-1}{qn-1} + G \frac{p}{100} \quad (6.7)$$

$$\frac{R}{G} = \frac{q-1}{qn-1} + \frac{p}{100} \quad (6.8)$$

$$\frac{G}{R} = \frac{1}{\frac{q-1}{qn-1} + \frac{p}{100}} \quad (6.9)$$

$$G = R \frac{1}{\frac{q-1}{qn-1} + \frac{p}{100}} \quad (6.10)$$

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{qn-1} + \frac{p}{100}} \quad (6.11)$$

olduğundan

$$G = R \times V \quad (6.12)$$

bulunur.

6.3 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemiyle değer belirleme konut amaçlı, endüstriyel ve resmi binaların bedelini bulmada kullanılır. Bu yöntemin temelini, gerçek değere, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yaklaşma teşkil eder. Bu değer yapı, diğer yapısal tesis ve arsa değerinden oluşur. Yapı değeri, yapı ve yapısal tesislerin değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanan değerlerin toplamıdır. Bu değer, yeni maliyet değerinden teknik, ekonomik ve diğer etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılarak bulunur. Bu değer azaltıcı etmenlerden bazıları (Açlar,1977);

- Yeni gereksinmelere uymayan ve bireysel istemlere göre düzenlenmiş yapı tasarımı,
- Yeni oturma ve çalışma gereksinmelerine göre genelde eskiyi yansıtma,
- Diğer kullanım ya da kalan kullanım süresini etkileyen koşullar.

- Zamanın şart ve gereksinmelere uymayan bir yapı tarzı (örneğin plan, kat yükseklikleri, iç bölme derinlikleri, konstrüksiyon vb.)

Yapının değerinin değer belirleme tarihindeki yapım bedelini tespiti için altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacmine düşen maliyet miktarı bizzat yapılacak ölçümlerle de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu yöntemle yapılır (Yomralıoğlu,1997).

Maliyet bedeli ile değer belirleme yöntemi diğer yöntemlerden farklı olarak taşınmaz piyasasındaki genel eğilimler ve kişisel taşınmaz tercihlerinden göz önünde bulundurulmadığı bir yöntemdir. Bu sebeple taşınmazlara ait belirlemede maliyet yöntemi kullanılırsa bulunan değerlerin karşılaştırılma yöntemiyle bulunacak değer ile karşılaştırılması yararlı olacaktır.



Şekil 6.2 Değerleme Yöntemlerinin Karşılaştırılması (Yomralıoğlu, 1997)

<i>Yöntemin Adı</i>	<i>Avantajları</i>	<i>Dezavantajları</i>
Karşılaştırma Yöntemi	• Mahkemeler ve kıymet taktir komisyonlarınca çoğunlukla bu yöntem dikkate alınır. • Kişilerce anlaşılması kolay olup, daha sonraki alım – satım işlemlerinde bunu esas alırlar. • Esas alınan değere emsal göstermek kolay olduğundan bu değeri test etme imkanı vardır.	• Son zamanlarda alım - satımı yapılmış taşınmazlar bulunmayabilir. • Karşılaştırma yapacak nitelikte benzer özellikler gösteren taşınmaz bulmak zor olur. • Satış yapmış kişiler bulmak ve gerekli bilgileri almak güç olmaktadır. • Gerçek alım satım değerini öğrenebilmek çok zordur. Çünkü, tapu kaydındaki değerler emlak vergisi değerlerine göre hesaplanıp beyan edilmesine karşın, Anayasamız gereği kamulaştırma değeri rayiç bedel üzerinden yapıldığından gerçek değere uygun emsal satış örneği elde edilememektedir
Gelir Yöntemi	• Geçmişte yapılan gelişmelerin bir baz olarak dikkate alınması yapılacak değerlendirme işlemlerine yardımcı olur. • Dikkate alınan kira geliri genellikle taşınmazın olumlu yapısını yansıtır. • Yatırım gelirlerinin tahmini için genelde herkesçe kabul edilmiş bir değerlendirme şeklidir.	• Uygun bir faiz oranının seçiminde güçlükler olabilmektedir. • Belli bir zaman periyotları içerisinde, gelirlerin hassas bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmayabilir. • Konut amaçlı kullanılan taşınmazların değerlendirilmesinde, mülkiyet sahiplerinden kaynaklanan bazı sınırlamalar olmaktadır. • Ülkemizde kira bedelleri üzerinde kısıtlayıcı yasaların bulunmasına rağmen, bu durumun denetim altında bulunmaması aynı özelliklere sahip taşınmazlar için dahi farklı kiralar alması, değerlemenin test edilmesini güçleştirmektedir.
Maliyet Yöntemi	• Diğer yöntemlere nazaran fazla yorum gerektirmediğinden, kişilerce anlaşılması daha kolaydır. • Özel kullanım amaçlı taşınmazların, özellikle binaların bağımsız bir şekilde değerlendirilmesinde kullanılabilir en etkili yöntemdir. • Maliyet hesabının yapılması işlem açısından kolaydır. • Yapılan değerlendirmeleri, çevredeki yeni binalar ile test etme imkanı olduğundan varsa yıpranma paylarını görmek açısından büyük kolaylık sağlar	• Maliyet yönteminde esas alınacak birim değerlerinin seçiminde zorluklar ortaya çıkabilmektedir. • Değerlendirmeye esas teşkil edecek birim değerler piyasa koşullarında hızlı değişikliklere uğramaktadır. • Yıpranma payının hesabında, yeterli veri toplanamaması halinde hata payı yüksek çıkabilmektedir. • Ancak seçilecek değer kriterleri sayısı kadar çıktı sonucu üretileceğinden kısıtlamalar olabilmektedir.

7. KENT PLANLARININ ARSA DEĞERİNE ETKİSİ

Kent planları ve imar uygulamaları ile kent alanlarının oluşturulması ve yaşatılması, gerekli konut, eğitim, kültür, spor tesisleri ticari alanlarını ayırmayı gerektirir. Bu alanlar uygulama sahasındaki kadastral parsellerden yapılacak kesintilerle karşılanır. Bu amaçla yapılan çalışmalar ham toprak veya tarım amaçlı kullanılan toprak parçalarının kullanım biçimlerinin değişmesine ve mevcut değerlerinin çok üzerinde değerlere ulaşmalarını sağlar. Bilimsel değerlendirmeden uzak art niyetli hazırlanmış kent planları uygulama sahasındaki bazı alanların değerlerinin normal seyirlerinin çok üstünde artmalarını sağlamaktadır. Kent planlarının yapılmasında birinci öncelik toprak değerlerinin makul bir seviyede tutulabilmesidir. Toprak değerleri için makul seviyenin ne olduğu ve bu makul seviyenin nasıl belirleneceği de önemlidir. Bu konudaki yaklaşımlar genel olarak genel fiyat endeksleri, tüketici fiyat endeksleri gibi fiyat artışlarına dayalı ölçülerin temel alınabileceği ve bu endekslere benzer değişimler gösteren taşınmaz mal değer hareketlerinin normal sayılacağı şeklindedir. Ancak taşınmaz mal değerlemesinde etkili parametrelerin çeşitliliği ve değişkenliği ile yukarıda adı geçen endekslere esas teşkil eden tüketim malları piyasası koşulları birbirine benzemez.

Arslan'a göre (1997) taşınmaz mal piyasasında rekabet ilkesi göz ardı edilemez. Taşınmazların fiyatlarının serbest rekabet piyasasında oluşumu sonucu, toprak kullanımında olumsuz bir durumun ortaya çıkmaması için, taşınmaz pazarında kamusal planlama önlemleriyle alıcıların güçlendirilmiş konumlarının, satıcıların planlama önlemleriyle zayıflamış konumuna denk düşürülmesi sağlanmalıdır. Taşınmaz pazarının işlerliliği için bu denge noktasına kadar kamusal düzenlemelerden vazgeçilmez. Kamusal düzenlemenin en etkin araçlarından birisi ise imar planlarıdır.

Yine Arslan'a göre imar planlama eyleminin mevcut taşınmazların kurulu olduğu toprakların değerine yapacağı etkiyi belirlemek için, bu yapıların içerdiği kat alanlarının rantından, başka bir deyişle kat alanlarının sağladığı net gelirden hareket edilir

Yapılacak kent planları ve imar uygulamalarının kamusal yatırımlar ve altyapı tesislerine alan sağlamak açısından da önemli olduğundan daha önceki bölümlerde bahsedilmişti. Kent planları ve imar planlarıyla mevcut yasal olanaklarla yapılan alan kesintilerinin değer artışını karşılayıp karşılamadığının irdelenmesinin kent planlarının arsa değerlerine etkisi başlığının altında incelenmesi uygun olacaktır.

3194 sayılı imar Kanununda 18. maddesi ve bu maddeye ilişkin İmar Kanunun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelikte değinilen DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve kamusal alanlara tahsis için KOP (Kamusal Ortaklık Payı) ifadeleri geçmektedir. DOP ile düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, camii, karakol gibi umumi hizmet alanlarının uygulamaya giren her parselden eğer daha önceden kesinti yapılmamışsa % 35'e kadar kesinti yaparak karşılanabileceği yetkisi uygulayıcıya verilmiştir. Daha önceden kesinti yapılmamışsa ibaresi oldukça önemlidir. Arsa düzenleme yönetmeliğinin düzenleme ortaklık payı oranına ait esaslarla ilgili 11. maddesinin 2. ve 3. fıkrasında ;

“Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısı ile düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi ve arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz”.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı kanunun 39. maddesine göre daha önce ayırma edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ayırımında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı fark kabul edilebilir.

Düzenleme ortaklık payı ile karşılanması öngörülen altyapı tesislerinden yol alanlarının da irdelenmesi önemlidir. Kadastral parsellerin ayrılmasında ve birleştirilmesinde “Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı olmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir. 2.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan bu yönetmelik hükümlerine göre iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parselin minimum 5.000 m² olması ve tapu, kadastro ya da tapulama haritasında bulunan ya da var olan bir yola yapılan ifrazdan sonra minimum 25 m. Cephesi bulunması şarttır. Buna bağlı olarak kadastral yollar mevcut alanlar içerisinde çok küçük kalmaktadırlar. Ancak bir toprak parçasının imar parseli olarak nitelendirilebilmesinin en önemli şartlarından birisi uygulama sahasında geçerli yönetmelikle belirlenmiş asgari cephe uzunluğunun sağlandığı yola cephesinin olmasıdır. Yol genişlikleri ilgili sınırlandırmalarda çok istisnai durumlar hariç (ıslah uygulama planları gibi) 7 metreden daha dar yolların yapılması yasaktır. Kaldı ki ülkemizde artan araç sayısının baskısına ve yönetmeliklerdeki zorunluluklara rağmen yeteri kadar otopark alanı kentsel alanlarda ayrılmadığı için yol kenarları park alanı olarak kullanılmaktadır. Geniş yollara imar uygulamalarının ilk yapılmaya başladığı zamanlarda arazilerinin alanlarındaki azalma sebebiyle karşı çıkan

gayrimenkul sahipleri geniş yolların taşınmaz değerindeki değer arttırıcı etkisini görerek geniş yollar için talepte bulunmaktadır. Bu sebeplerden dolayı özellikle yeni imara açılan ve ham imar toprağı olarak nitelendirilecek alanlardaki imar uygulamalarındaki % 35' lik kesinti payının büyük bir kısmı açılacak ya da genişletilecek yollar için kullanılacaktır. Kesintiden yollar çıktıktan sonra kalacak alan ise doğal olarak meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, camii, karakol gibi tesislerin yapımı için gerekli alanı karşılamayacaktır.

Arsa düzenleme yönetmeliğinin kamu tesisleri arsalarına tahsis ile ilgili 12. maddesine göre;

“Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek sureti ile hisselendirilir”.

Bu maddeye göre uygulama sahasındaki her malik hissesi oranındaki ortaklıktan dolayı ilgili idarenin kamulaştırmasından kendi payına düşen bedeli almaktadır. Hissedarlığın çokluğunda, düşen hisse miktarlarının az olması sebebi ile düşük kamulaştırma bedelleri hissedarlarca çok fazla tepki görmemektedir. Bu durum kamulaştırma yapan kurum için olumludur. Uygulama sahasında maliye hazinesinin hisseleri varsa; okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan yerler maliye adına tescil edilmektedir. Bu yolla çok hisselikten kaynaklanan tescil sorunlarının önüne geçilir, ve kamulaştırmanın hızlı biçimde yapılması sağlanır. Yapıldığı bölgedeki insanlara hizmet verecek olan okul, hastane, kreş gibi tesislerin alanlarının kamulaştırma bedellerini merkezi yönetimlerce tahsisinin bu tesislerden büyük bir kısmının hiç faydalanamayacağı tüm ülke insanlarından toplanan vergilerden sağlanması sosyal adalete ters düşmektedir.

8.TAŞINMAZ DEĞERLEMEDE ETKİLİ FAKTÖRLERİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ KURAMLAR

Taşınmaz değerlemesi ile ilgili daha önceleri yapılan bilimsel çalışmalarda sözü edilen taşınmaz değerlemeye ilişkin kuramların bazılarının yinelenmesi taşınmazlar üzerindeki değer arttırıcı faktörlerin seçimine dayanak olması bakımından önemlidir.Buna göre;

8.1 Yönetmel ve Sosyo-Ekonomik Kuramlar

- a) Ücret ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması taşınmaz değerlerini arttırır.
- b) Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi konut sunusunun geniş halk tabakalarına yöneltilmemesi taşınmaz değerlerini yükseltir.
- c) Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını arttırır.
- d) Konut üreticilerinin örgütlenmemiş ve kamulaştırmaya yetkili, halka yararlı büyük yapı örgütlerinin kurulmamış olması ya da yeter sayıda olmaması öncelikle çok nüfus artışı gösteren kentlerde taşınmaz fiyatlarını arttırır.
- e) Bazı toplum tabakalarının modaya uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazlara özendirilmesi, yeni şehir kesimlerindeki taşınmazlara istemi arttırır. Bu ise oralardaki emlak fiyatlarını yükseltir.
- f) Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış arsa ve taşınmaz değerlerine yansır
- g) Yatırımların büyük ölçüde desteklendiği (vergi indirimi, kredi kolaylıkları, sübvansiyonlar) ya da yoğunlaştırıldığı bölgelerde ve bunların çevresinde taşınmaz değerleri artar.
- h) Kent ekonomik hayatında önemli yeri olan büyük bir ya da birkaç fabrika ya da işyerinin faaliyetine son vermesi taşınmaz faaliyetlerini olumsuz etkiler.
- i) Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan yapı, parselasyon izni imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine bağlı olmayan kırsal alanlarda taşınmaz değerleri birden yükselebilir.

8.2 Kentsel Bölgelere İlişkin Kuramlar

- a) Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yüksek olur.
- b) Kent ana ticaret merkezi ya da merkezlerinden dışa doğru arsa değerleri düşer.
- c) Zengin halk tabakalarının oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları diğer konut bölgelerindeki fiyatlara göre daha yüksektir.
- d) Hava limanı ya da alanı, demiryolu, gürültü, pis koku yayan fabrikalar, okullar, camiler, kiliseler, oyun parkları gibi rahatsız edici kaynaklar, konuta ayrılmış ve bunlara komşu taşınmaz değerlerini azaltıcı, ticari taşınmaz değerlerini çoğaltıcı etki yapar. Bunlar için değer düzeltme katsayıları bulunabilir fakat genelleştirilemezler.
- e) Bölgeleşmenin tam gerçekleştirilmediği ya da iç içe girdiği konuta ayrılan kent kesimleri, yakın zamanda ticari amaçlar için kullanılabilirse buralarda taşınmaz değerleri artar.
- f) Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları düşüktür.
- g) Sosyo- kültürel donatıları ve bağlantı tesisleri (altyapı tesisleri) tam olan bölgelerde taşınmaz fiyatları, diğer bölgelere göre yüksektir.
- h) Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan yerleşmelerde taşınmaz değerleri yükselme eğilimi gösterir.
- i) Kamu ulaşımı, değeri yüksek konut bölgelerinde (oturanlar kendi araçlarını kullanırlar) taşınmaz değerlerini az, buna karşın değeri az konut bölgelerinde çok etkiler.
- j) Sürekli ve yoğun yaya ya da araç trafiği olan kent içi yol kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar. Fakat bu oran konut değerlerine aynı ölçüde yansımaz.
- k) Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri yüksek olma eğilimi gösterirler (Açıl ar, 1977).

9. İMAR MEVZUATINA GÖRE DÜZENLENMİŞ SAHALARDA PARSEL DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve BU FAKTÖRLERİN AĞIRLIKLARI

Gerek arsa ve arazi düzenlemeleri çalışmalarının objektif ve adaletli bir biçimde yürütülmesi gerekse taşınmazların değerinin belirlenmesinde herkesçe kabul görecektir bir yöntemin belirlenmesi değer belirlemede etkili bütün öğelerin tespiti ve bu öğelerin matematiksel olarak ifadesi ile mümkündür. Taşınmaz değerleri üzerinde etkili olan faktörlerin değer belirlemedeki etkileri aynı değildir. Değer üzerinde etkili olan faktörlerin bir kısmı taşınmazın doğal özelliklerinden olduğu gibi (deniz, göl, dağ, orman gibi doğal güzelliklere manzarası olan parseller ya da konutlar gibi) bir kısmı da kamusal yatırımlar ya da uygulamalar sonucunda oluşan değer arttırıcı faktörlerdir. Taşınmazın imar mevzuatına göre düzenlenmiş yerlerde kullanım biçimleri değeri etkileyen bir faktördür. İmar parselleri için belirleyici değer faktörleri ile tarım amaçlı toprak parçalarının değer faktörlerinden topografya, parsel şekli, ulaşım vb. ortak faktörlerin yanı sıra sadece imar parsellerine özgü değer faktörleri de mevcuttur. İmar mevzuatına göre düzenlenmiş sahalarda parsel değerini etkileyen faktörler ve bu değer faktörlerine ait ağırlıkların belirlenmesi arsa ve arazi düzenlemelerinde dağıtımın değer eşitliği göz önünde bulundurularak yapılması yöntemin en zor kısmını oluşturmaktadır. Bu konuda henüz detaylı bir çalışma yapılmamakla birlikte, genelde sosyal bilimcilerin bu tür durumlarda müracaat ettikleri en geçerli yol anket çalışmasıdır. İmar mevzuatına göre düzenlenmiş sahalarda parsel değerini etkileyen faktörlerin çeşitliliğine karşın çok fazla faktörün değer hesabında kullanılması hesaplama işlemlerini güçleştirir ve zaman kaybına sebep olur.

İmar parsellerinin değerleri üzerinde etkili faktörlerin ve bunların ağırlıklarının anket yoluyla belirlenmesi için imar uygulamalarından etkilenen taşınmaz sahipleri ve bu çalışmalarda çalışan teknik elemanlarla görüşülmesi uygundur. Parselasyon planlarının düzenleme işlerine ait belgelerle askıya çıktığı sürelerde taşınmaz sahiplerinin itirazları göz önünde bulundurularak taşınmaz değerleri üzerinde etkili faktörler belirlenebilir. Bu tür görüşmelerle belirlenen, arsa arazi düzenlemeleriyle oluşacak parsellerin değerleri üzerinde etkili faktörler ve birbirlerine göre ağırlıkları Çizelge 9.1 de verilmiştir. Değer eşitliği ilkesine dayanılarak yapılacak arsa arazi düzenlemesinde oluşacak imar parsellerinin parsel birim değerleri bu faktörlere bağlı olarak hesaplanacaktır.

Çizelge 9.1 Parsel değerini etkileyen faktörler ve bu faktörlerin ağırlıkları

DEĞERLEME FAKTÖRÜ	AĞIRLIK
1. Parselin Şekli ve Büyüklüğü	0.90
2. Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma	0.96
3. Eğim	0.79
4. Kullanılabilir Alan	0.88
5. Zemin Durumu	1.00
6. Gürültü	0.90
7. Eğitim Merkezine, Sağlık Servislerine, Alışveriş Merkezine, Piknik Alanlarına, Çocuk Merkezine, Otopark Sahasına, İtfaiye' ye, Karakola, Deniz ve Demir Yollarına Olan Uzaklık	0.75
8. Mevcut İmar Planı ve Bu Plana Uygun Yapı Düzeni	0.98
9. Manzara	0.96
10. Sosyal Statü ve Komşuluk İlişkileri	0.91
11. Cephe Kullanımı	0.86

Çizelge 9.1 de sayılan onbir faktörün irdelenmesi ve bunlara ilişkin puanlamanın nasıl yapılabileceği başlıklar halinde anlatılmaya çalışılacaktır. Bu faktörlerin dağıtım hesabına katıldığı, eşdeğerlik ilkesine göre yapılacak bir arsa ve arazi düzenlemesi ve bu düzenlemenin sonuçlarının irdelenmesi bu çalışmanın temel amaçlarından biridir. Bu amaçla ülkemiz koşullarında arsa ve arazi düzenlemelerinde kullanılan alan eşitliği ilkesine göre dağıtımı yapılmış bir uygulama sahası belirlenmiştir. Seçilen uygulama sahasının tapu tesciline esas arsa ve arazi düzenlemesi 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesine göre yapılmıştır. Bu sahanın eşdeğerlik ilkesine göre düzenlemesinin yapılması için, çizelge 9.1 ile verilen faktörler uygulama sahasındaki imar ada ve parsellerle ilişkilendirilmiştir. Bunun ile her parsel için parsel birim değeri bulunmuştur. Bulunan parsel birim değerlerinin kullanılması ile yapılacak dağıtımın esasları ise bir sonraki bölümde verilecektir.

9.1 Parselin Şekli ve Büyüklüğü

İmar durumunda belirtilen yapılanma şartları uygulandıktan sonra parsel oturtulan binalar genelde parselin şekli ile aynı biçimdedir. İnşaat alanının ve bina kullanım alanının istenen biçimde olması parselin şeklinin düzgün olmasına bağlıdır. Binanın yerleştirileceği parsel büyük olursa parselin şeklinden kaynaklanan olumsuzluklar bir ölçüde giderilebilir. Ancak parsel küçük bir parsel ise imar verilerine uygun çekmeler sonucunda kalan bina oturumu alanı verimli kullanılmaktan uzaktır. Küçük ve şekilsiz parsellerde binanın istenen istikamete inşaatı mümkün olmamaktadır. Konutların güneş ışığından ve bölgedeki hava akımından faydalanması binanın bu etmenlere yönlendirilmesi ile ilgilidir. Parseller için en uygun olan şekiller boyu eninin bir buçuk katını geçmeyen dörtgen şekillerdir. Başta da

belirtildiği üzere parsele yerleştirilecek binalar parselin şekliyle aynı olacaktır. Binaların depreme dayanıklılıkları da binaların cepheleri ile derinlikleri arasındaki ilişkiye bağlıdır. Buna göre binaların derinlikleri ile cepheleri birbirlerine yakın uzunluklarda olmalıdır. İmar planlarına uygun parselasyon yapılırken de parselasyonu yapılan imar adasının imar verileri ve geçerli imar yönetmelikleri göz önünde bulundurulmalıdır.

Bir yerleşim alanında yatırım yapacak kişiler edinmeyi düşündükleri taşınmazların büyüklük ve şekillerinin yatırım amaçlarına uygunluğunu ilgili mevzuata göre belirlemelidir. Örneğin edinilecek parselin ileride ifrazı düşünülüyorsa bunun mevcut yasa ve yönetmeliklere uygunluğu araştırılmalıdır.

Parselin şekli parsel köşe sayısı ve parsel kırıklarındaki açı ile ilgilidir ve genellikle düzgün şekle sahip parsellerin köşe sayıları azdır. Parsel kırıkları arasındaki açıda parselin şeklini etkiler. Parsel kırıkları arasındaki açı 100 grada ne kadar yakınsa parsel şekli o kadar düzgündür. Birbirine yakın noktalarda aradaki açının küçük olması ve nokta sayısının fazlalığı parselin şeklini çok fazla etkilemez. Değer faktörlerinin belirlenmesi ve bu faktörlerin derecelendirilmesi ile ilgili çalışmalarda parselin şeklinin değere etkisi ifade edilirken genel olarak parsel köşe sayısı dörtgenlerin iç açıları toplamına bağlı matematiksel bağıntılardan yararlanılmıştır. Yomralıoğlu' na göre (1997) ise parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır. Hangi noktaların hesaba katılacak noktalar olduğu parselin şeklini çok değiştirmeyen ve parsel şeklinde etkili olan noktalara çok yakın olan noktaların ayıklanmasıyla bulunabilir.

Değer eşitliğine göre yapılan bir imar uygulaması örneğinde olduğu gibi köşe parsellerde taşıt trafiğinde dönüşlerde görüş açısını arttırmak için parsellerin köşelerinin kırılması ile parsel kırık sayısının artırılması parsel şeklini değiştirmez ve matematiksel ifadede parsel köşe sayısına bu köşeler eklenmemiştir.

Yine bu uygulama sahasındaki 5478 ada 1 ve 8 parseller ile ve 5480 ada 5 ve 8 parsellerde Bu parsellere cephe cep otoparkı sebebiyle köşe sayısı parselin şeklini değiştirecek biçimde artmıştır buna bağlı olarak parsel köşe sayısı altı olmuştur (bkz., syf.48 çizelge 9.2). Bu çalışmada parselin şekli ile ilgili puanlamada Yomralıoğlu (1997) ve parsellerin değerlemesinde etkili değer ölçütleri ile ilgili benzer diğer çalışmalarda da kullanılan matematiksel ifade kullanılabilir. Buna göre

$V_{pş}$ = Parselin şekli için değer puanı

k = Parsel Köşe Sayısı olmak üzere

$$V_{pş} = \frac{1}{k} \times 400 \quad (9.1)$$

şeklindedir.

Ancak parselin dört köşeli bir şekle sahip olması parselin şekli ile ilgili puanlamada en yüksek değeri alması için yeterli değildir. Örneğin 5476 ada 3 parsel de beş köşe noktası olmasına rağmen bunlardan iki tanesi taşıt trafiğinde dönüşlerde görüş açısını arttırmak için parsellerin köşelerinin kırılması sonucu oluştuğundan (bkz.,syf.48, çizelge9.2) yukarıdaki matematiksel ifadeye göre söz konusu parsel için $k=4$ için

$$V_{pş} = \frac{1}{4} \times 400$$

$$V_{pş} = 100$$

olmaktadır.

Parselin şekli ile ilgili değerlendirmenin sadece köşe sayısı ile yapılması yeterli değildir. Parselin karşılıklı cepheleri arasındaki uzunluk farkının büyük olması parselin şeklini bozar. Örneğin uygulama sahasındaki 5476 ada 3 parselin karşılıklı cephelerinin uzunlukları eşit değildir ve parsel dik açılı bir düzgün dörtgen şekil değildir. Bundan dolayı karşılıklı cephelerinin uzunlukları arasındaki farkın büyük olduğu 5470/1, 5471/6, 5472/5, 5473/4 5474/4, 5475/5, 5476/3 parsellerin eşitlik 9.1 ile bulunan değerlerinden % 25 lik bir azaltım yapılmıştır. Yola iki ya da daha fazla cephesi olan parseller ileride yapılacak herhangi bir ayırma işleminde düzgün şekle sahip yeni parsellerin oluşmasına daha uygundur. Bu sebeple yola tek taraftan cephe olan parsellerin eşitlik 9.1 ile bulunan değerlerinden %20' lik azaltım yapılmıştır.

Çizelge 9.2 Parselin şekli ve büyüklüğüne göre değer puanları



Çizelge 9.3 Parsellerin şekil ve büyüklüklerine göre puanlaması

Ada / Parsel No	Puan
5467/ 1-4	100
5468/1	100
5468/2	80
5468/3	80
5468/4	100
5468/5	100
5468/6	80
5468/7	80
5468/8	100
5469/ 1-2	100
5470/ 1	75
5470/ 2	100
5471/ 1	80
5471/ 2	100
5471/ 3	100
5471/ 4	100
5471/ 5	100
5471/ 6	75
5472/ 1-4	100
5472/ 5	75
5473/ 1-3	100
5473/ 4	75
5474/ 1	100
5474/ 2	100
5474/ 3	75
5475/ 1-2	100
5475/ 3	75
5476/ 1	100
5476/ 2	100
5476/ 3	75

Ada / Parsel No	Puan
5477/ 1-4	100
5478/ 1	67
5478/ 2	80
5478/ 3	80
5478/ 4	67
5478/ 5	100
5478/ 6	80
5478/ 7	80
5478/ 8	100
5479/1	100
5479/2	80
5479/3	80
5479/4	100
5479/5	100
5479/6	80
5479/7	80
5479/8	100
5480/1	100
5480/2	80
5480/3	80
5480/4	100
5480/5	67
5480/6	80
5480/7	80
5480/8	67
5481/ 1-5	100
5482/ 1-4	100
5483/ 1-4	100
5484/1-5	100
5485/ 1-5	100

9.2 Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma

Türkiye’de imar parseli denilince anlaşılan şekil olarak nispeten düzgün, müstakil tapulu, belediyeden inşaat ruhsatı alınabilecek toprak parçasıdır. Oysa bir toprak parçasının imar parseli olarak kabul edilmesi için bir çok nitelikleri taşıması gerekir. Bunların başlıcaları altyapı tesislerine bağlantı, toplu taşın araçlarından yararlanma, elektrik, su, doğalgaz vb. o parselin çevresi için planlanmış bağlantı tesislerinin hazırlanmasıdır.

Sayılan altyapı tesislerinden eksik olanların yapılması yerleşmelerin tamamlanmasından sonraya bırakılırsa bu tesislerin oluşturulması uzun zaman alan, çevresel rahatsızlıklar verecek maliyeti yüksek bir çalışma olmaktadır. Bir imar parseli için gerekli kamusal hizmet ve altyapı tesisleri

- Elektrik
- Su
- Kanalizasyon tesisleri
- Doğalgaz
- Kablo Tv
- Telefon

v.b dir. Yukarıda bahsedilen kamusal hizmetlerden ve altyapı hizmetlerinden yararlanmada bu hizmetin öncelikleri ve taşınmaz değerlerine etkileri aynı değildir. Elektrik, su ve kanalizasyon tesisleri her türlü yapılar ve yerleşmeler için kaçınılmaz yatırımlardır ve bunlar inşaat ruhsatı verilirken yasal zorunluluk olarak inşaatı yapacak kişilerden istenmektedir. 3194 sayılı imar kanunun 22. maddesinde yapı ruhsatı alınması için verilecek dilekçeye tapu, mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı krokinin eklenmesi gereklidir denilmektedir. Bir sonraki madde olan 23. madde de ise, “İskan hudutları içerisinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için ;

- a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

- b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısının bulunması şarttır”.

denilmektedir.

Yapı ruhsatı verilmesi için onaylı parselasyon planının olması ön koşuldur. Belediye encümeni veya il idare kurulunca onaylanmamış parselasyon planı yoksa yapı ruhsatı kesinlikle verilemez.

Parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu gibi teknik altyapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak bina yaptıranlara veya parselleri hızasına rastlayan ve yönetmelikte belirtilen şekliyle hisselerine düşen teknik altyapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini altyapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilmez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar. Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs ve/veya kurumlarca ilgili idarenin izniyle bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs ve kurumlarca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

İlgili maddelerde de belirtildiği üzere arazi ve arsa düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla yükümlü olan belediyeler ve valilikler altyapı tesislerini yapmada yetersiz kalmaktadırlar. Bu yüzden şehir merkezinden ve kentin eski yerleşmelerinden uzaklaştıkça hazır altyapı tesislerini bulmak zorlaşmaktadır. Bu nedenle uzun vadeli yatırım amaçlı alınan arsalar haricinde yapılacak taşınmaz yatırımlarında mevcut altyapı tesisleri önemlidir. Değerlemesi yapılacak parsellerin altyapı hizmetlerinden faydalanma durumlarının parsel değerine etkisi derecelendirilirken parselin bulunduğu çevredeki altyapı tesislerinin genel durumu, mevcut durumda çevrede bulunan taşınmazların altyapı tesislerinden hangilerinden faydalandığı dikkate alınmalıdır. Uygulama sahası şehir merkezi ve altyapı tesislerine 5467, 5482 5483, 5485 nolu adaların bulunduğu taraftan komşudur (bkz., syf.54 çizelge 9.5). Altyapı tesislerini mevcuttaki ve yeni oluşan tesislere ulaştırmak ile sorumlu kurumlar bu konudaki önceliklerini imar mevzuatına göre

düzenlenmiş alanlara değil yapılaşmanın tamamlandığı ve yoğun olarak devam ettiği alanlara vermektedirler. Bu sebepten imar mevzuatına göre düzenlenmiş alanların altyapı tesislerinden yararlanma olanaklarının puanlamasının sıralanan altyapı tesislerin dışı bağıntı tesislerinin var olup olmamasına göre yapılması ülkemiz şartları için çokta objektif olmamaktadır ve imar uygulaması sonucu oluşan adaların şehrin eski yerleşme alanlarına yakınlığının da puanlama yapılırken dikkate alınması gerekmektedir. Uygulama sahasındaki adalar ilçede yapılaşmanın yoğun olduğu alanlara yakınlıklara göre üç bölüme ayrılmıştır. Buna göre;

5481, 5482, 5483, 5484, 5485, 5467 adalar şehir merkezine en yakın birinci bölüm

5477, 5478, 5479, 5480, 5468 nolu adalar şehir merkezine en yakın ikinci bölüm

5476, 5475, 5474, 5473, 5472, 5471, 5470, 5469 nolu adalarda şehir merkezine en yakın üçüncü bölüm olarak değerlendirilmiştir.

İstanbul ili için elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve telefon tesisleri imara açık alanlarda taşınmaz edinilirliliği için gerekli altyapı tesisleri sayılabilir. Buna göre uygulama sahasında oluşan adalarda kamu hizmetlerinden ve altyapı tesislerinden yararlanma için yapılacak değerlendirme genel olarak çizelge 9.4 e göre aşağıdaki şekilde hesaplanabilir. Buna göre

Çizelge 9.4 Kamu hizmetlerinden ve altyapı tesislerinden yararlanma

Tesisler	Var (100)	Yok (0)
Elektrik	100	
Su	100	
Kanalizasyon Tesisleri	100	
Doğalgaz		0
Telefon	100	

$$\Sigma \text{Var} = 400$$

$$V = \frac{\Sigma Var}{5} \quad (9.2)$$

$$V = \frac{400}{5} = 80$$

olarak bulunur

Uygulama sahasının geneli için bulunan bu değere yukarıda anlatılan sebeplere dayanılarak şehir merkezine yakınlıklarına göre göreceli olarak düzeltme getirilmesi uygun görülmüştür. Buna göre;

5481, 5482, 5483, 5484, 5485, 5467 adalara şehir merkezine en yakın birinci bölümde olmalarından dolayı 80 puan,

5477, 5478, 5479, 5480, 5468 nolu adalar şehir merkezine en yakın ikinci bölümde olmalarından dolayı 70 puan,

5476, 5475, 5474, 5473, 5472, 5471, 5470, 5469 nolu adalar şehir merkezine en yakın üçüncü bölümde olmalarından dolayı 60 puan verilmiştir (bkz., syf 54, çizelge 9.5).

9.3 Eğim

Eğimin taşınmaz değerlerine etkisi taşınmaz cinsine göre değişmektedir. Tarım arazilerinde suluma, toprağın işlenmesi ve yetiştirilecek ürün türünü etkileyen eğim faktörü imar parsellerinde de inşaat maliyetini, altyapı tesislerinin yapılmasını, parselin alan olarak kullanılabilirliğini etkilemektedir.

Eğimin fazla olması inşaat maliyetlerini oldukça yükseltmektedir. Çok eğimli arazilerde inşaat oturumlarının sağlanması için fazlaca kazı yapılması ve toprağın kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekmektedir. Ayrıca doğal zemine yapılacak dolgu ile arazinin eğiminin azaltılması zemin sağlamlığı açısından oldukça sakıncalıdır. 02.07.1998 tarih ve 23390 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Afet Bölgesinde Yapılacak

[illegible]

Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” te yapımının üzerinden 30 yıl geçmemiş yapay dolgu zeminler üzerinde özel olarak zemin iyileştirmesi yapılmadıkça ya da gerekli temel tipi uygulanmadıkça bina yapılamaz denilmektedir.

Eğimin fazla olduğu yerlere altyapı hizmetlerinin götürülmesi diğer alanlara göre maliyeti yüksek ve oldukça da zahmetlidir. Ulaşım tesislerinin ve yolların yapımında yol eğiminin azaltılması için yol uzunluğu arttırılmakta, emniyet ve konfor şartları da düşmektedir. Altyapı tesislerinden temiz su şebekesinin tesisi eğimli yerlerde ek çalışmalar ve maliyetler gerektirmektedir. Bu tür alanlarda su depolama tesisi ile taşınmaz arasındaki eğim belirli sınırların altında ise pizoometrik basınç dolayısı ile suyun ulaştırılması için tasfiye merkezi, hidrofor vb. ek tesislerin yapılması zorunludur. Toprak parçasının ortalama eğimi, varsa halihazır haritalardan yoksa arazide yapılacak ölçümlerle hazırlanacak plankote haritalarından bulunabilir. Parsel değerini etkileyen faktörlerden eğimin parsellerin değerine etkisi hesaplanırken imar adalarının eğimi yola dik olan ada derinliklerinin eğimlerine göre işlem yapılabilir. Uygulama sahasına ait eğim değerleri bilgisayar ortamında Sayısal Arazi Modelinden (SAM) alınmıştır. Bunun için ada derinliğini veren ada kenarının ilk ve son noktalarının yükseklik farkları ile bu noktalar arasındaki uzaklık bilgilerine bağlı olarakda eğimleri bulunur. Ayrıca uygulama sahasının halihazır durum haritası (bkz., syf.56. çizelge 9.7) ile verilmiştir. Eğimin değere etkisi çizelge 9.6’ e göre derecelendirilebilir;

Çizelge 9.6 Eğim faktörünün parsel değerine etkisi

% Eğim	Puan
0-5	100
5-12	90
12-18	70
18-24	50
24-30	40
30 +	0

Çizelge 9.7 Halihazır durum haritası

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE III d)
PARSEL : 1043 , 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065



Çizelge 9.8 Uygulama sahasındaki imar adalarının eğim faktörüne göre değerleri

Ada No	Eğim(%)	Puan	Ada No	Eğim(%)	Puan
5467	2	100	5477	1.5	100
5468	2	100	5478	4	100
5469	2	100	5479	7	90
5470	1	100	5480	2	100
5471	3	100	5481	3	100
5472	3	100	5482	4	100
5473	8	90	5483	7	90
5474	7	90	5484	2	100
5475	3	100	5485	1	100
5476	3	100			

9.4 Kullanılabilir Alan

Parsel büyüklüğünün değer üzerindeki etkisi ayrı bir madde olarak ele alınmıştır. Parsel ne kadar büyük olursa olsun bir kısmı kullanıma elverişli olmayabilir. Örneğin doğal zeminin kayalık, bataklık ya da çalılık olması sebebiyle kullanım alanı kısıtlanmaktadır. Parsel üzerindeki irtifak hakları, mürür hakları ya da enerji nakil hattı, pilye, pilon gibi tesisler ve yasal kısıtlamalar da kullanım alanını ve yapı yüksekliğini kısıtlamaktadır. İmar planları yapılırken pilye gibi yer kontrol noktaları taşınmaz kullanımını kısıtlayıcı doğal etkiler ve yasal kısıtlamalar yeşil alan, yol, refüj gibi alanların içerisinde bırakılmalıdır. Taşınmazın kullanılabilirlik oranının değer üzerindeki etkisi şu şekilde belirlenir ;

K=Kullanılabilir Alan

P= Parsel Alanı

$$V(K. Alan) = \frac{K}{P} \times 100 \quad (9.3)$$

Uygulama sahasındaki doğal zemin parsel kullanımında kısıtlayıcı bir durum meydana getirmemektedir. Bu sebeple uygulama sahasındaki tüm imar parsellerinin kullanılabilir alana göre puanları eşit ve 100 puan olarak belirlenmiştir.

9.5 Zemin Durumu

17 ağustos depreminden sonra toprak değerlemesinde en fazla ağırlıkta olan faktörlerden biriside zemin durumudur. 18.04.1986 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan 1 / 1.800.000 ölçekli Deprem Bölgeleri Haritasına göre ülkemiz topraklarının % 98' i deprem riskiyle karşı karşıyadır. Deprem Bölgeleri Haritasında dört çeşit bölge vardır.

1. Derece deprem bölgeleri
2. Derece deprem bölgeleri
3. Derece deprem bölgeleri
4. Derece deprem bölgeleri dir.

02.07.1998 tarih ve 23390 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” zemin sınıflandırılması ve değişik zemin gruplarında yapılacak inşaatlardaki standartları belirlemesi açısından en kapsamlı ve yasal geçerliliği olan kaynaktır. Bu yönetmelikte zemin sınıflarının belirlenmesinde kullanılacak bir dizi çizelge ve formüller verilmiştir. Doğal olarak yerel bilgilerin ya da gözlem sonuçlarının hazırlanması değerlemeyi yapan kişilerin ihtisas alanlarının dışında olabilir. Uygulama sahasında zemin durumuyla ilgili elde bulunan veri “Gözlemsel Amaçlı Zemin Etüdüdür”. Mevcut verilere göre uygulama sahasının zemini alttan üste doğru karasal çakıtaşı – kumtaşı ve şeyllerden oluşmuştur. Uygulama sahasıyla ilgili veriler ada ve parsel bazında puanlama yapmaya yeterli değildir. Bu sebeple tüm parsellere bölgedeki genel zemin durumunun çakıtaşı- kumtaşı olması sebebiyle çizelge 9.9. e göre 70 puan verilmiştir.

Çizelge 9.9 Zemin durumuna göre puanlama (Demir, H.,Batuk, G.,1999)

Zemin Durumu	Kaya	Gravül	Kum	Silt	Kalay
V5-Zemin	100	80	70	50	40

9.6 Gürültü

Gürültü taşınmaz değerlerini olumsuz yönden etkileyen bir faktördür. Bu taşınmazlar genelde demiryollarına, kavşaklara, karayollarına, minibüs ve otobüslerin ana duraklarına, eğlence merkezlerine, fuar alanlarına ve sanayii sitelerine yakın yerlerdeki taşınmazlardır. Gürültü kaynağı merkezler ile konut alanları arasında gürültüyü izole edici tesisler yapılabilir, ya da alanlar bırakılabilir. İmisyon önlemede yasal düzenlemeler ve zorunluluklar ile kent planlarının yapımı sırasındaki düzenlemeler gürültünün taşınmaz değeri üzerindeki etkisini azaltmada etkili bir çözümdür. Kent planları yapılırken sanayii siteleri ve fabrika alanlarının kent alanlarına uzaklığı iyi hesap edilmelidir. İlk başlarda şehir dışında bulunan bu tür alanlar şehrin büyüme hızı ve yönü tam kestirilemediğinden dolayı zaman içerisinde yerleşim bölgelerinin içerisinde kalmaktadır. Yerleşme içerisinde kalan sanayii alanlarının şehir dışına çıkarılması zaman alan, maliyeti yüksek olan ve iş sahipleri tarafından da hoş karşılanmayan bir çözümdür. Yerleşim yerleri içerisinde geçen otobanların, otoyolların ve demiryollarının kenarlarında bırakılan yeşil bantlar ve yapılacak ağaçlandırma çalışmaları gürültü önlemede etkilidir. Ancak yerleşme yerlerinde toprak değerlerinin yüksek olması bu çözümün uygulanabilirliğini zorlaştırmaktadır. Bu tür gürültü kesici yeşil alanlar planlama aşamasında göz önünde bulundurulursa uygulanabilir. Gürültünün taşınmaz değeri üzerindeki etkisinin derecelendirilmesi parsel merkezinin gürültü merkezine olan uzaklığına göre yapılabilir.

Çizelge 9.10 Gürültü merkezlerinin taşınmaz değerine etkisi

Mesafe (m)	Puan (P)
0-50	25
50-100	40
100-150	50
150-200	60
200-250	70
250-300	85
300>	100

Örnek imar uygulamasında gürültü merkezi olarak iki şehirselle donatı alanı vardır. Bunlar ;

Şehir içi otobüs ve minibüs durağı (O1) ile

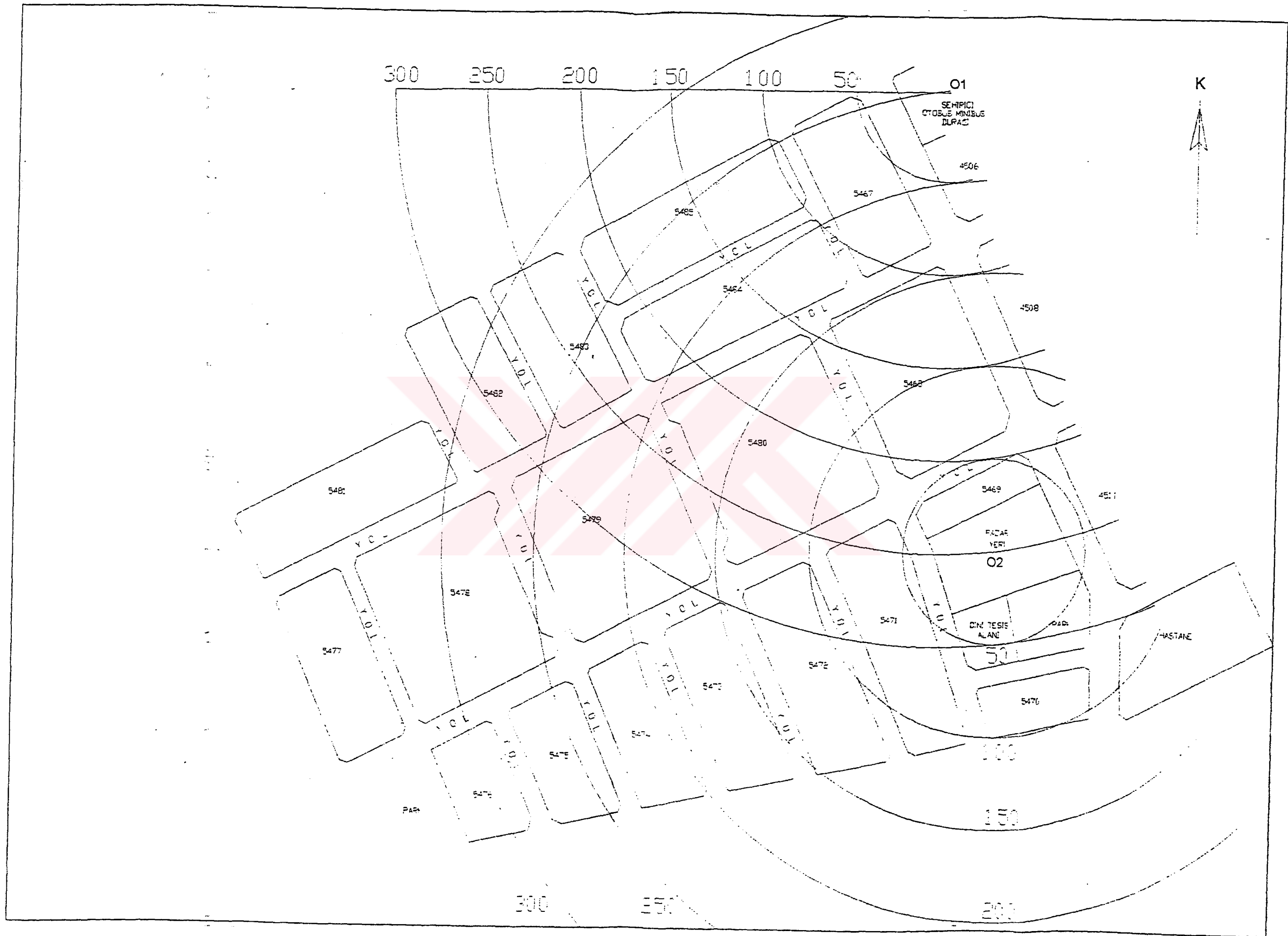
pazar yeri (O2) dir (bkz., sayfa 58, çizelge 9.12).

Çizelge 9.12 ile verilen “İmar Adalarının Gürültü Merkezlerine Olan Uzaklıkları” haritasında da gösterildiği üzere bu iki gürültü merkezinden 50, 100, 150, 200, 250, 300 metre yarıçaplı çemberler ile imar adalarının gürültü merkezlerine olan uzaklıklarına göre puanlama aşağıdaki gibidir.

Çizelge 9.11 İmar adalarının gürültü merkezlerine uzaklıklara göre puanlaması

Ada No	Gürültü Merkezine Olan Uzaklık	Puan
5467	50-100	40
5468	100-150 150-200	62
5469	0-50	25
5470	50-100	40
5471	100-150	50
5472	100-150	50
5473	150-200	60
5474	200-250	70
5475	200-250 250-300	75
5476	250-300 300>	90
5477	300>	100
5478	250-300 300>	90
5479	150-200 200-250	65
5480	100-150 150-200	55
5481	250-300 300>	95
5482	250-300	85
5483	200-250 250-300	78
5484	100-150 150-200	55
5485	100-150 150-200	55

Çizelge 9.12 İmar adalarının gürültü merkezlerine olan uzaklıkları



9.7 Eğitim Merkezine, Sağlık Servislerine, Alışveriş Merkezine, Piknik Alanlarına, Çocuk Bahçesine, Şehir Merkezine, Otopark Sahasına İtfaiye'ye Karakola, Deniz Ve Demiryollarına v.b Olan Uzaklık

İmar parsellerinden bu tesis ve alanlara olan mesafeler büyüdükçe parselin değeri negatif anlamda etkilenmektedir. Dolayısı ile parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur (Yomralıoğlu, 1997). Başlıkta sıralanan merkezlerin taşınmaz değerleri üzerindeki etkileri aynı değildir. Eğitim merkezleri, okullar, sağlık merkezi gibi alanlar diğer merkezlere göre işlevsel yönü fazla olan yerlerdir. Özellikle eğitim merkezlerine yakınlık büyük şehirlerde diğer merkezlere oranla taşınmaz değerlemesi açısından önemlidir.

İlköğrenim düzeyindeki çocukların kendine yeterlilikleri yetişkinlere göre daha azdır ve ebeveynlerin yardımına ve kontrolüne ihtiyaç duymaktadırlar. Okul servisleri öğrencilerin emniyetli ve hızlı bir şekilde ulaşımı için uygun bir çözüm olmakla beraber belli bir kesim tarafından karşılanabilecek maliyetleri olan bir yoldur.

Ülkemizde şehir içi ulaşımında çok kullanılmayan demiryolları ve denizyolu ile ulaşım güvenlik ve konfor olarak toplu taşın araçlarından hatta şahsi araçlardan üstündür. Ayrıca yoğun trafikte kaybedilen zaman ve trafik sıkışıklığının sebep olduğu stres demir yolu ve denizyolu ile ulaşımı daha da cazip hale getirmektedir. Bu yüzden bu tren istasyonlarına ve rıhtıma yakın yerler ulaşım yönünden cazip yerlerdir. Ancak tren istasyonları ve demiryollarına çok yakın yerler bu yerlerin gürültüsüne maruz kalmaktadırlar. Yönetmeliklerde olmasına rağmen yeterli otopark alanları ayrılmamaktadır. Araçların yol kenarlarına bırakılması güvenlik açısından sakıncalıdır. Gündüz çalışma saatleri içerisinde işyerlerinin ve çalışma alanlarının bulunduğu alanlara yakın yerlerdeki park alanları önemlidir.

Taşınmaz değerini arttıran merkezlerden hangilerinin değerlendirilmesine katılacağı belirlendikten sonra bu merkezlerin taşınmazlara olan uzaklıklarına ve sayılarına göre değerlendirme yapılabilir. Örnek uygulama projesindeki değer artırıcı merkezler Çizelge 9.15 de (bkz., syf 65) görüleceği gibi ;

- Hastane (M1),

- Şehiriçi Otobüs - Minibüs Durağı (M2),

- Pazar Yeri (M3),

- Park 1 (M4),

- Park 2 (M5),

- Cep Otoparkı 1 (M6),

- Cep Otoparkı 2 (M7),

dir.

Yukarıda sayılan yedi merkeze olan uzaklıklar ve imar adalarına belirli uzaklıklardaki merkez sayısına bağlı olarak Çizelge 9.13 ile puanlama yapılabilir.

Çizelge 9.13 Şehirsel donatı alanları ve merkezlerine yakınlıklarına göre imar adalarının değerleri

Mesafe	Daire içindeki	Merkez	Sayısı
Metre(m)	7	6-4	3
10-74	100	90	80
75-149	90	75	70
150-224	80	65	60
225-299	70	55	40
300-374	60	45	30
375-449	50	40	20
450-524	40	30	10
525-599	30	20	5

Çizelge 9.14 Uygulama sahasındaki imar adalarının şehrsel donatı alanları ve merkezlerine yakınlıklarına göre puanları

Ada No	Puan	Ada No	Puan
5467	55	5477	60
5468	65	5478	65
5469	65	5479	70
5470	65	5480	70
5471	55	5481	55
5472	80	5482	60
5473	70	5483	70
5474	70	5484	70
5475	70	5485	50
5476	65		

9.8 Mevcut İmar Planı ve Bu plana Uygun Yapı Düzeni

Arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu oluşan yeni parsellerde değer belirlemede en önemli faktörlerden birisi mevcut imar verileri ve yapılanma şartlarıdır.Öncelikle parselin hangi şehrsel fonksiyon alanında bulunduğu belirlenmelidir. 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği' ndeki şekliyle kentsel bölgeler ;

İkamet ve ticaret bölgeleri,

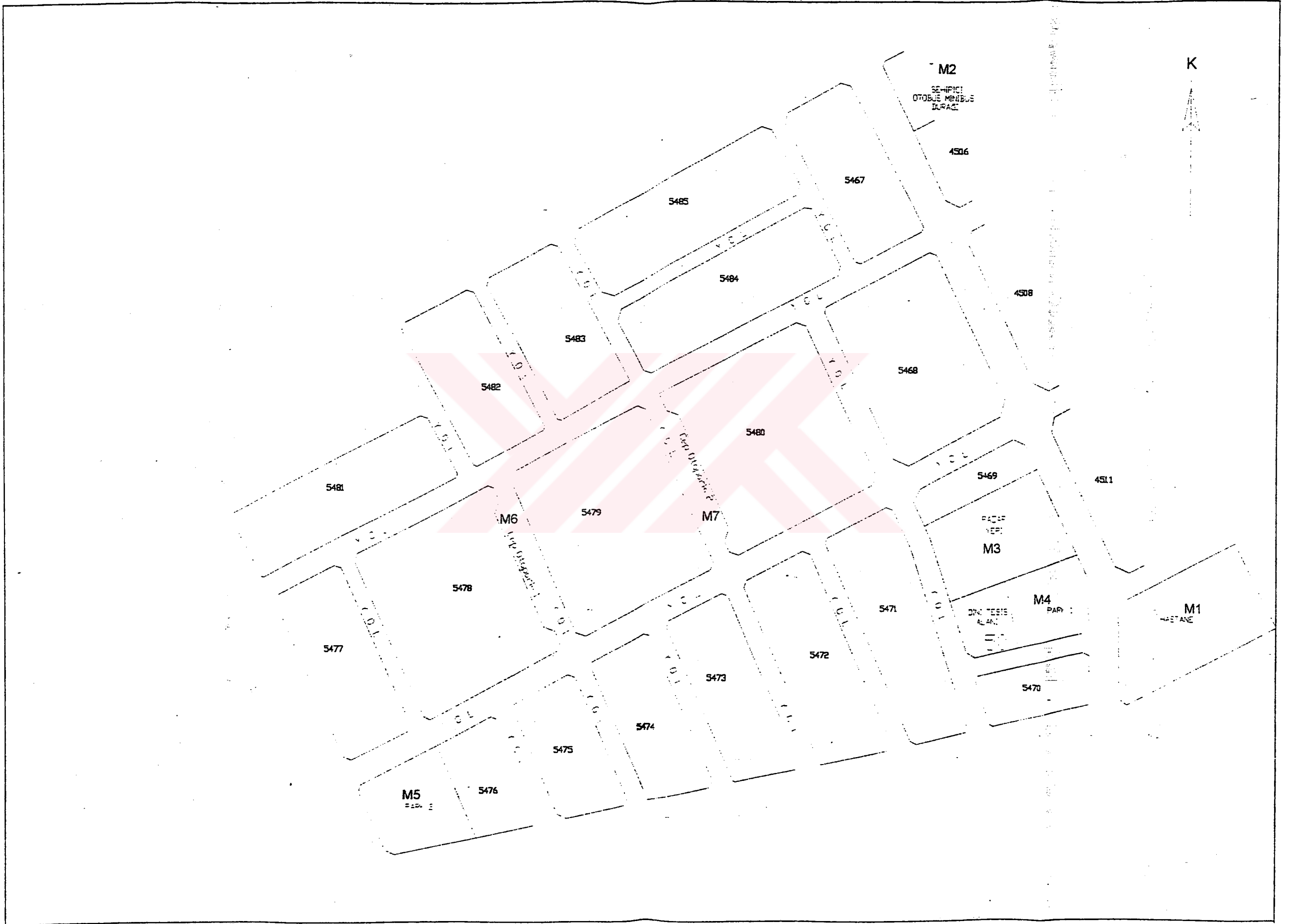
Yalnız bir katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgeleri,

Sanayi bölgeleri,

Konut dışı kentsel çalışma alanlarıdır.

Bu yönetmeliğin geçerli olduğu alanlardaki yapı düzenleri yukarıdaki her bölge için 17. maddede belirtilmiştir. Yapı düzeninde etkili olan etmenlerin bazıları Taban alanı, taban alanı katsayısı, yapı inşaat alanı, inşaat alanı katsayısı, brüt inşaat alanı, yapı yaklaşma sınırı, bina derinlikleri, bina yüksekliği, ayırık nizam, blok nizam, bitişik nizamdır.

Çizelge 9.15 Uygulama sahasındaki donatı alanları ve merkezleri



İmar mevzuatına göre düzenlenmiş sahalarda parsel değerini etkileyen faktörlerin matematiksel ifade edilebilmesi taşınmaz değerinin objektif olarak belirlenmesinde önemlidir. Ancak taşınmaz değerinde etkili olan faktörlerin matematiksel ifadelerinin çok fazla değişkene bağlı olması hem değerlemeyi zorlaştırır hem de bulunacak değerlerde sapmalara sebep olur. Bu yüzden yapı düzeni ile ilgili yukarıda tanımları verilen etmenlerin tümünü kullanmak yerine bu etkilerin büyük bir kısmının bir fonksiyonu olan kat adedi, kat alanı katsayısı (KAKS) ve taban alanı katsayılarına (TAKS) bağlı bir puanlama yapılabilir.

$$\text{Kat Adedi} = \frac{\text{KAKS}}{\text{TAKS}} \quad (9.4)$$

olarak bulunur.

Taşınmazın değerlemesinin yapıldığı bölgede izin verilen en çok kat adedi n olmak üzere

$$V = \frac{\text{Kat Adedi}}{n} \times 100 \quad (9.5)$$

olarak bulunur (Yomralıoğlu, 1997).

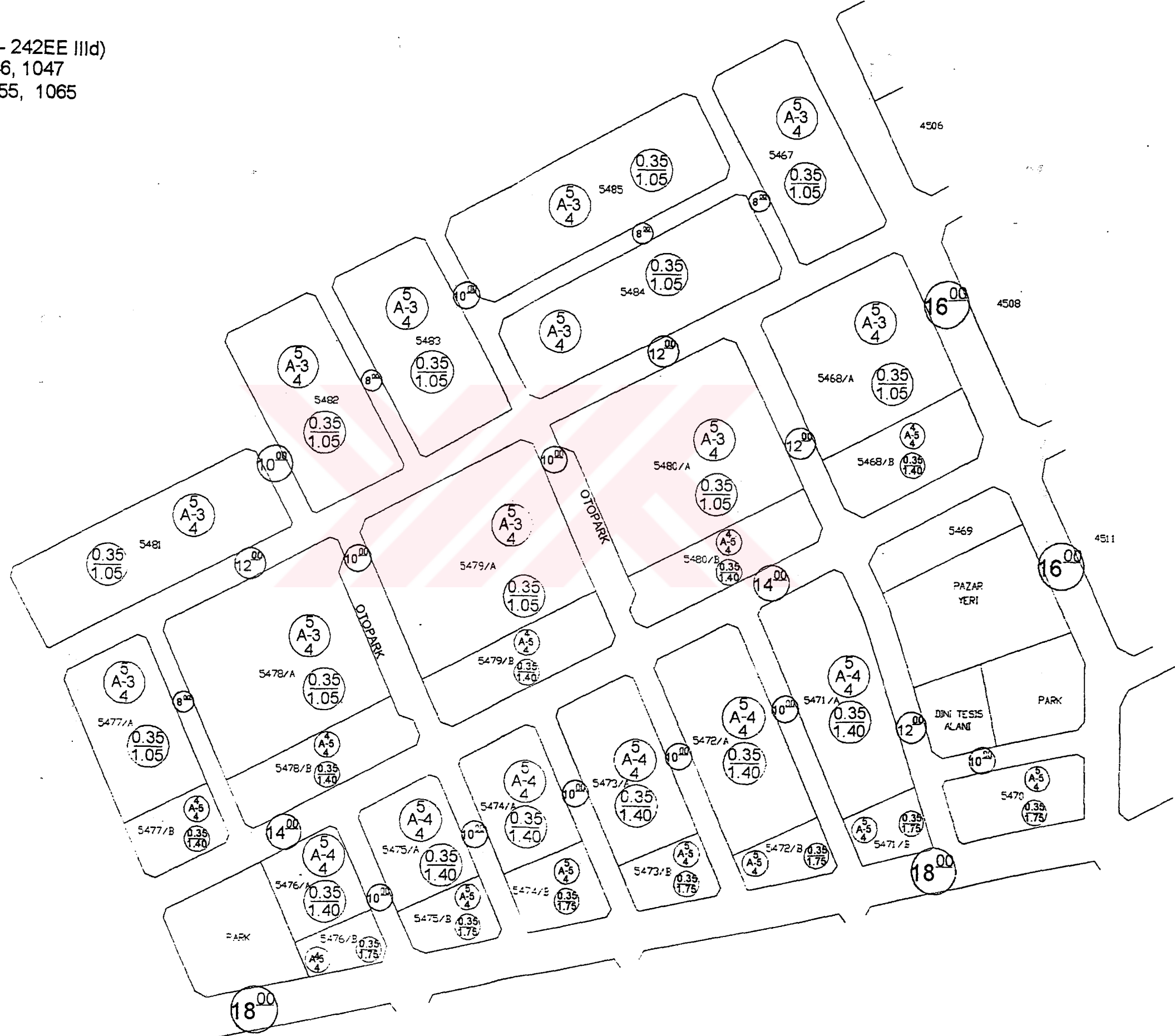
Örnek uygulama projesinde İmar Adalarından bazıları plan ayırma çizgisiyle ayrılmıştır. Bu sebeple plan ayırma çizgisiyle ayrılan adalarda puanlama yapılırken taksimli ada numaraları verilmiştir. Uygulama sahası imar durumu Çizelge 9.17 de (bkz., syf 65) gösterilmiştir.

Çizelge 9.16 Uygulama sahasındaki imar ada bölümlerinin mevcut imar planı ve bu plana uygun yapı düzeni göre puanları

Ada Bölüm No	TAKS	KAKS	$\frac{TAKS}{KAKS}$	Puan	Ada Bölüm No	TAKS	KAKS	$\frac{TAKS}{KAKS}$	Puan
5467	0.35	1.05	3	60	5476/ A	0.35	1.40	4	80
5468/ A	0.35	1.05	3	60	5476/ B	0.35	1.75	5	100
5468/ B	0.35	1.40	4	80	5477/ A	0.35	1.05	3	60
5469	0.35	1.40	4	80	5477/ B	0.35	1.40	4	80
5470	0.35	1.75	5	100	5478/ A	0.35	1.05	3	60
5471/ A	0.35	1.40	4	80	5478/ B	0.35	1.40	4	80
5471/ B	0.35	1.75	5	100	5479/ A	0.35	1.05	3	60
5472/ A	0.35	1.40	4	80	5479/ B	0.35	1.40	4	80
5472/ B	0.35	1.75	5	100	5480/ A	0.35	1.05	3	60
5473/ A	0.35	1.40	4	80	5480/ B	0.35	1.40	4	80
5473/ B	0.35	1.75	5	100	5481	0.35	1.05	3	60
5474/ A	0.35	1.40	4	80	5482	0.35	1.05	3	60
5474/ B	0.35	1.75	5	100	5483	0.35	1.05	3	60
5475/ A	0.35	1.40	4	80	5484	0.35	1.05	3	60
5475/ B	0.35	1.75	5	100	5485	0.35	1.05	3	60

Çizelge 9.17 Uygulama sahası imar durumu

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE IIIId)
PARSEL : 1043, 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065



9.9 Manzara

Özellikle deniz göl akarsu orman vb. gibi doğal güzelliklere cephe parsellerin yanında yapay göl, park, bahçe, çocuk bahçesi gibi alanlara cephe parsellerin değerleri diğer parsellere göre daha fazladır. Taşınmazların bu alanlara mesafesi ve görüş açısı değerlemede manzaranın etkisini puanlamada kullanılabilecek parametrelerdir. Topoğrafik haritalar yardımıyla belirlenecek görüş açıları ile manzaraya ve görüş imkanına bağlı bir derecelendirme yapılması mümkündür.

Uygulama sahasındaki parsellerin manzara görüş durumlarına puanlamasında arazide görüş durumunu etkileyen eğim durumu parsellerin içine imar verilerine göre binaların oturumları göz önünde bulundurulmuştur. Uygulama sahasının güney- batı kısmında kalan ormanlık saha ile uygulama sahası içindeki parklar manzara niteliği taşıyan alanlardır (bkz., syf 70, çizelge9.19). Bilgisayar ortamında parsellerin eğimleri ve görüş açılarının değerlendirilmesiyle göreceli olarak yapılacak manzara faktörüne göre puanlama aşağıdaki çizelge 9.18' de verilmiştir.

Çizelge 9.18

Manzaranın parsel değerlerine etkisi

Ada/ Parsel no	Puan
5467/ 1-4	55
5468/ 1-4	35
5468/ 5-8	55
5469/ 1	35
5469/ 2	55
5470/ 1	70
5470/ 2	80
5471/ 1	35
5471/ 2-5	55
5471/ 6	60
5472/ 1-5	60
5473/ 1-4	60
5474/ 1-3	60
5475/ 1-3	60
5476/ 1-3	85

Ada/ Parsel no	Puan
5477/ 1-3	70
5477/ 4	80
5478/ 1-4	45
5478/ 5	75
5478/ 6-8	65
5479/ 1-4	40
5479/ 5-8	60
5480/ 1-4	35
5480/ 5-8	55
5481/ 1-4	60
5481/ 5	75
5482/ 1-4	60
5483/ 1-4	60
5484/ 1-5	35
5485/ 1-5	30

Çizelge 9.19 Uygulama sahası yerleşme planı

İL : İSTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE III d)
PARSEL : 1043, 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065



9.10 Sosyal Statü ve Komşuluk İlişkileri

İnsanlar günümüzde yaşam yerlerini sosyal statüyü belirleyen yerler olarak görmektedirler. İyi eğitilmiş ve saygın meslek sahibi insanlarla komşu olmak insanlara kişisel komşuluk ve iş ilişkilerinde kolaylıklar getirmektedirler. Sitelerde ya da toplu konut alanlarında oturmak park ve güvenlik sorununu çözmek, elektrik ve su kesilmelerine önlem almak açısından da önemlidir. Fakat site içlerindeki taşınmazların değerlerini bunlardan daha çok etkileyen sitelerin oluşturduğu imaj ve isimdir. Ataköy, Bahçeşehir gibi toplu konut alanlarındaki taşınmaz değerleri konumları ve inşaat kalitelerinin üstündedir. Değerlerindeki bu fazlalık yukarıda bahsedilen özelliklerinden ve sosyal statü göstergesi olarak algılanmalarındandır.

Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerden biri olan sosyal statü ve komşuluk ilişkilerini derecelendirme göreceli olarak yapılabilir. Şehir merkezine yakın yerlerin ve emlak vergileri oranlarının yüksek olduğu alanların yüksek gelir sahibi kişilerin oturduğu kabul edilirse emlak haritaları da göz önünde bulundurulabilir. Uygulama sahasındaki imar ada ve parsellerine ilişkin sosyal statü ve komşuluk ilişkilerine ilişkin puanlamanın matematiksel ifadelerle yapılması oldukça güçtür. Bu sebeple uygulama sahasındaki taşınmaz sahiplerinin bu faktöre ilişkin değerlendirmeleri de göz önünde bulundurularak puanlama göreceli olarak yapılmıştır. Sosyal statü ve komşuluk ilişkilerine ilişkin puanlama göreceli olarak yapılırken ;

Şehir merkezine yakınlıklarından dolayı 5481, 5482, 5483, 5484, 5485, 5467 nolu adalara 70 puan

5476, 5475, 5474, 5473, 5472, 5471, 5470, 5469 nolu adalar güney kısımlarındaki onsekiz metrelik yol ve imar verilerinin de etkisiyle 80 puan

5477, 5478, 5479, 5480, 5468 nolu adalar ise şehir merkezine ve geniş yollara uzak olmalarından dolayı 60 puan ile derecelendirilmiştir.

9.11 Cephe kullanımı

İmara açılan alanlarda özellikle ticari alanlar için kullanılacak arsa ve arazilerin değerlemesinde etkili olan faktörlerdendir. Yürütülecek ticari faaliyetlere bağlı olarak satılan ürünlerin teşhiri vitrin genişliği yükleme boşaltma faaliyetlerinin rahatlıkla

yürütülmesi yola olan cephe ile doğrudan ilişkilidir. Köşe parsellerde hem cephe uzunluğu artar hem de iki ya da daha fazla yoldan geçen kişilerce ticari faaliyetlerin fark edilmesi daha kolaydır. Kafeterya , lokanta v.b gibi hizmet sektörü ile ilgili ticari kullanımlarda ilgili belediyenin taşınmazın cephelerinin açık mekan olarak kullanılmasına izin verip vermediği taşınmaz açısından önemlidir. Düzenlemesi yapılacak sahanın uygulama imar planındaki plan notlarında giriş katları ticari alan üst katları konut alanı olarak belirtilen yerler çizelge 9.20 (bkz., sayfa 73) de gösterilmiştir. Buna göre göreceli olarak yapılan puanlamada alt katlarında ticari faaliyetlere izin verilecek parsellerden;

5476/B, 5475/B, 5474/B, 5473/B, 5472/B, 5471/B, 5470 nolu ada ve ada bölümleri cephe oldukları 18 metrelik yolunda ticari faaliyetlere olumlu etkisi düşünülerek 75 puan

5477/B, 5478/B, 5479/B, 5480/B, 5468/B nolu ada bölümleri cephe oldukları 14 metrelik yolda dikkate alınarak 60 puan

diğer ada ve ada bölümleri ise 20 puanla derecelendirilmiştir.

Çizelge 9.20 Uygulama adaları kullanım türleri

ILI : ISTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE IIId)
PARSEL : 1043 , 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065



10. PARSEL DEĞERLERİNİN İMAR MEVZUATINA GÖRE DÜZENLENMİŞ SAHALARDA DAĞITIM HESABINA KATILMASI İLKELERİ

Eşdeğerlik ilkesine göre arsa ve arazi düzenlemesi için imar parsellerinin değerlerinin belirlenmesi gereklidir. Buna ilişkin esaslar ve imar parsellerinin değerleri üzerinde etkili faktörlerden onbir tanesinin irdelenmesi bir önceki bölümde yapılmıştı. İmar parsellerinin bu faktörlere göre bulunan değer puanlarının dağıtım işlemine nasıl katıldığı bu bölümde anlatılacaktır.

Eşdeğerlik ilkesine göre dağıtım yapabilmek için öncelikle düzenlemeye girecek kadastral parsellerin değerlerinin belirlenmesi gereklidir. Bunun için uygulama sahasındaki kadastral parsellerin tapu kayıtlarındaki satış bedellerinden ve bölgedeki emlak fiyatlarının analizinden faydalanılmıştır. Uygulama gören kadastral parseller ile oluşan imar parselleri arasında değer ilişkisinin kurulması uygulama sonrası oluşan taşınmaz piyasası açısından da önemlidir. Örneğin uygulama sahasındaki imar parsellerine ilişkin fiyatların kontrolü bulunacak bu değerlere göre yapılabilir.

Taşınmaz değeri ifadesinde kullanılacak değer biriminin seçimi de önemlidir. Yüksek enflasyonun yaşandığı ülkemizde farklı tarihlerde kabul görecektir taşınmazlar ile ilgili değer ifadeleri altın, döviz vb. gibi farklı yaklaşımlarla yapılabilir.

Taşınmaz değerlerinin ifadesinde bunlardan hangisinin kullanılacağı değerlemenin yapıldığı piyasa şartlarına ve değerlendirme yapan kişilerin görüşlerine bağlıdır. Bu sebeple uygulama sahasındaki parsellerin değerleri karşılaştırmalı olarak “Q” birim değeri ile ifade edilmiştir.

Uygulama sahasındaki kadastral parsellerin tapu kayıtlarındaki satış bedellerine bölgedeki emlak fiyatlarına göre en yüksek değerdeki parselin birim değeri 10 Q/m² olarak belirlenmiştir. Diğer kadastral parsellerin değerleri de aynı şekilde Q/m² olarak çizelge 10.1. de verilmiştir. Uygulama sahasında maliye hazinesi adına tescil edilen ihdas alanına da kamu yararı göz önünde bulundurularak uygulama sahasındaki en yüksek parsel değeri olan 10Q/m² verilmiştir (bkz., syf 89, çizelge 11.1).

Çizelge 10.1 Kadastral parsellerin parsel birim değerleri ve parsel değerleri

Parsel No	Alan(m ²)	Parsel Birim Değeri (Q/ m ²)	Parsel Değeri (Q)
1043	11393.50	8.5	96844.75
1044	25382.00	10.0	253820.00
1046	16200.00	7.0	113400.00
1047	2055.50	6.0	12333.00
1048	5531.00	5.5	30420.50
1049	15279.00	7.5	114592.50
1050	15471.50	8.0	123772.00
1054	12631.00	6.0	75786.00
1055	9752.00	7.5	73140.00
1065	10350.00	6.0	62100.00
Yoldan İhdas	1163.97	10	11639.70
Toplam	125209.47		967848.50

İmar parsellerine ilişkin değerlendirme kriterleri ve bu kriterlere ilişkin puanlamalar dokuzuncu bölümde ayrıntıları ile verilmişti. Değerleme kriterlerinin ağırlıkları birbirlerinden farklı olduğu için imar parsellerine ilişkin ağırlıklı parsel puanlarının hesaplanması gereklidir. İmar parsellerinin değerlerini belirlemede etkili faktörlerin değer üzerindeki etkilerinin aynı olmadığına önceki bölümlerde değinilmişti. Parsellere ilişkin birim puan, her bir faktörün ağırlıklı puanlarının ortalamaları alınarak bulunur. Bunun için dokuzuncu bölümün başında çizelge 9.1 (bkz., syf. 45) ile verilen parsel değerini etkileyen faktörler ve bunların ağırlıklarından yararlanılır. Değer üzerinde etkili her faktör ağırlığı ile çarpılarak ağırlıklı puanlar bulunur. Bulunan bu puanların ortalamaları alınarak imar parsellerinin ağırlıklı parsel birim puanları bulunur (bkz., syf 76, çizelge 10.3). Bu çizelgelerde değer üzerindeki etkili faktörler çizelge 10.2 deki sembollerle gösterilmiştir.

Çizelge 10.2 Değer üzerinde etkili faktörlerin sembolleri

Sembol	Değer Üzerinde Etkili Faktörler
F1	1. Parselin Şekli ve Büyüklüğü
F2	2. Kamu Hizmetlerinden ve Altyapı Tesislerinden Yararlanma
F3	3. Eğim
F4	4. Kullanılabilir Alan
F5	5. Zemin Durumu
F6	6. Gürültü
F7	7. Eğitim Merkezine, Sağlık Servislerine, Alışveriş Merkezine, Piknik Alanlarına, Çocuk Merkezine, Otopark Sahasına, İtfaiye' ye, Karakola, Deniz ve Demir Yollarına Olan Uzaklık
F8	8. Mevcut İmar Planı ve Bu Plana Uygun Yapı Düzeni
F9	9. Manzara
F10	10. Sosyal Statü ve Komşuluk İlişkileri
F11	11. Cephe Kullanımı

Çizelge 10.3 İmar parsellerinin ağırlıklı parsel birim puanları

Ada/Parsel No	5467/1	5467/2	5467/3	5467/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90
F2	77	77	77	77
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	36	36	36	36
F7	41	41	41	41
F8	59	59	59	59
F9	53	53	53	53
F10	64	64	64	64
F11	17	17	17	17
Toplam	671	671	671	671
Ortalama	61.00	61.00	61.00	61.00

Ada/Parsel No	5468/1	5468/2	5468/3	5468/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	56	56	56	56
F7	49	49	49	49
F8	59	59	59	78
F9	34	34	34	34
F10	55	55	55	55
F11	17	17	17	52
Toplam	664	646	646	718
Ortalama	60.36	58.73	58.73	65.27

Ada/Parsel No	5468/5	5468/6	5468/7	5468/8
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	56	56	56	56
F7	49	49	49	49
F8	78	59	59	59
F9	53	53	53	53
F10	55	55	55	55
F11	52	17	17	17
Toplam	737	665	680	658
Ortalama	67.00	60.45	61.82	59.82

Ada/Parsel No	5469/1	5469/2	54670/1	5470/1
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	68	90
F2	58	58	58	58
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	22	22	36	36
F7	49	49	49	49
F8	78	78	98	98
F9	34	53	67	77
F10	73	73	73	73
F11	17	17	64	64
Toplam	658	677	750	782
Ortalama	59.82	61.54	68.18	71.09

Ada/Parsel No	5471/1	5471/2	5471/3	5471/4	5471/5	5471/6
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	72	90	90	90	90	68
F2	58	58	58	58	58	58
F3	79	79	79	79	79	79
F4	88	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70	70
F6	45	45	45	45	45	45
F7	41	41	41	41	41	41
F8	78	98	78	78	78	98
F9	34	58	53	53	53	58
F10	73	73	73	73	73	73
F11	17	64	17	17	17	64
Toplam	655	692	692	692	692	742
Ortalama	59.54	62.91	62.91	62.91	62.91	67.45

Ada/Parsel No	5472/1	5472/2	5472/3	5472/4	5472/5
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90	68
F2	58	58	58	58	58
F3	79	79	79	79	79
F4	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70
F6	45	45	45	45	45
F7	60	60	60	60	60
F8	78	78	78	78	98
F9	58	58	58	58	58
F10	73	73	73	73	73
F11	17	17	17	17	64
Toplam	716	716	716	716	761
Ortalama	65.09	65.09	65.09	65.09	69.18

Ada/Parsel No	5473/1	5473/2	5473/3	5473/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	68
F2	58	58	58	58
F3	71	71	71	71
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	54	54	54	54
F7	52	52	52	52
F8	78	78	78	98
F9	58	58	58	58
F10	73	73	73	73
F11	17	17	17	64
Toplam	709	709	709	754
Ortalama	64.45	64.45	64.45	68.54

Ada/Parsel No	5474/1	5474/2	5474/3	5475/1	5475/2	5475/3
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	68	90	90	68
F2	58	58	58	58	58	58
F3	71	71	71	79	79	79
F4	88	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70	70
F6	63	63	63	68	68	68
F7	52	52	52	52	52	52
F8	78	78	98	78	78	98
F9	58	58	58	58	58	58
F10	73	73	73	73	73	73
F11	17	17	64	17	17	64
Toplam	718	718	763	731	731	776
Ortalama	65.27	65.27	69.36	64.45	66.45	70.54

Ada/Parsel No	5476/1	5476/2	5476/3	
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	
F1	90	90	68	
F2	58	58	58	
F3	79	79	79	
F4	88	88	88	
F5	70	70	70	
F6	81	81	81	
F7	49	49	49	
F8	78	78	98	
F9	82	82	82	
F10	73	73	73	
F11	17	17	64	
Toplam	765	765	810	
Ortalama	69.54	69.54	73.64	

Ada/Parsel No	5477/1	5477/2	5477/3	5477/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	90	90	90	90
F7	45	45	45	45
F8	59	59	59	78
F9	67	67	67	77
F10	55	55	55	55
F11	17	17	17	52
Toplam	727	727	727	791
Ortalama	66,09	66,09	66,09	71,91

Ada/Parsel No	5478/1	5478/2	5478/3	5478/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	60	72	72	60
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	81	81	81	81
F7	49	49	49	49
F8	59	59	59	78
F9	43	43	43	43
F10	55	55	55	55
F11	17	17	17	52
Toplam	668	680	680	722
Ortalama	60.73	61.82	61.82	65.64

Ada/Parsel No	5478/5	5478/6	5478/7	5478/8
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	81	81	81	81
F7	49	49	49	49
F8	78	59	59	59
F9	72	62	62	62
F10	55	55	55	55
F11	52	17	17	17
Toplam	781	699	699	717
Ortalama	75.00	63.54	63.54	65.18

Ada/Parsel No	5479/1	5479/2	5479/3	5479/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	71	71	71	71
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	58	58	58	58
F7	52	52	52	52
F8	59	59	59	78
F9	38	38	38	38
F10	55	55	55	55
F11	17	17	17	52
Toplam	665	647	647	719
Ortalama	60.45	58.82	58.82	65.34

Ada/Parsel No	5479/5	5479/6	5479/7	5479/8
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	71	71	71	71
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	58	58	58	58
F7	52	52	52	52
F8	78	59	59	59
F9	58	58	58	58
F10	55	55	55	55
F11	52	17	17	17
Toplam	739	667	667	685
Ortalama	67,18	60,64	60,64	62,27

Ada/Parsel No	5480/1	5480/2	5480/3	5480/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	72	72	90
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	50	50	50	50
F7	52	52	52	52
F8	59	59	59	78
F9	34	34	34	34
F10	55	55	55	55
F11	17	17	17	52
Toplam	661	643	643	715
Ortalama	60,09	58,45	58,45	65,00

Ada/Parsel No	5480/5	5480/6	5480/7	5480/8
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	60	72	72	60
F2	67	67	67	67
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	50	50	50	50
F7	52	52	52	52
F8	78	59	59	59
F9	53	53	53	53
F10	55	55	55	55
F11	52	17	17	17
Toplam	704	662	662	650
Ortalama	64,00	60,18	60,18	59,09

Ada/Parsel No	5481/1	5481/2	5481/3	5481/4	5481/5
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90	90
F2	77	77	77	77	77
F3	79	79	79	79	79
F4	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70
F6	86	86	86	86	86
F7	41	41	41	41	41
F8	59	59	59	59	59
F9	58	58	58	58	72
F10	64	64	64	64	64
F11	17	17	17	17	17
Toplam	729	729	729	729	743
Ortalama	66,27	66,27	66,27	66,27	67,54

Ada/Parsel No	5482/1	5482/2	5482/3	5482/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90
F2	77	77	77	77
F3	79	79	79	79
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	76	76	76	76
F7	45	45	45	45
F8	59	59	59	59
F9	58	58	58	58
F10	64	64	64	64
F11	17	17	17	17
Toplam	723	723	723	723
Ortalama	65,73	65,73	65,73	65,73

Ada/Parsel No	5483/1	5483/2	5483/3	5483/4
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90
F2	77	77	77	77
F3	71	71	71	71
F4	88	88	88	88
F5	70	70	70	70
F6	70	70	70	70
F7	52	52	52	52
F8	59	59	59	59
F9	58	58	58	58
F10	64	64	64	64
F11	17	17	17	17
Toplam	716	716	716	716
Ortalama	65,09	65,09	65,09	65,09

Ada/Parsel No	5484/1	5484/2	5484/3	5484/4	5484/5
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90	90
F2	77	77	77	77	77
F3	79	79	79	79	79
F4	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70
F6	50	50	50	50	50
F7	52	52	52	52	52
F8	59	59	59	59	59
F9	34	34	34	34	34
F10	64	64	64	64	64
F11	17	17	17	17	17
Toplam	680	680	680	680	680
Ortalama	61,82	61,82	61,82	61,82	61,82

Ada/Parsel No	5485/1	5485/2	5485/3	5485/4	5485/5
Değer üzerinde etkili Faktörler	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar	Ağırlıklı Puanlar
F1	90	90	90	90	90
F2	77	77	77	77	77
F3	79	79	79	79	79
F4	88	88	88	88	88
F5	70	70	70	70	70
F6	50	50	50	50	50
F7	38	38	38	38	38
F8	59	59	59	59	59
F9	29	29	29	29	29
F10	64	64	64	64	64
F11	17	17	17	17	17
Toplam	661	661	661	661	661
Ortalama	60,09	60,09	60,09	60,09	60,09

Çizelge 10.3 ile verilen ağırlıklı parsel birim puanlarının parsel alanları ile çarpılmasıyla ağırlıklı parsel puanları bulunur. İmar parsellerinin bulunan ağırlıklı parsel puanları ile kadastral parsellerin birim değerleri arasında ilişki kurulması gereklidir. Bunun için arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin temel ilke olan ve daha önceki bölümlerde verilen (bkz., syf 10, eşitlik 4.1) düzenlemeden önceki parsellerin alanları ile bunların değerleri çarpımının düzenlemeden sonraki alanlar ile değerler çarpımına eşit olması gerekliliğinden yararlanılabilir. Buna göre;

V_{ap} = Ağırlıklı parsel puanı

V_{kp} = Kadastral parsel değeri

n = Parsel sayısı

olmak üzere;

Düzenleme öncesi parsellerin değerlerinin toplamı

$$\sum_1^n V_{kp} = V_{kp1} + V_{kp2} + V_{kp3} + V_{kp_n} \quad (10.1)$$

den

Düzenleme sonrası oluşan imar parsellerinin ağırlıklı puanlarının toplamı ise,

$$\sum_1^n V_{ap} = V_{ap1} + V_{ap2} + V_{ap3} + V_{ap_n} \quad (10.2)$$

den bulunur. Düzenlemeden sonra oluşacak imar parsellerinin kadastral parsellerinin değeri biriminde ifade edilmesi için

$$z = \frac{\sum_1^n V_{kp}}{\sum_1^n V_{ap}} \quad (10.3)$$

katsayısından yararlanılır.

Kadastral parsellerin değerleri çizelge 10.1 (bkz., syf. 75) de imar parsellerinin ağırlıklı parsel puanları ise çizelge 10.4 de (bkz., syf 85) verilmiştir. Bu değerlerin eşitlik 10.3 de yerine konulmasıyla z katsayısı bulunur.

$$z = \frac{967848.50}{5305771.60}$$

$$z = 0.1824143$$

Bulunan z katsayısının imar parsellerinin ağırlıklı parsel puanları ile çarpılmasıyla da imar parsellerinin Q biriminde parsel değerleri bulunur. Çizelge 10.5 de imar parsellerinin ağırlıklı parsel puanları ile parsel değerleri verilmiştir. İmar parsellerinin değerleri bulunduktan sonra değer eşitliğine göre dağıtıma geçilebilir.

Çizelge 10.4 İmar parsellerinin ağırlıklı parsel puanları

Ada/ Parsel No	Alan (m ²)	Ağırlıklı Parsel Birim Puanı	Ağırlıklı Parsel Puanı
5467/1	900.00	61.00	54900.00
5467/2	900.00	61.00	54900.00
5467/3	900.00	61.00	54900.00
5467/4	900.00	61.00	54900.00
5468/1	750.00	60.36	45270.00
5468/2	750.00	58.73	44047.50
5468/3	750.00	58.73	44047.50
5468/4	1000.00	65.27	65270.00
5468/5	1000.00	67.00	67000.00
5468/6	750.00	60.45	45337.50
5468/7	750.00	60.45	45337.50
5468/8	750.00	61.82	46365.00
5469/1	650.00	59.82	38883.00
5469/2	650.00	61.54	40001.00
5470/1	700.00	68.18	47726.00
5470/2	1000.00	71.09	71090.00
5471/1	700.00	59.54	41678.00
5471/2	700.00	62.91	44037.00
5471/3	800.00	62.91	50328.00
5471/4	800.00	62.91	50328.00
5471/5	800.00	62.91	50328.00
5471/6	800.00	67.45	53960.00
5472/1	900.00	65.09	58581.00
5472/2	900.00	65.09	58581.00
5472/3	900.00	65.09	58581.00
5472/4	900.00	65.09	58581.00
5472/5	800.00	69.18	55344.00
5473/1	900.00	64.45	58005.00
5473/2	900.00	64.45	58005.00
5473/3	900.00	64.45	58005.00
5473/4	900.00	68.54	61686.00
5474/1	1000.00	65.27	65270.00
5474/2	1000.00	65.27	65270.00
5474/3	1135.00	69.36	78723.60
5475/1	900.00	64.45	58005.00
5475/2	900.00	66.45	59805.00
5475/3	925.00	70.54	65249.50
5476/1	700.00	69.54	48678.00
5476/2	700.00	69.54	48678.00
5476/3	700.00	73.64	51548.00
5477/1	900.00	66.09	59481.00
5477/2	900.00	66.09	59481.00
5477/3	1000.00	66.09	66090.00
5477/4	1050.00	71.91	75505.50
5478/1	1000.00	60.73	60730.00
5478/2	1000.00	61.82	61820.00

Ada/ Parsel No	Alan (m ²)	Ağırlıklı Parsel Birim Puanı	Ağırlıklı Parsel Puanı
5478/3	1000.00	61.82	61820.00
5478/4	1000.00	65.64	65640.00
5478/5	1000.00	71.00	71000.00
5478/6	1000.00	63.54	63540.00
5478/7	1000.00	63.54	63540.00
5478/8	1000.00	65.18	65180.00
5479/1	1000.00	60.45	60450.00
5479/2	1000.00	58.82	58820.00
5479/3	1000.00	58.82	58820.00
5479/4	1000.00	65.34	65340.00
5479/5	1000.00	67.18	67180.00
5479/6	1000.00	60.64	60640.00
5479/7	1000.00	60.64	60640.00
5479/8	1000.00	62.27	62270.00
5480/1	1000.00	60.09	60090.00
5480/2	1000.00	58.45	58450.00
5480/3	1000.00	58.45	58450.00
5480/4	1000.00	65.00	65000.00
5480/5	1000.00	64.00	64000.00
5480/6	1000.00	60.18	60180.00
5480/7	1000.00	60.18	60180.00
5480/8	1000.00	59.09	59090.00
5481/1	900.00	66.27	59643.00
5481/2	900.00	66.27	59643.00
5481/3	900.00	66.27	59643.00
5481/4	900.00	66.27	59643.00
5481/5	900.00	67.54	60786.00
5482/1	1100.00	65.73	72303.00
5482/2	900.00	65.73	59157.00
5482/3	900.00	65.73	59157.00
5482/4	900.00	65.73	59157.00
5483/1	900.00	65.09	58581.00
5483/2	900.00	65.09	58581.00
5483/3	1000.00	65.09	65090.00
5483/4	1000.00	65.09	65090.00
5484/1	900.00	61.82	55638.00
5484/2	900.00	61.82	55638.00
5484/3	900.00	61.82	55638.00
5484/4	900.00	61.82	55638.00
5484/5	900.00	61.82	55638.00
5485/1	1000.00	60.09	60090.00
5485/2	1000.00	60.09	60090.00
5485/3	1000.00	60.09	60090.00
5485/4	1000.00	60.09	60090.00
5485/5	1000.00	60.09	60090.00
Toplam =			5305771.60

Çizelge 10.5 İmar parsellerinin değerleri

Ada/Parsel no	Alan(m ²)	Ağırlıklı Parsel birim puanı	Ağırlıklı Parsel Puanı	Parsel değeri (Q)
5467/1	900.00	61.00	54900.00	10014.55
5467/2	900.00	61.00	54900.00	10014.55
5467/3	900.00	61.00	54900.00	10014.55
5467/4	900.00	61.00	54900.00	10014.55
5468/1	750.00	60.36	45270.00	8257.90
5468/2	750.00	58.73	44047.50	8034.89
5468/3	750.00	58.73	44047.50	8034.89
5468/4	1000.00	65.27	65270.00	11906.18
5468/5	1000.00	67.00	67000.00	12221.76
5468/6	750.00	60.45	45337.50	8270.21
5468/7	750.00	60.45	45337.50	8270.21
5468/8	750.00	61.82	46365.00	8457.64
5469/1	650.00	59.82	38883.00	7092.82
5469/2	650.00	61.54	40001.00	7296.75
5470/1	700.00	68.18	47726.00	8705.90
5470/2	1000.00	71.09	71090.00	12967.83
5471/1	700.00	59.54	41678.00	7602.66
5471/2	700.00	62.91	44037.00	8032.98
5471/3	800.00	62.91	50328.00	9180.55
5471/4	800.00	62.91	50328.00	9180.55
5471/5	800.00	62.91	50328.00	9180.55
5471/6	800.00	67.45	53960.00	9843.08
5472/1	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5472/2	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5472/3	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5472/4	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5472/5	800.00	69.18	55344.00	10095.54
5473/1	900.00	64.45	58005.00	10580.94
5473/2	900.00	64.45	58005.00	10580.94
5473/3	900.00	64.45	58005.00	10580.94
5473/4	900.00	68.54	61686.00	11252.41
5474/1	1000.00	65.27	65270.00	11906.18
5474/2	1000.00	65.27	65270.00	11906.18
5474/3	1135.00	69.36	78723.60	14360.31
5475/1	900.00	64.45	58005.00	10580.94
5475/2	900.00	66.45	59805.00	10909.29
5475/3	925.00	70.54	65249.50	11902.44
5476/1	700.00	69.54	48678.00	8879.56
5476/2	700.00	69.54	48678.00	8879.56
5476/3	700.00	73.64	51548.00	9403.09
5477/1	900.00	66.09	59481.00	10850.18
5477/2	900.00	66.09	59481.00	10850.18
5477/3	1000.00	66.09	66090.00	12055.76
5477/4	1050.00	71.91	75505.50	13773.28
5478/1	1000.00	60.73	60730.00	11078.02

Ada/Parsel no	Alan(m ²)	Ağırlıklı Parsel birim puanı	Ağırlıklı Parsel Puanı	Ada parsel değeri
5478/2	1000.00	61.82	61820.00	11276.85
5478/3	1000.00	61.82	61820.00	11276.85
5478/4	1000.00	65.64	65640.00	11973.67
5478/5	1000.00	71.00	71000.00	12951.42
5478/6	1000.00	63.54	63540.00	11590.60
5478/7	1000.00	63.54	63540.00	11590.60
5478/8	1000.00	65.18	65180.00	11889.76
5479/1	1000.00	60.45	60450.00	11026.94
5479/2	1000.00	58.82	58820.00	10729.61
5479/3	1000.00	58.82	58820.00	10729.61
5479/4	1000.00	65.34	65340.00	11918.95
5479/5	1000.00	67.18	67180.00	12254.59
5479/6	1000.00	60.64	60640.00	11061.60
5479/7	1000.00	60.64	60640.00	11061.60
5479/8	1000.00	62.27	62270.00	11358.94
5480/1	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
5480/2	1000.00	58.45	58450.00	10662.12
5480/3	1000.00	58.45	58450.00	10662.12
5480/4	1000.00	65.00	65000.00	11856.93
5480/5	1000.00	64.00	64000.00	11674.52
5480/6	1000.00	60.18	60180.00	10977.69
5480/7	1000.00	60.18	60180.00	10977.69
5480/8	1000.00	59.09	59090.00	10778.86
5481/1	900.00	66.27	59643.00	10879.74
5481/2	900.00	66.27	59643.00	10879.74
5481/3	900.00	66.27	59643.00	10879.74
5481/4	900.00	66.27	59643.00	10879.74
5481/5	900.00	67.54	60786.00	11088.24
5482/1	1100.00	65.73	72303.00	13189.10
5482/2	900.00	65.73	59157.00	10791.08
5482/3	900.00	65.73	59157.00	10791.08
5482/4	900.00	65.73	59157.00	10791.08
5483/1	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5483/2	900.00	65.09	58581.00	10686.01
5483/3	1000.00	65.09	65090.00	11873.35
5483/4	1000.00	65.09	65090.00	11873.35
5484/1	900.00	61.82	55638.00	10149.17
5484/2	900.00	61.82	55638.00	10149.17
5484/3	900.00	61.82	55638.00	10149.17
5484/4	900.00	61.82	55638.00	10149.17
5484/5	900.00	61.82	55638.00	10149.17
5485/1	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
5485/2	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
5485/3	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
5485/4	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
5485/5	1000.00	60.09	60090.00	10961.28
		Toplam=	5305771.60	967848.61

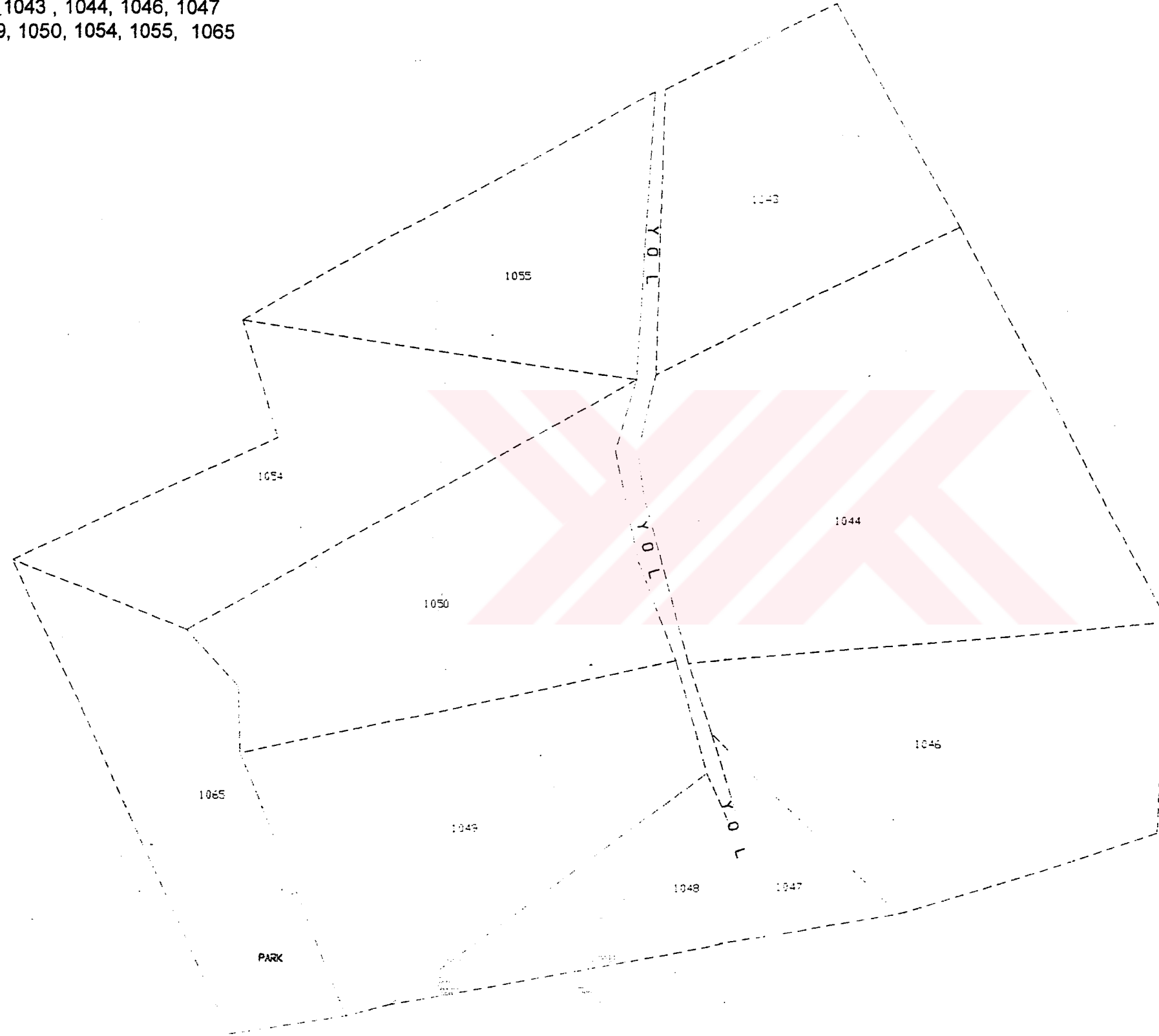
11. ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE DAĞITIMIN PARSEL DEĞERLERİNE GÖRE YAPILMASI VE SONUÇLARI

Parsel değerlerine göre yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinin sonuçlarının daha iyi anlaşılması için mevcut uygulamalarda kullanılan alan eşitliğine göre dağıtım sonuçlarıyla karşılaştırılması uygun olacaktır. Bu amaçla, alan eşitliğine göre düzenlemesi yapılan uygulama sahasının kadastral durum haritası (bkz., syf 89, çizelge 11.1) parselasyon planı (bkz., syf 90, çizelge 11.2) ve “Mal sahipleri araştırma ve özet formu” (bkz., syf 91, çizelge 11.3) verilmiştir. Bu form arsa düzenlemeleri sonucu oluşan parsellerin tapu ve kadastro dairelerinde kontrol ve tescil amaçlı olarak kullanılmaktadır. Bu formda uygulamaya giren kadastral parsellerin malikleri, hissedarlık durumları, kesilen düzenleme ortaklık payları miktarları, tahsis miktarları ve bu parsellerin dağıtım ile hangi imar parsellerine gittiği verilir.

Parsellerin değerleri hesaba katılarak yapılan dağıtım sonuçları ise benzer şekilde “Değer eşitliğine göre hazırlanan mal sahipleri araştırma ve özet formu” (bkz., syf 94, çizelge 11.4) ile verilmiştir. Bu formda her kadastral parselin değeri ve bu değere karşılık tahsis edilen tam ya da hisseli imar parselleri gösterilmiştir. Parsel değerlerine göre yapılan tahsise karşılık gelen imar parsellerinin toplam alanı arsa ve arazi düzenlemelerindeki farklı dağıtım yöntemlerinin karşılaştırılması için verilmiştir. Değer eşitliğine göre dağıtım yapılırken de imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere hissesiz olarak tahsisine çalışılmıştır. Her kadastral parselin değerine karşılık gelecek kadar imar parseli tahsis edilerek dağıtım yapılmıştır. Dağıtımın alan eşitliğine ve değer eşitliğine göre yapılması durumlarındaki sonuçların karşılaştırması her iki yöntemle yapılan uygulamaya giren parsellere yapılan alan tahsisleri Çizelge 11.5 (bkz., syf 97) deki gibidir.

Çizelge 11.1 Uygulama sahası kadastral parselleri

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE IIId)
PARSEL : 1043 , 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065



Çizelge 11.2 Parselasyon planı

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : KARTAL
PAFTA : 14-15 (243 EE IIIc- 242EE III d)
PARSEL : 1043 , 1044, 1046, 1047
1048, 1049, 1050, 1054, 1055, 1065

4 540 200

4 540 100

4 540 000

4 539 900

4 539 800
437 400

437 500

437 600

437 700

437 800

437 900

438 000

K
1: 2000

90



Çizelge 11.3

TOPLAM ALAN : 125209		MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA						SAYFA: 91					
TOPLAM PAY : 125209.47		VE						TOPLAM ADA ALANI : 82110.00					
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00		ÖZET FORMU						O.KATILIM ORANI : 0.0000000					
TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN : 0.00		(KADASTRO PARSELİNE SIRALI)						D.O.PAYI ORANI : 0.3442189					
TOP.DÜZENLEMeye GİREN : 125209.47													
K A D A S T R O						i M A R							
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan / Pay	Hisse	Malik/Babaadı	Kamu	dop/itahsis	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	Rayıç	A/B
		0/1	1163.97	TAM	T.C BELEDİYESİ	-	400.66	5472/4	900.00	17635/90000	176.35		
			1163.97				763.31	5484/2	900.00	5497/90000	54.97		
						-		5481/4	900.00	18198/90000	181.98		
								5483/3	1000.00	21693/100000	216.93		
						-		5483/2	900.00	10482/90000	104.82		
								5484/1	1000.00	2826/100000	28.26		
2		0/1043	11393.50	TAM	AHMET SELİM US	-	3921.86	5467/1	900.00	TAM	900.00		
			11393.50		SEYFETTİN		7471.64	5467/2	900.00	TAM	900.00		
								5467/3	900.00	TAM	900.00		
								5467/4	900.00	TAM	900.00		
								5484/1	900.00	87164/90000	871.64		
								5485/1	1000.00	TAM	1000.00		
								5485/2	1000.00	TAM	1000.00		
								5485/3	1000.00	TAM	1000.00		
1		0/1044	25382.00	TAM	RAGİP ÇETİNKAYA	-	8736.97	5468/1	750.00	TAM	750.00		
			25382.00		RAMAZAN		16645.03	5468/2	750.00	TAM	750.00		
								5468/3	750.00	TAM	750.00		
								5468/4	1000.00	TAM	1000.00		
								5468/5	1000.00	TAM	1000.00		
								5468/6	750.00	TAM	750.00		
								5468/7	750.00	TAM	750.00		
								5468/8	750.00	TAM	750.00		
								5469/1	650.00	TAM	650.00		
								5469/2	650.00	TAM	650.00		
								5480/1	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/2	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/3	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/4	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/5	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/6	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/7	1000.00	TAM	1000.00		
								5480/8	1000.00	TAM	1000.00		
								5484/2	900.00	84503/90000	845.03		
3		0/1046	16200.00	TAM	HARUN USLU	-	5576.35	5470/1	700.00	TAM	700.00		
			16200.00		MUSTAFA		10623.65	5470/2	1000.00	TAM	1000.00		

TOPLAM ALAN : 125209		MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA						SAYFA: 92					
TOPLAM PAY : 125209.47		VE						TOPLAM ADA ALANI : 82110.00					
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00		Ö Z E T F O R M U						O.KATILIM ORANI : 0.0000000					
TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN : 0.00		(KADASTRO PARSELİNE SIRALI)						D.O.PAYI ORANI : 0.3442189					
TOP.DÜZENLEMeye GİREN : 125209.47													
K A D A S T R O						i M A R							
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan / Pay	Hisse	Malik/Babaadı	Kamu	dop/itahsis	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	Rayiç	A/B
								5471/1	700.00	TAM	700.00		
								5471/2	700.00	TAM	700.00		
								5471/3	800.00	TAM	800.00		
								5471/4	800.00	TAM	800.00		
								5471/5	800.00	TAM	800.00		
								5471/6	800.00	TAM	800.00		
								5472/1	900.00	TAM	900.00		
								5472/2	900.00	TAM	900.00		
								5472/3	900.00	TAM	900.00		
								5472/4	900.00	72365/90000	723.65		
								5473/1	900.00	TAM	900.00		
4		0/1047	2055.50	TAM	SALİH ÜÇGÜL	-	707.54	5472/5	800.00	TAM	800.00		
			2055.50		BEDRİ		1347.96	5473/4	900.00	54796/90000	547.96		
5		0/1048	5531.00	TAM	HİKMET ALADAĞ	-	1903.87	5473/2	900.00	31509/90000	315.09		
			5531.00		NIYAZI		3627.13	5473/3	900.00	TAM	900.00		
								5473/4	900.00	35204/90000	352.04		
								5474/3	1135.00	TAM	1135.00		
								5475/3	925.00	TAM	925.00		
6		0/1049	15279.00	TAM	CAFER SÖKE	-	5259.32	5473/2	900.00	58491/90000	584.91		
			15279.00		METİN		10019.68	5474/1	1000.00	TAM	1000.00		
								5474/2	1000.00	TAM	1000.00		
								5475/1	900.00	TAM	900.00		
								5475/2	900.00	TAM	900.00		
								5476/1	700.00	TAM	700.00		
								5476/2	700.00	TAM	700.00		
								5476/3	700.00	TAM	700.00		
								5478/4	1000.00	TAM	1000.00		
								5478/5	1000.00	TAM	1000.00		
								5478/6	1000.00	TAM	1000.00		
								5479/5	1000.00	53477/100000	534.77		
7		0/1050	15471.50	TAM	AYDIN BEKTAŞ	-	5325.58	5478/1	1000.00	TAM	1000.00		
			15471.50		MUZAFFER		10145.92	5478/2	1000.00	TAM	1000.00		
								5478/3	1000.00	TAM	1000.00		
								5478/7	1000.00	68069/100000	680.69		
								5479/1	1000.00	TAM	1000.00		
								5479/2	1000.00	TAM	1000.00		
								5479/3	1000.00	TAM	1000.00		
								5479/4	1000.00	TAM	1000.00		
								5479/5	1000.00	46523/100000	465.23		
								5479/6	1000.00	TAM	1000.00		

TOPLAM ALAN : 125209		MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA						SAYFA: 93					
TOPLAM PAY : 125209.47		VE						TOPLAM ADA ALANI : 82110.00					
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00		Ö Z E T F O R M U						O.KATILIM ORANI : 0.0000000					
TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN : 0.00		(KADASTRO PARSELİNE SIRALI)						D.O.PAYI ORANI : 0.3442189					
TOP.DÜZENLEMeye GİREN : 125209.47													
K A D A S T R O						i M A R							
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan / Pay	Hisse	Malik/Babaadı	Kamu	dop/itahsis	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	Rayıç	A/B
								5479/8	1000.00	TAM	1000.00		
8		0/1054	12631.00	TAM	CEMİL YAĞIZ	-	4347.83	5481/1	900.00	TAM	900.00		
			12631.00		HALİT		8283.17	5481/2	900.00	TAM	900.00		
								5481/3	900.00	TAM	900.00		
								5482/1	1100.00	TAM	1100.00		
								5482/2	900.00	TAM	900.00		
								5482/3	900.00	TAM	900.00		
								5482/4	900.00	TAM	900.00		
								5483/3	1000.00	78317/100000	783.17		
								5483/4	1000.00	TAM	1000.00		
9		0/1055	9752.00	TAM	SERMET SEREN	-	3356.82	5483/1	900.00	TAM	900.00		
			9752.00		MUSTAFA		6395.18	5483/2	900.00	79518/90000	795.18		
								5484/3	900.00	TAM	900.00		
								5484/4	900.00	TAM	900.00		
								5484/5	900.00	TAM	900.00		
								5485/4	1000.00	TAM	1000.00		
								5485/5	1000.00	TAM	1000.00		
10		0/1065	10350.00	TAM	ALİ İHSAN SARIALIOĞLU	-	3562.67	5477/1	900.00	TAM	900.00		
			10350.00		DURSUN		6787.33	5477/2	900.00	TAM	900.00		
								5477/3	1000.00	TAM	1000.00		
								5477/4	1050.00	TAM	1050.00		
								5478/7	1000.00	31931/100000	319.31		
								5478/8	1000.00	TAM	1000.00		
								5481/4	900.00	71802/90000	718.02		
								5481/5	900.00	TAM	900.00		

Çizelge 11.4

DEĞER EŞİTLİĞİ											
TOPLAM ALAN : 125209				MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA				SAYFA: 94			
TOPLAM PAY : 125209.47				VE							
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00				ÖZET FORMU							
TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN : 0.00											
TOP.DÜZENLEMeye GİREN : 125209.47				(KADASTRO PARSELİNE SIRALI)							
K A D A S T R O						İ M A R					
SNo	Pafta	Ada/Par	Hisse	Malik/Babaadı	DEĞERİ	TAHSİS Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	PARSEL DEĞERİ	TOPLAM ALAN
11		0/1	TAM	T.C. BELEDİYESİ	11639.70	5485/3 5485/4	1000.00 1000.00	TAM 149/2400	1000.00 62.08	10961.28 10961.28	1062.08
2		0/1043	TAM	AHMET SELİM US SEYFETTİN	96844.75	5467/1 5467/2 5467/3 5467/4 5484/1 5484/2 5484/3 5484/4 5485/1 5485/2	900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 1000.00 1000.00	TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM	900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 900.00 1000.00 1000.00	10014.55 10014.55 10014.55 10014.55 10149.17 10149.17 10149.17 10149.17 10961.28 10961.28	8691.50
1		0/1044	TAM	RAGİP ÇETİNKAYA RAMAZAN	253820.00	5468/1 5468/2 5468/3 5468/4 5468/5 5468/6 5468/7 5468/8 5469/1 5469/2 5471/1 5471/2 5472/1 5479/1 5479/2 5479/3 5479/4 5480/1 5480/2 5480/3 5480/4 5480/5 5480/6 5480/7 5480/8 5484/4 5484/5	750.00 750.00 750.00 1000.00 1000.00 750.00 750.00 750.00 650.00 650.00 700.00 700.00 900.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 900.00 900.00	TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM TAM	750.00 750.00 750.00 1000.00 1000.00 750.00 750.00 750.00 650.00 650.00 700.00 700.00 126.75 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 1000.00 508.50 900.00	8257.90 8034.89 8034.89 11906.18 12221.76 8270.21 8270.21 8457.64 7092.82 7296.85 7602.66 8032.98 10686.01 11026.94 10729.61 10729.61 11918.95 10961.28 10662.12 10662.12 11856.93 11674.52 10977.69 10977.69 10778.86 10149.17 10149.17	21735.25

DEĞER EŞİTLİĞİ

TOPLAM ALAN : 125209
 TOPLAM PAY : 125209.00
 TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00
 TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN : 0.00
 TOP.DÜZENLEMeye GİREN : 125209.00

MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA
 VE
 ÖZET FORMU
 (KADASTRO PARSELİNE SIRALI)

SAYFA: 95

K A D A S T R O						İ M A R						TAHSİS	PARSEL	TOPLAM
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan / Pay	Hisse	Malik/Babaadı	TAHSİS DEĞERİ	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	DEĞERİ	ALAN		
3		0/1046	16200.00	TAM	HARUN USLU		5470/1	700.00	TAM	700.00	8705.90			
			16200.00		MUSTAFA		5470/2	1000.00	TAM	1000.00	12967.83			
						113400.00	5471/3	800.00	TAM	800.00	9180.55			
							5471/4	800.00	TAM	800.00	9180.55			9413.62
							5471/5	800.00	TAM	800.00	9180.55			
							5471/6	800.00	TAM	800.00	9843.08			
							5472/1	900.00	2062/2400	773.25	10686.01			
							5472/2	900.00	TAM	900.00	10686.01			
							5472/3	900.00	TAM	900.00	10686.01			
							5472/4	900.00	TAM	900.00	10686.01			
							5472/5	800.00	TAM	800.00	10095.54			
							5473/4	900.00	641/2400	240.38	11252.41			
4		0/1047	2055.50	TAM		12333.00	5473/3	900.00	927/2400	347.62	10580.94	1007.25		
			2055.50		BEDRİ		5473/4	900.00	1759/2400	659.62	11252.41			
5		0/1048	5531.00	TAM	HİKMET ALADAĞ		5473/2	900.00	2170/2400	813.75	10580.94			
			5531.00		İNİYAZI	30420.50	5473/3	900.00	1473/2400	552.38	10580.94	2501.13		
							5474/3	1135.00	TAM	1135.00	14360.31			
6		0/1049	15279.00	TAM	CAFER SÖKE		5473/1	900.00	TAM	900.00	10580.94			
				TAM	METİN		5473/2	900.00	230/2400	86.25	10580.94			
				TAM			5474/1	1000.00	TAM	1000.00	11906.18			
							5474/2	1000.00	TAM	1000.00	11906.18			
							5475/1	900.00	TAM	900.00	10580.94			
							5475/2	900.00	TAM	900.00	10909.29			
						114592.50	5475/3	925.00	TAM	925.00	11902.44	9343.75		
							5476/1	700.00	TAM	700.00	8879.56			
							5476/2	700.00	TAM	700.00	8879.56			
							5476/3	700.00	TAM	700.00	9403.09			
							5478/4	1000.00	1278/2400	532.50	11973.67			
							5479/5	1000.00	TAM	1000.00	12254.59			
7		0/1050	15471.50	TAM	AYDIN BEKTAŞ		5478/1	1000.00	TAM	1000.00	11078.02			
			15471.50		MUZAFFER		5478/2	1000.00	TAM	1000.00	11276.85			
							5478/3	1000.00	TAM	1000.00	11276.85			
						123772.00	5478/4	1000.00	1122/2400	467.50	11973.67	10718.75		
							5478/5	1000.00	TAM	1000.00	12951.42			
							5478/6	1000.00	TAM	1000.00	11590.60			
							5478/7	1000.00	TAM	1000.00	11590.60			
							5478/8	1000.00	TAM	1000.00	11889.76			
							5479/6	1000.00	TAM	1000.00	11061.60			
							5479/7	1000.00	TAM	1000.00	11061.60			
							5479/8	1000.00	TAM	1000.00	11358.94			
							5481/4	900.00	670/2400	251.25	10879.74			

DEĞER EŞİTLİĞİ
M A L S A H İ P L E R İ A R A Ş T I R M A
V E
Ö Z E T F O R M U

SAYFA: 96

TOPLAM ALAN	:	125209
TOPLAM PAY	:	125209.00
TOPLAM KAMULAŞTIRMA	:	0.00
TOPLAM DÜZENLE. GİRMEYEN	:	0.00
TOPLAM DÜZENLEMESİ GİREN	:	125209.00

K A D A S T R O

SNO	Pafta	Ada/Par	Alan / Pay	Hisse	Malik/Babaada	Kamu	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay	DEĞERİ	ALAN	TOPLAM
-----	-------	---------	------------	-------	---------------	------	---------	------	-------	-----	--------	------	--------

8		0/1054	12631.00	12631.00	CEMİL YAĞIZ	HALİT	15481/1	900.00	900.00	900.00	10879.74	900.00	10879.74
							15481/2	900.00	900.00	900.00	10879.74	900.00	10879.74
							15481/3	900.00	900.00	900.00	10879.74	900.00	10879.74
							15481/4	900.00	900.00	900.00	10879.74	900.00	10879.74
							15482/2	900.00	900.00	900.00	10791.08	900.00	10791.08
							15482/3	900.00	900.00	900.00	10791.08	900.00	10791.08
							15482/4	900.00	900.00	900.00	10791.08	900.00	10791.08
							15483/4	1000.00	1000.00	1296/2400	11873.35	540.00	11873.35
9		0/1055	9752.00	9752.00	SERMET SEREN		15482/1	1100.00	1100.00		13189.10	1100.00	13189.10
							15483/1	900.00	900.00		10686.01	900.00	10686.01
							15483/2	900.00	900.00		10686.01	900.00	10686.01
							15483/3	1000.00	1000.00		11873.35	1000.00	11873.35
							15483/4	1000.00	1000.00	1104/2400	11873.35	460.00	11873.35
							15485/4	1000.00	1000.00	2251/2400	10961.28	937.92	10961.28
							15485/5	1000.00	1000.00		10961.28	1000.00	10961.28
9		0/1055	9752.00	9752.00	MUSTAFA		15477/1	900.00	900.00		10850.18	900.00	10850.18
							15477/2	900.00	900.00		10850.18	900.00	10850.18
							15477/3	1000.00	1000.00		12055.76	1000.00	12055.76
							15477/4	1050.00	1050.00		13773.28	1050.00	13773.28
							15481/4	900.00	900.00	768/2400	10879.74	288.00	10879.74
							15481/5	900.00	900.00		11088.24	900.00	11088.24
10		0/1065	10350.00	10350.00	ALİ İHSAN SARIALIOĞLU	DURSUN	15477/1	900.00	900.00		10850.18	900.00	10850.18
							15477/2	900.00	900.00		10850.18	900.00	10850.18
							15477/3	1000.00	1000.00		12055.76	1000.00	12055.76
							15477/4	1050.00	1050.00		13773.28	1050.00	13773.28
							15481/4	900.00	900.00	768/2400	10879.74	288.00	10879.74
							15481/5	900.00	900.00		11088.24	900.00	11088.24

Çizelge 11.5 Farklı yöntemlerdeki alan tahsislerinin karşılaştırılması

Parsel no	Alan (m ²)	Alan eşitliğine göre yapılan tahsis (1) (m ²)	Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan tahsis (2) (m ²)	(1) - (2) (m ²)
1043	11393.50	7471.64	8691.50	-1219.86
1044	25382.00	16645.03	21735.25	-5090.22
1046	16200.00	10623.65	9413.62	1210.03
1047	2055.00	1347.96	1007.25	340.71
1048	5531.00	3627.13	2501.13	1126.00
1049	15279.00	10019.68	9343.75	675.93
1050	15471.50	10145.92	10718.75	-572.83
1054	12631.00	8283.17	6300.75	1982.42
1055	9752.00	6395.18	6297.92	97.26
1065	10350.00	6787.33	5038.00	1749.33
Yoldan İhdas(0/1)	1163.97	763.31	1062.08	-298.77
Toplam		82110.00	82110.00	0.00

Çizelge 11.5 de ki sonuçlardan da anlaşıldığı üzere eşdeğerlik ilkesine göre yapılan dağıtım işleminde kadastral parsellerin alanları üzerinden yapılan kesinti miktarları aynı oranda olmamaktadır. Alan eşitliğine göre yapılan dağıtım işlemlerinde bütün kadastral parsellerden yapılan kesinti miktarları aynı ve DOPO' na eşit olmaktadır. Örneğin 1044 no' lu kadastral parselde alan eşitliğine göre yapılan düzenlemede tahsis edilen alanın kadastral parselin ilk alanına oranı % 65.58 dir. Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan tahsiste ise bu oran % 85.63 olmaktadır. 1048 no' lu kadastral parselde ise %65.58 olan tahsis miktarı eşdeğerliğe göre yapılan tahsis ile % 45.20 olmuştur. Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan düzenlemenin bir başka dikkat çeken sonucu ise kamu yararının daha iyi gözetilmesidir. Uygulama sahasında yola terk ile belediye adına tescil edilen ihdas alanının alan eşitliğine göre tahsis miktarı düzenlemeye giren alanın % 65.58' i iken bu oran eşdeğerlik ilkesine göre yapılan dağıtımda % 91.25 'e çıkmıştır.

12. SONUÇLAR

Gelişmekte olan ülkeler sınıfında olan ülkemizde, kentleşmenin hızını kesmeden bir süre daha devam edeceği, günümüze kadar süren kentleşmeden kestirilebilmektedir. Bu sebeple mevcut imar mevzuatı ve diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde yeni kentsel alanların açılması önemlidir. Yürürlükte olan 3194 Sayılı İmar Yasası belirli ilkeleri yerleştirmesi açısından oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Örneğin imar uygulamaları bir çok yönetmelikle açıklanmış, 6785 sayılı eski yasaya göre bir parsel birden fazla yapı yapılamazken yeni yasa ile bu yönde değişiklikler yapılmıştır. Buna göre, yönetmelik koşullarına uymak şartı ile imar planları sınırları içinde ve belediye ve mücavir alan sınırları içindeki plansız yerleşik alanlarda bir parsel birden çok yapı yapılabilecektir (Abama, 1997).

Arsa ve arazi düzenlemeleri ile kentsel kullanım olanağına kavuşan parsellerden yasal kesintiler yapılmaktadır. Ancak bu kesintiler, arsa ve arazi düzenlemelerinden ve kamusal yatırımlardan dolayı oluşan değer artışlarından kamunun da taşınmaz malikleri ölçüsünde yararlanmasına yetmemektedir.

Uygulama gören kadastral parseller için söz konusu olan değer artışları her parsel için aynı değildir. Dolayısıyla sadece taşınmazların alanlarına dayalı hesaplamalar ve dağıtımlar ile objektif ve adil sonuçlara ulaşmak zordur. Bu sebeple taşınmazların birbirinden farklı olan değerlerinin arsa ve arazi düzenlemelerinde gözönünde bulundurulması zorunludur.

Parsel değerlerinin arsa ve arazi düzenlemelerinde dağıtım hesabına katılması için parsel değerlerinin belirlenmesi gerekir. Taşınmazların değerlerinin belirlenmesi ile ilgili hükümler içeren kanunlar çalışmanın başında irdelenmiştir. Taşınmazlar ile ilgili değer yaklaşımlarının çokluğu gözönünde bulundurulursa bunların büyük bir kısmının ihtiyaçlarına cevap verecek değerlendirme ilkelerinin oldukça detaylı, uygulanabilir ve objektif olması gereklidir. Mevcut yasa ve yönetmelikler ise taşınmaz değerlemesi açısından birbirlerinden oldukça farklı ve objektif değerlemeden uzaktır. Taşınmazların değerlemesi açısından en kapsamlı olan ve en fazla kullanılan Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılan değer belirlemelerin çok da objektif olmadığı kamulaştırma bedellerine itiraz davalarının çokluğundan anlaşılmaktadır. Bu kanuna göre yapılan değer belirlemede gözönünde bulundurulacak dokuz öge, kanunun ilgili 11. maddesinde verilmiştir. Oysa birden çok değerlendirme yaklaşımında kabul görecektir değer ölçütleri sayısının bundan fazla olması gerekliliği yadsınamaz.

Eşdeğerlik ilkesine göre dağıtım yapılacak bir arsa ve arazi düzenlemesi sonuçlarının irdelenmesi için bu tez çalışmasında İstanbul İli Kartal İlçesinde bir uygulama sahası seçilmiştir. Bu bölgede arsa ve arazi düzenlemesi çalışmaları yoğun olarak yapılmaktadır. Uygulama sahasına ilişkin verilere ulaşmak da daha kolaydır. Eşdeğerlik ilkesine göre yapılacak bir düzenleme için parsel değerinin belirlenmesinde etkili faktörler ve bu faktörlerin birbirine göre ağırlıklarının belirlenmesi gerekir. Bu amaçla bölgede taşınmaz sahibi olan kişilerle görüşülmüş ve bölgede daha önce yapılan arsa arazi düzenlemelerine yapılan itirazlar değerlendirilmiştir. Eşdeğerlik ilkesinin başka bir alanda uygulanması durumunda o bölgedeki taşınmazların değerlemesinde, belirlenen bu faktörlerin aynen kullanılması hatalı sonuçlar verebilir. Bu sebeple taşınmazların değerlemesine ilişkin faktörlerin seçiminde o bölgedeki taşınmaz sahiplerinin bu konudaki görüşlerinin dikkate alınması gerekir.

İmar parsellerinin dağıtım hesabında kullanılması için bulunan değerleri başka amaçlar için de kullanılabilir. Örneğin bu değerler uygulama sonrası bölgede taşınmaz sahibi olmak isteyen kişilere taşınmaz değerleri hakkında genel bir fikir verebilir. Taşınmazlarla ilgili vergi, harç v.b belirlenmesinde de bu değerler kullanılabilir.

Arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin mevcut uygulamalarda Maliye Hazinesi' ne ve belediye ye ait parseller ve hissedarlıklar genelde korunmamaktadır. Uygulamalarda bunlar imar parsellerine kullanışsız oranlarda hissedar edilmekte ya da imar yasasına aykırı olarak, tahsisleri eski yerlerinden farklı yerlere yapılmaktadır. Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan uygulama örneğinde ise uygulamaya giren belediyeye ait alana en yüksek parsel değeri verilmiş ve alan eşitliğinde ilk alana göre % 65.58 olan tahsis miktarı eşdeğerlik ilkesine göre yapılan dağıtımda % 91.25' e çıkmıştır.

Eşdeğerlik ilkesine göre yapılacak uygulamada uygulamaya giren kadastral parsellerin alanları üzerinden yapılan farklı oranlardaki kesinti miktarlarını taşınmaz sahiplerine açıklamak, bu yöntemle yapılacak düzenlemelerin önemli sorunlardan biridir. Ayrıca bu yöntemle yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin hesaplamalar ve dağıtım işlemleri oldukça karışıktır. Taşınmaz değerlerinin düşük olduğu ve parsel değerleri arasında çok fazla farkın olmadığı alanlarda bu yöntemin kullanılması gerekli değildir. Arsa ve arazi düzenlemelerinin genellikle, işgalci durumunda olan kişileri ya da hisseli tapu sahiplerini müstakil tapu sahibi yapmaktan öteye gitmediği ülkemiz koşullarında parsel değerlerinin dağıtım hesabına katıldığı arsa arazi düzenlemelerinin kabul görmesi zor gözükmemektedir.

KAYNAKLAR

Abama, M., (1997), “ Açıklamalı İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması ”, Seçkin Yayınevi, Ankara

Açlar,A, (1977), “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Stokastik Yöntemler ”, X Doçentlik tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

Açlar, A, (1996), “Kentsel Toprak Düzenlemesi” Ders Notları ,YTÜ, İstanbul

Açlar, A, (1996), “Taşınmaz Değerlemesi” Ders Notları, YTÜ, İstanbul ✓

Arcak, A.,Kitiş,Y, (1992),“Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme”, (1992), Seçkin Yayınevi , Ankara

Aytaç, F., (1998), “ Belediye Kanunu ”, Seçkin Yayınevi ,Ankara

Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı(2000),“Türkiyede Özelleştirme”, <http://oib.gov.tr>

Bıyık, C, (1997), “Kadastro ve İmar İlişkileri”, İmar Planları Uygulamaları 29.06 - 04.07.1992, KTÜ, Trabzon

Britton, W., Davies, K., Johnson, T., (1989) “Modern Methods of Valuation”

Demir, H.,Batuk ,G.,(1999), “Valuation and Management of Real Estates Using GIS ”, Third Turkish-German Joint Geodetic Days, 1-4 June 1999, İstanbul

Erkan, H, (1995) , “Kadastro Tekniği ”,Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları , Ankara

Ertas, M., (1999), “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlemesi”, Doktora Tezi, İTÜ,İstanbul X

Esmer, G., (1990) , “Gayrimenkul Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Devlet Tapu Sicili”,(1990), Kazancı Matbaacılık, İstanbul

Gassner, E.,(1989), “Çeşitli Uygulama İmar Planı Taslakları ve Toprak Fiyatlarının Etkilediği İmar Planları ve Bağlantı Tesislerinin Maliyetleri”, Sivil Harita Mühendisliği Eğitim ve Öğretiminde 40. Yıl Sempozyumu (1989), İstanbul Teknik Üniversitesi Matbaası, İstanbul

Görgülü, A.,Z.,(1993),“Hisseli Bölüntü İle Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri”, YTÜ, İstanbul

Guidelines (1996),“ Land Administration ”,United Nations New York and Geneva,1996

Gülseven , M. (1998), “Muhasebe-i Umumiye Kanunu, Harcırah Kanunu, Sayıştay Kanunu”, Seçkin Yayınevi

Keleş, R., (1996), “Kentleşme Politikası” 1996, İmge Yayınevi

Odyakmaz , N., (1998), “Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ve İlgili Mevzuat”, Alfa

Yayınevi , Ankara

Özkaya, E., (1997), “İmar Kanunu ve Şerhi ve Mevzuatı”, Seçkin Yayınevi, Ankara

Tepedelenlioğlu, S., (1997), “Gayrimenkul Mevzuatı İle İlgili Külliyat”, 1998, Ankara

Ünlü, C., Korkusuz, M., (1996), “Belediye Gelirleri Kanunu”, Seçkin Yayınevi ,Ankara

Weiss, E., (1996), “Almanya Federal Cumhuriyetinde Federal İmar Kanununa Göre Taşınmazlarda Değer Belirlenmesi”, Arazi Toplulaştırması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi (İncelemeler, Konferanslar), Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (1995), İstanbul

Yardım, O., (1996), “3402 Sayılı Kadastro Kanunu Şerhi”, Alfa Yayınevi

Yavuz, C., (1996), “Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler”, Beta Yayınevi

Yomralıoğlu, T.,(1997), “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve arazi Düzenlemesi Modeli”, İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD, Trabzon

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi	17.05.1975	
Doğum Yeri	Ankara	
Lise	1986-1993	Söke Hilmi Fırat Anadolu Lisesi
Lisans	1994-1998	Yıldız Teknik Üniversitesi İnş. Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Bölümü
Yüksek Lisans	1998- 2000	Yıldız Teknik Üniversitesi F.B.E Jeodezi ve Fotogrametri Ana Bilim Dalı

Çalıştığı Kurum(lar) :

1998-1999 Güven Mühendislik Ltd. Şti.

1999-2000 Belde Planlama İnşaat Harita Ltd Şti