

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KAT MÜLKİYETİ TESİSİNDE ARSA PAYI TESPİTİ İÇİN TAŞINMAZ
DEĞERLEME RAPORU İHTİYACININ ARAŞTIRILMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ayşe BİLGİÇ

MART 2025

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KAT MÜLKİYETİ TESİSİNDE ARSA PAYI TESPİTİ İÇİN TAŞINMAZ
DEĞERLEME RAPORU İHTİYACININ ARAŞTIRILMASI

Ayşe BİLGİÇ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 / 02 / 2025

Tezin Savunma Tarihi : 10 / 03 / 2025

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU

Trabzon 2025

ÖNSÖZ

“Kat Mülkiyeti Tesisinde Arsa Payı Tespiti İçin Taşınmaz Değerleme Raporu İhtiyacının Araştırılması” isimli bu tez Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Tez çalışmam boyunca hiçbir desteğini esirgemeyen, zaman ve mekan farketmeksizin kıymetli bilgileriyle ve tecrübesiyle yolumu aydınlatan danışman hocam Sayın Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU’ya teşekkürü bir borç bilirim. Ayrıca, eğitim öğretim hayatımda katkısı olan tüm hocalarıma teşekkür ederim.

Çalışmalarım sırasında her türlü desteği sunan meslektaşım Harita Mühendisi Murat İŞ, Midyat Tapu Müdürlüğü, Midyat ve Nusaybin Belediye Çalışanları, Mardin ilinde faaliyet gösteren Serbest Mühendislik Büro Sahipleri ile Mardin Kadastro Müdürlüğünde çalışan çok değerli kontrol mühendisi mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Son olarak, doğduğum günden beri elimi hiç bırakmayan, hayatım boyunca aldığım tüm kararlarda bilgi ve tecrübelerinden faydalandığım ve her kararında arkamda olan, maddi ve manevi desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen ve bugünlere gelmemde en büyük paya sahip olan annem Delal IŞIK, babam Osman IŞIK, abim Hafzullah IŞIK, Ablam Birgül KÖLE, kardeşlerim Enes, Özlem, Dolunay, Mine, Kübra, Eyüp ve Muhammed Emin IŞIK, tez çalışmam boyunca büyük fedakarlık gösteren teşekkürlerin en büyüğünü hak eden hayat arkadaşım, meslektaşım, sevgili eşim Vasfi BİLGİÇ’e kalpten teşekkür eder, minnettarlığımı sunarım.

Bu tez çalışmasının bundan sonraki çalışmalara katkı sağlamasını temenni ederim.

Ayşe BİLGİÇ

Trabzon 2025

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kat Mülkiyeti Tesisinde Arsa Payı Tespiti İçin Taşınmaz Değerleme Raporu İhtiyacının Araştırılması” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU’nun sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 10/03/2025

Ayşe BİLGİÇ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ.....	XI
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ	XIII
1.GİRİŞ.....	1
1.1. Problemin Tanımı.....	4
1.2. Çalışmanın Amacı	5
1.3. Metodoloji ve Çalışma Planı	5
2. GENEL BİLGİLER.....	8
2.1. Taşınmaz Türleri.....	10
2.2. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme.....	12
2.2.1. Değer, Değerleme ve Taşınmaz Değerlemesi Tanımı.....	12
2.2.2. Taşınmaz Değerlemenin Amacı ve Önemi.....	14
2.2.3. Taşınmaz Değerleme Uygulama Alanları	15
2.2.4. Taşınmaz Değerlemede Kurumsal Yapı.....	15
2.2.5. Taşınmaz Değerlemede Maddi Haklar	17
2.2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler	18
2.2.7. Taşınmaz Değerlemede Kurumsal Yapı ve Standartlar	19
2.2.8. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri.....	27
2.2.9. Taşınmaz Geliştirme Yöntemleri	29
2.2.10. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Faaliyetleri	31
2.3. Üç Boyutlu Kadastro: Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Uygulamalar	34
2.3.1. Kat Mülkiyeti ve Üç Boyutlu Tescil Kavramı	34
2.3.2. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Gerekli Şartlar.....	37
2.3.3. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	40
2.3.4. Kat İrtifakının Kurulması İçin Gerekli Şartlar	40
2.3.5. Kat İrtifakının Sona Ermesi.....	41

2.3.6. Kat Mülkiyetinde Ana Taşınmazda Bulunan Bölümler	42
2.4. Arsa Payı Kavramı.....	46
2.4.1. Arsa ve Arsa Payı Tanımı.....	46
2.4.2. Arsa Payına Şerefiyenin Etkisi	47
2.4.3. Arsa Payının Belirlenmesi	48
2.4.4. Ana Yapı ve Bağımsız Bölümün Değerini Etkileyen Faktörler	51
2.4.5. Arsa Payının Yeniden Belirlenmesi Hali	55
2.5. Afetler	59
2.5.1. Afet ve Dirençlilik Kavramları.....	59
2.5.2. Ülkemizin Afet Riskleri.....	60
2.5.3. Afetlere Dirençli Kentler	62
2.6. Kentsel Dönüşüm.....	63
2.6.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	63
2.6.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Önemi	64
2.6.3. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Kalkınma Planları.....	65
2.6.4. Kentsel Dönüşüm ve Afetler Arasındaki İlişki.....	69
2.6.5. Riskli Yapı Tespiti.....	70
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	72
3.1. Materyal	72
3.1.1. Çalışma Yöntemi: Özel Durum Çalışması (Midyat)	72
3.1.2. Veri Temini	74
3.2. Yöntem.....	75
3.2.1. Evren ve Örneklem	75
3.2.2. Araştırma Yöntemleri	75
3.2.3. Veri Toplama Araçları.....	76
4. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	78
4.1 Nicel çalışmalar	79
4.1.1. Evren (Popülasyon) Büyüklüğü	80
4.1.2. Örneklem Büyüklüğü Hesaplama.....	81
4.1.3. Örneklem Büyüklüğünü Etkileyen Faktörler	82
4.2. Nitel çalışmalar	83
4.2.1. Çalışma grubu.....	83
4.2.2. Veri Toplama Araçları.....	85

4.2.3. Ön Uygulama.....	86
4.2.4. Pilot Uygulama.....	86
4.2.5. Asıl Uygulama.....	86
4.2.6. Verilerin Analizi.....	87
5.BULGULAR VE İRDELEME.....	88
5.1. Nicel Verilerin Bulguları	88
5.2. Yarı Yapılandırılmış Mülakat Bulguları.....	91
5.2.1. Ön ve Pilot Çalışma Sonucu Elde Edilen Veriler.....	91
5.2.2. Asıl Uygulama Sonucu Elde Edilen Bulgular	104
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	131
7. KAYNAKLAR	135
8. EKLER.....	145
ÖZGEÇMİŞ	

ÖZET

**KAT MÜLKİYETİ TESİSİNDE ARSA PAYI TESPİTİ İÇİN TAŞINMAZ DEĞERLEME
RAPORU İHTİYACININ ARAŞTIRILMASI**

Ayşe BİLGİÇ

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU
2025, 166 Sayfa ,7 Sayfa Ek

Kat mülkiyetinin tesisinde arsa payının belirlenmesine ilişkin süreçlerde; kriter seçimi, kriterlerin ağırlıklandırılması, veri doğruluğu ve bu verilerin taşınmaz değerlendirme süreciyle ilişkisi konularında önemli eksiklikler bulunmaktadır. Bu çalışmada, söz konusu sorunları belirlemek amacıyla literatür taraması yapılmış, alan uzmanlarıyla yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiş ve geliştirilen mülakat formu, alan uzmanlarından seçilen örneklem grubuna uygulanmıştır. Çalışma, Mardin ili Midyat ilçesinde yürütülen bir özel durum çalışması niteliğinde olup, çalışma bölgesindeki 852 ana taşınmaza ait; kadastro bilgileri, tapu bilgileri ve genel inşaat projeleri (mimari projeler) detaylı biçimde analiz edilmiş ve parsel bazlı tematik haritalar aracılığıyla görselleştirilmiştir. Araştırma sonuçları, arsa payı tespitine ilişkin standart bir uygulama birliğinin bulunmadığını, kat mülkiyeti dosyalarının farklı formatlarda hazırlandığını ve geçmişten günümüze benzer sorunların devam ettiğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, farklı bölgelerde arsa payı değerlendirme kriterleri ve ağırlıklarının dikkate alındığı bilimsel çalışmaların yapılması, değerlendirme tarihi, kriter seçimi ve ağırlıklarının yer aldığı bir değerlendirme raporunun hazırlanması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Ülke genelinde standart bir hukuki ve teknik altyapının oluşturulması; arsa payı belirleme süreçlerinde bütüncül ve sistematik bir yaklaşımın benimsenmesini sağlayarak mevcut uygulamalardaki eksikliklerin ve hukuki uyumsuzlukların önlenmesine katkı sunacaktır. Bu konuda araştırma yapacaklar konunun açıklanan yönleriyle ele alınması önerilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kat mülkiyeti, Arsa payı, Taşınmaz değerlendirme, Değerlendirme kriterleri

Master Thesis

SUMMARY

INVESTIGATION OF THE NEED FOR REAL ESTATE VALUATION REPORT AS A BASIS FOR LAND SHARE DETERMINATION IN THE ESTABLISHMENT OF CONDOMINIUM OWNERSHIP

Ayşe BİLGİÇ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatic Engineer Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Yakup Emre ÇORUHLU
2025, 166 Pages, 7 Pages Apendix

In the processes related to the determination of land share in the establishment of condominium ownership, there are significant deficiencies in the selection of criteria, weighting of criteria, data accuracy and the relationship of these data with the real estate valuation process. In this study, a literature review was conducted to identify the relevant issues, semi-structured interviews were carried out with field experts, and the developed interview form was applied to a sample group selected from field experts. This study is a case study conducted in Midyat district of Mardin province, involving a detailed analysis of cadastral data, title deed records, and general construction projects (architectural plans) pertaining to 852 primary real estate properties in the study area and the findings were visualized through parcel-based thematic maps. The research findings indicate that there is no standardized practice framework for determining land share, that condominium ownership files are prepared in varying formats, and that similar issues have persisted from past to present. In this context, it is necessary to conduct scientific studies that take into account the land share valuation criteria and weights in different regions, and to prepare a valuation report that includes the valuation date, criteria selection and weights. The establishment of a standardized legal and technical infrastructure across the country will contribute to the prevention of deficiencies in current practices and legal disputes by ensuring the adoption of a holistic and systematic approach in land share determination processes. It is advised that those conducting research on this topic to engage with the dimensions highlighted in this study to ensure a comprehensive understanding.

Keywords: Condominium, Land share, Real estate valuation, Valuation criteria

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil.1 İş akış şeması.....	7
Şekil 2. Taşınmaz Değerini Etkileyen Faktörler (Alp ve Yılmaz, 2000)	19
Şekil 3. Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin sınıflandırılması	29
Şekil 4. Gayrimenkul geliştirme aşamaları.....	32
Şekil 5. Gayrimenkul geliştirme aşamalarında gerçekleştirilen işlemler	32
Şekil 6. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına yönelik genel iş akış şeması.....	50
Şekil 7. Arsa payı dağıtımında gereken ek çizimler.....	51
Şekil 8. 2022 yılı doğa kaynaklı olay istatistikleri	61
Şekil 9. Türkiye afet risk haritası (URL-6).....	62
Şekil 10. Riskli yapı süreci (URL-7)	71
Şekil 11. Çalışma alanı	73
Şekil 12. Örnek mimari proje	79
Şekil 13. Arsa payı belirlenme şekilleri	89
Şekil 14. Verilerin uydu görüntüsü ile karşılaştırılmış durumu	90
Şekil 15. Verilerin analizi.....	90

TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Taşınmaz değerleme uygulama alanları	15
Tablo 2. Taşınmaz değerlemede kurumsal yapı ve standartlar	20
Tablo 3. Coğrafi veri temaları	26
Tablo 4. Kat mülkiyetine tabi konutlarda karar yeter sayıları	56
Tablo 5. Türkiye’de afetlerin dağılımı (2020-2022)	60
Tablo 6. Kentsel dönüşüm sürecinde yayınlanan kanunlar ve amaçları (RG, 2012-28498)	70
Tablo 7. Çalışma alanına ait genel veriler	80
Tablo 8. Çalışma grubu	83
Tablo 9. Çalışma grubunun bilirkişilik durumu	84
Tablo 10. Çalışma grubunun bilirkişi rapor sayısı	85
Tablo 11. Ön uygulama süreci	86
Tablo 12. Pilot uygulama süreci	86
Tablo 13. Asıl uygulama süreci	87
Tablo 14. Arsa paylarının belirlenmesi	91
Tablo 15. Hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri	92
Tablo 16. Hatalı arsa paylarının neden olduğu sorunlar	94
Tablo 17. Arsa paylarının malik ve proje müellifi tarafından belirlenmesinin sonuçları	96
Tablo 18. Bağımsız bölümün değerlerinin belirlenme yöntemi	97
Tablo 19. Değerleme raporunun standardı	98
Tablo 20. Kat mülkiyetine esas değerleme raporunda bulunması gereken alt başlıklar	98
Tablo 21. Meslek disiplinleri	99
Tablo 22. Arsa payı değerlendirme raporunun kontrolü	100
Tablo 23. Kanunun revize edilmesinin gerekliliği	102
Tablo 24. 3 boyutlu kent modeli ile desteklenme durumu	103
Tablo 25. Eklenmesi gereken başka hususlar	104
Tablo 26. Mülakat formunun ön ile pilot uygulama ve asıl uygulama çalışmaları sonucu değişimi	105
Tablo 27. Arsa paylarının belirlenmesi (asıl uygulama)	108
Tablo 28. Hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri (asıl uygulama)	109

Tablo 29. Hatalı arsa paylarının neden olduğu sorunlar (asıl uygulama).....	111
Tablo 30. Arsa paylarının malik ve proje müellifi tarafından belirlenmesinin sonuçları (asıl uygulama).....	114
Tablo 31. Bağımsız bölümün değerlerinin belirlenme yöntemi (asıl uygulama).....	116
Tablo 32. Değerleme raporu ihtiyacı (asıl uygulama).....	118
Tablo 33. Değerleme Raporunun Standardı (asıl uygulama)	119
Tablo 34. Değerleme raporunda bulunması gereken alt başlıklar (asıl uygulama)	120
Tablo 35. Meslek Disiplinleri (asıl uygulama).....	123
Tablo 36. Arsa payı değerlendirme raporunun kontrolü (asıl uygulama).....	125
Tablo 37. Mevzuatın revize edilmesinin gerekliliğı (asıl uygulama).....	127
Tablo 38. 3 boyutlu kent modeli ile desteklenme durumu (asıl uygulama)	128
Tablo 39. Eklenmesi gereken başka hususlar (asıl uygulama).....	129

SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AB	: Avrupa Birliği
AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AŞ	: Anonim Şirketi
BGSPA	: Beyaz Gemi Sosyal Proje Ajansı
BM	: Birleşmiş Milletler
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
EUROVAL	: An European Initiative on Validation of CFD Codes
GABİM	: Gayrimenkul Bilgi Merkezi
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortakları
HFA	: Hyogo Framework for Action
HGK	: Harita Genel Komutanlığı
IAAO	: Uluslararası Değerleme Memurları Birliği
IVSC	: Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi
İMSAD	: Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KM	: Kat Mülkiyeti
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
KTVK	: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma
OECD	: Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü
RICS	: Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu
SFDRR	: Sendai Afet Risk Azaltma Çerçevesi
SKH	: Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAF	: Amerika Birleşik Devletleri Değerleme Kurumu
TCA	: Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TEGOFOVA	: The European Group of Valuers of Fixed Assets

TEGOVA	: Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TUCBS	: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
TÜPRAŞ	: Türkiye Petrol Rafinerileri Anonim Şirketi
UDS	: Uluslararası Değerleme Standartlarına
UKP	: Ulusal Kalkınma Planı
UNISDR	: Birleşmiş Milletler Uluslararası Afet Azaltma Stratejisi
YİD	: Yap İşlet Devret



1.GİRİŞ

İnsanlar, dünyada olan varlıklarına devam edebilmek adına üretmeye, barınmaya ve sosyal ilişkilere gereksinim duymaktadırlar. Söz konusu gereksinimin karşılanabilmesi adına yapılan faaliyetler, mülkiyet olgusunun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Mülkiyet, “sahip ve egemen olma” manasına gelen “mülk” kökünden türemiştir. Bahsedilen egemen ve sahip olma isteği, dünyada sınırlı olan toprak parçalarını ilk olarak töre, adet, örf ve benzeri geleneksel metotlarla, daha sonrasında ise yazılı hukuk kuralları doğrultusunda organize etme zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda sahiplenilmiş ve egemen olunmuş toprak parçalarının; sınırlandırılarak küçük parçalara ayrılması, ayrılan söz konusu parçaların da belli bir sistematik kayıta tutulması en basit tabiriyle günümüzde kullanılan taşınmaz kavramını ortaya çıkarmıştır (Şengül, 2012).

Taşınmaz; özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan, yerinde sabit duran arsa, arazi, bağımsız bölüm (bina, apartman, iş yeri, konut, villa, fabrika) gibi mülklere verilen genel bir isimdir (Demirel vd., 2018).

Taşınmazlar, kullanım amaçları ve niteliklerine göre farklı kategorilere ayrılmaktadırlar. Gayrimenkul hukuku çerçevesinde taşınmazların türlerine yönelik sınıflandırma, mülkiyet haklarının tespit edilmesi ve hukuksal düzenlemelerin sağlanması bakımından fazlasıyla önem arz etmektedir. Taşınmaz türleri Türk Medeni Kanunu’na göre genel olarak 3 bölümde ele alınmaktadır. Bunlar: araziler, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerdir. (Gökdoğan, 2024).

İnsan yaşamına, barınma gereksinimini karşılamak amacıyla barınak ve daha sonra ise konut formunda dahil olan taşınmazlar, zaman içerisinde insan gereksinimlerinin çeşitliliği teknolojik açıdan meydana gelen gelişmeler ve gelişen inşaat sektörü benzeri nedenler ile hızlı bir şekilde büyümüş olan dünya ekonomisinin finans pazarlarında gerek teminat gerekse yatırım faktörü şeklinde önemli bir konuma sahiptir. İnsanların sosyal ve ekonomik hayatlarında güvenli bir şekilde sığınabilecekleri, ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, gereksinim durumunda satarak ekonomik düzeylerini artıracabilecekleri taşınmazlar, bahsedilen sebeplerden kaynaklı insanların hayatında önemli bir konumdadır. Özellikle finans pazarlarında oynadığı rol bakımından ele alındığı zaman, taşınmazların teminat ve yatırım faktörü şeklinde neredeyse tüm sektörlerde kullanılabilmesi, değerlerinin tespit edilmesine ilişkin gerçekleştirilen araştırmaların önemini artırmaktadır (Dörtgöz, 2013).

Bağımsız bölümler, ana taşınmazın bağımsız mülkiyetine konu ve başlı başına ve farklı farklı kullanılmaya elverişli olan bölümleri olarak ifade edilmektedir. Bahsedilen mülkiyet birimleri, “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na tabi olduğu zaman, yer aldıkları ana parsel ile ilişki sağlayarak ayrı bir taşınmaz şeklinde üstünde bulunan hak ilişkilerini yansıtmakta olan kat mülkiyeti kütüğünde farklı bir sayfaya kayıt edilmektedir (Şengül, 2012). Kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmiş tüm bağımsız bölümler farklı bir taşınmaz niteliğine sahip olmaktadır. Bir yapının depo, mahzen, mağaza, dükkan, iş bürosu, daire ve kat benzeri bölümlerinden ayrı olarak ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları, söz konusu bağımsız bölümlere örnek şeklinde gösterilebilmektedir. Bunun haricinde aynı kat içerisinde birbirine bitişik olarak yer alan ve aynı çeşitte birden çok bağımsız bölüm ya da bir yapının ticaret yeri, iş yeri ya da otel benzeri iktisadi bakımdan ya da kullanılma açısından bütünlük sağlayan birden fazla bölüm ya da katı, kat mülkiyeti kütüğüne tek bağımsız bölüm şeklinde kaydedilebilmektedir (Dörtgöz, 2013).

Taşınmaz, daha öncesinde de bahsedildiği üzere iş yeri, apartman, arsa bina benzeri gayrimenkullere verilen isim olarak ifade edilmektedir. Taşınmaz değerlemesi ise bahsedilen gayrimenkullerin pek çok kriteri göz önünde bulundurarak değerinin saptanması olarak tanımlanmaktadır. İçerisinde bulunan zaman diliminde nüfusun aşırı yoğun olması ile beraber taşınmaza ve değerlemesine yönelik talep artış göstermektedir. Taşınmaz değerlemesi, subjektif bir işlem olup, şekilsel bir sistematığı olsa da değerlemeci yorumunca açıktır. Gerçek manada bir taşınmaza ilişkin net değerinin belirlenmesi olası değildir. Bunun nedeni tüm taşınmazlar, kullanım ve konumları itibarıyla pek çok farklı niteliğe sahiptir ve bahsedilen nitelikler insanlar arasında değişiklik gösterebilmektedir (Yomralıoğlu, 1997).

Afetlerin yarattığı etkileri hafifletebilmek adına afetlere dirençli kentler oluşturmak bir zorunluluk haline gelmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren kır-kent nüfus dengesi değişirken günümüzde bireylerin çoğu, kentlerde hayatlarını sürdürmektedir. Afetler, sonuçları açısından değerlendirildiği zaman afetten etkilenen alanların başında yoğun yapılaşmış alanların yer aldığı gözlemlenmektedir (Cutter vd., 2014).

Türkiye’nin 2019-2023 Ulusal Kalkınma Planı (UKP) kapsamındaki hedeflerden biri “yaşanabilir şehirler ve sürdürülebilir çevre”dir (URL-1). Türkiye yüksek deprem riskine sahip deprem kuşağında olan bir ülke olması ve son olarak 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş ve Hatay merkezli depremlerin de çok sayıda can kaybına ve hasarlara yol açması göz önüne alındığında kentlerin sürdürülebilir şekilde planlanması ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sürdürülebilirlik ölçütlerine göre düzenlenmesi unutulmamalıdır

(Saunders ve Becker, 2015; Zheng, Shen ve Wang, 2014; Aslan Okat ve Dağdal İnce, 2021). Bu sebeple 2024-2028 Ulusal Kalkınma Planı (UKP)'nda “Afetlere Dirençli Yaşam Alanları, Sürdürülebilir Çevre” temasıyla afet yönetimi ve kentsel dönüşüm çalışmalarının önemi vurgulanmıştır.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında yıkım sebebiyle karşılaşılan sorunlar ve yapılan mevzuat değişikliklerinin ele aldığı konular da afetle yıkım tehlikesi altında olan riskli alan ve riskli yapılardır (Usta Bayrakçı, 2019). 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulanmaya alınması ile birlikte kat malikleri arasında anlaşmazlıklar ve sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu anlaşmazlıkların ve sorunların başlıca sebebi arsa paylarının, kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu binaların kentsel dönüşüm çalışmalarında yıkımına karar verilmesiyle paylı mülkiyete dönüşen parsellerde doğacak hakların malikler arasındaki dağılımında tek ölçüt olarak kullanılmasıdır (Yılmaz ve Demir, 2015). Arsa payı kavramı yalnızca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduğu anda (t zamanında) gündeme gelen; ancak gerçekten bağımsız bir bölümün kaderini, t zamanına bağlı olarak anlaşmazlık ortaya çıktığı anda ve sonrasında, değiştirebilen en önemli unsurlardan biridir (Akpınar, 2019).

Bağımsız bölümlerin arsa paylarının bağımsız bölüm değerleri ile orantılı dağıtılmamasından kaynaklı olarak kentsel dönüşüm uygulama ve kentsel gelişim süreçleri sekteye uğramaktadır (Apaydın, 2019). Hatalı olarak belirlenen arsa payları kullanılarak yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları kat malikleri arasında haksızlığa ve hak kaybına sebebiyet verebilmektedir. Arsa payları hatalı olarak belirlenen riskli yapıların kentsel dönüşüme dahil edilmesi kat maliklerini arsa payının düzeltilmesi davalarına yönelmekte olup bu durum kentsel dönüşüm çalışmalarının uzamasına, kat malikleri açısından ekonomik ve sosyal hak kayıplarının oluşmasına neden olmakta ve bu anlaşmazlıklar idari davalara konu olarak, “durdurulamaz” yapıda olan kentsel dönüşüm çalışmalarının durdurulmasına neden olmaktadır (Yılmaz ve Demir, 2015).

Arsa payı, kişilerin sahip oldukları gayrimenkuldeki hak ve yükümlülüklerine dair birçok konuda belirleyici bir unsurdur. Ülkemizde değerlemeye yönelik mevzuatta boşluğun bulunması, değerlemeye yönelik veri tabanı oluşturulmaması, standart bir değerlendirme metodunun belirlenmemesi, mülk değerlendirme sisteminin bulunmaması, mevcut arazi ve bina verilerinin olmaması; bağımsız bölümlerin gerçek değerine ulaştırmayı zorlaştırmakta, taşınmazın değeri belirlenerek elde edilen arsa paylarının hatalı bir şekilde hesaplanmasına

sebeup olmakta ve bu durum bilimsel olmayan, hatalı, ileriki zamanlarda hak kaybına uğrayan vatandaş açısından bir mülkiyet problemi olarak karşımıza çıkmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, ana yapının arsası ile birlikte kamulaştırılması durumunda bağımsız bölümlerin kamulaştırma bedeli, arsa payı dağılımına göre tespit edilmektedir. Hatalı olarak belirlenen arsa paylarında bağımsız bölümlerin kamulaştırma bedelleri de hatalı olarak hesaplanmaktadır. Bu durum taşınmaz maliklerinin hak kayıplarına sebep olabilmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte bağımsız bölümün arsa payının konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri üzerinden belirlenmesi gerektiği ifade edilmesine rağmen toplam büyüklük üzerinden arsa payı hesaplandığı ve yasa koyucunun belirlediği esaslar dışında gelişigüzel hesaplandığı da görülmektedir.

Arsa payının 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun belirlediği esaslara göre paylaşımının yapılmasında mimari projeleri düzenleyen ve arsa paylarını hesaplayan mimarların ve onay merci olan belediyelerin gerekli hassasiyeti ve dikkati göstermedikleri bilinmektedir. Arsa payı dağıtımına ilişkin mevzuattaki önemli sorunlardan bir diğeri, arsa payı belirlenmesi sürecinin, gayrimenkul değerlendirme disiplinine göre yapılmamasıdır (Apaydın, 2019).

1.1. Problemin Tanımı

Kat mülkiyeti (KM) kurulmuş taşınmazlarda arsa paylarının yanlış hesaplanması; kat malikleri arasında anlaşmazlıkların ortaya çıkmasına, kamulaştırma süreçlerinin uzamasına, başta 6306 sayılı yasa olmak üzere kentsel dönüşüm uygulamalarında çeşitli sorunların yaşanmasına ve arsa payı düzeltim davalarının artmasına neden olabilmektedir. KM kurulumu sırasında arsa payının hesaplanmasına yönelik gerekli verilerin belirlenmesi, bu verilerin taşınmaz değerlemesi ile ilişkilendirilmesi ve arsa payı tesisine esas teşkil eden değerlendirme raporlarında kriter seçimi ile ağırlıklandırılması aşamalarında çeşitli hatalar yapılmaktadır. Dava ya da anlaşmazlık konusu olabilen, ayrıca afet sonrası yeniden yapılanma süreçlerine konu olabilen KM kurulmuş taşınmazlarda arsa paylarının; bağımsız bölümlerin rayiç alım-satım bedelleri esas alınarak, değerlendirme alanında uzman kişiler tarafından belirlenmemesi; değerlendirme işlemlerinin değerlendirme mesleği erbabı ve aynı zamanda mühendislik-mimarlık formasyonuna sahip alan uzmanlarınca raporlaştırılmaması; hangi taşınmaz değerlendirme yönteminin ve kriterlerinin seçildiğinin ve değerlendirme tarihinin açıkça belirtilmemesi; değerlendirme kriterlerinin tanımlanmaması; taşınmaz değerlendirme kriter

ağırlıklarının bilimsel yöntemlerle belirlenerek bağımsız bölümlerin değeri üzerindeki etkilerinin açıklanmaması, bu çalışmanın problem durumunu oluşturmaktadır.

1.2. Çalışmanın Amacı

Dava veya anlaşmazlık konusu olabilen, ayrıca afet sonrası yeniden yapılanma sürecine konu olan KM kurulu taşınmazların arsa paylarının bilimsel yöntemlerle, standart dokümanlar aracılığı ve değerlendirme uzmanlarınca nasıl belirleneceğine odaklanan yeni bir Kat Mülkiyeti Tesis ve Tescil Sürecinin araştırılması bu çalışma ile amaçlanmaktadır.

1.3. Metodoloji ve Çalışma Planı

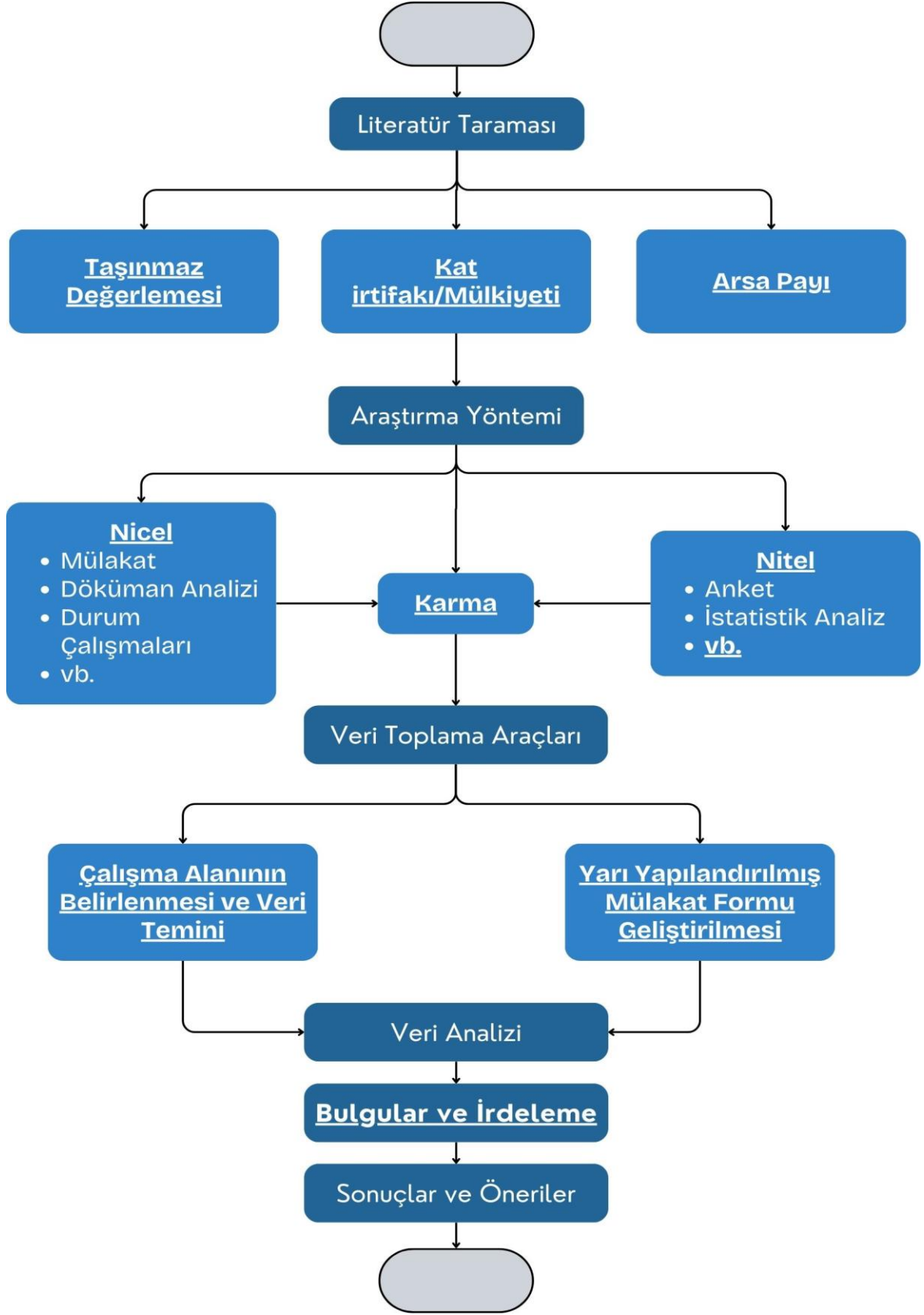
Çalışmanın bütününde izlenen işlem aşamaları aşağıda sunulmuştur:

- Taşınmaz değerlendirme çalışmaları, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ve arsa payı çalışmaları ile ilgili lisansüstü tez çalışmaları, bilimsel makaleler, ulusal ve uluslararası düzeyde gerçekleştirilen sempozyum, kongreler vb. sonucu yayımlanan bildiri kitapları ile internet kaynaklarını kapsayan geniş tabanlı literatür taraması yapılmıştır.
- Birinci aşama, mevzuat incelemesini içermektedir. Literatürde kat mülkiyeti/kat irtifakı, bağımsız bölümlerin tescili, kullanılan yöntemler, arsa payı dağıtım hesapları, kamulaştırma ve değerlemeye ilişkin kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve Yargıtay kararları incelenmiştir. Böylece, arsa payı hesabında etkili olan kriterler, bağımsız bölüm değerlendirme metodları, standartları ve bağımsız bölüm kamulaştırma bedeline etki eden değer faktörleri araştırılmıştır.
- Alan uzmanları olarak taşınmaz ve değerlendirme sektöründe bulunan mühendis ve mimarlar ile değerlendirme uzmanlarının konuya ilişkin görüş ve önerilerinin farklı veri toplama araçlarıyla elde edilmesi için yarı yapılandırılmış mülakat formu geliştirilmesi ve uygulanması sağlanmıştır.
- Geliştirilen formun uygulanması ile problem durumu alan uzmanları ile daha da derinlemesine irdelenerek, çözüm yaklaşımları olarak alternatif görüş ve önerileri de içeren dönütler alınmıştır.
- Saha çalışması ile mevcut durumun farklı idari birimlerdeki uygulamalarının tecrübe edilmesi için Mardin İli Midyat İlçesi çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Mardin İli

Midyat İlçesinde 2005-2020 tarihleri arasında farklı mahallelerde 852 parsel bazında kat mülkiyeti/kat irtifakı kurulu anagayrimenkul; yapı brüt alan, yapı net alan, taban alan, inşaat, alanı, bağımsız bölüm değerleri, değerlendirme tarihleri, malik imzaları, mimar onayı, belediye onayı, paylaşım tablosu, eklenti varlığı, yapı sınıfı ve bağımsız bölüm nitelikleri ve arsa payı belirlenme şekilleri açılarından incelenmiştir.

- Elde edilen bilgiler ile mimari projelerde bulunan eksiklikler ve arsa payı hesabında tespit edilen hatalar ve noksanlar belirlenmiştir.
- KM kurulu taşınmazların arsa paylarının bilimsel yöntemlerle, standart dökümanlar aracılığı ve değerlendirme uzmanlarınca nasıl belirleneceğine ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

Yapılan çalışmalar için Şekil 1 deki işlem adımları takip edilecektir.



Şekil.1 İş akış şeması

2. GENEL BİLGİLER

Taşınmaz, modern manada yer aldığı bir bölgeden farklı bir bölgeye taşınması olanaksız olan, sınırları belli bir arz parçasını ve arz üstünde sabit bir şekilde inşa edilen tüm eklenti ve yapıları ifade etmektedir. Somut manada ise taşınmaz, göz ile görünür bir malı ifade ediyor olsa da taşınmazın bir de hukuksal tanımlaması mevcuttur. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi gereğince araziler gayrimenkul olarak kabul edilmektedir. "Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir. Her devletin yerel yasaları, gayrimenkulü kişisel mülkten ayıran esaslar koymuşlardır. Bu yasal kavramlar bazı devletlerce kabul edilmemiş olsa da önemli terim ve kavramları belirtmek için burada benimsenmişlerdir (Resmi Gazete, 2006) "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu" içerisinde yer alan 704. maddede taşınmaz mülkiyetinin konusu aşağıda belirtilen şekilde üç madde altında açıklanmıştır (Resmi Gazete, 2001):

- Arazi
- Tapu kütüğünde farklı bir sayfa içerisinde kaydedilmiş devamlı ve bağımsız haklar.
- Kat mülkiyeti kütüğünde kaydı bulunmayan bağımsız bölümler.

Gayrimenkul; fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılardır. (Akkaynak, 2017)

Hukuk, taşınmaza yönelik mülkiyet hakkı ve arazinin tasarruf edilmesiyle alakalı konuları düzenlemelere gitmektedir. Fakat ekonomi, araziye üretim sürecinin parçası şeklinde kabul etmekte ve girişimcilik, yatırım, sermaye ve emek konuları ile beraber ele almaktadır. Bir yatırım aracı şeklinde ele alındığı zaman taşınmaz, yapılı taşınmaz ve yapısız taşınmaz olacak şekilde iki grup altında incelenebilmektedir. Yapısız bir taşınmaz şeklinde kabul edilen ham arazi, üstünde yaşamını sürdüren kişilerin iktisadi ve sosyal faaliyetlerinin zeminini meydana getirmektedir. Yapılı taşınmaz ise, üstüne yapı inşa etmeye teknik açıdan hazır veya üstünde bir yapının olma durumu şeklinde değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın genel anlamda nitelikleri aşağıda belirtilen şekilde sıralanabilmektedir (Yılmaz, 2005).

- Tüm toprak parçaları, yapısı ve konumları bakımından kendilerine hastır.
- Eskimez ve süreklidir.
- Arazi hareketsizdir.
- Arzı sınırlıdır.

- Bireylerin ekonomik ve sosyal faaliyetleri adına zorunlu olarak kabul edilmektedir.

Mülkiyet kavramı; Genel olarak kabul edilen bir mülkiyet tanımlaması bulunmamaktadır. Türk hukuku sisteminde mevzuat yasalarına bakıldığında zaman da mülkiyet hakkına yönelik açık bir tanımlamanın gerçekleştirilmediği görülmektedir. Fakat “4721 sayılı Türk Medeni Kanun” içerisinde yer alan 683. maddenin ilk fıkrası ile ikinci fıkrası içerisinde mülkiyet hakkının tanımlaması gerçekleştirilmiş olsa da mülkiyet hakkının sahibine sağlamış olduğu yetkiler tespit edilmiş ve hakkın içeriği gözler önüne sunulmuştur (Ertaş, 2018).

Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuki bir kavram olan mülkiyet arasında bir ayrım yapmak için mülkiyet hakkı terimi kullanılır. (Resmi Gazete, 2006)

Mülkiyet Hakkı, Taşınmaza ilişkin mülkiyetten kaynaklanan tüm haklar, menfaatler, kazançları kapsamaktadır ve taşınmaza ilişkin tapu sicili ile kanıtlanan bir haktır. Diğer bir ifade ile mülkiyet hakkı, bir taşınmaza yani gayrimenkule ilişkin maddi ve gayri maddi tüm hak ve menfaatleri kapsayan geniş bir kavramdır (Akpınar, 2019). Harita Genel Komutanlığı (HGK)’nın Haritacılık Sözlüğü ise mülkiyet kavramını; ‘herhangi bir malı, eşyayı veya gayrimenkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı’ olarak tanımlamıştır (Çoruhlu ve Demir, 2014). Oğuzman ve Seliçi’ne (1998) göre, ‘eşya üzerinde en geniş yetkiler sağlayan aynı hak’ şeklinde ifade edilmektedir (Özel, 2013; Toludan, 2019).

Mülkiyet hakkı çağdaş devletlerin anayasalarında yer alan temel bireysel ve sosyal haklar arasındadır. Bu hak, evrensel bir nitelik taşısa da ülkelerin yönetim sistemleri, yapıları ve koşullarına bağlı olarak farklılık gösterebilir. Ülkemizde ise bu hak anayasa ve medeni kanun ile düzenlenmiştir (Uzun, 2000; Çelik Şimşek, 2019). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (TCA)’nın 35. maddesinde “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmü ile mülkiyet hakkı tanımlanmıştır.

Türk Medeni Kanunu’nun 683-706. maddeleri hakların özgürlüğünün genel esaslarını düzenlerken taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler ise 704-761. Maddelerde düzenlenmiştir. TMK’nin 683. Maddesinde mülkiyet hakkının içeriğini açıklamakta ve bu kanun kapsamında mülkiyet hakkının kapsamı ve sınırları belirlenmiştir. Mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı haklardan, özel mülkiyete sahip gerçek veya tüzel kişi de faydalanabilmektedir. Mülkiyet hakkın zaman içerisinde “mutlak” anlamı deformasyona uğramış ve kaybolmaya yüz tutmuştur. Bu kapsamda bakıldığında birçok ülke anayasasında

mülkiyet hakkının kamu yararı lehine sınırlandırıldığı bilinmektedir (Çoruhlu vd., 2019; Yiğit, 2016; Çelik, 2021).

Taşınmazın mülkiyet hakkının kazanılması için taşınmazın tescil edilmesi gerekir. TMK'nin 705. Maddesi ile taşınmaz mülkiyetinin tescil yoluyla kazanıldığı ve miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma gibi durumlar ile kanunda belirtilen diğer hallerde, mülkiyetin tescilden önce elde edildiği açıkça belirtilmiştir (Resmi Gazete, 2001)

Avrupa İnsan Hakları Beyannamesinin 17. Maddesinin 1. Fıkrasında “ Her şahıs tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkını haizdir.” ve 2. Fıkrasında ise “ Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemez.” Hükmü ile her vatandaşın mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu haktan mahrum edilemeyeceği belirtilmiştir.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) de mülkiyet hakkını 1 Nolu Protokolün 1. Maddesinde de mülkiyet hakkını güvence altına almıştır.

1.4. 2.1. Taşınmaz Türleri

Gayrimenkul hukuku, taşınmazların hukuksal durumlarını, devrine yönelik kuralları ve mülkiyet haklarını düzenlemekte olan bir hukuk dalı olarak ifade edilmektedir. Taşınmazlar, gündelik hayatın pek çok alanında karşı karşıya kalınan bina, arsa ve diğer gayrimenkul çeşitlerini içermektedir. “Türk Medeni Kanunu”na göre taşınmazlar, konumu sabit ve yer değiştiremeyen mallar olarak ifade edilmektedir. Çoğunlukla gayrimenkul şeklinde isimlendirilen söz konusu taşınmazlar, çeşitli özellikte ve kullanım amaçlarına sahip olabilmektedirler. Taşınmaz mülkiyeti, taşınmazların yer aldıkları bölgenin hukuksal kuralları kapsamında korunarak düzenlenmektedir. Gayrimenkul hukuku, taşınmaz varlıkların devri, mülkiyetinin muhafaza edilmesi ve taşınmazlar üstünde gerçekleştirilen hukuksal işlemleri içermektedir. Taşınmazlar, kullanılma amaçları ve niteliklerine göre farklı kategorilere ayrılmaktadır. Gayrimenkul hukuku dahilinde taşınmazların sınıflandırılması, hukuksal düzenlemelerin sağlanabilmesi ve mülkiyet haklarının tespit edilebilmesi adına fazlasıyla önem arz etmektedir. Aşağıda, taşınmaz çeşitlerine yer verilmiştir (Gökdoğan, 2024):

• Arazi ve Arsalar

Arazi ve arsalar, çoğunlukla ticari, konut ya da tarım amacıyla kullanılmakta olan toprak parçaları olarak ifade edilmektedir. Arazi ve arsa olgusu genel anlamda karıştırılıyor olsa da iki kavram arasında birtakım farklılıklar bulunmaktadır (Gökdoğan, 2024):

- Arazi: imar planı haricinde tutulan, çoğunlukla doğal kaynak çıkarımı ya da tarım amacıyla kullanılan toprak parçaları olarak ifade edilmektedir. Araziler, yerleşim bölgelerinden uzak olabileceği gibi, kırsal alanlarda da sık sık bulunmaktadır. Arazi kavramı, gayrimenkul tapu siciline kayıt ettirilen ve kadastro işlemlerinin uygulandığı ve sahibi belirli olan taşınmazlardır. (Yaygır ve Hacıköylü, 2018; Akpınar, 2019). Çoruhlu (2019)'a göre arazi; birçok unsurun bir araya gelmesi ile oluşan bir sistem olması sebebiyle topraktan daha geniş bir kavramı ifade etmekte iken ham arazi ve toprağın eşya niteliği kazanması, ancak sınırlandırılıp üzerinde fiili hakimiyet kurulması ile mümkün olmaktadır.
- Arsa: imar planlaması içerisinde bulunan ve üstüne yapı inşa edilebilen toprak parçası olarak ifade edilmektedir. Arsa, çoğunlukla sanayi, ticaret ve konut amacıyla kullanılmaktadır. İmar durumuna göre arsa özelliğine sahip olan araziler üstünde inşaat gerçekleştirilebilmektedir.

• Binalar

Binalar, üstüne inşa edildikleri arazi ya da arsanın bir parçası şeklinde kabul edilen taşınmazlar olarak ifade edilmektedir. Binalar, kullanma amaçlarına göre çeşitli türlere ayrılmaktadır (Gökdoğan, 2024):

- Sanayi binaları: depolar, fabrikalar ve diğer üretim firmaları, sanayi binaları kategorisinde yer almaktadır. Buna benzer taşınmazlar, sanayi çalışmalarının sürdürüldüğü bölgelerdir ve imar planlamalarına uygun bir şekilde düzenlenmektedir.
- Ticari binalar: iş merkezi, ofis, mağaza ve diğer ticari çalışmaların gerçekleştirildiği yapılar, ticari yapılar kategorisinde yer almaktadır. Ticari taşınmazlar, iş dünyası adına fazlasıyla önem arz etmektedir. Gayrimenkul hukuku bakımından satış sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri sık sık gündem konusu olmaktadır.

- Konutlar: villalar, müstakil evler ve apartmanlar gibi yaşamak amacıyla kullanılan yapılar, bu kategori altında ele alınmaktadır. Buna benzer taşınmazlar, kişisel mülkiyete tabi olabilmekte ve gayrimenkul hukuku bağlamında kiralama ve mülkiyet devri işlemleri gerçekleştirilmektedir.

• Tarım Arazileri

Tarım arazileri, tarımsal çalışmaların gerçekleştirildiği toprak parçacıkları olarak ifade edilmektedir. Tarım arazileri, zeytinlik, bağ, bahçe ve tarla benzeri farklı tarım malzemelerinin üretildiği alanları içermektedir. Tarım arazilerinin hukuksal açıdan düzenlemesi, tarım politikaları ve toprak koruma kanunları kapsamında gerçekleştirilmektedir (Gökdoğan, 2024).

• Ormanlar ve Koruma Alanları

Ormanlar, orman kanunları çerçevesinde muhafaza edilen ve doğal dengenin sağlanmasına ilişkin alanlar olarak ifade edilmektedir. Buna benzer taşınmazlar, devletin mülkiyetinde devri ya da satışı belli şartlara bağlı olmaktadır. Bunun haricinde milli parklar ve sit alanları gibi koruma altına alınmış taşınmazlar da ormanlar ve koruma alanları kategorisinde yer almaktadır (Gökdoğan, 2024).

• Kamu Taşınmazları

Kamu taşınmazları, kamuya ya da devlete ait bina, arazi ve arsalar olarak tanımlanmaktadır. Parklar, yollar, hastaneler ve okullar gibi kamu hizmetine tahsis edilen taşınmazlar, kamu taşınmazları kategorisinde yer almaktadır. Kamu taşınmazları özel mülkiyete konu olamamakta ve belli şartlarla kullanılabilir (Gökdoğan, 2024)

1.5. 2.2. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme

2.2.1. Değer, Değerleme ve Taşınmaz Değerlemesi Tanımı

Değer kavramı, Türk Dil Kurumuna göre, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet olarak açıklamıştır. Yine Türk Dil Kurumu değer kavramını bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, bedel, kıymet, paha, valör ifadeleri ile açıklamaya çalışmıştır. Değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesine bağlı olarak yaratılır. Değerin yaratılmasına, gayrimenkulün

eşsizliği, dayanıklılığı, yerinin sabitliği, göreceli olarak sınırlı bir arzının olması ve söz konusu yerin özel yararlılığı katkıda bulunur. (Resmi Gazete, 2006)

Deveci ve Yılmaz (2009)'a göre değer, bir varlığın önem düzeyini açıklamaya yardımcı olan “soyut ölçü, karşılığı, bedeli, kıymet ve pahası” şeklinde tanımlanmaktadır. Çoğunlukla açıklanma biçimi ekonomik varlığı olan ürün şeklindedir. Değer kavramı, bir ürünün sağladığı fayda, derece veya değer belirlemeye yarayan soyut bir ölçü, bir eşyanın sahip olduğu değer, karşılık ya da para ile ölçülebilen değer ve pahası şeklinde ifade edilmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011). Değerleme kavramı ise, ekonomik malların karşılıklarının maddi bakımdan ifade edilmesi, bir firmanın teçhizat, makine, bina, ürün ve arsa benzeri bütün ürünlerinin toplam karşılıklarının tahmini olarak belirtilmesi olarak tanımlanmaktadır (Tınaz, 2009). Değerleme kavramının temeli değer kavramına dayanmaktadır. Değerleme en temel anlamda, bir varlığa yönelik olarak para ile ölçülebilen bir karşılığın (bedelin) adil, tarafsız ve bağımsız süreçler sonucunda uzman bir kişi / kurum tarafından belirlenmesidir. (Utkucu; Akpınar, 2019).

Bir varlığın değerinin tespiti, değerlendirme çalışmasının ana unsurudur. Değerlemenin amacı, değerlendirilen varlığın piyasa değerini etkileyen kriterlerin tümünü göze alarak ve her yönden desteklenen doğru ve gerçeğe uygun bir değeri belirlemektir.

Taşınmaz değerlendirme ise taşınmaz ve taşınmaza ilişkin faydaların nesnel ve objektif, bağımsız unsurlar dikkate alınarak saptanması olarak açıklanabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008). Taşınmaz değerlendirme, taşınmaz olan malın değerlendirme işleminin gerçekleştirileceği dönemin ilk olarak ekonomik ve sosyal koşulları göz önünde bulundurularak, taşınmazın yer aldığı konuma etkide bulunan dış faktörler ve ayrıca taşınmazın şahsi hudutları içindeki değerlendirilmesi gerekli olan pek çok ölçütün belirlenerek uygulanacak yöntemin tespit edilip taşınmazın değerinin tahmin edilmesidir. Özcan (2019)'a göre taşınmaz değerlendirmeyle alakalı kadastro, özelleştirme ve kamulaştırma benzeri faaliyetlere ilişkin kanunlar içerisinde hükümler olmasına karşın, genellikle taşınmaz değerlendirme çalışmaları adına yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Taşınmaz malın değerinin belirlenme işleminin kesinliği bulunmamakla birlikte çeşitli metot ve bireysel tecrübeler sonucunda birden çok neticeye ulaşılmaktadır. Nitekim tercih edilen metotlar ve tecrübeler farklılık gösterse de tahmin edilen değerlerin birbirine yakın ve uyum içerisinde olması gerekli görülmektedir. Bu durumda piyasada farklı değer skalası ortaya sunması sebebiyle ekonomik bakımdan güven sorununu ortaya çıkartmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Taşınmaz değerlemesinin amacı değerlendirilen taşınmazın piyasa değerini etkileyen kriterlerin tümünü göze alan ve her yönden desteklenen doğru ve gerçeğe uygun bir değere ulaşmaktır. Ancak, bir taşınmazın değerini kesin ve net olarak belirlemek mümkün değildir. Belirlenen bedel taşınmazın yaklaşık değeridir. Bunun nedeni taşınmazların sahip olduğu özelliklerin bölgeden bölgeye ve kişiden kişiye farklılık göstermesinden objektif bir değerlemenin yapılamamasıdır. Değerleme yapan kişiler tarafından öznel olarak değerlendirilen bu özellikler nedeniyle kesin değer elde edilmez ancak yaklaşık değerlerin belirlenebilir.

2.2.2. Taşınmaz Değerlemenin Amacı ve Önemi

Artan nüfusa bağlı olarak insanların ihtiyaç duyduğu temel gereksinimlerin başında taşınmazlar gelmektedir. Taşınmazlar barınma ihtiyacı dışında günümüzde yatırım amacıyla düşünülebilen varlıklar haline gelmişlerdir. Günümüzde nüfusun artmasıyla birlikte taşınmaza olan talep gittikçe artmaktadır ve buna bağlı olarak da taşınmaz değerlendirme süreci giderek zorlaşmaktadır.

Taşınmaz değerlemesi şehir planlarının yönetilmesi, dönüşüm uygulamalarında rant etkisinin düzenli olarak denetlenmesi, taşınmazlarla ilgili değer uyumsuzluklarının yargıda kolayca çözülmesi, vergi adaletinin sağlanması hem vatandaşların hem de kamu kurumlarının haklarının korunması gibi birçok alanda önemli bir disiplin olarak karşımıza çıkmaktadır (Satılmışoğlu vd., 2022).

Gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin objektif bir şekilde yürütülmesi oldukça önemlidir. Ancak değeri tahmin edilecek taşınmaz ile bu taşınmaza emsal sayılacak bir taşınmazın bulunmasının zor olması, taşınmaz değerlemesini yapmakta olan uzmanlar tarafından değerlendirme için kabul edilen herhangi bir kanun, yönetmelik veya benzeri bir yasal düzenleme ve bütün değerlendirme uzmanlarınca kullanılan kesin olarak uygulanan bir yöntem bulunmaması, fiyatı etkileyen çok fazla nitel ve nicel faktörün olması, bu faktörlerin bölgeden bölgeye ve kişiden kişiye değişiklik göstermesinden dolayı taşınmaz değerinin belirlenmesini zorlaştırmakta ve objektif bir değerlendirme söz konusu olamamaktadır.

Değerleme uzmanının değerlendirme çalışmaları sonucunda belirlediği değer, Tarafların hiçbir şekilde etkilenmeyeceği koşullar altında ve diğer mülklerle güvenli bir şekilde karşılaştırılabilir olmalı ve piyasa koşullarıyla uyumlu olmalıdır.

2.2.3. Taşınmaz Değerleme Uygulama Alanları

Taşınmaz değerleme Sürdürülebilir Arazi Yönetimi için ihtiyaç duyulan en önemli kavramdır. Gelişen teknoloji ile birlikte taşınmaz değerleme, bankacılık işlemleri, alım-satım bedellerinin belirlenmesi, vergilendirme ve kamulaştırma işlemlerinde rayiç bedel tespiti yapılması, mülkiyet haklarının ayrıntılı olarak araştırılması ve raporlanması, taşınmazların intikali ile değerinin belirlenmesi, tapu işlemlerinde harçların hesaplanması, tescile esas işlemler, irtifak hakkı tesisi, kırsal ve kentsel alan düzenlemeleri ve arsa paylarının belirlenmesi gibi birçok işlemde ihtiyaç duyulmaktadır.

Taşınmaz değerlemenin uygulama alanlarından bazıları şu şekilde sıralanabilmektedir (Erdem, 2018):

Tablo 1. Taşınmaz değerleme uygulama alanları

Vergilendirme
Kamulaştırma
Özelleştirme
Toprak düzenleme
İmar
Tescil işlemleri
İrtifak hakkı
Bankacılık
Sigortacılık

Kaynak: Erdem, 2018

2.2.4. Taşınmaz Değerlemede Kurumsal Yapı

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de gayrimenkul değerlemenin önemi gittikçe artmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kamulaştırma, vergilendirme, tescile esas işlemler, arsa payı belirlenmesi, irtifak hakkı işlemleri, satış gibi birçok alanda gayrimenkul değerleme uygulamalarına ihtiyaç duyulmuştur. Ancak gayrimenkul değerleme çalışmalarını ülke bazında düzenleyen ve denetleyen bir kurumsal yapılanma ve çalışmaların sistematik olarak gerçekleştirildiği ve değerlerin güncellendiği bir yapı (Girgenç, 2022), veritabanı, gayrimenkul değerlemeyi etkileyen değer faktörleri ve bu faktörlerin ağırlıkları ile ilgili sağlıklı bir mevzuat çalışması ve uluslararası kabul gören standartlar bulunmamaktadır. Değerleme çalışmaları çoğunlukla bakanlıkların bünyesinde bulunan kamu kurumlarının tarafından oluşturulan değer tespit komisyonlarınca tespit edilmektedir

Türkiye’de kamuda gerçekleştirilen taşınmaz değerlendirme faaliyetleri, yirmi altı farklı kuruluşun kapsamında kurulan değer takdir komisyonları tarafınca yapılmaktadır. Bununla birlikte değerlendirme ile alakalı konularda yargıya taşınmış anlaşmazlık durumlarının çözüme kavuşturulabilmesi adına ilgili mahkemeler tarafınca kurulan bilirkişi komisyonları da değerlendirme gerçekleştirmektedir (Çete, 2008). Komisyonların kurulma biçimleri ve değerlemenin nasıl gerçekleştirileceği, faaliyetin amacına göre, çeşitli yönetmelik ve yasalar içerisinde belirtilmiştir. Bu kapsamda değer tespit edilecek olan taşınmazın özelliği ve cinsine göre, komisyonlarda bulunan kişilerin meslek alanlarının da değişiklik gösterdiği gözlemlenmektedir. Kamu kuruluşları haricinde değerlendirme gerçekleştiren özel sektör taşınmaz değerlendirme firmaları da mevcuttur (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının hangi kurum tarafından, hangi yöntemlerle, nasıl yapılacağı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle yapılan düzenlemeler sonucunda belirlenmiştir. Ülkemizde değerlendirme faaliyeti gerçekleştiren kurum-kuruluşlar ve gayrimenkul değerlendirme alanında son zamanlarda gelişmeler yaşanmaktadır.

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme çalışmaları gerçekleştiren çeşitli kuruluşlar mevcuttur. Bu alana yönelik akla ilk gelen kuruluş ise SPK’dır. SPK, 1981’de “2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu” ile oluşturulmuştur. Bahsedilen kurul, gayrimenkul değerlendirme firmalarını listeleme vazifesinin yanı sıra, firmaların değerlendirme çalışmalarını, istihdam edecekleri yeterli deneyim ve bilgiye sahip “Değerleme Uzmanları” tarafınca yürütmelerini sağlayabilmek adına “Değerleme Uzmanlığı Lisansı” verme çalışmalarını da gerçekleştirmektedir (Nişancı, 2005).

Türkiye’de taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişilerin eğitilmesi kapsamında yaşanmış diğer bir gelişmeys 21 Şubat 2007’de tüzel kişiliğe haiz kamu kuruluşu niteliğine sahip bir meslek kurumu olan “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği”nin kurulmasıdır. Bahsedilen birlik 26 Mayıs 2010’da gerçekleşmiş, genel kurulunun ardından çalışmalarına başlamıştır (Açlar ve Çağdaş, 2008). Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği; gayrimenkul değerlendirme çalışmaları ve piyasasının gelişimini, üyelerinin değerlendirme ve dayanışma çalışmalarının gerektirdiği disiplin ve özen içerisinde çalışmalarını, mesleki çıkarlarının korunmasını, mesleki konulara ilişkin üyelerin aydınlatılarak eğitilmesini ve haksız rekabetin önüne geçilmesini sağlamak için verilmiş vazifeleri gerçekleştirmektedir (Açlar ve Çağdaş).

Aynı şekilde Türkiye’de değerlendirme uzmanları tarafınca bu mesleği geliştirebilmek adına 04.04.2001’de “Değerleme Uzmanları Derneği” oluşturulmuştur. Bu dernek

23.07.2001'de Bakanlar Kurulu'nun sunduğu karar ile "Uluslararası Faaliyet Gösterme" yetkisi dahilinde "TEGoVA"ya oybirliğiyle asil üye seçilip Türkiye'yi temsil etme yetkisine sahip olmuştur. Değerleme Uzmanları Derneği 2001'de değerleme hizmeti sunacak firmalara yönelik tebliğleri ve SPK'nın değerleme uzmanlığı lisanslamasıyla Türkiye'de düzenleyicilik vazifesini üstlenerek "Değerleme Uzmanlığı" mesleğinin yasal açıdan tanınmasına önemli ölçüde katkıda bulunmuştur. 2002'de BM'nin değerleme organı olarak bilinen "Uluslararası Değerleme Standartlar Komitesi"ne oybirliğiyle asil üye olarak dahil olan dernek, Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nde çalışmalar gerçekleştiren değerleme enstitüsü benzeri uluslararası kuruluşlarla da faaliyetler yapmaktadırlar (Yomralıoğlu vd., 2011).

Resmi Gazete'de yayımlanan 29 ve 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerini doğru bir şekilde saptamak için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı 'Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı' kurulmuştur. Kararnamenin 478'inci maddesinin birinci fıkrasına, toplu değerleme faaliyetlerini düzenlemek ve yürütmek" ifadesi ile TKGM'nin kuruluş, görev, sorumlulukları ve yetkileri ile teşkilatlanmasına ilişkin usul ve esasları arasına taşınmaz değerleme faaliyetleri de yasal olarak girmiştir. TKGM'nin görev ve yetkileri arasına, 480'inci maddenin birinci fıkrasının (h) bendinde, "taşınmazların toplu değerleme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak" ifadeleri ile değerleme çalışmalarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılması yasal olarak belirlenmiştir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yapılan değerleme çalışmalarında görev alması ile Ulusal Değerleme Standartlarının ilk adımı atılmıştır.

Tapu ve kadastro işlemlerinde de taşınmazın asgari emlak tutarından az olmamak şartı ile harç alınmaktadır. Vergi bedeli belirli olmayan taşınmazlara, dava harcı ve kadastroyla yargılama giderlerine esas olacak şekilde kadastro komisyonu tarafınca değer belirlenmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011).

2.2.5. Taşınmaz Değerlemede Maddi Haklar

Haklar, hakkın sahibinin öne sürebileceği çevre açısından, farklı bir ifadeyle hakkını ihlal etmeme yükümlülüğünün kapsamında yer almayan kişiler bakımından mutlak haklar ve nispi haklar olacak şekilde 2 kategoriye ayrılmaktadır. Mutlak haklar, hak sahibinin

hakkını ihlal etmiş tüm insanlara karşı öne sürebileceği haklar olarak ifade edilmektedir. Herkes bahsedilen haklara uymak ve onları ihlal etmemek ile yükümlüdür. Eşya üstünde bulunan mutlak haklar, ayni hak şeklinde adlandırılmaktadır. Ayrıca sınırlı sayıdadır. Farklı bir ifadeyle bireyler hür idareleri ile yeni mutlak hak yaratamamaktadırlar. Sınırsız bir ayni hak olan ve anayasal normlara göre sadece kamu yararı ile kısıtlanabilen (Ayaydın; 2010) mülkiyet hakkı; sahibine “kullanma”, “yararlanma” ve dilediği gibi “tasarruf etme” yetkilerinin hepsini birden verir (Çoruhlu vd.; 2019) Ayni hak, konusunu meydana getiren eşya üstünde sahibine tanıdığı yetkilere göre sınırsız ayni hak ve sınırlı ayni haklar olacak şekilde iki sınıfa ayrılmaktadır. (Barlas, 2018). Mülkiyet hakkı “Hak” kavramsal modelinde sınırsız ayni hak olarak tanımlanmaktadır. Ancak sınırsız bir ayni hak olmasına rağmen, Anayasa ve Medeni Kanun hükümleri doğrultusunda, malikine bazı sorumluluklar ve ödevler yüklenmiştir. Malik, eşya üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilme imkânına sahiptir. Aktif yetki olarak bilinen bu yetki ile malik eşya üzerinde, yasaların öngördüğü biçimde olmak üzere, dilediği gibi tasarruf eder. Mülkiyet hakkının sınırlandırılması konusunda ise üç önemli ilke bulunmaktadır.

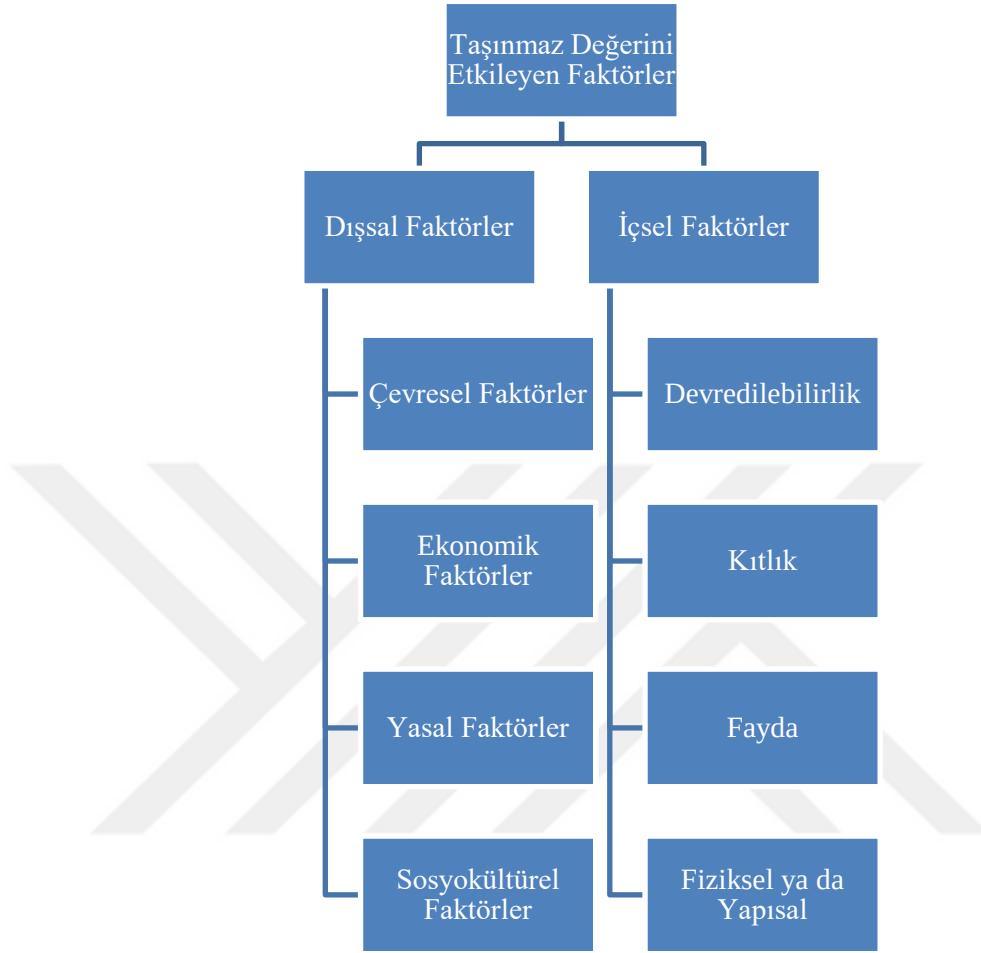
- Mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmaması,
- Bu hakkın kullanılmasında dürüstlük kurallarına uyma zorunluluğu,
- Özel kanunların getirdiği diğer sınırlayıcı hükümler (3194, 2863 vb.). (Çoruhlu vd., 2019)

Mülkiyetin dışında yer alan ayni haklar, mülkiyet hakkının sunduğu yetkilerden yalnızca bazılarını ya da belli sınırlamalarla sağlamaları nedeniyle sınırlı ayni hak şeklinde isimlendirilmektedir. Sınırlı ayni hakların sınırlılığı, hakkın ayni etkisinin yanı sıra sağlanan egemenliğin kapsamına yöneliktir. Sınırlı ayni haklar, rehin olmak, taşınmaz yükü ve irtifak olacak şekilde üçe ayrılmaktadır (Köprülü ve Kaneti, 1982).

2.2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

“Bir taşınmazın değerini hangi unsurlar etkilemektedir?” sorusu, tüm satıcıların, alıcıların, ev sahiplerinin ve kiracıların karşısına çıkan bir sorudur. Bir taşınmazın değeri, karar vericinin sübjektif yorumunu kapsamakla beraber, değerlendirmenin amacına bağlı olacak şekilde elde edilen farklı sonuçların tümü geçerli sayılmaktadır. Taşınmazlar homojen bir niteliğe sahip olmadığından taşınmazları içeren bütün unsurlar ortaya sunulamazla beraber bir taşınmazın değerine etkide bulunan faktörler içsel ve dışsal

olacak şekilde 2 başlıkta ele alınabilmektedir (Alp ve Yılmaz, 2000). Taşınmazın değerini etkileyen faktörlere Şekil 1’de yer verilmiştir.



Şekil 2. Taşınmaz Değerini Etkileyen Faktörler (Alp ve Yılmaz, 2000)

2.2.7. Taşınmaz Değerlemede Kurumsal Yapı ve Standartlar

Taşınmaz değerlemede etkili gerek sosyo-ekonomik gerekse teknik açıdan birçok etmen olması nedeni ile uluslararası düzeyde belirlenmiş standartlar belirlenmesi kaçınılmazdır. Bu nedenle, teknik unsurların ve değerlemeyi sağlayan birçok parametrenin bulunduğu taşınmaz değerlendirme alanında; gerekli standartların belirlenmesi, bu standartların uluslararası düzeyde kabul edilmesini sağlamak, değerlendirme durumları ortadan kaldırmak, mesleki etik kuralları oluşturmak, ulusal düzeyde meslek birliklerini bir araya getirmek, bilgi paylaşımını kolaylaştırmak ve meslekin doğru şekilde özelliklerini sağlamak amacıyla uluslararası alanda birçok değerlendirme kuruluşu mevcuttur (Güngör, 1999). Dünya çapındaki uluslararası kabul gören kuruluş olarak Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu

(RICS), ABD Değerleme Kurumu (TAF), Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGOVA) ve Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) ön plandadır.

Tablo 2’de taşınmaz değerlemede uluslararası ve ulusal standartlara yer verilmiştir.

Tablo 2. Taşınmaz değerlemede kurumsal yapı ve standartlar

Uluslararası Değerleme Standartları	Ulusal Değerleme Standartları
Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGOVA)	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)	Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)
IAAO Teknik Standartları	
RICS Kırmızı Kitap Global	
ABD Değerleme Kurumu (TAF)	

• Uluslararası Değerleme Standartları

Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği (TEGOVA)

TEGOVA, Brüksel’de kurulan ulusal gayrimenkul değerleme derneklerinin birleştirildiği bir örgüttür. TEGOVA, serbest meslek sahibi ya da uzman danışmanlık firmaları, özel sektör şirketleri, devlet daireleri ya da hem yerel hem de uluslararası finans kuruluşları tarafınca istihdam edilen 70 nitelikli değerleme uzmanını temsil eden 40 ülkeden 77 değerleme uzmanı birliğini bir araya getirmektedir (URL-2)

1995’te “TEGOVOFA” derneğinin “EUROVAL”a dahil olmasıyla meydana gelmiş TEGOVA’nın temel amaçları, yalnızca Avrupa’ya ilişkin değerleme standartlarının değerlendirilmesinin yanı sıra yeni metotlar ve terimler geliştirmektir. Söz konusu terim ve metotları kapsayan maddeler ise şu şekildedir (Köktürk, 2009):

- Gayrimenkul değerlemeye ilişkin uzman kişilerin eğitim standartlarını sağlayacak girişimler gerçekleştirmek.
- AB içerisinde ilişkilerin sağlanması.
- Gayrimenkul ekonomisi ile alakalı devletler arası teşkilatlar ile birlikte faaliyetler gerçekleştirmek.

“Avrupa Değerleme Standartları” ise TEGOVA’nın Mavi Kitabı içerisinde yer almaktadır. Mavi Kitap, taşınmaz değerleme kullanımının AB devletlerinde uyumunu sağlayan standartlar bütünü olarak ifade edilmektedir (Köktürk, 2009).

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)

IVSC, 1981’de ABD ve İngiltere’de yer alan gayrimenkul değerleme uzmanları tarafınca “Uluslararası Varlıkların Değerleme Standartları Komitesi” adıyla oluşturulmuştur. 1994 yılında “Uluslararası Değerleme Komitesi” adını alan IVSC, 2003’e kadar farklı devletlerdeki taşınmaz değerleme oluşumlarından ortaya çıkan ve tüzel kişilik niteliğini barındırmayan bir oluşum olarak faaliyetlerini gerçekleştirmiştir. 2003’ten sonra kâr amacı gütmeyen bir oluşuma dönüşmüştür. IVSC, uluslararası raporlama ve değerleme ilkelerinin oluşturulması, sürdürülmesi ve açıklanmasında standartları ortaya koyan bir yapı olmak ve oluşumu kullanan topluluğu büyütebilmek adına 2007 yılında yeniden kurulup günümüzdeki adını almıştır (Yomralıoğlu vd., 2011).

Dünya Bankası, BM, “Uluslararası Haritacılar Federasyonu” benzeri bazı global firmalar da gayrimenkul değerlemesi konusunda bazen aydınlatıcı yayınlar paylaşabilmektedir. Özellikle iyi bir değerleme sistemi ya da değerleme sistemlerini yapılandırmak için öneriler sunan söz konusu yayınlardan bazıları şu şekilde sıralanabilmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011):

- Kamulaştırma ve Tazminatı.
- Bathurst Deklarasyonu.
- Bogor Deklarasyonu.
- Arazi İdaresi İlkeleri.
- Uluslararası Haritacılar Federasyonu Kadastro Bildirisi.

IAAO Teknik Standartları

Kâr amacıyla olmayan bir araştırma ve eğitim birliği olarak nitelendirilen “Uluslararası Değerleme Memurları Birliği (IAAO)”, 1934’te ABD’nin Kansas eyaletinde oluşturulmuştur. IAAO, kamusal hedeflerle taşınmaz değerleme gerçekleştiren kişiler ve emlak vergisiyle ilgilenen profesyoneller adına standartlar oluşturmakta ve söz konusu standartları herhangi bir ücret talebinde bulunmadan yayınlamaktadır. IAAO, emlak vergisine yönelik yönetsel konular ve politikalarla küme değerleme dahil olacak şekilde birçok sektörde konumunu gösteren teknik standartlar oluşturmakta ve söz konusu standartları belli dönem aralıklarında revize etmektedir. IAAO teknik standartları değerleme sürecine yönelik kavramsal tanımlar yapmasının yanı sıra analizler, değerleme metotları ve veri yönetimine yönelik öneriler de barındırmaktadır. Bahsedilen IAAO standartlarından bazıları ve güttükleri amaçlar şu şekildedir:

- Değerleme İtirazlarına İlişkin Standart: değerlemeye, bilhassa vergi mükellefleri tarafınca gerçekleştirilen itirazların yönetilmesine yönelik önerilerde bulunmaktadır (IAAO, 2016).
- Oran Çalışmalarına İlişkin Standart: değer-takdir çalışmalarının performansı ve kalitesini test edebilmek adına uygulanan oran işlemlerinin tasarlanması, hazırlanması, yorumlanması ve kullanılmasına yönelik önerilerde bulunmaktadır (IAAO, 2013).
- Satış Fiyat Verisinin Doğrulanması ve Dengelenmesine İlişkin Standart: değerleme çalışmalarının temel verisi olarak kabul edilen satış fiyatlarının hangi ölçütler baz alınarak incelenmesi gerektiğine yönelik bilgiler vermektedir (IAAO, 2020).
- Küme Değerlemesine İlişkin Standart ile Otomatik Değerleme Modellerine İlişkin Standart: taşınmaz değerlerinin matematiksel modellerden yararlanılarak otomatik olarak belirlenmesine imkan sunacak sistemlerin geliştirilmesine ilişkin ilkeler, tavsiyeler ve uygulamaları ifade etmektedir (IAAO, 2018a).
- Sayısal Kadastral Haritalar ve Parsel Tanımlayıcılarına İlişkin Standart: değerleme maksadıyla gereksinim görülen kadastral bilgilerin yönetim adına hazırlanacak bir sisteme yönelik önerilerde bulunmaktadır (IAAO, 2018b).

RICS Kırmızı Kitap Global

“Lisanslı Haritacılar Kraliyet Kurumu (RICS)”, altyapı, inşaat ve arazi yönetimi benzeri birçok alanda standartlar hazırlamak amacıyla 1868’de kurulmuştur. RICS’in temel çalışma alanları arasında değerlendirme yer almaktadır. “RICS Kırmızı Kitap Global”: farklı nesnelerin değerlendirilmesine yönelik tavsiyeler, raporlamalar, değerlendirme yöntemleri ve değer türü tanımlamaları kapsayan bir standart olarak ifade edilmektedir. Bu standart, IVS ile birleştirilerek uyumlaştırılmıştır. RICS Kırmızı Kitap Global, değerlendirme veri yönetimine yönelik hiçbir yaklaşım tavsiye etmemektedir (RICS, 2019).

Uluslararası değerlendirme kurumları genel anlamda iki tür standart sunmaktadırlar. Bunlar genel standartlar ve varlık standartları olarak bilinmektedir. Genel standartlar; değer yöntemleri ve yaklaşımları, değer esası, değerlendirme çalışması ve raporlama dahil, bütün değerlendirme faaliyetlerinin gerçekleştirilme koşullarını tespit etmektedirler. Genel standartlar, değerlemelerin bütün varlık çeşitleri ve bütün değerlendirme amaçları için uygulanmalarına yardımcı olacak biçimde tasarlanmaktadırlar (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2017).

Varlık standartları ise, belli varlık çeşitleri ile alakalı koşullardan meydana gelmektedir. Bahsedilen koşulların belli bir varlık çeşidinin değerlendirilmesi gerçekleştirilirken genel standartlarla birlikte uygulanması gerekmektedir. Varlık standartları, tüm varlık çeşitlerine has değere etkide bulunan özelliklere ilişkin arka plan bilgisini, tercih edilen genel değerlendirme yaklaşımlarıyla yöntemlerini ve ilgili varlığa has ilave koşulları içermektedir (Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, 2017).

- **Ulusal Değerleme Standartları**

Türkiye Cumhuriyeti’nde devletleştirme, vergilendirme, kamulaştırma benzeri kamusal ve gayrimenkul geliştirme, ipotek ve satış benzeri özel işlemler sırasında taşınmaz değerlemesine gereksinim duyulmaktadır. Kamusal gayelerle gerçekleştirilen değerlemelere yönelik detaylar birçok farklı yasada düzenlenmiştir. 1982 Anayasası içerisinde kamulaştırmaya yönelik 46. maddede; “Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatlarını ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır” ve devletleştirmeye yönelik ise 47. maddede, “Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığının hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir” cümlelerine yer verilmiştir. Anayasa, devletleştirme ve kamulaştırmada gerçek karşılıkları tespit edilmesinin ayrı kanunlar ile düzenlenmesi gerekliliğine vurgu yapmıştır (Resmi Gazete, 1982).

3 Kasım 1983 tarihli ve “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu”nun temel amacı, “kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemler” şeklinde ifade edilmektedir. Kamulaştırma sürecinde gerçekleştirilecek işlemlerden en önemlileri arasında kamulaştırma bedellerinin hesaplanması yer almaktadır. Kamulaştırma bedellerinin hangi metot ve verilerden yararlanarak belirlenmesi gerektiği 11.madde ile açıklanmıştır (Resmi Gazete, 1983). Ayrıca bu kanun, kamulaştırma bedelinin kimler tarafından hesaplanacağını ve hesaplanan bedele yönelik itiraz süreçlerini de düzenlemiştir. Türkiye Cumhuriyeti’nde değer bazlı çoğu kamusal işlemde bu kanuna atıfta bulunulmakta, değer takdirlerinin kanun içinde yer alan hükümlere uygun olarak gerçekleştirilmesi gerektiği ifade edilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2011). Fakat henüz kamulaştırma kanunu yönetmeliğinin bulunmadığının belirtilmesi önemlidir.

Kamulaştırma bedellerinin tespit edilmesinin yanı sıra çoğu adli işlemlerde (tapu iptali, satış vaadi, kamulaştırmaz el atma, haciz ve miras gibi) ve taşınmaz sahibi olma işlemlerinde harç bedellerini hesaplayabilmek adına taşınmaz değerine gereksinim duyulmaktadır. Kamusal faaliyetlerde taşınmaz değerlerine ihtiyaç son dönemlerde çoğu idare işlemin değer üstünden gerçekleştirilmesi sebebiyle git gide artmaktadır. Taşınmaz değerine gereksinim duyulan idari işlemler arasında kentsel dönüşüm yer almaktadır. 16 Mayıs 2012’de kabul edilmiş “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, dönüşüme tabi kılınan ve dönüşümle ortaya çıkacak taşınmazların değerlemelerinin TOKİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ya da ilgili idare tarafınca gerçekleştirileceği bildirilmiştir. Bu kanunun uygulama yönetmeliğiyle taşınmaz değerlerin Kamulaştırma Kanunu içinde bildirilen usullere göre SPK’ya kayıtlı bir şekilde faaliyette bulunan lisanslı değerlendirme kurumları tarafınca tespit ettirilebileceği belirtilmiştir (Resmi Gazete, 2012).

Taşınmaz değerine gereksinim görülen diğer bir uygulama ise yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satılmasıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafınca çıkarılmış 15 Şubat 2019 tarihli ve “1795 sayılı Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Alınması Hakkında Genelge” gereğince, yabancı uyruklu bireylerin gerek satıcı gerekse alıcı şeklinde taraf oldukları tüm satışlarda SPK lisanslı uzmanlar tarafınca oluşturulan değerlendirme raporunun aranması şartı getirilmiştir. 22 Ekim 2020 tarihli ve “1905 sayılı Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar” genelgesiyle de bir değerlendirme rapor formatı hazırlanarak yayımlanmıştır (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019).

14 Şubat 2020’de kabul edilmiş “7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile yürürlüğe girmiş değer artış payı uygulaması, taşınmaz değerlerine gereksinim görülen diğer bir idari işlem olarak kabul edilmektedir. Bahsedilen kanun içinde, “Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır” hükmüne yer verilmiştir (Resmi Gazete, 2020). Bu kanun, değer artış payının belirlenmesinde Kamulaştırma Kanunu içinde bildirilen değerlendirme usullerinden yararlanılması gerektiğine vurgu yapmıştır. Bunun haricinde değer artışının tespit işleminin, SPK’ya göre yetkilendirilen lisanslı en az 2 gayrimenkul değerlendirme kurumu tarafınca tespit edilen değerlerin ortalamasından az olmamak şartıyla ilgili idare

tarafınca hazırlanacak kıymet değer komisyonları tarafından tespit edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Türkiye’de geçmişten günümüze dek pek çok kamusal çalışmada değer belirleme işlemleri gerçekleştirilmesine karşın, değerlendirme süreci içerisinde tercih edilen verilerle takdir edilen değerlerin kayıt altına alındığı resmi bir kamu envanteri ya da sicili mevcut değildir. Son yıllarda farklı yasalar ile yürürlüğe girmiş (örnek olarak değer artış payı, yabancı uyrukluya taşınmaz satışı, değerli konut vergisi gibi) ya da girmesi planlanan (örnek olarak küme değerlendirme sistemi gibi) çalışmaların taşınmaz değerlerine temellendirilmesi, yerel bir taşınmaz değerlendirme veri yönetimine olan ihtiyacı açık bir şekilde gözler önüne sunmaktadır. On Birinci Kalkınma Planı içerisinde “Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir gayrimenkul değer bilgi merkezi” inşa edilmesi amaçlanmıştır (URL-12). On İkinci Kalkınma Planı’nda ise tüm tapu işlem belgelerinin elektronik ortama aktarılması hedeflenmiştir (URL-13). Fakat bu bağlamda daha herhangi bir faaliyet gerçekleştirilmemiş ya da bir yaklaşım oluşturulmamıştır. Söz konusu durum, Türkiye’de değere ihtiyaç duyan çalışmaların hakkaniyetli ve etkili bir şekilde sürdürülebilmesi ve kaynakların etkin olarak kullanılamaması benzeri pek çok probleme neden olmaktadır. Kamusal amaçlar doğrultusunda gerçekleştirilen değerlendirme işlemlerinin bilgi yönetimini sağlayabilmek adına hazırlanacak bütüncül bir sistem üzerinden, diğer kamu sicilleri ile bağlantılarının açık bir şekilde belirlenmesi ve değerlendirme süreçleri içerisinde gereksinim görülen ve üretilen bütün bilgileri barındırması beklenmektedir.

Türkiye’de kamusal çalışmaların yanında pek çok özel işlem adına da değerlendirme gerçekleştirilmektedir. Örnek olarak üzerinde ipotek olan taşınmaz satışları adına finansman firmaları ve bankalar değer belirleme işlemleri gerçekleştirmektedirler. Gayrimenkul Yatırım Ortakları (GYO)’nın portföylerinde bulunan taşınmazların değerlendirme, Sermaye Piyasası Kurulu tarafınca lisanslanan taşınmaz değerlendirme firmalarına gerçekleştirilmektedir. Özel amaçlar güdülerek gerçekleştirilen pek çok değerlendirme işlemi, SPK tarafından yetkilendirilen firmalar ve değerlendirme uzmanları tarafından sürdürülmektedir. 6 Aralık 2012 tarihli ve “6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu” gereğince, taşınmaz değerlendirme uzmanlığı lisansı bulunan bireyler ve değerlendirme firmaları, faaliyette bulunabilmek adına “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)”ne kaydolmakla yükümlüdürler. 1 Şubat 2017’de Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiş ve “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” ile beraber sermaye piyasası mevzuatı gereğince gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarında yer alan birey ya da firmanın, TDUB ve Türkiye

Sermaye Piyasaları Birliği tarafınca yayınlanmış “Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS)” uymaları zorunlu hale getirilmiştir. UDS’nin hazırlanmasında görevli olan TDUB, bir meslek birliği olarak nitelendirilmektedir. Bahsedilen birlik, taşınmaz değerlendirme lisansı bulunan uzmanlar ve SPK tarafınca yetkilendirilmiş değerlendirme kurumlarından meydana gelmektedir (TDUB, 2020).

TDUB, taşınmaz değerlendirme çalışmalarının kalitesini yükseltmek ve değerlendirme neticelerine yönelik istatistiksel analizler hazırlayabilmek adına 23 Şubat 2016’da TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi (GABİM) Anonim Şirketini kurmuştur. Bu firma, sonrasında “Merkezi Kayıt Kuruluşu” Anonim Şirketine devredilerek Merkezi Kayıt Kuruluşu GABİM Anonim Şirketi şeklinde isimlendirilmiştir. Bu şirket SPK’ya kayıtlı bütün firmaların hazırladıkları değerlendirme raporları içerisinde yer alan verilere erişebilmek adına yetkilendirilmiştir. Bu firmanın temel amacı, taşınmaz özellikleri ve değerinin tek bir merkez noktada toplanması, bir veri tabanı ve değerlendirme kayıt sistemi oluşturularak elde edilen bilgilerin analiz edilmesi şeklinde bildirilmiştir (URL-9).

- **Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS)**

Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS), belli bir konuya yönelik ulusal ya da uluslararası standartlara uygun hazırlanmış veri topluluğunu temsil etmektedir. TUCBS kapsamında 32 coğrafi veri teması tespit edilmiştir. TUCBS kapsamında belirlenmiş coğrafi veri teması ve alt temalarına Tablo 3’te yer verilmiştir.

Tablo 3. Coğrafi veri temaları

No	Tema ismi	Alt Tema Adı
1	Koordinat Referans Sistemleri ve Coğrafi Grid Sistemleri	Coğrafi Grid Sistemler Koordinat Referans Sistemleri
2	İdari Birimler	İdari Birimler
3	Coğrafi Yer Adları	Coğrafi Yer Adlar
4	Kadastro	Kadastro
5	Bina	Bina
6	Adres	Adres
7	Yükseklik	Yükseklik
8	Ortogörüntü	Ortogörüntü
9	Ulaşım Ağları	Kent İçi Raylı Sistemler ve Kablolu Ulaşım Ağı Deniz ve İçsular Ulaşım Ağı Hava Ulaşım Ağı Demiryolu Ağı Karayolu Ulaşım Ağı (Yerel) Karayolu Ulaşım Ağı (Şehirlerarası)

Tablo 3'ün devamı

10	Hidrografya	Hidrografya
11	Jeoloji	Jeofizik Hidrojeoloji Jeoloji
12	Arazi Örtüsü	Arazi Örtüsü
13	Arazi Kullanımı	Mevcut Arazi Kullanımı Planlı Arazi Kullanımı
14	Toprak	Toprak
15	Koruma Bölgeleri	Koruma Bölgeleri
16	Doğal Risk Bölgeleri	Doğal Risk Bölgeleri
17	Altyapı	Temel İdari ve Sosyal Hizmetler Çevre Yönetim Tesisleri Termal Elektronik Haberleşme Su Atıksu Petrol / Gaz / Kimyasal Elektrik
18	Enerji Kaynakları	Enerji İstatistikleri Enerji Kaynakları
19	Madenler	Madenler
20	İnsan Sağlığı ve Güvenliği	Çevre Kalitesi İnsan Sağlığı Güvenlik
21	Nüfus Dağılımı – Demografi	Nüfus Dağılımı – Demografi
22	Çevre İzleme Tesisleri	Çevre İzleme Tesisleri
23	Sanayi Tesisleri	Sanayi Tesisleri
24	Tarım Tesisleri	Tarım Tesisleri
25	Kamu Yönetim Bölgeleri	Kamu Yönetim Bölgeleri
26	Tür Dağılımı	Tür Dağılımı
27	Habitat Bölgeleri	Habitat Bölgeleri
28	Biyocoğrafya Bölgeleri	Biyocoğrafya Bölgeleri
29	Deniz ve Tuzlu Su Alanları	Deniz ve Tuzlu Su Alanları
30	Atmosfer Verileri	Atmosfer Verileri
31	Meteoroloji Verileri	Meteoroloji Verileri
32	İstatiksel Raporlama Bölgeleri	İstatiksel Raporlama Bölgeleri

Kaynak: TUCBS, 2024

2.2.8. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlendirme sırasında tercih edilen kesin bir metot ya da model bulunmamaktadır (Özcan, 2019). Taşınmaz değerlendirme sırasında kullanılacak yöntemin tespit edilmesinde, taşınmazın bedeline etki eden ekonomik ve sosyal faaliyetler, yasal

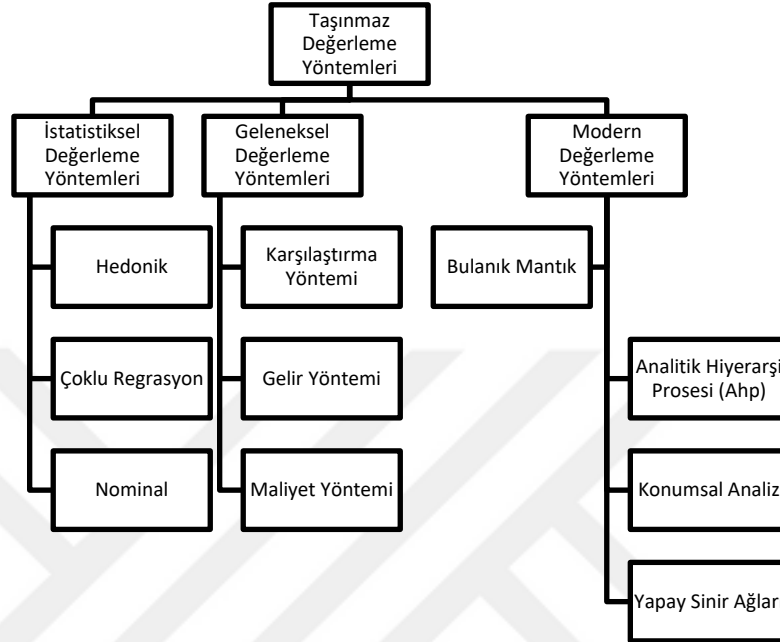
mevzuatlar, çevresel özellikler, yapısal nitelikler ve konumsal nitelikler gibi pek çok ölçüt bulunmaktadır. Bir taşınmazın değerlemesinde birden çok yöntemden yararlanmak mümkündür ve değer aralığı çeşitli metotlar aracılığıyla desteklenebilmektedir (Şenyıldız, 2017).

Temel olarak tercih edilen 3 farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar gelir, karşılaştırma ve maliyet yöntemleridir. Taşınmazların bedelleri, gelecek dönemde getirecekleri gelirlere göre tespit ediliyorsa, örnek olarak kiralık daire veya iş yeri sürüm değerinin olabilmesi adına en uygun yöntem gelir yöntemi şeklinde nitelendirilmektedir. (Ulvi, 2018). Yeterli oranda emsal bedeli olduğu zaman karşılaştırma yönteminden yararlanılmaktadır. Değerleme yapılan taşınmazın içinde yer alan güncel alım-satım fiyatları göz önünde bulundurularak ve taşınmaz çevresindeki diğer taşınmazlarla karşılaştırılarak emsal taşınmazlar belirlenir (Yomralıoğlu ve Uzun, 1997). Yapıların değerlemesinde kullanılan yöntem ise gelir yöntemidir. Bir gayrimenkul üzerinde bulunan bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanmaktadır. Hesaplanan maliyetten, yıpranma (amortisman) payı, bakım-onarım masrafları gibi gayrimenkul değerinde olumsuz olan değerler toplam maliyetten çıkarılarak gayrimenkulün kesin değeri tespit edilmektedir (Yomralıoğlu, 1995; Uzun, 2023). Fakat teknolojinin gelişimi ve bahsedilen yöntemlerin uygulanması sırasında ortaya çıkan problemler nedeniyle farklı yöntem arayışlarına başlanmış ve araştırmalar neticesinde çeşitli alternatif değerlendirme yöntemleri keşfedilmiştir (Ulvi, 2018).

Toplu ya da küme değerlendirme, istatistiksel inceleme ve sonuçların analiz edilmesine yardımcı olan değerlendirme yöntemlerinin sistematik ve düzenli olarak uygulanmasıyla pek çok taşınmazın değerlendirme işleminin yapılması olarak ifade edilmektedir. Diğer bir deyişle bazı taşınmazların, bir değerlendirme yönteminden yararlanılarak örneklem kümesi üstünde gerçekleştirilen istatistiki testler ile sistematik değerlendirme işlemlerinin gerçekleştirilmesidir. Bu yöntemi kullanabilmek adına gereken koşul veri toplama ve söz konusu verilerin yönetimiye gerçekleştirilecek faaliyetin maliyetinin en yüksek bölümünü meydana getirmektedir (Erdem, 2017).

Taşınmazların toplu değerlemesi sırasında, özellikle vergi amacıyla yapılan değerlendirme çalışmalarında belirli bir alan üzerinde bulunan taşınmaz nitelikleri, veri tabanı ve değeri etkileyen unsurların düzenlemesinde ihtiyaç duyulması benzeri durumlar söz konusu olduğunda, klasik değerlendirme metotlarından yararlanılması yeterli gelmemektedir. Bunun nedeni alansal taban üzerinde pek çok konumsal bilginin organizasyonu gerekebilmektedir.

Kitlesel ya da alansal taşınmaz değerlendirme çalışmalarında gelişmiş yöntemler olarak kabul edilen konumsal analiz, çok ölçülü karar analizi, bulanık mantık ve yapay sinir ağları benzeri metotlardan yararlanılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme metotları, Şekil 2’de görüldüğü şekilde sınıflandırılabilir (Yalpır, 2007).



Şekil 3. Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinin sınıflandırılması
Kaynak: Yalpır, 2007

2.2.9. Taşınmaz Geliştirme Yöntemleri

• Kat Karşılığı Yöntemi

Bu sözleşmeler literatürde çoğunlukla “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi”, “Kat Karşılığı İnşaat Yapım ve Satış Vaadi Sözleşmesi”, “Gayrimenkul Satış Vaadi Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, “Gayrimenkul (Taşınmaz) Satış Vaadi ve İnşaat Sözleşmesi (Mukavelesi)”, “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ve “Arsa Payı Karşılığı İnşaat (Yapım) Sözleşmesi” şeklinde isimlendirilmiştir (Erman, 1993).

Kat karşılığı yöntemi, taşınmaz sahibi tarafınca sözleşme konusu binanın yükleniciye devredilmesi karşılığı olarak taşınma üstünde kurulan bağımsız bölümlerin teslim edilme taahhüdü olarak ifade edilmektedir (Erman, 1993). Yüklenicinin, arazi sahibi olan kişinin arazisi üstünde kendi kendini finanse edip inşaat görevini üstlendiği ve arazi sahibi olan

kişinin bağımsız işin kısmi mülkiyetini yükleniciye vermeyi taahhüt ettiği yöntemdir (Karataş, 2004).

• Yap İşlet Devret Yöntemi

Yap, işlet ve devret yöntemi, literatür içerisinde özetle “YİD” şeklinde de ifade edilmektedir. YİD ile alakalı gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda elde edilen bulgulara göre çoğu yap, işlet ve devret tanımlaması tespit edilmiştir. Bahsedilen tanımlamalardan birincisi, yap, işlet ve devret yöntemi ile alakalı ülke içinde düzenlenen kanun maddesine ilişkin olmuştur. Türkiye’de düzenlenen yap, işlet ve devlet yöntemiyle alakalı kanun maddesine göre bu yöntem, “İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere (elde edilecek kâr dahil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesidir” olarak ifade edilmiştir (Çenet, 2021).

• Restore Et İşlet Devret Yöntemi

Restore et, işlet ve devret yönteminde, idarenin elinde yer alan, örnek olarak tarihsel bir yapı, taraflar arasında yapılan bir sözleşme sayesinde özel sektöre devredilmekte, bu bağlamda tarihi yapı özel sektör tarafınca restore edilip güncellenmekte ve sözleşme süreci sonlandığı zaman idareye geri teslim edilmektedir (Başar, 2003).

• Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yöntemi

Mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait taşınmazlara, yüklenicisi tarafınca inşa edilerek işletme süreci ve değeri, belirlenmiş süre karşılığı işletilmesinin ardından taşınmazın tamamını hiçbir hak talebinde bulunmaksızın devredilmesi olarak ifade edilmektedir (URL-11).

• Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Hasılat paylaşımı yöntemi, hasılat paylaşımı tabanlı arsa satışları sayaç gelir paylaşımı ya da inşaat sözleşmesi şeklinde de adlandırılmaktadır. Literatür nispi olarak yakın dönemde dahil olmuş bu olgu, finans yönetimi tarafınca bir münazara şeklinde kabul görülürken, 30

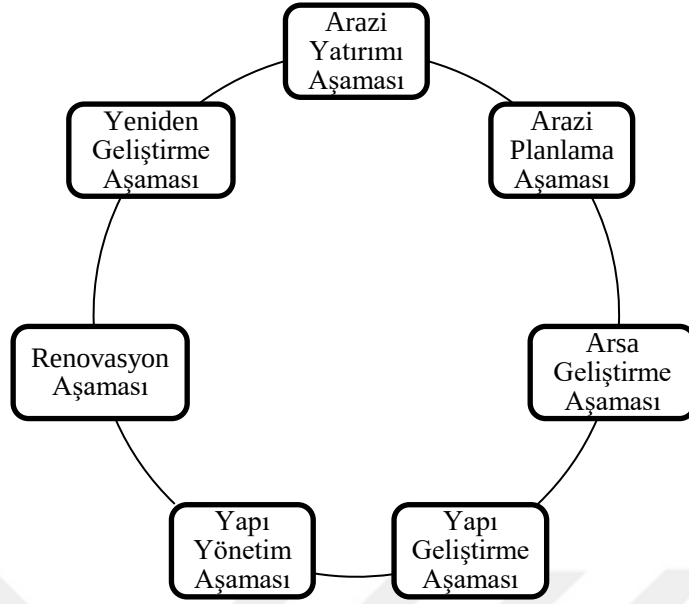
numaralı KDV Genel Tebliğiyle düzenlenmiş “Arazi Karşılığı İnşaat” şeklinde değerlendirilmesine yönelik bir karara varılmıştır (Zaloğlu, 2016).

2.2.10. Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Faaliyetleri

Gayrimenkul geliştirme kavramı, bir arazi ya da yapının katma değeri ve niteliği yüksek bir taşınmaz haline gelmesini ele alan bir bilim dalıdır. Söz konusu dönüşüm boyutları projeler arasında değişkenlik gösterebilmektedir. Gayrimenkul geliştirme; proje oluşturma aşamasından, finansal ve hukuki açıdan yeni bir görüşle bütün taşınmazların olabilecek en iyi ve verimli kullanılması ilkesiyle dönüşüm adına gerekli bilgileri üreten bilim dalıdır (Tanrıvermiş, 2016). Verimli ve etkili kullanım olgusu, uluslararası değerlendirme standartları içerisinde, “bir mülkün genel olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, kanunlarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır” olarak ifade edilmektedir. Peiser ve Frej (2003)’e göre gayrimenkul geliştirme, “çeşitli alanlarda faaliyet gösteren, mevcut binaların yenilenmesi ve yeniden kiralanmasından ham arazi satışı ve satın alma işlerini içeren çok yönlü bir iş olup, geliştirici, bu faaliyetlerin koordinatörü” olarak ifade edilmektedir.

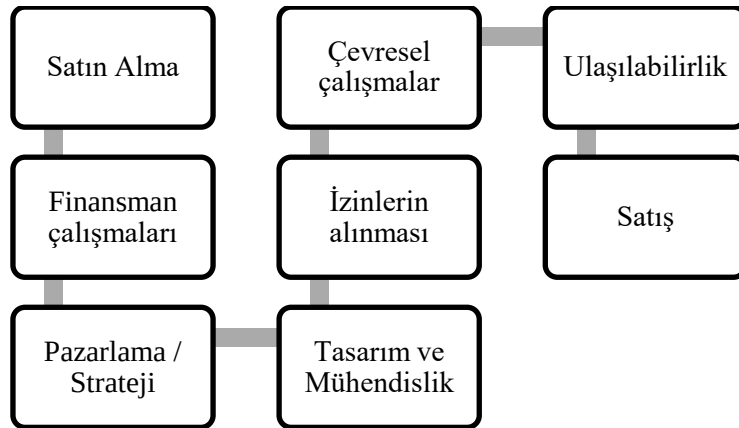
Aliefendioğlu (2011) gerçekleştirdiği bir araştırmayla değerlendirme ve geliştirme uzmanlarının gereksinimlerini tespit etmiştir. Bir gayrimenkule ilişkin gerçekleştirilen değerlendirme faaliyeti neticesinde yalnızca tek bir değer meydana gelmemektedir. Gayrimenkul geliştirme bilincine sahip uzmanlar birtakım metotlardan yararlanarak gelir, maliyet, piyasa benzeri değerlere ulaşılabilir.

Gayrimenkul geliştirme, çeşitli gelişim dallarını da içermektedir. ABD’de genel olarak kabul edilen gayrimenkul geliştirme aşamalarının her etabında da geliştiricinin ismi ve çıktı ürünün farklı olması gerekmektedir. Arazi yatırım aşamasında yatırımcı, gelişmeyen ya da ham araziyi alıp uygun şartlarda geliştirerek plancıya satmaktadır. Bahsedilen aşamalar işlenmeyen arazinin yapı haline gelerek ömrünü tamamlaması ile tekrardan geliştirme aşamasıyla sonlanmaktadır (Mutlu, 2014). Gayrimenkul geliştirme safhalarına Şekil 3’te yer verilmiştir.



Şekil 4. Gayrimenkul geliştirme aşamaları
Kaynak: Mutlu, 2014

Gayrimenkul geliştirmede tüm aşamalarda jenerik işler birbirini takip etmektedir. (Şekil 4). Geliştirici, belirli amaçlar doğrultusunda taşınmazı almakta, finansman temin etmekte, uygun strateji ya da pazarlama tespit etmekte, çevresel tesirleri göz önünde bulundurarak alakalı kurullardan izin almakta, en etkili tasarımı gözler önüne sunmakta, ürünlerin ve bireylerin ulaşımını sağlamak ve satışla süre sona ermektedir. Tüm aşamalar bahsedilen alt işlemlerle amaca uygun olarak geliştirilmektedir (Mutlu, 2014,).



Şekil 5. Gayrimenkul geliştirme aşamalarında gerçekleştirilen işlemler
Kaynak: Mutlu, 2014

Taşınmazın değeriyle fiyatı arasında farklılıklar bulunmaktadır. Fiyat, serbest pazar taşınmaz alım-satım rakamıyken; değer bir ürünün katkı toplamının parasal karşılığı

şeklinde tanımlanmaktadır. Yatırım işlemi gerçekleştirilirken değeriyle fiyatı arasında farkın düzgün bir şekilde araştırılması gerekmektedir.

Gayrimenkul ve varlık değerlendirme faaliyetleri, 20. yüzyılda meydana gelen bir uzmanlık alanı ve meslek şeklinde ifade edilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti'nde SPK tarafınca sermaye piyasaları standardı kapsamında değerlendirme uzmanlığıyla alakalı ilk yasal düzenleme 2001'de gerçekleştirilmiş ve lisanslama faaliyetleri yapılmıştır. Ardından "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" ile diğer kamu kuruluşları tarafınca da konuyla alakalı düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Fakat çoğu ülkede değerlendirme uzmanlığına yönelik araştırmaların 1930'larda başlayan çalışma, eğitim, etkin uygulama gerçekleştirilmesi ve standartların tespit edilmesine ilişkin kurumsallaşmayla başladığı ve bu alana yönelik ciddi bir birikimin oluşturulduğu belirtilmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2019).

"Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" içerisinde yer alan üçüncü maddenin dördüncü fıkrasında, uygulama gerçekleştirilen alanlarda bulunan ya da Bakanlık tarafınca kullanılmak için belirlenmiş tescil dışı alanların tapuda Hazine adına tescil edilmesinin ardından Başkanlığa devredildiği ve Başkanlığın talebi doğrultusunda TOKİ ve İdareye bedelsiz bir şekilde devredildiği ifade edilmektedir (Resmi Gazete, 2012). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafınca tanımlanan rezerv uygulama alanları ise şu şekildedir: rezerv yapı alanları, riskli alanlar, riskli yapılar (URL-8).

Kentsel dönüşüm ve gelişim bölgesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu içerisinde yer alan yetmiş üçüncü madde uyarınca, belediyeler tarafınca belediye meclisi kararı ile; rekreasyon alanları, kamu hizmeti, alanları, teknoloji parkları, ticaret alanları, sanayi bölgeleri, konut alanları ve her türde sosyal donatı alanları oluşturmak, eskimiş şehir kısımlarını tekrardan inşa ve restore etmek, şehrin kültürel ve tarihsel dokusunu muhafaza etmek ya da deprem riskine karşı önlemler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulanabilir alanlar olarak ifade edilmektedir (URL-10).

1.6. 2.3. Üç Boyutlu Kadastro: Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Uygulamalar

2.3.1. Kat Mülkiyeti ve Üç Boyutlu Tescil Kavramı

Kat mülkiyeti, KMK içerisinde yer alan birinci maddede tamamlanan bir yapının bölümlerinden farklı farklı ya da başlı başına kullanılmaya elverişli olan yapıların üstünde inşa edilen mülkiyet hakkı şeklinde ifade edilmiştir. KMK'da yer alan ikinci maddenin a bendine göre ise kat mülkiyeti, bölümler üstünde kurulmuş mülkiyet hakkı olarak tanımlanmıştır. Alakalı hükümler gereğince kat mülkiyeti kavramının en geniş tanımlaması; tamamlanan bir yapının başlı başına ya da ayrı ayrı kullanılmaya elverişli olan depo, mahzen, mağaza, dükkan, iş bürosu, daire ve kat benzeri bölümlerinde, söz konusu yapının maliki ya da malikleri tarafınca inşa edilen ve kendisine has nitelikleri olan bağımsız bir mülkiyet hakkı şeklinde yapılabilmektedir (Ayan, 2020).

Kat mülkiyeti, adlandırılma biçiminin tam tersine yalnızca katlar üstünde inşa edilen mülkiyet hakkının yanı sıra, katlarda olan tüm depo, mahzen, mağaza, dükkan, büro ve daireler benzeri bağımsız alanlarda kurulan bağımsız mülkiyet hakkını da temsil etmektedir (Genç, 2021).

Kat mülkiyetinin kapsamında, bireyin bağımsız bölüm üstünde sahip olduğu özel mülkiyet hakkıyla birlikte söz konusu bağımsız kısma bağlanan ortak yerler ve arsa payları üstünde sahip olduğu paylı mülkiyet hakkı da yer almaktadır. Farklı bir ifadeyle kat malikinin bağımsız bölüm üstündeki özel mülkiyet hakkıyla ortak bölgeler ve arsa payları üstündeki paylı mülkiyet hakları beraber kat mülkiyetini meydana getirmektedir. Çünkü KMK içerisinde yer alan üçüncü maddenin ilk fıkrası gereğince kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkulde yer alan ortak alanlarla ilişkili özel bir taşınmaz mülkiyeti türü olarak ifade edilmektedir (KMK).

Gerçekleştirilmiş farklı araştırmalar, pek çok ülkede kadastro sisteminin temel unsurunun parsel olduğunu gözler önüne sunmuştur (Kaufmann ve Steudler, 1998). Bu duruma bağlı olacak şekilde, arazinin sahipliği yüzey üstünde bulunan sınırlarla tanımlanmakta ve mülkiyet adına düşey boyutta açık bir şekilde belirlenmiş bir sınırlama bulunmamaktadır. Çoğunlukla arazinin mülkiyeti, parselin altında ve üzerinde bulunan kısımları, bunun haricinde söz konusu arazi üzerinde kalıcı bir şekilde yer alan bütün yapıları kapsamaktadır. Sonuç itibarıyla tescil işlemi 2 boyutlu parselle olurken, düşey boyutun

kullanımı; sınırlı haklar, kamu yasaları veya kat mülkiyet tesisiyle getirilmiş kısıtlamalar ile tespit edilmektedir (Kaufmann ve Steudler, 1998).

Arazi mülkiyeti, uzun bir süredir düşey boyutu da içermekle beraber kadastronun üçüncü boyuta genişletilmesinin gerekliliği sorusu son dönemlerde gündem konusu haline gelmiştir. Bu durumun önemli sebepleri arasında nüfusun çok ve arazi kullanımının yoğun olduğu bölgelerde taşınmazların değerlerinde meydana gelen ciddi yükseliş yer almaktadır. Çağımızda kadastrodan mülkiyet hakkını açıkça garanti etmesi beklenilmektedir. Bu durumsa kadastronun bütün boyutlarında bulunan mülkiyet sınırlarının göz önünde bulundurulması ile mümkün olmaktadır. 3 boyutlu kadastroyu gündem konusu haline dönüştüren diğer bir sebep ise çok amaçlı binaların, metro ve tünel benzeri yapıların, telefon, kanalizasyon, elektrik ve su benzeri altyapı tesislerinin sayılarında meydana gelen ciddi yükselişlerdir. 2 boyutlu kadastro sistemleri, karmaşık altyapı tesisleri ve yapıların tanımlanarak gösterilmesinde yetersiz kalmaktadır. Bunlara ek olacak şekilde 3 boyutlu CBS ve 3 boyutlu planlama benzeri alanlarda meydana gelen yenilikler üç boyutlu tescil yaklaşımını teknolojik bakımdan mümkün hale getirmiştir (Rajabifard vd., 2007).

Yasal bakımdan mülkiyeti daha iyi güvenceye almasının yanı sıra 3 boyutlu tescil, farklı bölgelerde gerçekleştirilecek faaliyetlerde de kullanılabilir. (Rajabifard vd., 2007):

Kadastroda düşey boyuttaki problemlerin çözümü için yapılan çalışmalar, ilgili ülkenin yasal sistemine, kadastronun yapısına ve gelişmişlik düzeyine bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Dünyada kabul gören iki temel arazi kayıt sistemi mevcuttur. Bunlar: Arazi Tescili (Land Recording) ve Arazi Kaydı (Land Registration) sistemleridir. Arazi tescili olarak adlandırılan sistem, tıpkı ülkemizde uygulandığı gibi, kadastro ve tapuya tescil esasına dayanır ve mutlaka tapunun kadastro haritasıyla bir bağı söz konusudur. Pratikte önce arazi sınırları tespit edilir, ölçülür ve üzerindeki mülkiyet haklarıyla birlikte parselin tapuya tescili yapılır. Türkiye, Almanya, Fransa, İsviçre gibi yazılı hukuk sistemine (civil law) dayalı ülkelerde bu sistem uygulanır. Bu yaklaşım dünyada “modern kadastro” olarak nitelendirilir. Oysa arazi kayıt sisteminde kadastro zorunlu değildir, yani parsel ölçüm boyutu (Torrens sistemi hariç) yoktur. Sadece noter veya avukatlar eşliğinde yapılan sözleşmeler geçerlidir. Dolayısıyla bir şahsa ait arazi, onaylı sözleşmeye bağlı olarak envanter niteliğindeki bir arazi kayıt defterine kayıt edilir. İngiltere, ABD, Kanada, Avustralya gibi geleneksel hukuk (common law) sisteminden gelen İngiliz kolonisi

ülkelerde ve Avrupa dışındaki birçok dünya ülkesinde bu sistem uygulanmaktadır (Yomralıoğlu vd. 2003; Döner, 2010).

Birçok ülkede, 3B mülkiyet birimlerinin oluşturulması kat mülkiyeti kurulması ile gerçekleştirir. Almanya, Fransa ve diğer birçok Avrupa ülkesinde kat mülkiyeti ile ilgili yasa ikili sistem olarak adlandırılan bir sisteme dayanır. Bu sistemde her kat sahibi yapının bir bölümünde (kat) tam bir mülkiyet hakkına sahiptir. Asansör ve merdivenler gibi binanın ortak kullanım alanlarında ortak mülkiyet söz konusudur. Bununla birlikte, Norveç, Avusturya, İsviçre ve Hollanda gibi bazı Avrupa ülkeleri birlikçi sistemi benimsemişlerdir. Bu sistemin farklılığı kat mülkiyetinin, binanın bulunduğu parsel/parselleri ve bu parsel/parseller üzerindeki yapılar da dahil olmak üzere tüm binanın ortak mülkiyetine dayanmasıdır. Bu sistemde kat malikleri tüm yapının ve yapı altının müşterek sahipleridir. Bu sistemde kişiler yasal olarak ayrı bir apartman biriminin sahibi olamazlar. Binalarla ilgili hakların tescilinde farklı sistemler bulunmasına rağmen bugün bilinen hiçbir kadastral sistemde apartman birimlerinin konumsal bileşenleri kadastronun coğrafi veritabanında bulunmamaktadır. Sadece binanın bulunduğu parseller kadastronun konumsal veritabanında bulunmakta dolayısıyla binanın birimleri harita üzerinde gösterilmemektedir. Sonuç olarak mülkiyet bilgisi kadastro veritabanında bulunmasına rağmen bağımsız bölümler konumsal olarak sorgulanamamaktadır (Döner ve Bıyık, 2007; Döner, 2010).

Ülkemizde Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından bugüne kadar yaklaşık 58,5 milyon parselin ölçümü tamamlanarak 2 boyutlu kadastronu tamamlanmıştır. Bina ve bağımsız bölümlerin geometrisinin 3 boyutlu dijital ortamda yönetilmesi ve veri toplama amacıyla çeşitli çalışmalar yapılmış ve bunun sonucunda 2020 yılında “3B Şehir Modelleri Üretimi ve 3B Kadastro Altlıklarının Oluşturulması Projesi” kurum tarafından başlatılmıştır. “3B Şehir Modelleri Üretimi ve 3B Kadastro Altlıklarının Oluşturulması Projesi” ile;

- Gayrimenkul alım satım süreçlerinde, gayrimenkulün alan büyüklüğü, cephesi, oda sayısı gibi yapı ve bağımsız bölüm bilgileri web ve mobil uygulamalar üzerinden vatandaşlara sunulabilecektir.

- Kurumlar arası entegrasyon kapsamında mal, kişi ve adres entegrasyonunun sağlanacaktır.

- Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında kullanılabilir.

- Bina stoku güncelliğini takip ve sorgulaması yapılabilir.

- Coğrafi ve meta veri istatistikleri ve analizleri yapılabilir.

- Görselleştirme dışı kullanım durumları,

- Güneş potansiyeli, enerji talebi tahmini, yerleşik yoğunluk analizi vb.
- Görünürlük analizi, kentsel özellikler tarafından oluşturulan gölgelerin tahmini,
- Kentsel bir ortamda gürültü emisyonunun tahmini,
- Aydınlatma simülasyonları, kalite tahmini,
- Sismik hasarın tahmini sigorta sektörü için, hacimsel yoğunluk egzersizleri vb. yapılabilecektir (URL-3).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 1 Ocak 2025'ten itibaren kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde 3 Boyutlu Sayısal Yapı Modeli'nin kullanımını zorunlu hale getirerek 3 boyutlu kadastronun temellerini atmıştır.

2.3.2. Kat Mülkiyetinin Kurulması İçin Gerekli Şartlar

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5711 sayılı Yasa ile Değişik 3. Maddesi hükmüne göre; kat mülkiyeti, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulmaktadır (Resmi gazete, 2007) Kat mülkiyetinin kurulması için belli şartlar gerekmektedir. Kat mülkiyetinin kurulması için temel şartlar şunlardır:

1. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10 Maddesi'nin belirtildiği üzere ilgili makamca onaylanmış mimari proje ile yönetim planının olması,
2. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. Maddesi'ne göre; Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları,
3. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 50. Maddesi'ne göre; kat mülkiyetinin kurulabilmesi için bu mülkiyete konu yapıların tamamının kâgir olması,
4. Ana yapının tamamı bitmiş olmalı ve tamamlanan yapılar için yapı kullanım izin belgesinin alınmış olması,
5. Arsa üzerinde pay sahibi olan kişiler ile bağımsız bölümde pay sahibi olan kişiler aynı olması,
6. Ana gayrimenkulün yalnızca bir ya da birkaç bölümünde değil, tüm bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulması gerekmektedir.

7. Kat mülkiyeti taşınmaz maliklerinin talepleri üzerine ya da mahkeme kararı ile de kurulabilir. Anagayrimenkule ait ortaklığın giderilmesi davalarında maliklerin talebi ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10. madde 5. fıkrasına göre hâkim kat mülkiyeti kurulmasına karar verebilir (Tekmen, 2019).

Kat mülkiyetinin kurulması için gereken mimari projede bulunması gereken detaylar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. Maddesi'nde açıkça belirtilmiştir. Buna göre mimari projede;

- a) Ana gayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçülerinin gösterilmesi
- b) Bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle orantılı arsa paylarının belirlenmesi
- c) Kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanının hesaplanması
- d) Proje müellifi mimar tarafından yapılması, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanması gerekmektedir. (Resmi gazete, 1965)

Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 57. Maddesi'ne göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinde istenen mimari projenin;

- Vaziyet planı,
- Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu,
- Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,
- Bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,
- Çatı planı,
- Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,
- Toprak kazı hesabı,
- Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,
- Otopark, sığınak ve ağaç hesaplarından oluştuğu belirtilmiştir (Resmi gazete, 2017).

Planlı Alanlar Yönetmeliği'nde ise mimari projede bulunması gerekenler 57. maddenin 3. fıkrasında şu şekilde belirtilmiştir.

- Parsel alanının,
- Parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün,
- Parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün,
- Yapı inşaat alanının,
- Toplam yapı inşaat alanının,
- Binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının,
- Kat alanı katsayısının (emsal),
- Parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının,
- Bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının,
- Her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm brüt alanının, eklenti brüt alanının, bağımsız bölüm genel brüt alanının, bağımsız bölüm toplam brüt alanının, ruhsat eki onaylı mimari projede yer alması
- İmar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabi zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde yer almasının zorunlu olduğu belirtilmiştir (Resmi Gazete, 2017).

Hukukî İşlemlerle Kurulması

Kanun içerisinde bildirilen gerekli koşulların sağlanması halinde paydaşların hepsi, tapu memurları tarafınca düzenlenmiş sözleşme özelliğine sahip resmi senet ile kat mülkiyetinin inşa edilmesini talep etmektedirler. Tescille kat mülkiyeti kurulmaktadır. Kanun uyarınca resmi senedin düzenlenmesi, ayrıca tescil istemi kabul edilmektedir. Kat mülkiyeti kurulmasında tescil işleminin yapılması ve resmi senet düzenlenebilmesi adına birtakım belgelere gereksinim duyulmaktadır. Söz konusu belgeler, detayları saklamak için yönetim planı, yapı kullanım izin belgesi ve mimari projeden meydana gelmektedir (Saruhan, 2017).

Gereken belgelerin malikler tarafından istenilmesinden sonra temel taşınmazın yer aldığı sayfa yalnızca temel taşınmaz lehine ve aleyhine tesis edilen irtifak hakları haricinde işleme kapatılmaktadır. Temel taşınmazın mülkiyetine ise “bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir” ibaresi yazılmaktadır. Kat mülkiyeti konusu olan tüm bağımsız bölümler adına ise kanun içerisinde yer alan veriler yazılmak için farklı sayfalar açılmaktadır. Taşınmaz kütük sayfasına ise söz konusu bağımsız bölümlerin sayfaları

eklenerek ilişki sağlanmaktadır. Kadastro olmayan bölgelerde kat mülkiyeti bunun haricinde tutulan “Kat Mülkiyeti Zabıt Defteri”ne tescil olmaktadır (Resmi, 1965).

Mahkeme Kararıyla Kurulması

Taşınmazda kat mülkiyetine geçilebilmesi adına uygun yapı mevcutsa, ortaklığın kat mülkiyeti kurulmasıyla giderilmesi, ortaklığın giderilmesi veya davası açılıp kat mülkiyeti kurulup giderilmesi halinde mahkeme gereken belgelerin tamamlanmasına yardımcı olarak kat mülkiyeti kurabilmektedir. Kat mülkiyetine geçiş talebi adına bütün paydaşların onayı gerekli görülmemektedir. Koşullar sağlanıyorsa kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Yargı kararlarında koşullar karşılanıyorsa ortaklığın kat mülkiyeti oluşturularak giderilmesi zorunlu olmaktadır (Pulak, 2019).

2.3.3. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Kat mülkiyeti kurulan bir yapıda birtakım durumların oluşması ile kat mülkiyeti sonlandırılabilir. Bunlar;

- Kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer (KMK md 46.) Sicil kaydı, bütün kat maliklerinin veya bütün bağımsız bölümleri kendi mülkiyetinde toplamış bulunan malikin, ana gayrimenkuldeki kat mülkiyetinin adi mülkiyete çevrilmesine ait yazılı istemi üzerine silinir (KMK md 46.).
- Anagayrimenkulün arsası ile birlikte tamamen yok olması (KMK md 46.) ile kat mülkiyeti sona erer.
- Anagayrimenkulün kamulaştırılması (KMK md 46.) halinde kat mülkiyeti sona ermektedir. Anagayrimenkul kamulaştırılırsa her bağımsız bölümün kamulaştırma bedeli bağlantılı bulunduğu arsa payı ve eklentileri de gözönünde tutularak ayrı ayrı takdir olunur ve o bölümün malikine ödenir. (KMK md 46.)
- Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. (KMK md 47.)
- Usulsüz olarak kurulan kat mülkiyeti mahkeme kararıyla iptal edilebilir.

2.3.4. Kat İrtifakının Kurulması İçin Gerekli Şartlar

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra

geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabileceği belirtilmiştir. Buna göre anagayrimenkul üzerinde proje aşamasında olan veya tamamlanmamış olan yapılarda kat irtifakı kurulabilir. Kat irtifakı, kat mülkiyetine geçişin bir alt basamağı olarak tanımlanabilir ve mülkiyeti tanımlayan bir belge olarak nitelendirilebilir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. Maddesi'nin Değişik ikinci fıkrası: 14/11/2007-5711/1 md. Fıkrasına göre; kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. (Resmi gazete, 2007)

Kat irtifakı, “Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan irtifak hakkıdır” (KMK md 2.) Kat irtifakı kurulması için gereken şartlar şunlardır;

1. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun İkinci Bölüm 14 maddesinde belirtilen ilgili makamca onaylanmış mimari proje ile yönetim planının olması,
2. Kat irtifakının kurulması işlemi anagayrimenkul paydaşlarının ortak iradesi ile kurulmaktadır.
3. Kat irtifakı kurulacak anagayrimenkul üzerindeki yapının tamamlanmamış veya proje aşamasında olması gerekmektedir.

2.3.5. Kat İrtifakının Sona Ermesi

Kamulaştırma Kanunu içerisinde yer alan 10. maddeye göre kamulaştırmanın kat mülkiyetine uygun olarak yapılmaması, kat mülkiyetinin sona ermesine yol açabilmektedir (Resmi Gazete, 1983). Kat irtifakı kurulan bir yapıda birtakım durumların oluşması ile kat irtifakı işlemi sonlandırılabilir. Bunlar;

- KMK'nın 49. Maddesi'ne göre kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirerek bu irtifaka her zaman son verebilmektedirler.
- Kat irtifakı, kat irtifakına konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi ile kendiliğinden sona erer.
- Kat irtifakı, buna konu olan arsanın kamulaştırılması ile kendiliğinden sona erer.

- Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir. Süre istem üzerine yeniden uzatılabilir (KMK 49. Madde).
- Kat irtifakına konu yapı veya yapıların kat mülkiyetine geçiş işlemleri tamamlandığında kat irtifakı doğal olarak sona erer.

2.3.6. Kat Mülkiyetinde Ana Taşınmazda Bulunan Bölümler

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ana konusunu bağımsız bölümler, eklentiler ve ortak yerler oluşturur.

• Bağımsız Bölümler

Bağımsız bölüm, kat mülkiyetinin en değerli kavramları arasında yer almaktadır. Bağımsız bölüm olgusu, Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde yer alan ikinci maddede tanımlanmış olsa da bağımsız bölüm kavramının net bir şekilde tanımlanmasının gerçekleştirilebilmesi adına Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki birinci, ikinci ve ellinci maddenin bir bütün şeklinde ele alınması gerekmektedir. Bu kapsamda bağımsız bölüm, hukuksal ve fiziksel açıdan inşası sona ermiş ve kargir niteliğine sahip bir yapının depo, mağaza, iş bürosu, daire, dükkan ve kat benzeri farklı farklı ve yalnız başına kullanılabilir niteliği olan, özel mülkiyete konu edinen, arazi payının özgülenmesiyle kat mülkiyeti siciline kaydedilmiş bölümlerden her biri şeklinde ifade edilebilmektedir (Arpacı, 1994).

Bağımsız bölümden söz edilmesi için ilk olarak hukuksal ve fiziksel manada tamamlanmış bir veya birden çok yapının olması gerekmektedir. Tamamlanan yapıdan kastedilen, Belediye tarafınca kullanımına onay verilmiş yapılardır (Arcak, 1988).

Ayrıca bağımsız bölümlerden bahsedebilmek adına bu yerin büyüklüğü ya da değeri fark etmeksizin farklı farklı ve tek başına kullanılabilir olması gerekmektedir. Farklı farklı ve tek başına kullanılabilirliği tespitinin yapılması sonucunda, bu yerin tahsis edildiği kullanım amacına uygunluğu da görülecektir. Örnek olarak bir daire içerisinde lavabo ve tuvalet benzeri zorunlu alanların bulunmaması durumunda bu yer “daire” şeklinde nitelendirilememektedir. Nitekim söz konusu alanın bir dükkan ya da iş bürosu şeklinde bağımsız bölüm olarak nitelendirilmesi mümkün olmaktadır. Bu sebeple bağımsız bölümün

kullanım amacına uygun fiziki ve teknik nitelikleri karşılaması fazlasıyla önem arz etmektedir (Genç, 2021).

Kat mülkiyeti inşa edilmeden önce ana mülkiyetin hangi bölümlerinin bağımsız bölüm olacağının yetkili kurumlar tarafınca onaylanan proje içerisinde açık bir şekilde gösterilmesi gerekmektedir. Bir yapıda kat mülkiyeti inşa edildiği zaman bağımsız bölüm şeklinde ifade edilen tüm bölümler adına tapu sicilinde kat mülkiyetine kaydı yapılmaktadır (Genç, 2021).

• Ortak Yerler

Ortak yerler olgusuna yönelik Kanun'da “ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerleri” şeklinde bir tanımlama gerçekleştirilmiştir. Yasal tanımlamadan yola çıkarak ortak yer olgusunu, ana taşınmazın muhafaza edilmesine yardımcı olan, bağımsız bölüm sahiplerinin ortak olarak kullanarak yararlanmalarına hizmet eden alanlar şeklinde tanımlayabilmek mümkündür (Aybay ve Sanal, 2010). Ortak yerler ya da ortak alanlar, konutun korunması ya da kat sahiplerinin yararlanmalarına hizmet etmektedir. Bir alanın ortak olarak kabul edilebilmesi adına şu koşulları sağlaması gerekmektedir (Aksan, 2013):

- Korunma ve ortaklaşa yararlanma hususunda zorunluluk arz etmesi gerekmektedir.
- Korunma ve ortaklaşa yararlanmak için kullanılan bir yer olması gerekmektedir.
- Bağımsız bölüm haricinde bulunması gerekmektedir.

Ortak yerler olgusuna yönelik Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde yer alan 2. maddede bir tanımlama gerçekleştirilmesinin ardından, aynı kanunda yer alan 4. maddede ortak alanların konusuna sözleşme aracılığıyla karar kılınabileceği belirtilmiştir. Daha sonrasında yasa uyarınca ortak alanların neler olduğu bentler şeklinde sıralanmıştır. Bahsedilen maddeye göre ortak yerler kapsamına giren yerler şu şekildedir: “a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar, b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon,

radio ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri, c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri” (Resmi Gazete, 1965).

Yasal düzenleme içerisinde bildirilen yerler kanun uyarınca ortak alanlar olup bu alanlardan farklı yerlerin de ortak alan kavramı kapsamında değerlendirilmesi mümkün olmaktadır (Germeç, 2021). Bahsedilen maddenin son kısmında bu konuya vurgu yapılmış ve ortak olarak yararlanmak, korunmak ya da kullanmak amacıyla zorunlu olarak kabul edilen diğer alanları da bu kavram kapsamında yer aldığı bildirilmiştir (Resmi Gazete, 1965). Örnek olarak gelişen teknolojiyle beraber insanların yaşamlarına dahil olan doğalgaz tesisleri, bilgisayar ağları ortak yer kavramında ele alınmaktadır.

Kanun koyucu tarafından ortak alan olgusu, toplu konutlar açısından genişçe değerlendirilmiş ve toplu yapıda bulunan birden çok konutun ortak altyapı ve sosyal tesislerinin, sahip oldukları yapı ve parselle bakılmadan tahsis edildiği bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edileceği bildirilmiştir (Resmi Gazete, 1965). Bu kapsamda toplu yapıda bulunan bir parsel üzerindeki tesisin, farklı parsel üzerinde bulunan konuttaki bağımsız bölüm sahiplerine de tahsis edilmesiyle beraber eşyaya bağlı borç niteliğini ortak yer meydana getirebilmektedir.

Kanun içerisinde ortak alanlar şeklinde ifade edilen alanlar, literatürde ve uygulamada “mutlak ortak yerler” şeklinde de ifade edilmektedir. Kanun içerisinde bahsedilen ortak alanların niteliklerinin farklılaştırılması imkansızdır. Farklı bir deyişle kanun içerisinde ortak yerler şeklinde belirtilen alanların bağımsız bölüm sahipleri tarafınca sözleşmeyle ortak yer şeklinde nitelendirilme durumunu değiştirmeleri mümkün olmamaktadır (Arpacı, 1994).

• Eklentiler

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun ortaya sunduğu yeni kavramlar arasında eklenti kavramı da yer almaktadır. Eklenti kavramı, Türk hukukuna Kat Mülkiyeti Kanunu ile dahil edilmiştir. Eklenti kavramı Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde tanımlanmış kavramlar arasında yer alıp, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre eklenti, “bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerler” şeklinde ifade edilmiştir (Mevzuat, 1965). Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yapılan tanımlamadan da açık bir şekilde anlaşıldığı gibi, bir alanın eklenti şeklinde kabul edilebilmesi adına bağımsız bölüm

haricinde yer alması ve bir bağımsız bölüme özgü hale getirilmesi gerekmektedir. Kısaca bağımsız bölümün haricinde yer alan, fakat direkt olarak bağımsız bölüme tahsis edilmiş alanlar, eklenti şeklinde tanımlanmaktadır (Ertaş, 2015).

Eklenti olgusuna yönelik Kat Mülkiyeti Kanunu'nda örnekleyici özellikte yerler ifade edilmiş olup, bu yerler tuvalet, su saati yuvaları, elektrik, garaj, su deposu ve kömürlük gibi alanlardır (Mevzuat, 1965). Bu niteliği barındıran yerler bağımsız bölümün içinde yer alıyorsa eklenti şeklinde kabul edilmeyecek, bağımsız bölümün bir parçası şeklinde nitelendirilecektir.

Örnek olarak başka alandan girişi olmayan, sadece ana yapıda bulunan dükkan içinden girilen depo ya da asma kat benzeri alanlar eklenti şeklinde nitelendirilmemektedir. Buna benzer alanlar, içinde yer aldığı bağımsız bölümün müştemilatı şeklinde kabul edilmektedir. Çünkü eklenti olgusunun Kanun'da bulunan tanımlamasında da ifade edildiği gibi, bir alanın eklenti şeklinde nitelendirilebilmesi adına bağımsız bölümün haricinde olması gerekmektedir.

Eklentiler, ana gayrimenkulün içerisinde bulunabileceği gibi, dışarısında da olabilmektedir. Örnek olarak ana yapı dışarısında bulunmasına karşın ana taşınmaz içinde yer alan kamelya, garaj, depo benzeri alanlar, ana yapı haricinde bulunsun da bir bağımsız bölümle ilişkilendirilebilmekte ve böylece eklenti olarak nitelendirilebilmektedir. Ana yapının haricinde bulunan eklentilerin, muhakkak ana taşınmaz içinde bulunması gerekmektedir. Eklentilere, ortak alanlardaki gibi eklenti için de ayrı bir arsa payı ayrılmamaktadır (Arcak, 1988).

Eklenti, ana taşınmazda yer alan bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmekte ve hangi bağımsız bölümle ilişkilendirildiyse o bölümün sahibi, ayrıca eklentinin de sahibi olmaktadır. Bu bağlamda eklenti hangi bağımsız bölüme ayrılmışsa eklentideki kullanım hakkı da o bağımsız bölüm sahibine ait olmaktadır. Eklenti üstünde kullanım hakkı, alakalı bağımsız bölüm sahibine ait olduğu için, eklentiler açısından gerçekleştirilecek masraflar da doğrudan alakalı bağımsız bölüm sahibine aittir (Göknar, 1983).

Garaj ve depo benzeri alanların bağımsız bölüm mü, ortak alanı mı yoksa eklenti mi olduğu konusu, uygulamada tereddüt oluşturan durumlar arasında yer almaktadır. Buna benzer alanların niteliklerinin belirlenmesinde yetkili idare tarafınca onaylanan proje ve maliklerin kullanma istekleri dikkate alınarak değerlendirme gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Tek başına ve ayrı ayrı kullanım durumu bahis konusuysa bağımsız bölüm, bağımsız bölüm sahiplerinin ortak yararlarına ve kullanımlarına konuyla ilgili ortak yer, ana

yapıda yer alan bir bağımsız bölüme ayrılması durumu söz konusuysa eklenti şeklinde kabul edilecektir (Ertaş, 2015).

1.7. 2.4. Arsa Payı Kavramı

2.4.1. Arsa ve Arsa Payı Tanımı

İnsanca yaşamanın gereği olan barınma ihtiyacının karşılandığı konutlar için ana taşınmaz ve kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması zorunlu kılınmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan tanımlamasına göre arsa payı, arsanın bağımsız bölümlerine ayrılan ortak mülkiyet alanları olarak ifade edilmektedir (Mevzuat, 1965).

Kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulmasında öncelikle arsa payının belirlenmesi gerekmektedir. Bu pay, kat maliklerinin ana gayrimenkul üzerinde sahip oldukları hisse oranını yansıtmakla beraber aynı zamanda anayapı ve ana gayrimenkulün yapımından, yıkımına, kamulaştırılmasına ve yönetimine kadar, masraf, gider ve diğer karar alma süreçlerini de etkilemektedir. Bu pay hem bir mülkiyet payı hem de bir karar alma aracıdır. (Çelik Şimşek, 2019)

Arsa payı, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulması ile var olmakta ve kişilerin sahip oldukları gayrimenkuldeki hak ve yükümlülüklerine dair birçok konuda belirleyici bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Arsa payına sahip kat maliklerinin ana gayrimenkul ile ilgili kararlar alabilmesi, arsa payı çoğunluğunun sağlanmasına bağlıdır. Bu nedenle arsa payı, bulunduğu her zaman diliminde büyük öneme sahip olmaktadır

Kattaki bağımsız bölümlerle ortak mülkiyet hakkı arasında bulunan ilişkiyi kurabilmek adına kat mülkiyeti payı olgusu uygulanmaktadır. Kat mülkiyeti oluşturulurken tüm bağımsız bölümler adına arsa payı verilmesi gerekmektedir. Farklı bir ifadeyle arsa payı ortakların yanı sıra bağımsız bölümlere tahsis edilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan beşinci maddede; kat mülkiyetinin farklı bir kişiye intikal etmesi ya da miras kalması durumunda o kişiye bağlı arsa payı beraber geçmektedir; Arsa payının kat mülkiyetinden farklı bir şekilde devredilmeyeceği, farklı bir hakla tescil edilmeyeceği ve miras kalamayacağı bildirilmiştir (Mevzuat, 1965).

2.4.2. Arsa Payına Şerefiyenin Etkisi

Şerefiye olgusu, literatürde pek çok uygulama alanında kullanılan bir kavramdır. Şerefiye, belediye gelirleri bakımından ele alındığı zaman, kamu yatırımları ile bir bölgede yer alan taşınmazların değerlerinde yaşanan yükselişten yerel yönetimlerin aldıkları payı tanımlarken, kooperatif faaliyetinde, bağımsız bölümlerin birbirine göre yer avantajlarının değerlerini temsil etmektedir. Şerefiyenin kullanılma amacı ve yerine göre uygulama metotları değişiklik göstermektedir (Paksoy ve Öztürk, 2006).

Şerefiyenin arsa payı üzerindeki etkisine bakıldığı zaman ise arsa payının kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulduğunda arazinin şerefiye bedeline göre bağımsız bölümlere orantılı bir şekilde dağıtıldığı görülmektedir. Söz konusu dağıtım, çoğunlukla bağımsız bölümlerin manzarası ve konumu gibi faktörler göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmektedir. Diğer bir deyişle eş büyüklüğe sahip olan bir daire eğer deniz manzarasına sahip ise istinat duvarına bakan daireye kıyasla daha yüksek arsa payına sahip olabilmektedir. Fakat eski yapılanmalarda adil olmayan arsa payı dağılımlarıyla sık sık karşılaşmaktadır. Özellikle geçmiş dönemde proje müteahhiti ile mükellefinin aynı kişi olduğu durumlar söz konusu olduğunda, benzer niteliğe sahip bağımsız bölümlerin farklı arsa paylarına sahip oldukları gözlemlenebilmektedir. Söz konusu binaların inşa sürecinde belki farkına varılabilmektedir. Fakat riskli alanlarda ya da yapıların tekrardan inşa edilmesi gerektiğinde mülkiyet haklarında önemli etkilere neden olabilmektedir. Ayrıca şerefiye, arsa payı düzeltme davalarının kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanılmadan evvel ikame edilmesini neden olmaktadır. Örnek olarak sonradan gerçekleştirilecek yeni konutta çatı piyesli hazırlanacak dubleks daire malikleri, diğer bağımsız bölüm maliklerine “şerefiye” isminde yeni dairelerinde meydana gelen büyüme nedeniyle bir bedel ödemesi gerçekleştirmektedirler. Bu nedenle de yeni inşa edilecek konut daha önce, halihazırdaki yapıda bulunan arsa payını yükselterek diğer kat sahiplerine daha az şerefiye bedeli ödemeyi amaçlamaktadır. Kısaca arsa payı oranı yükseldikçe ödenecek şerefiye bedeli de azalacağı için arsa payının düzeltilmesi davası özellikle 6306 sayılı Kanun çerçevesinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmalarında sık sık kullanılan bir dava türüne dönüşmüştür (Balaban, 2006).

2.4.3. Arsa Payının Belirlenmesi

14 Kasım 2007 tarihli ve “5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” yürürlüğe girmeden önce, bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payı oranlarının dağıtılması, mülkiyet malikleri tarafınca gerçekleştirilmekteydi. Fakat bu tarz bir düzenlemenin bağımsız bölüm sahipleri arasında sonraki süreçlerde bazı çatışmalara neden olması sonucunda yasa koyucu, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer alan üçüncü maddenin ikinci fıkrasında bazı değişikliklere gitmiştir. Bu değişiklik ile kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin arsa payı oranlarının dağıtılması görevi mülkiyet maliklerinin elinden alınmış, projeyi düzenleyen uzman mühendis ya da mimarların teknik bilgilerine dayandırılmıştır. Söz konusu düzenlemeyle beraber arsa payı oranlarına dayanan hak kayıplarının önüne geçilmesi ve mülkiyet malikleri arasında meydana gelebilecek muhtemel çatışmaların engellenmesi hedeflenmiştir (Germeç, 2021).

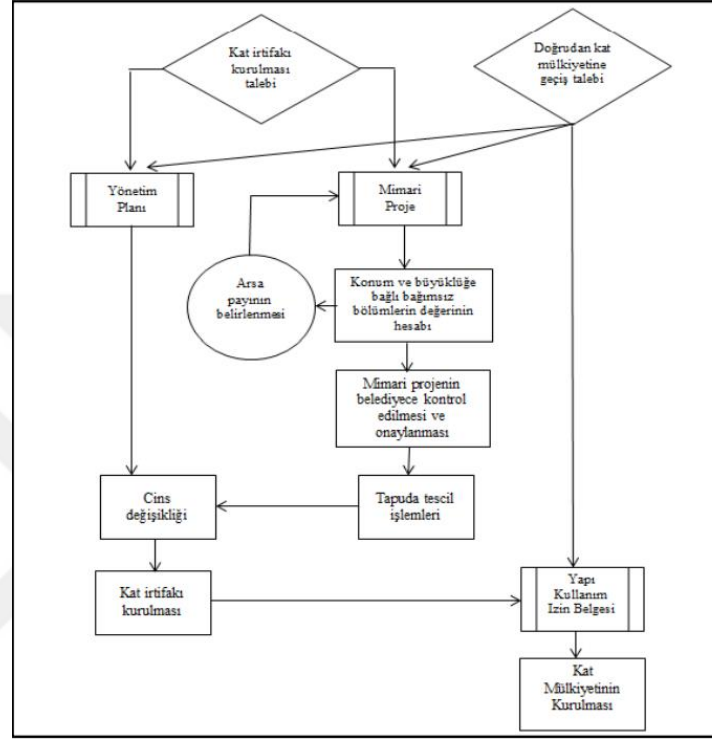
Arsa paylarının belirlenmesinde, hangi kriterlerin, hangi ağırlıkların kullanıldığı bilinmemezliğini korumaktadır. Arsa paylarının belirlenmesinde, bağımsız kısımların bedellerini tespit edebilmek adına tüm bağımsız bölümlerin büyüklükleri ve konum farklarının doğru olarak saptanması gereklilik arz etmektedir. Türkiye Cumhuriyeti’nde binaların büyüklüklerinin belirlenmesine yönelik kavramlar, 3 Temmuz 2017 tarihli “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” içerisinde ifade edilmektedir. Söz konusu yönetmeliğe göre, bağımsız alanlar adına birbiri ile bağlantılı farklı alan olguları tercih edilmektedir. Bu alan olguları “toplam brüt alan”, “genel brüt alan”, “brüt alan” ve “net alan” olacak şekilde dört grup altında sınıflandırılmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne göre net alan, bağımsız bölümde yer alan boşluklar dışında duvarlar arasında olan temiz alan şeklinde ifade edilirken, brüt alan ise galeri boşlukları, hava bacaları, ışıklar ve şaftlar haricinde, bağımsız bölümün dış konturlarının sardığı alan şeklinde tanımlanmıştır. Genel brüt alan; brüt alana ortak bölgelerden arda kalan payların dahil edilmesiyle, toplam brüt alan ise eklentilerin brüt alanının eklenmesi ile elde edilmektedir. Arsa payı oranlarının dağılımını esas alan değerlendirme çalışmalarında, bildirilen alan olgularından hangisinin kullanılacak olduğuna yönelik tereddütler yaşanabilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nda veya alakalı diğer mevzuatlar içerisinde, uygulamacıların arsa payı dağıtım çalışmaları hangi alan olgusundan yararlanacaklarına yönelik tereddütte kalmalarını önleyecek bir düzenlemenin olmaması, kanuna ilişkin gerçekleştirilen büyük eleştiri konuları arasında yer almaktadır (Germeç, 2021).

Kat Mülkiyeti Kanunu içerisinde tanımlanan konum olgusu, bağımsız bölümün civardaki toplu ulaşım imkanlarına yakınlık ya da ticaret merkezlerine olan yakınlık benzeri arsanın mekânsal olanaklarının yanı sıra, konutta yer alan bağımsız alanların birbirine göre konum üstünlükleri veya dezavantajlarını nitelendirmektedir. Arsa payı belirleme faaliyetlerinde, bağımsız alanların değerlerine etki eden konum unsurunun bu kapsamda ele alınması gerekli görülmektedir. Bu bağlamda arsa payı belirlenmesi ve bağımsız bölüm değerlemesi değerlendirildiğinde, değer üstünde etki sahibi olan konum unsurları şeklinde isimlendirilen şerefiye unsurlarının oldukça çeşitli olduğu görülmektedir. Bağımsız bölümlerin şerefiye unsurları ve söz konusu unsurların etki düzeyleri, taşınmazın yer aldığı civardaki arz ve talep dengesine bağlı bir şekilde değişkenlik göstermektedir. Kimi yerlerde taşınmazın değeri üstünde ısınma, yön ve manzara benzeri unsurlar daha fazla etkiye sahipken, kimi yerlerde ise gürültü, mahremiyet ve güvenlik benzeri unsurlar daha etkili olmaktadır. Örneğin, Ankara gibi karasal iklimin etki sahibi olduğu bir yerde, bağımsız bölümün güneşten faydalanmasına imkan sunan cephe yönü, en etkili şerefiye unsuru şeklinde öne çıkmaktayken, İstanbul gibi boğaz manzarasının etkili olduğu bir yerde, manzara unsuru en etkili şerefiye unsuru şeklinde nitelendirilebilmektedir. Söz konusu şartlarda arsa payı belirlenmesine esas değerlendirme çalışmalarında, bölgesel unsur analizi faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi zorunlu hale gelmektedir.

Mevzuatta yer alan hükümlere göre, arsa payı belirlenmesi, proje müellifi olarak kabul edilen teknik uzmanlar tarafınca çoğunlukla 2 boyutlu mimari ek ve projeler üstünden gerçekleştirilmektedir. Fakat taşınmaz değerlendirme hususunda uzman olmayan müellifin, 2 boyutlu proje üstünden bölgesel unsur analizini yaparak arsa payı dağıtımına karar kılması, birtakım problemlerin yaşanmasına neden olmaktadır. Taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde hiçbir deneyime sahip olmayan müelliflerin, genellikle yalnızca bağımsız alanların büyüklüklerini göz önünde bulundurarak veya tüm bağımsız bölümlere eşit arsa payı verip dağıtım gerçekleştirdiği görülmektedir. Yanlış yapılan arsa payı dağıtımından kaynaklı apartmanda kalan insanlar arasında yükümlülük ve hakların dağıtılmasında ciddi problemler meydana gelebilmektedir. Arsa payının eşit ve doğru belirlenebilmesi adına, şerefiyelendirme faaliyetlerinin ve değer tespit işleminin bu konuya ilişkin teknik uzmanlar tarafınca gerçekleştirilen bölgesel analizler sonucunda yapılması gereklilik arz etmektedir (Germeç, 2021).

Direkt olarak kat mülkiyetine geçiş yapılması veya kat irtifakının kurulmasına yönelik gereken evraklar, 634 sayılı Kanun içerisinde yer alan onuncu, on birinci, on ikinci, on

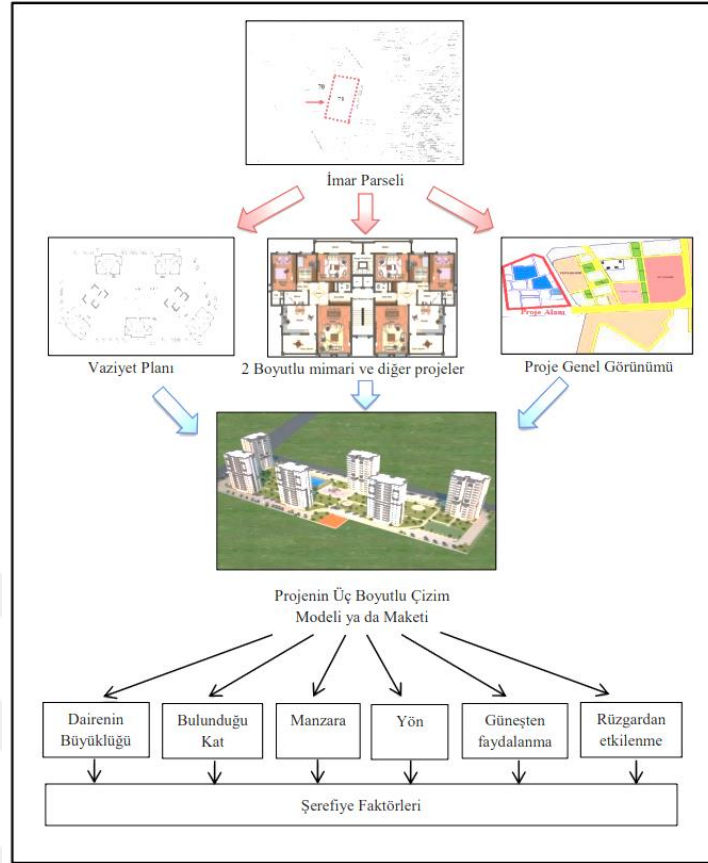
üçüncü ve on dördüncü maddelerde düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemelere göre, kat irtifakının kurulması adına yönetim planı ve mimari proje; kat irtifakından kat mülkiyetine geçiş adına yalnızca yapı kullanma izin belgesi; direkt olarak kat mülkiyeti kurulabilmesi adına yönetim planı, yapı kullanım izin belgesi ve mimari proje evraklarına gereksinim duyulmaktadır (Şekil 5).



Şekil 6. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına yönelik genel iş akış şeması

Kaynak: Germeç, 2021

Arsa payı dağıtımı sırasında, bağımsız bölümlerin bedelini belirleyebilmek adına mimari projeyle beraber proje genel görünümü, vaziyet planı benzeri mimari proje ekleri ve eğer mevcutsa projenin maketinden yararlanılması tavsiye edilmektedir (Şekil 6).



Şekil 7. Arsa payı dağıtımında gereken ek çizimler
Kaynak: Germeç, 2021

2.4.4. Ana Yapı ve Bağımsız Bölümün Değerini Etkileyen Faktörler

Bir varlığın değerinin tespiti, değerlendirme işleminin ana unsurudur. Değerlemenin amacı, değerlendirilen varlığın piyasa değerini etkileyen kriterlerin tümünü göze alarak ve her yönden desteklenen doğru ve gerçeğe uygun bir değeri belirlemektir.

Bir gayrimenkulün veya bağımsız bölümün değerini kesin ve net olarak belirlemek mümkün değildir. Belirlenen bedel ancak taşınmazın yaklaşık değeridir. Bunun nedeni taşınmazların sahip olduğu özelliklerin bölgeden bölgeye ve kişiden kişiye farklılık göstermesinden dolayı objektif bir değerlemenin yapılamamasıdır. Değerleme yapan kişiler tarafından öznel olarak değerlendirilen bu özellikler nedeniyle kesin değer elde edilmez ancak yaklaşık değerlerin belirlenmesine olanak sağlamıştır. Taşınmaz değerlemesinin amacı değerlendirilen taşınmazın piyasa değerini etkileyen kriterlerin tümünü göze alan ve her yönden desteklenen doğru ve gerçeğe uygun bir değere ulaşmaktır. Arsa payı, bağımsız

bölümün değerinin belirlenmesi sonucu oluştuğundan arsa payının belirlenmesi işlemi de bir değerlendirme alanı olarak kabul görmesi gerekmektedir.

Önceki bölümlerde arsa payının önemi ve belirlenmesine ilişkin süreçlerin 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ile belirlendiği ve hüküm altına alındığı ifade edilmiş idi. Ancak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bir değerlendirme işlemi olan arsa payının belirlenmesine ilişkin standart bir yapı bulunmadığı ve usul ve esasları açıklamada yetersiz ve eksik kaldığı görülmektedir.

Arsa paylarının bilimsel kriterlere göre belirlenmesi için yapılacak ilk adım arsa paylarının belirlenmesinde dikkate alınacak esaslar ile nasıl bir değerlendirme yapılacağı, hangi yöntemlerin kullanılacağı kanun ile belirlenerek mevzuatta arsa paylarını belirleyen taşınmaz değerlendirme işlemleri için ortak kural ve standart getirilerek arsa payı için değerlendirme politikasının oluşturulmasıdır.

Arsa paylarının hesaplanması için birçok faktör, veri ve parametreye ihtiyaç duyulmaktadır. Bağımsız bölümün değerini tahmin etmek için değerinin oluşumunda etkili tüm faktörlerin göz önünde bulundurulması gerekir. Her taşınmaz sahip olduğu yasal, konumsal, fiziksel, yapısal ve çevresel özellikleri ile birbirinden farklıdır ve bu özellikler nicelik ve nitelik bakımından bölgeden bölgeye ve kişiden kişiye farklılık gösteren özelliklerdir.

Değerin belirlenmesinde kullanılan kriterler ve bu kriterlerin hangisinin daha önemli olduğu bilinmemektedir. Değerin belirlenmesinde etkili olan faktörlerin ve bu faktörlerin etki derecelerinin tespiti ancak bölgesel analiz ve araştırmaların yapılmasıyla mümkündür. Bu faktörler sayısal olarak belirlenirse taşınmaz değeri tespit edilebilir.

Arsa payının bilimsel kriterlere göre belirlenmesi için arsa payı dağıtımını yapan teknik uzmanın, bağımsız bölümün sahip olduğu yasal, konumsal, fiziksel, yapısal ve çevresel özellikleri ve ilave olarak değer esasları, değerlemede kabul edilen varsayımlar, kullanılan değerlendirme yöntemi, tapu kayıtlarına ilişkin yasal izinler, değerlendirme çalışmalarını olumsuz etkileyen faktörler, sosyal ve ekonomik veriler ile bağımsız bölümün sahip olduğu mevcut mevzuat hükümleri ile birlikte yargı içtihatlarını ve geçmişte yapmış olduğu doğru örnek uygulamaları göz önünde bulundurarak arsa payı hesaplamalarını yapması gerekmektedir.

Arsa paylarının hesaplanması için bağımsız bölümün değerinin belirlenmesinde kullanılan kriterler ve bu kriterlerin hangisinin daha önemli olduğu bilinmemektedir. Bu

nedenle bağımsız bölümün değerine etki eden kriterlerin ve etki derecelerinin doğru olarak belirlenmesi değerlendirme sürecinin en zor adımıdır.

Kat Mülkiyet Kanunu'nun 3. Maddesi'nde her ne kadar bağımsız bölümlerin değerlerinin konum ve büyüklükleri dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği ifade edilmiş ise de Yargıtay içtihatlarından bağımsız bölümlerin değerlerinin alanı, konumu, biçimi ve diğer farklılıkları göz önünde bulundurulması gerektiği ve bu bağlamda her bir bağımsız bölümün yüz ölçümü, kaçınca katta yer aldığı, cadde veya sokağa cephesi olup olmadığı, manzarası, güneşten yararlanma, rüzgar ve diğer dış etkenlerden etkilenme oranları gibi farklı kriterlere göre belirlenmesi gerektiği vurgulanmaktadır. (Y. 18. HD. 17.02.2009 T., 2008/13132 E., 2009/1268 K.; Güler, 2022)

Arsa paylarının belirlenmesi ve doğruya yakın bir şekilde hesaplanabilmesi için bağımsız bölümün değerinin belirlenmesinde kullanılan kriterler kanun ve Yargıtay içtihatları dikkate alınarak aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Buna göre bağımsız bölümlerin;

- biçimi ve diğer farklılıkları
- kullanım alanı, yüzölçümü
- manzarası
- binada bulundukları yerleri
- cinsi
- kaçınca katta yer aldığı
- rüzgar ve diğer dış etkenlerden etkilenme oranları
- cadde veya sokağa cephesi olup olmadığı
- aydınlanması
- mimari kullanımı cephesi
- ısıtma sistemi
- kuzey rüzgarlarına karşı olup olmadığı
- güneşten yararlanma oranı
- metre kare yapı bedeli gibi kriterler belirlenmiştir.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 7. Maddesinde binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunacağı ve vergi değerinin takdirinde, ayrıca, binaların aşağıdaki özellikleri de göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir. Buna göre;

1. İşyerleri ve meskun yerler ile park, bahçe, okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu,
2. Bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki,
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. Mamurluk derecesi,
8. Asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı,
9. Müstemilatı,
10. Manzara görme durumu olarak belirlenmiştir.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 8. Maddesinde binaların kullanım tarzlarına göre ayrımı yapılmış binalar; Konutlar, işyerleri ve özellik gösteren diğer yapılar olarak 3'e ayrılmıştır. (Resmi Gazete, 1972)

Aynı şekilde Tüzüğün 9. Maddesinde binaların inşaat nevelerine göre ayrımı yapılmış ve taşıyıcı sistemleri esas alınmak suretiyle aşağıdaki gibi gruplandırılmıştır;

- Çelik karkas,
- Betonarme karkas,
- Yığma kagir,
- Yığma yarı kagir,
- Ahşap,
- Taş duvarlı (çamur harçlı),
- Gecekondular tarz ve vasfında,
- Kerpiç ve diğer basit binalar

Yine tüzüğün 10. Maddesinde binaların inşaat sınıflarına göre ayrımı yapılmıştır. Bunlar;

- Lüks inşaat,
- Birinci sınıf inşaat,
- İkinci sınıf inşaat,
- Üçüncü sınıf inşaat,
- Basit inşaat olarak belirlenmiştir.

Tüzüğün 12. Maddesinde kat mülkiyetindeki ortak yerlerin değerinin takdirinin 12. Madde hükümleri uygulanarak bulunacağı, Bahsedilen tüzüğün 14. Maddesi ise kat mülkiyetindeki eklentilerin vergi değerlerinin de belirtilen faktörlere göre takdir edileceği ifade edilmektedir (Güler, 2022).

Öte yandan genel olarak bir bağımsız bölümün değerini; arsanın konumu ve biçimi, toprağın fiziksel yapısı, yola cephe uzunluğu ve yolun genişliği, imar yollarının mevcutta açık olup olmaması, imar durumu, parselin köşe sayısı, parselin dar ve uzun bir yapıda olması, parselin kullanım alanı, bağımsız bölümün cinsi, kullanım amacı, eklentileri, oda sayısı, aydınlanma sistemi, bina yaşı, kat kriteri, ısıtma tipi, banyo sayısı, malzeme kalitesi, balkon sayısı, brüt kapalı alan, metro durağına uzaklık, üniversiteye uzaklık, asansör, rekreasyon alanlarına uzaklık, brüt açık alan, brüt depo alanı, balkon, süpermarkete uzaklık, metrobüs durağına uzaklık, bölgenin gelişmişlik durumu, anayola uzaklık, otobüs durağına uzaklık, güneşten yararlanma, rüzgâr ve diğer dış etkenlerden etkilenme, otoparkının olup olması vb kriterler (bu kriterler bölgeden bölgeye ve kişiden kişiye değişeceği için artırılabilir veya azaltılabilir) belirlemektedir.

2.4.5. Arsa Payının Yeniden Belirlenmesi Hali

• Maliklerin Anlaşması Yoluyla

Kat malikleri, bağımsız bölümlere has olan arsa paylarının, taşınmazın değeriyle orantılı olarak dağıtılmadığı, ortak alan özelliğine sahip bir bölgeye arsa payı verildiği veya daha sonra bağımsız bölüm eklemesi benzeri durumlar söz konusu olduğunda, 634 sayılı Kanun'da yer alan üçüncü maddeye göre, arsa payının tekrardan belirlenmesi adına mahkemeye başvuruda bulunulabilmektedir. Fakat arsa payının düzeltilmesi davasını açmak adına davacının belirli şartları yerine getirmesi gereklilik arz etmektedir. Kat irtifakı sahibi ya da kat maliki olmayan bir birey, arsa paylarının tekrardan belirlenmesi talebiyle herhangi bir dava açma yetkisine sahip değildir. Bunun haricinde arsa payının yeniden belirlenmesi davasını açacak birey, açacak olduğu husumeti sadece kat malikine açabilmektedir. Bunun dışında kiracı, yönetici, intifa hakkı maliklerini taraf gösterip dava açılması gibi bir durum söz konusu değildir. Ayrıca dava açan kat irtifak sahibi ya da kat malikinin iyi niyetli olmaları gerekmektedir (Alpöğünç, 2010).

Kat mülkiyeti ya da kat irtifakına yönelik resmi senet üzerinde imzası yer alan ve proje müellifi tarafınca bağımsız bölümlere ayrılan arsa bedellerini bilen bağımsız bölüm

malikinin, Borçlar Kanunu'nun iradeyi yok sayıcı nedenleri dışında, arsa payının yeniden belirlenmesi talebinin, iyi niyetli olmadığı düşünülmektedir. Bu duruma karşın kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmasına yönelik resmi senedin tanzimine katılmamış, resmi senet üzerinde herhangi bir imzaya sahip olmayan kat maliki ya da kat irtifakı sahibinin, arsa payının yanlışlığına dayanarak dava açma yetkisi bulunduğu kabul görülmektedir (Alpöğünç, 2010).

• Hatalı Arsa Payının Düzeltilmesi Davası

Arsa payı üzerindeki hak, bağımsız bölümün kaderine bağlı olup, onunla bütünlük arz eden bir haktır (Ayan, 2017; Çaldağ, 2022). Arsa payının düzeltilmesi için açılacak davanın da mülkiyet hakkına dayanması sebebiyle süre sınırıyla kayıtlanmaması hakkın niteliği gereğidir (Çaldağ, 2022).

Arsa paylarının yeniden belirlenmesi davalarında en değerli konular arasında, bağımsız bölümlerin bedeli, ana taşınmazda direkt olarak kat mülkiyetine geçildiği veya kat irtifakının kurulduğu zamanın şartlarına göre belirlenmesi yer almaktadır. Örnek olarak bir konut, 1960'ta inşa edilmeye başlayarak aynı yılda kat irtifakı kurulmuş ise, muhtemel bir arsa payının yeniden belirlenmesi davası halinde, teknik uzmanlar konutun 1960'taki şartları ve niteliklerine göre değerlendirmelerini gerçekleştirmektedirler (Alpöğünç, 2010).

Tablo 4. Kat mülkiyetine tabi konutlarda karar yeter sayıları

Numara	Uygulamalar	Özel Oranların Arandığı Durumlar	Sadece Arsa Payının Arandığı Durumlar	Çifte Çoğunluk Gerektiren Durumlar (hem arsa payı hem de sayı çoğunluğu)	Oybirliği Gerektiren Durumlar
1	Yönetim planının değiştirilmesi.	4/5			
2	Ana taşınmazın ortak bölgelerinde inşaat, onarım ve tesisler, farklı renge sahip dış badana ve boya yapılmasına yönelik karara varılması.	4/5			
3	Kat irtifakı kurulan taşınmazlarda, yapı fiilen inşa edilmişse ve fiilen kullanılmaya başlamışsa, kat mülkiyetine geçilmese de, ana taşınmazın yönetiminde kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanması.	2/3			

Tablo'4 ün devamı

4	Genel çamaşır kurutma, çamaşırhane, teras, garaj ve kömürlük alanları gibi ortak yerlerde bulunan kullanım ölçüsü.		✓		
5	Ana taşınmazın sigorta primlerine ve tüm ortak alanların onarım, güçlendirme, koruma ve bakım giderleriyle yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin firma giderlerine ve giderler için toplanacak avansa katılım.		✓		
6	Engellilerin hayatları adına zorunluluk göstermesi durumunda, ortak alanlarda proje tadili yapılması.			✓	
7	Isı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme ya da ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi.			✓	
8	Ortak alanların düzgün ya da daha rahat bir hale konulmasına ya da bu alanlardan sağlanacak yararın artırılmasına yardımcı olacak tüm yenilikler ve ilaveler hakkında karar.			✓	
9	Denetçinin atanması.			✓	
10	Yöneticinin atanması.			✓	
11	Kat malikleri arasından bir tanesi, diğer kat maliklerinin haklarını ihlal eder ve çekilmez hale getirirse, onun mülkiyet hakkının devralınması.			✓	
12	Ana ta bir hakla kayıtlanması, arsanın bölünmesi, bölünen kısımların başkalarına devrolması ile apartmanın dış duvarlarının çatı veya damının reklam maksadıyla kiralanması gibi önemli yönetim işleri.				✓

Tablo'ün devamı

13	Ana taşınmazın üstüne kat ilavesi veya teras katın tam kata çevrilmesi gibi durumlar hakkında karar verilmesi ile arsa paylarının yeniden düzenlenmesi hakkında karar verilmesi.				✓
14	Kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün eğlence, toplantı yeri, gıda ve beslenme yeri, imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri veya çarşı gibi kullanımlar hakkında karar verilmesi.				✓

Kaynak: Özmen ve Çakmak, 2013

Arsa payı düzeltim davası, Yargıtay'ın yerleşik içtihatları uyarınca ana gayrimenkulün kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsünü koruduğu sürece açılabilir (Yargıtay 20. HD'nin 2016/ 11562 E. 2017 / 72 K. sayılı 16.01.2017 tarihli kararı). Arsa payının yeniden belirlenmesi davası, hak düşürücü zamanaşımı ve süreye tabi olmamaktadır. Bu sebeple kâr irtifakı safhasında yapı kullanım izin belgesi alınmasından önce veya sonra, yapı kullanım belgesinin alınmaması durumunda bile arsa payının yeniden belirlenmesi davası açılmaktadır. Fakat arsa payının yeniden belirlenmesi davası adına hak düşürücü hal, kat mülkiyeti veya kat irtifakının ortadan kaldırılmasıdır. Farklı bir deyişle arsa payının yeniden belirlenmesi davası, ana yapı üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı statüsü olduğu müddetçe açılmaktadır. 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli yapıya ilişkin kararın netleştirilmesi neticesinde bağımsız bölümlerin ve bağımsız bölümlere bağlı kat mülkiyet ve kat irtifakının hukuksal statüsü sonlanacağından, arsa payının yeniden belirlenmesi davasının açılması da mümkün olmaktadır (Özmen ve Çakmak, 2013).

6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe dahil olmasıyla beraber riskli yapının belirlenmesi sonucunda, üstünde konutun yıkılıp arsaya dönüşen taşınmazlarda, yeni uygulamalara yönelik kat malikleri tarafınca, arsa payının 2/3'üne göre karar kılınmaktadır. Riskli yapı yıkılıncaya dek arsa payına önem vermeyen kat sahipleri, hatalı arsa payı oranları nedeniyle yeni inşa edilecek yapılar adına anlaşmaya varamamaktadırlar. Bu durum neticesinde, kentsel dönüşüm çalışmalarıyla beraber hak arayışına giden kat malikleri, taşınmaz üstündeki tasarruflarını koruyabilmek adına arsa payının yeniden belirlenmesi davası

açabilmektedir. Özellikle son dönemlerde kentsel dönüşüm çalışmalarıyla beraber arsa payının yeniden belirlenmesi davalarında ciddi oranda artış yaşanmıştır. Ayrıca eski bina stokunun yoğun olduğu alanlarda arsa payının yeniden belirlenmesi davaları nedeniyle dönüşüm çalışmalarının oldukça yavaşladığı ifade edilmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015). Arsa payının bilimsel metotlara ve mevzuatın kriterlerine uygun bir şekilde dağıtıldığı konutlarda, dönüşüm faaliyetlerinin gerekmesi halinde, arsa payının yeniden belirlenmesi davalarını önleyecek ve bu sayede kentsel dönüşüm faaliyetlerine hız kazandırılması mümkün olacaktır.

Mardin İli Midyat İlçesinde arsa payı düzeltim davaları sorgulandığından sulh hukuk mahkemesinde arsa payı düzeltim davasının bulunmadığı görülmüştür.

1.8. 2.5. Afetler

2.5.1. Afet ve Dirençlilik Kavramları

Afet kavramının birçok tanımı bulunmaktadır. TDK'ye göre, çeşitli doğa olaylarının sebep olduğu yıkım olarak tanımlanmaktadır (TDK, 2022). Köken olarak Arapça bir kelime olan “afet” felaket, yıkım, musibet olarak tanımlanır (Develioğlu, 1978). Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD), afeti “toplumun tamamı veya belli kesimleri için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplar doğuran, normal hayatı ve insan faaliyetlerini durduran veya kesintiye uğratan, etkilenen toplumun baş etme kapasitesinin yeterli olmadığı doğa, teknoloji veya insan kaynaklı olay” şeklinde ifade etmektedir. Afet, bir olay sonucunda ortaya çıkan sonuç olarak tanımlanmaktadır (URL-5).

Birleşmiş Milletler (BM), 2009'da yaptığı tanımlamasında afet olaylarına karşı kentsel direnç kavramını, “Her türlü tehlike ve tehdit karşısında, etkilenme olasılığına sahip yerleşmelerin, toplumların ve tüm sistemlerin; kendilerini koruma, sistemin işleyişini güvence altına alma, kısa sürede yeniden yapılanma ve değişime uyum sağlama için gerekli kaynaklara sahip olması ve bu kaynakları etkin kullanım becerisi” olarak tanımlamıştır (BGSPA, 2014).

Buradan yola çıkarak afet kavramını, insanlar için mevcut düzenin normal şekilde işlemediği, fiziki normal hayatı ve insan faaliyetlerini durdurup ya da kesintiye maruz bırakıp toplumlara etkide bulunan, sosyal ve ekonomik kayıplara yol açan insan, teknoloji ya da doğal kaynaklı olaylar şeklinde; dirençlilik kavramını ise bir sistemin rastgele bir

nedenle bozulması sonucunda denge durumuna geri dönme beceri ve kararlılığı şeklinde ifade edebilmek mümkündür.

2.5.2. Ülkemizin Afet Riskleri

Türkiye, depremlerin sıklıkla görüldüğü ülkelerden biridir. Söz konusu depremlerde önemli mal ve can kayıpları yaşanabilmektedir. Örneğin, 1939'da yaşanmış olan Erzincan depremi, Türkiye tarihindeki en önemli ve büyük depremler arasında yer almaktadır ve 30 binden çok birey bu deprem sonucunda yaşamını yitirmiştir. Çaldıran depremi ise 1976 yılında 3 bin 840 insanın hayatını kaybettiği ve 9 bin 232 evin kullanılmayacak hale geldiği bir depremdir (Usta, 2023). 1999'da Türkiye, Erzincan depreminden sonraki en büyük iki depremiyle karşı karşıya kalmıştır. Bu depremlerden birincisi, Ağustos ayında merkez üssü Gölcük olarak belirlenmiş 7.4 şiddetindeki depremdir. Gölcük'te yaşanan deprem neticesinde 18.000'den fazla kişi yaşamını yitirmiş ve ciddi oranda mal kayıpları yaşanmıştır. Diğer depremse Kasım ayında Düzce kentinde meydana gelmiştir. Bu deprem sonucunda ise 900 insan yaşamını yitirmiştir (Özbilgin vd., 2023).

06.02.2023'te Kahramanmaraş şehrinde arka arkaya meydana gelen 7.8 ve 7.6 büyüklüğündeki depremler sonucunda Türkiye'nin on bir şehrinde yaklaşık olarak 15 milyon kişi yaşanan bu depremlerden direkt olarak etkilenmiş ve 50 binin üstünde insan yaşamını yitirmiştir. Ayrıca bahsedilen depremler Suriye'de de önemli kayıp ve vefatlara yol açmıştır (Özbilgin vd., 2023).

Türkiye'de sıklıkla karşılaşılan afetlerden bir diğeri ise yangınlardır. Yangınların %92'lik kısmı insanlardan kaynaklı olarak ortaya çıkmaktadır. Çoğunlukla yer açma, anız, çöplük, kasıt, sigara ve ihmal benzeri sebepler ile meydana gelmektedir. Doğal sebeplere bağlı yangınlarsa yalnızca %8 ile %10 oranında gerçekleşmektedir (Akay, 2019).

Türkiye'de çoğunlukla akma ve kayma çeşidi heyelanlar ve kaya düşmesi benzeri durumlar yaşanmaktadır. Bahsedilen tür afetler, Doğu Anadolu bölgeleri, Orta Anadolu bölgeleri ve Karadeniz Bölgesinde yoğun bir şekilde gözlenmektedir. Heyelanlar, Türkiye'de afetler arasında önem arz eden bir yere sahiptir (Benli vd., 2018). Tablo 5'te Türkiye'de yaşanan afetlerin dağılımına yer verilmiştir.

Tablo 5. Türkiye'de afetlerin dağılımı (2020-2022)

Sel/Su Baskını	450
----------------	-----

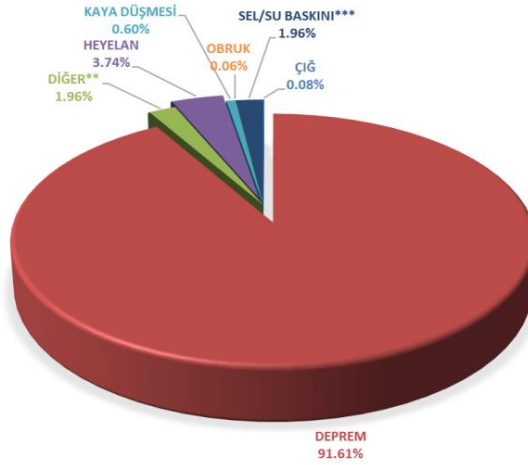
Tablo 5'in devamı

Obruk	13
Kaya Düşmesi	137
Heyelan	859
Deprem	21054
Çığ	18
Diğer	451
Genel Toplam	22982

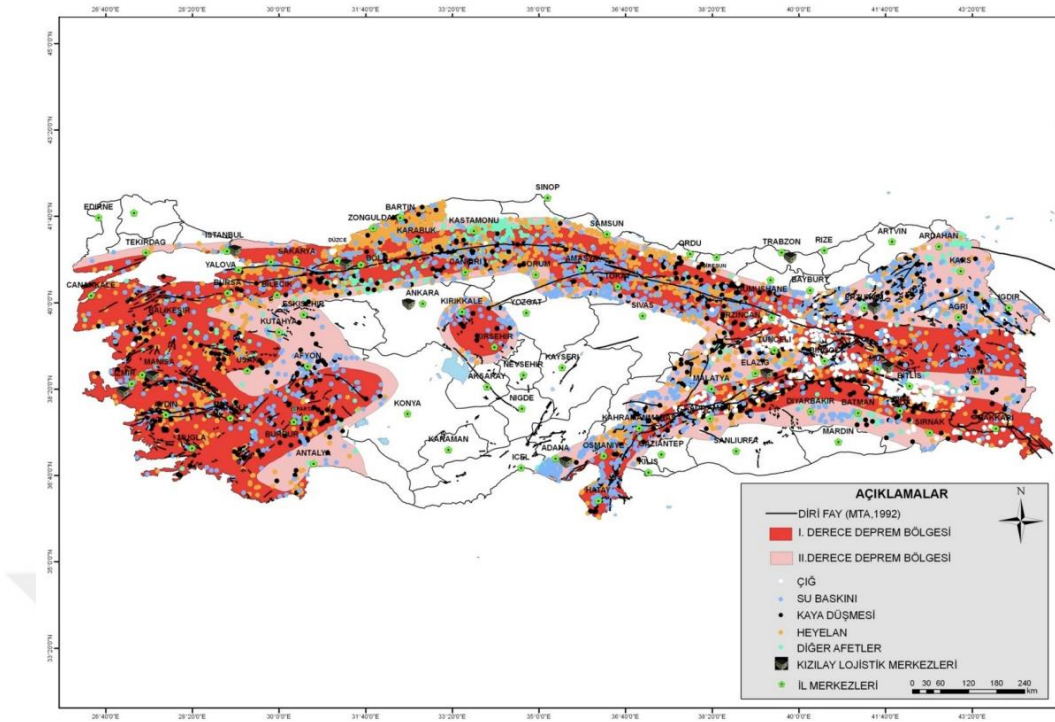
Kaynak: AFAD, 2023

Tablo 5'te görüldüğü üzere, 2020 ile 2022 yılları arasında Türkiye'de en fazla görülen doğa kaynaklı afet türü deprem olmuştur. Depremlerden sonra ise en fazla görülen doğa kaynaklı afet türü heyelan ve arkasından su/sel baskınları olmuştur. Şekil 7'de ise doğa kaynaklı afet türlerinin istatistiklerine yer verilmiştir.

2022 YILI DOĞA KAYNAKLI OLAY İSTATİSTİKLERİ



Şekil 8. 2022 yılı doğa kaynaklı olay istatistikleri
Kaynak: AFAD, 2023



Şekil 9. Türkiye afet risk haritası (URL-6)

Şekil 8’de Türkiye’nin afet riski düzeylerine yer verilmiştir. Şekil 6’da görüldüğü üzere, Türkiye genel olarak bir fay hattı ülkesidir. Bu nedenle fay hattı üstünde bulunan şehirlerin tümü birinci derece deprem bölgesi olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm, birinci derece afet riski altında olan şehirlerdeki binaların daha sağlam ve dayanıklı hale getirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması ve benzeri sebeplerden kaynaklı fazlasıyla önem arz etmektedir.

2.5.3. Afetlere Dirençli Kentler

Dirençlilik terimi, çıkış noktası olarak iklimsel ve çevresel farklılıklar kapsamında bir şekle bürünürken, 1990’lardan itibaren afet riskini hafifletmeye yönelik faaliyetlerin temel konusuna dönüşmüştür. AFAD’a göre afete dirençlilik terimi, “tehlikelere açık bir sistem, toplum veya topluluğun tehlikelere ve afet riskine karşı dayanıklı olabilme, afet riski ile mücadele edebilme, afetlerin etkisini en kısa zamanda onarma veya düzelme kapasitesi” şeklinde ifade edilmektedir (URL-5). Afete dirençlilik diğer yandan afet olaylarının risk ve etkilerini analiz etme, analiz edilen risk ve etkilere ilişkin önlemler alma ve sonuçlarıyla mücadele edip zararları azaltma becerisi şeklinde de tanımlanabilmektedir.

Bir kentin afet olaylarına karşı dirençli olması, o kentte yaşamını sürdüren insanların afetlere ve afetlerin yarattığı negatif yönlü sonuçlarla başa çıkabilme ve hafifletebilme becerileri ile ilişkilendirilmektedir. Bahsedilen dirençlilik, sağlam altyapı ve doğru yapılaşmayla kentlerde sürdürülebilir bir planlamayla sağlanmaktadır. Bu bağlamda şehri dirençli hale getirebilmek adına toplumun bütün faktörleriyle kuruluşlarının beraber çalışmaları gerekli görülmektedir (AFAD, 2024).

2013'te dirençliliğe yatırım gerçekleştirme ve dirençlilikleri artırma amacıyla birleşmiş olan kentlerden meydana gelen "Dirençli Şehirler Ağı"na göre dirençli kentler, tüm faktörleriyle ortak bir payda üzerinde beraber hareket eden, muhtemel afet olaylarına ilişkin risk ve tehlikelerle mücadelede bulunabilme potansiyeline sahip bölgeler şeklinde ifade edilmektedir (Ersavaş, 2020). Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD)'nin yaptığı tanımlamaya göre dirençli bir kent, araç ve yapıları pozitif olarak dönüştüren, beklenmedik olayları absorbe eden ve bu olaylardan kurtulan, gelecek dönemde yaşanması muhtemel olan kurumsal, sosyal, çevresel ya da ekonomik olaylara hazırlanan ve üstesinden gelen kentler olarak tanımlanmaktadır (OECD, 2018).

1.9. 2.6. Kentsel Dönüşüm

2.6.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kent, genel anlamıyla sosyal ve ekonomik üretimin yoğun olduğu, bireylerin yaşamlarını sürdürerek çalıştıkları bir alan olarak ifade edilmektedir (Yasin, 2005). Kentsel dönüşüm ise, yoğunlukla kentlerde halihazırdaki altyapı, hayat standartları ve binaların iyileştirilmesini hedefleyen bir kentsel geliştirme ve planlama stratejisi olarak ifade edilmektedir. Söz konusu süreç, kentlerin gelişmesini sürdürülebilir olarak yönlendirmeyi, kentsel bölgelerde tekrardan bir düzenlemeye gidilmesini ve yaşanabilir alanların sayısını çoğaltmayı hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları, kent dokusunu daha modern bir hale getirmek, toplumsal hayat kalitesini artırmak, afet risklerini hafifletmek ve çevresel sürdürülebilirliği artırmak amacı ile gerçekleştirilmektedir (Yıldırım, 2006).

2.6.2. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Önemi

Kentsel dönüşüm projelerinin temel amaçları aşağıda belirtilen şekilde sıralanabilir (Erden, 2003):

- Doğal afetlere dirençli kentler oluşturmak
- Akıllı Kent kavramını uygulamaya almak
- Kurumların ve çeşitli sosyal sınıfların katılımını sağlamak
- Gereksinim hissedilen devamlı fiziksel değişimi sağlayabilmek
- Sosyal düzensizliğe neden olan unsurları araştırıp tespit ederek kentsel bölgelerin çöküşünü engellemek
- Proje sürecine her seviyede alakalı kişi ve örgütlerin katılımını garanti etmek
- Mimari ve kentsel hayat stillerinin kalitesini geliştirerek kültürel dinamiklere canlılık getirmek
- Ekonomik aktiviteyi canlandırmak
- Fiziki bozulmanın önüne geçmek ve tarihi yapıları uzun vadeli muhafaza edebilmek

Son dönemlerde kentsel dönüşüm, düşük gelirli kişilerin yaşadığı bölgelerin rehabilitasyonu, tarihi şehir merkezlerinin tekrardan işlevlendirilerek muhafaza edilmesi, hasara uğrayan kentsel bölgelerin tekrardan inşa edilmesi gibi noktasal seviyede ve dar kapsamlı ifade edilmektedir. Söz konusu farklara rağmen dönüşümün sebepleri altı sınıfta toplanabilmektedir. Bunlar (Ergenekon, 2003):

- Sosyo-kültürel değişiklikler
- Politik değişiklikler
- Teknolojik değişiklikler
- Makroekonomik değişiklikler
- Fiziksel değişiklikler
- Demografik değişiklikler

Kentsel hayat standardının artırılabilmesi adına şehir yönetimlerine ağırlık verilmesi gerekli olan stratejik faaliyet alanları da mevcuttur. Bahsedilen alanlardan başlıcaları şu şekildedir:

- Yerel yönetimlerde verimlilik ve etkinliğin artırılması

- Örgütler arası iş birlikteliğinin, kent ekonomisi ve ticaretinin, kentlilik bilincinin ve kent hukukunun geliştirilmesi
- Sürdürülebilir kentleşmenin ve kent güvenliğinin sağlanması
- Kültürel mirasa sahip çıkılması
- Beşeri ve sosyal sermayenin geliştirilmesi
- Kentsel yapı stokunun daha iyi bir hale getirilmesi
- Sağlıklı ulaşımın tesis edilmesi
- Kentsel donatıların zenginleştirilmesi
- Kentsel altyapının geliştirilmesi
- İmar ve planlama faaliyetleri

2.6.3. Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Kalkınma Planları

Türkiye Cumhuriyeti, oldukça hızlı fiziksel, kültürel ve sosyo-ekonomik değişimlere sahne olmuş ülkeler arasında yer almaktadır. Türkiye'nin söz konusu yapısı nedeniyle bir taraftan zengin kültür mirası ile bir taraftan ise sağlıklı, kaçak yapılaşmanın baskısında olan kentlerinde değişim oldukça güçtür. Kent merkezleri bir dönem kaçak yapılaşmanın ciddi düzeyde çoğaldığı ve görüntü kirliliğinin oldukça üst noktalara eriştiği alanlar haline gelmişlerdir (Yiğitcanlar, 2001).

Türkiye'nin söz konusu yapısı dikkate alındığı zaman, geçmişten günümüz kentsel dönüşümün biçimlenmesinde rol üstlenen kendine özgü dinamiklere sahip olduğu görülmektedir. Bahsedilen dinamikler, Türkiye'nin maruz kaldığı siyasal ve ekonomik şartlarla beraber kültürel, toplumsal ve tarihsel yapısından kaynaklı ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda Türkiye'de yer alan kentlerin dönüşümünde rol üstlenen dinamikleri (zengin kültürel yapı, toplumsal, tarihsel, siyasal ve ekonomik şartlar) de göz önünde bulundurularak Türkiye Cumhuriyeti'ndeki kentsel dönüşümün gelişim sürecini 4 dönem altında ele almak mümkündür:

- 1923-1950 Dönemi Kentsel Dönüşüm

Türkiye'de, Cumhuriyetin ilan edilmesiyle beraber başkent Ankara'dan başlayarak şehirlerin batı bölgelerindeki standartlara kavuşturulması amaçlanmış ve belirlenen bu amaç doğrultusunda Ankara İmar Planı'nı oluşturmak maksadıyla Jansen Planı gündeme gelmiştir. Söz konusu plan içerisinde modern yerleşim merkezlerinin inşa edilmesinin yanında eski kent dokusunun da güncellenmesi önerilmiştir. Fakat 1940'ların sonlarında

Ankara'ya yönelik yaşanan göçler ve göçler nedeniyle ortaya çıkan gecekondulaşmanın ilk örnekleri ortaya çıkmaya başlamış ve kentin planlı gelişimi sekteye uğramıştır. Bu durum neticesinde kentte yer alan eski boş araziler, kente yeni gelen ya yoksul göçmenlerin kurdukları gecekondu ya da asker ve bürokrat elit kesimin inşa ettirdikleri binalarla dolmuştur. Böylelikle kentte yaşamını sürdüren insanlar, eski kentin dönüşümü hususunda bir uzlaşma sağlayamamışlardır. Ankara haricindeki şehirler incelendiği zamansa, diğer şehirlerde de 1923 ile 1950 yılları arasındaki dönemde hızlı gelişmenin söz konusu olmadığı görülmektedir. Ayrıca Cumhuriyeti rejimi, diğer şehirlerde de planlı gelişimi öngörmektedir. Söz konusu dönem içerisinde Türkiye Cumhuriyeti'nin bayındırlığı ve bireylerin refah düzeylerinin artması, belediyelerin yükselmelerine bağlanmaktadır. Ayrıca belediyeleri gelişimiyle beraber şehirlerin modern kültürün, güzelliğin, temizliğin ve sağlığın örneği olmaları beklenmektedir (Yiğitcanlar, 2001).

- 1950-1980 Dönemi Kentsel Dönüşüm

1950'lerde başlamış kalkınma girişimleriyle tarım alanında yaşanan makineleşme sonucunda tarım sektöründe patlak veren işgücü, insanları kentlere yönleltmiştir. Ankara'da gecekondu arazilerinin kuzeye genişlemesi sonucunda 1953'te "6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun" ile bahsedilen tarihe dek inşa edilen gecekondu yasal hale getirilmiştir. Ankara'nın girişimleriyle şehrin imarı adına 1955'de yeni bir uluslararası yarışma başlatılmış ve söz konusu yarışmayı Raşit Ubaydin ve Nihat Yücel'in oluşturdukları plan kazanmıştır. Ubaydin ve Yücel'in planında, kentin 1985'de 750.000 nüfusa yükseleceği belirtilmektedir. Fakat 750.000 sınırı Ulus ve Kızılay merkezlerinde daha 1962'de aşılıp söz konusu yükseliş yeni bir düzenleme ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda 1963'te 327 sayılı Kanun 1966'da "775 sayılı Gecekondu Kanunu" ile daha öncesinde inşa edilen gecekondu yeniden yasal hale getirilmiştir; 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun yürürlüğe dahil olmasıyla beraber konutlar yıkılıp kat adetleri yükseltilmeye başlanmıştır. Aynı şekilde bahsedilen dönem içerisinde imar planı sınırları haricindeki yapılanmaya yön verebilmek ve farklı bir plan hazırlayabilmek adına "Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu" kurulmuştur (Şimşek, 2015). Kentsel dönüşüm çalışmaları, fiziksel mekânın imar uygulama araçlarından da yararlanarak daha sağlıklı hale dönüştürülmesi, önleme alanları ve apartmanlaşarak tekrardan yapılandırılması şeklinde yapılmıştır. Ayrıca bahsedilen bölgelerin arındırılarak farklı nüfuslara ilişkin yenilenmesi şeklinde de bir dönüşüme gidilmiştir.

1970’lerde ise Türkiye Cumhuriyeti’nin dünya genelinde yaşanan değişikliklere ve yeniliklere bağlı bir şekilde şehirlerin şekillenme türlerinde farklılıklar meydana gelmiştir. Sermayenin yükselmesi ve gelişimiyle beraber büyük çaplı yapılar inşa edilmiştir. Özellikle toplu konut projeleri, bahsedilen dönem içerisinde meydana gelen sunumlar arasından en fazla göze çarpan örnekler şeklinde nitelendirilmektedir. Sonuç itibariyle bahsedilen dönem içerisinde ucuz konut sunumu, hava kirliliği, trafik ve göç benzeri problemler çoğaldığından şehrin bütünsel dönüşümü geri plana atılmıştır. Kentsel dönüşüm sadece fiziki olarak değil, sosyal açıdan da gerekli olduğu düşüncesinin temelleri bahsedilen dönem içerisinde atılmıştır. Fakat devrin gerek hareketli ve karışık siyasi ortamı gerekse kaynak yetersizliği benzeri nedenlerden kaynaklı istenilen sosyal boyutlu kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilememiştir (Yılmaz, 2005).

- 1980-2000 Dönemi Kentsel Dönüşüm

Kentsel bölgelerin dönüştürölüp kentsel arsa piyasalarına kazandırılması konusuna yönelik 1980’lerde 3 çözüm yolu ortaya atılmıştır. Bahsedilen çözüm yollarından birincisi, İslah İmar Planları olarak ifade edilmektedir. 1984’te 2981 sayılı kanunla kentlerde kaçak yapılaşma ve gecekondu problemlerinin yaşandığı bölgelerin ıslah imar planları aracılığıyla dönüştürölmesi sağlanmıştır. İkinci çözüm yoluysa İmar Affı Yasaları olarak belirtilmektedir. Af yasaları, kurallara uygun davranmadan belirli bir tarihe dek inşa edilmiş konutlardan, yasa içerisinde ifade edilen şartlara sahip olanların bağışlanması şeklinde tanımlanabilmektedir. Af konusuna ilişkin yetkili organ siyasal iktidar olarak kabul edilmektedir. Af yasalarının temel gerekçeleri, kaçak yapılaşmalardan alınmamış harç ve vergileri hükümete kazandırma fikrini ön plana çıkarmıştır (Şimşek, 2015).

Kentsel bölgelerin dönüştürölmesinde, bahsedilen dönem içerisinde geliştirilmiş son yöntem ise kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. O dönemlerde metropoliten kentlerde iki gelişim görölmüştür. Bir taraftan kent içerisinde ruhsatsız ve ruhsatlı yapılaşma meydana gelmiş, diğer taraftan yerleşim bölgeleri merkez dışarısına taşmıştır. Dönüşüm konut bölgelerinin yanında kıyı, merkez ve sanayi kesimlerinde de görölmüştür. Riskli ve hayat kalitesi azalmış bölgelerin yenilenmesi, tekrardan canlandırılması ya da daha sağlıklı hale getirilmesi şeklinde olmuştur. Aynı şekilde bu dönem içerisinde tarihsel değere sahip bölgelerin soylulaştırılarak muhafaza edildiği görölmektedir (Yiğitcanlar, 2001).

- 2000 Sonrası Dönem Kentsel Dönüşüm

2000 sonrası dönem, yerel yönetimin özel sektör ile iş birliğinde bulunduğu ve ilk kez dönüşümün stratejik açıdan sona erdiği dönem olarak kabul edilmektedir. 2000 sonrası dönemde gerçekleştirilmiş kurumsal ve yasal düzenlemeler sayesinde bir taraftan TOKİ kentsel dönüşüm hususunda temel faktör haline dönüşürken, öte taraftan ise idarenin yerel yönetimler ve özel sektörle iş birliğinde bulunabilmesine zemin oluşturulmuştur. Böylelikle kapsamlı ve büyük kentsel dönüşüm çalışmalarının önü açılmıştır (Özden, 2008).

2000'den sonraki dönemde kentsel bölgelerin dönüştürülürken kentsel dönüşüm sürecinin altı boyutundan faydalandığı gözlenmektedir. Öncelikle 1999'da yaşanmış olan depremin ardından merkezi yönetim benzer acıların yeniden yaşanmaması adına birtakım yönetmelik ve yasalarda düzenlemelere gitmiştir. Fakat söz konusu düzenlemeler hali hazırdaki problemlerin gerektiği şekilde çözüme kavuşturulmasını sağlamaya yetmemiştir. Daha sonrasında kentte yer alan kaçak yapılaşmış bölgeler ve gecekondu mahalleleri belediyeler tarafınca yıkılıp köklü bir yenilemeye tabi kılınmıştır. Üçüncü olarak, kent içinde yer alan 1960 ile 1970 yıllarından kalma bina stoku, bahsedilen binalarda yaşamını sürdüren kişiler tarafınca kendi olanaklarıyla revize edilmiştir. Dördüncü dönüşüm, metropoliten bölgelerde araba sahipliğinin artmasıyla orta ve üst gelir grubunda yer alan kişiler kent dışarısına çıkmış, siteler ve alt kentler yaygınlaşmıştır. İstanbul'da Kemer Country ve Bahçekent bu duruma örnek gelişimlerdir. Diğer dönüşüm şekli, üst gelir grubunda yer alan kişilerin kent merkezinde bulunan tarihsel ya da yıpranmış binaları satın alıp yenileyerek soylulaştırıldığı çalışmalardır. İstanbul'da Kuzguncuk ve Cihangir bu çalışmalara örnek olarak gösterilebilmektedir. Altıncı ve en bilindik dönüşüm şekliyse kent merkezlerinde yer alan gecekondu mahallelerinin Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve belediyeler iş birliğeliğiyle dönüşüme tabi kılınması neticesinde meydana gelen kapsamlı gecekondu dönüşüm çalışmalarıdır (Şengün, 2007).

Türkiye'de 1960 yılından beri kültürel, sosyal ve ekonomik kalkınma sürecine hız kazandırılması, uygulanan politikalar arasında uyumun sağlanabilmesi, kültürel ve toplumsal dönüşümün düzgün bir şekilde yönetilmesi ve ekonomiye rasyonel kamu müdahalelerinin temin edilmesi maksadıyla kalkınma planlamalarının oluşturularak uygulanması düşüncesi savunulmuştur. 1961 Anayasası ile beraber kültürel, sosyal ve ekonomik açıdan kalkınmayı sağlamak maksadıyla kalkınma planlamalarının oluşturulması bir hükme bağlanmıştır. Türkiye'de 1963'ten günümüze dek 12 kalkınma planı oluşturmuştur. Bunlar (URL-14):

- “Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)”.
- “İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)”.
- “Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)”.
- “Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)”.
- “Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)”.
- “Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)”.
- “Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)”.
- “Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)”.
- “Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)”.
- “Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)”.
- “On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023)”.
- “On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028)”.

2.6.4. Kentsel Dönüşüm ve Afetler Arasındaki İlişki

Kentsel planlamalar ve çalışmalar hem kültürel hem de doğal varlıkları muhafaza etmek ve yaşanabilir yerleşim bölgelerine ulaşabilmek adına yaşam alanlarını organize hale getirmek amacıyla tasarlanmıştır. Bu bağlamda gerçekleştirilen faaliyetlerde kent planlamasıyla alakalı alınmış olan karar ve yapılan uygulamalar muhtemel risk unsurlarını ve depremlerin yıkıcı etkilerini hafifletmek adına fazlasıyla önem arz etmektedir (Türkoğlu vd., 2009).

Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimini, 1960 yıllarından itibaren toplu konut projeleriyle tamamlamış olan, fakat temel olarak yasal olmayan konut problemlerinin çözüme kavuşturulmasına odak veren bazı yönetmelik ve yasalar izlemiştir. 2012 yılında kentlerdeki afet olasılığının hafifletilmesini amaçlayan kentsel dönüşüm planları da gündem olmuştur (Türkoğlu vd., 2009).

Afet riski fazla olan yerleşim bölgelerinde iyileştirme talepleri ortaya çıkmış ve ilk olarak TOKİ ve belediyeler başta olacak şekilde kentsel dönüşümle alakalı gerçekleştirilmiş olan projeler Türkiye’de yaşama geçirilmiştir. 1984’te yürürlüğe girmiş 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile beraber gecekondu dönüşüm kapsamında yeni bir döneme geçiş yapılmıştır. Gecekondu mahalleleri için

sağlıklaştırma faaliyetlerinin uygulanmasına imkan sunan söz konusu yasanın yaşama geçirilmesi temelinde kişisel fiziksel değişiklikle sınırlı olarak gelmiştir (Özden, 2006).

595 sayılı “Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname” ve söz konusu kararnameden baz alınarak hazırlanmış ve 2008’de Resmi Gazetede yayınlanmış olan “Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği”ne göre kamu binaları dışındaki konutların denetim süreci özel sektöre devredilmiştir. Bahsedilen işletmeler yapım faaliyetlerini, malzeme kalitesinin belirlenen standartlarla uyumlu olup olmadığını belirlemek ve jeolojik – jeoteknik etüt raporlarıyla uygulama planlamalarının denetimi ile sorumlu kılınmışlardır. (BGSPA, 2014).

Tablo 6’de kentsel dönüşüm sürecinde yürürlüğe girmiş olan kanunlara ve genel olarak bu kanunların amaçlarına yer verilmiştir.

Tablo 6. Kentsel dönüşüm sürecinde yayınlanan kanunlar ve amaçları (RG, 2012-28498)

Kanunlar	Amaçlar
5393 sayılı Belediye Kanunu	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma (KTVK) Kuralları tarafından tescil ve ilan edilmiş olan sit bölgelerinin revize edilerek korunması
5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma (KTVK) Kuralları tarafından tescil ve ilan edilmiş olan sit bölgelerinin revize edilerek korunması
6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun	Afet riski taşıyan bölgelerin sağlıklaştırılması

2.6.5. Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapı belirleme işleminin talebi, kentsel dönüşümü başlatmaya yönelik olan bir talep olarak kabul edilmektedir (İnal, 2017). Riskli yapıların tespiti, malikler ya da kanuni temsilcileri tarafınca elektronik yazılım sisteminden bakanlık tarafından lisans verilmiş ve listesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın resmi web sayfasında güncel bir şekilde yayınlanmış kuruluş ya da kurumlar tarafından tespit ettirilerek alınan risk raporuyla yapılmaktadır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024a1). Bahsedilen bu sürecin aşamalarına ise Şekil 9’da yer verilmiştir.



Şekil 10. Riskli yapı süreci (URL-7)

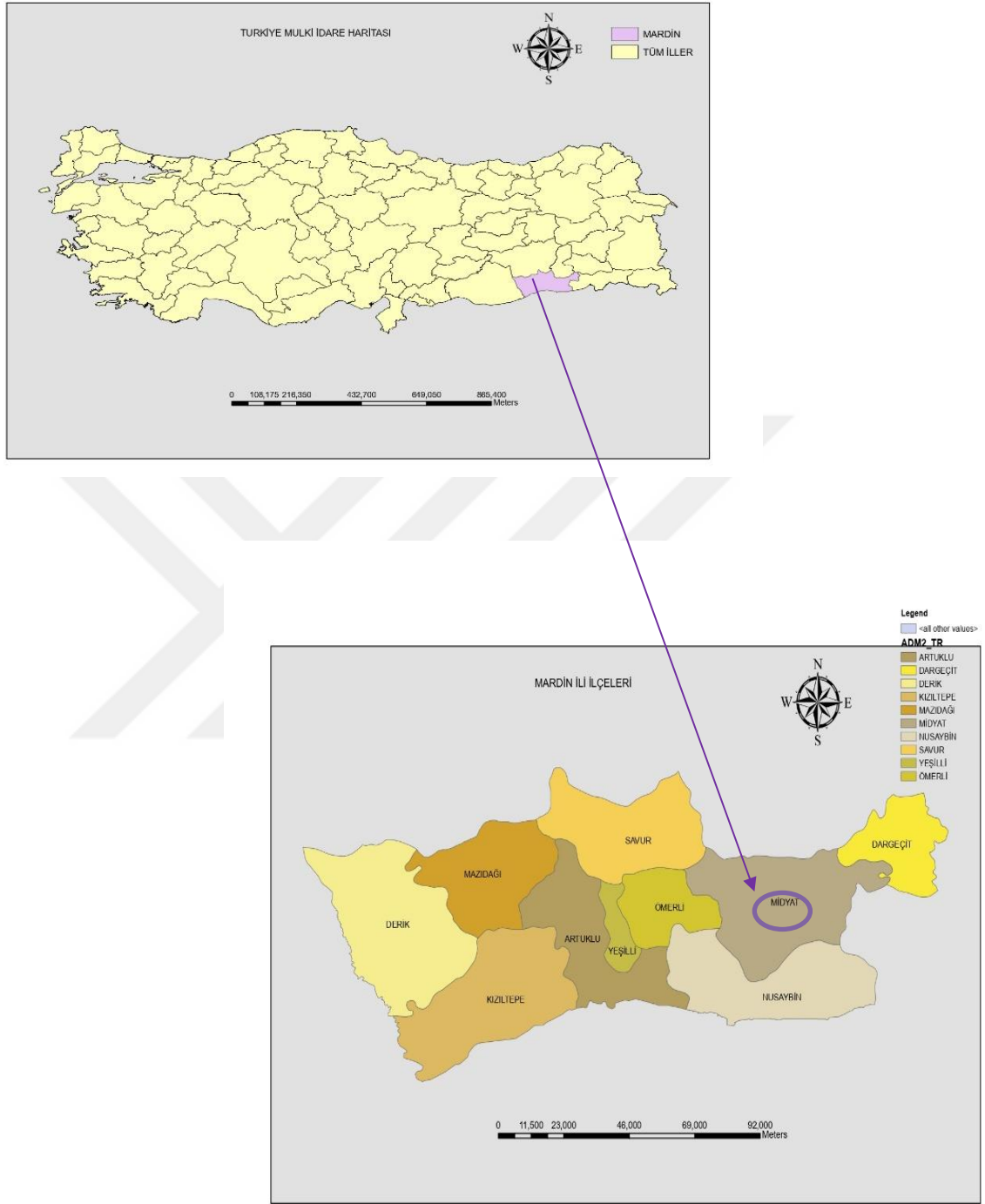
3. MATERYAL VE YÖNTEM

Çalışmanın bu bölümünde araştırmanın gerçekleştirildiği yöneme ilişkin genel bilgilere yer verilmiştir. Bu kapsamda nicel analizin yanı sıra nitel analiz olarak mülakat analizinden yararlanılmıştır. Böylelikle araştırmada hem nitel hem nicel analizin birlikte kullanıldığı karma araştırma yönteminden yararlanılmıştır.

1.10. 3.1. Materyal

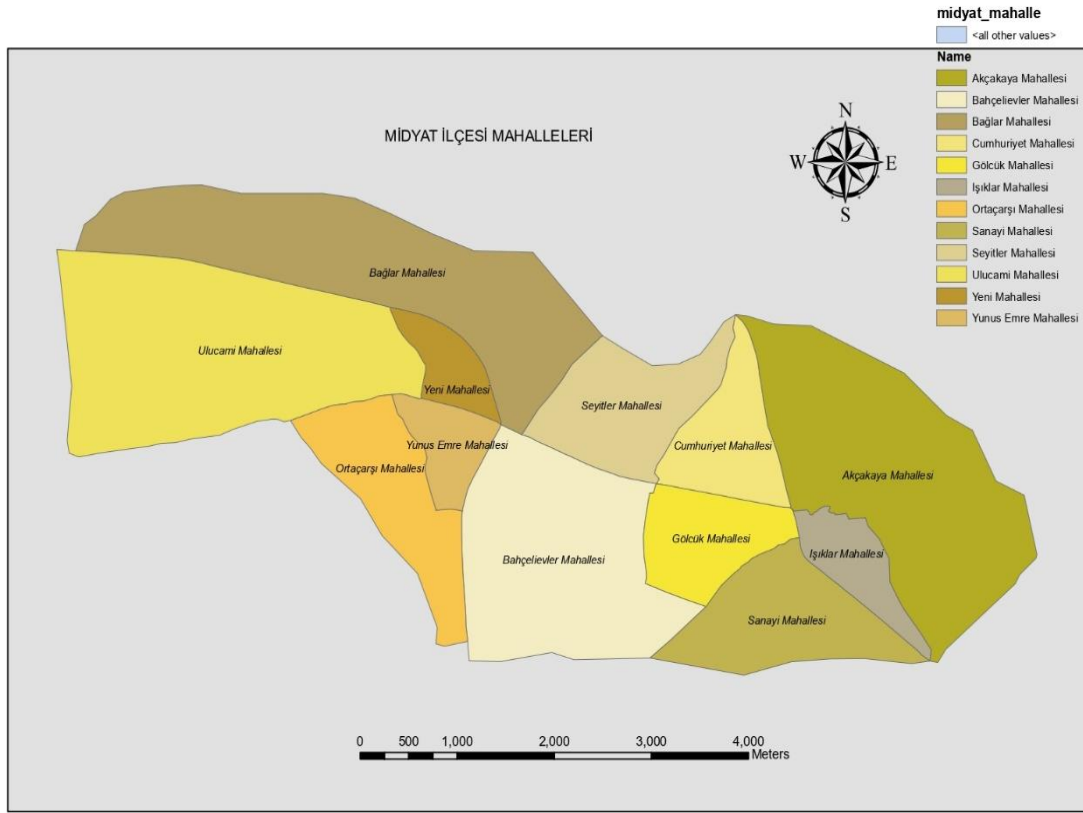
3.1.1. Çalışma Yöntemi: Özel Durum Çalışması (Midyat)

Özel durum çalışması niteliğindeki bu çalışma Mardin İli Midyat İlçesi üzerine gerçekleştirilmiştir. Mardin ili Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer alan ve yüzölçümü 8891 km² olan bir ildir. Mardin ili meteorolojik koşullar ve jeolojik yapısı sebebiyle sel/su baskını bakımından yüksek duyarlılığa sahiptir. Deprem riski bakımından ise düşük düzeyde risk taşımaktadır (Mardin AFAD, 2022). Midyat İlçesi iki yerleşim biriminden oluşan Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en gelişmiş ilçelerinden biridir. Yüzyıllardır Müslüman, Hristiyan ve Yezidi inançlarına mensup insanların kardeşçe, sevgiyle, hoşgörüyle birlik ve beraberlik içerisinde yaşadığı, Türkçe, Kürtçe, Arapça ve Süryanicenin konuşulduğu dinler ve diller şehri Midyat turizm şehri olması sebebiyle Mardin'in önemli bir değeridir. İlçede özellikle turizm şehri olması sebebiyle yaz aylarında taşınmaz alım satımında ve inşaat yapımında hareketlilik vardır. Bu nedenle, tezin çalışma alanı Mardin İli Midyat İlçesi olarak belirlenmiştir.



Şekil 11. Çalışma alanı

Şekil 11' in devamı



3.1.2. Veri Temini

Araştırma kapsamında veriler; Mardin İli Midyat Belediyesinden, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden ve Serbest Harita Mühendislik Bürolarından farklı yöntemlerle elde edilmiştir. Ayrıca, çalışma bölgesinde taşınmaz değerlendirme ilke ve yöntemlerine ilişkin uygulamalar ve arsa payının belirlenmesine yönelik mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Örneklem grubu olarak mülakatlara katılan katılımcılarla gerçekleştirilen mülakat işlemleri 15-20 dakika arası sürelerde tamamlanmıştır. Konuyla ilgili olarak alan uzman niteliğinde çoğunluğu teknik personel olan örneklem grubundan detaylı bilgiler alınmıştır. Böylece hem çalışma bölgesindeki mevcut uygulamalardan temin edilen nicel veriler ve hem de nitel veriler elde edilmiş ve konu derinlemesine incelenmiştir.

1.11. 3.2. Yöntem

3.2.1. Evren ve Örneklem

Bir araştırma için evren, soruları cevaplamak için ihtiyaç duyulan verilerin (ölçümlerin) elde edildiği canlı ya da cansız varlıklardan oluşan büyük gruptur. Araştırma sonuçlarının geçerli olacağı evrenin sınırlandırılmış bir parçasına evren birimi denir (Kadioğlu Ateş ve Mazi; 2017)

Bir araştırma için iki tür evrenden söz edilebilir: Hedef evren ve ulaşılabilir evren. Hedef evren, ulaşılması hemen hemen imkânsız olan evrendir ve araştırmacının ideal seçimidir. Ulaşılabilir evren ise, araştırmacının gerçekçi seçimidir ve ulaşılabilir olandır (Kadioğlu Ateş ve Mazi; 2017).

Örneklem, özellikleri hakkında bilgi toplamak için çalışılan evrenden seçilen onun sınırlı bir parçası; örneklem ise evrenin özelliklerini belirlemek, tahmin etmek amacıyla onu temsil edecek uygun örnekleri seçmeye yönelik süreci ve bu süreçte gerçekleştirilen tüm işlemleri tanımlar. Örneklemelerden elde edilen verilerden hesaplanan ve örneklemi betimlemede kullanılan değerlere örneklem değer ya da kısaca istatistik denir (Kadioğlu Ateş ve Mazi; 2017).

Bilgilerin örneklem yapılarak toplanma yoluna gidilmesi, çok daha az insan kaynaklarının (yönetici, koordinatör, anketör, kontrolör, bilgisayar işletmeni vb. insan gücü) ve maddi kaynakların (anketlere, ulaşım, araç-gerece, insan gücüne ayrılan bütçe vb.) kullanılması, ek olarak bilgilerin çok daha kısa sürede toplanabilmesi nedeniyle araştırmacılar için büyük bir avantajdır (Kadioğlu Ateş ve Mazi; 2017).

Bilimin temel özelliği, bilinmeyen olay ve olguların çeşitli yöntemlerle araştırılması ve araştırma sonuçlarının toplumun kullanımına sunulmasıdır. Her bilim dalı kendi alanı ile ilgili araştırma yöntemlerine sahiptir. Araştırma yöntemlerinde temelde nicel, nitel ve karma olarak adlandırılan üç yaklaşım bulunmaktadır (Baltacı; 2018)

3.2.2. Araştırma Yöntemleri

Araştırma yöntemleri nitel, nicel ve her iki yönteminde bir arada kullanıldığı karma araştırma yöntemleri olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır

Nitel araştırmaların, yirminci yüzyılın başlarında, insan yaşamının karmaşık doğası, insana dair pozitivist yaklaşımın kabul etmediği olgu ve gizemleri belirleme çalışmaları

olarak antropoloji, psikoloji ve sosyoloji bilimlerinde başladığı görülmektedir. Tarihsel olarak nitel araştırmaya, doğal olguları belirleme uğraşından hareketle ‘doğal araştırma’, probleme ilişkin araştırmacının öznel görüşlerini barındırması sebebiyle ‘yorumlayıcı araştırma’ ve bir konuyu belirli bir sosyal ortam içinde derinlemesine incelemesinden dolayı ‘alan araştırması’ gibi farklı isimler verilmiştir (Baltacı, 2017). Nitel araştırma, incelediği probleme ilişkin sorgulayıcı, yorumlayıcı ve problemin doğal ortamındaki biçimini anlama uğraşı içinde olan bir yöntemdir (Klenke, 2016). Bir problemin çözümüne ilişkin gözlem, görüşme ve doküman analizi gibi nitel veri toplama yöntemlerini kullanan nitel araştırma, daha önceden bilinen veya fark edilmemiş problemlerin algılanmasına, probleme ilişkin doğal olguların gerçekçi bir şekilde ele alınmasına yönelik öznel-yorumlayıcı bir süreci ifade etmektedir. Nitel araştırmalar, özellikle etnometodoloji (kültür analizleri), fenomenoloji (olgubilim) ve durum çalışmaları, kuram oluşturma ve eylem araştırmaları gibi çeşitli yaklaşımları kullanarak insana dair olgu ve olayların daha derinlemesine anlaşılmasını sağlamıştır (Bogdan ve Biklen, 1997).

Nitel araştırma ise verilerin sayısal olarak yer aldığı deneysel araştırmalardır (Punch, 2005). Bir hipotezi test etmeye yönelik olarak, istatistiki yöntemler ve sayısal ölçümler yardımıyla analiz edilebilecek bir problem durumunu ele almayı sağlamaktadır (Dobbin ve Gatowski, 1999). Nitel araştırmalar durum ya da olaylar arasındaki nedensel ilişkileri test etmeye yönelik olarak nicel ölçümler ve deneysel yöntemlerin gerçekleştirilmesini gerektiren bir araştırma çeşididir. Buna ilişkin nicel araştırma yöntemi ise sayısal verilerin elde edilmesini ve istatistiksel olarak analizini içeren bir araştırma yöntemidir (Kıncal vd., 2010). Bu araştırmada da her iki yöntemin bir arada olduğu karma araştırma yönteminden yararlanılmıştır.

3.2.3. Veri Toplama Araçları

Nitel araştırmalarda genellikle gözlem, yapılandırılmış veya yarı yapılandırılmış görüşme, odak grup görüşmesi, söylev ve metin analizi gibi veri toplama yöntemleri kullanılmaktadır. Araştırma örnekleminde yer alanların, araştırma konusu hakkında bilgi, duygu ve düşüncelerini aktif olarak açıkladığı, yaşam öyküsünü anlattığı veri toplama tekniği, mülakat olarak adlandırılır. Mülakatın amacı, katılımcıların iç dünyalarına erişerek onların özgün bakış açılarının belirlenmesidir. (Seidman, 2006). Yapılandırılmış, yarı yapılandırılmış, yapılandırılmamış ve odak grup görüşmesi şeklinde farklı görüşme

teknikleri vardır (Marshall, 1996). Ne şekilde yapılırsa yapılsın araştırmacının iyi bir görüşme yapabilmesi için araştırdığı konunun kuramsal çerçevesini iyi bilmesi ve görüşme öncesi iyi bir şekilde hazırlanması gereklidir. Görüşme öncesi hazırlık büyük ölçüde araştırmacının zihinsel ve duygusal olarak hazırlanmasını gerektirse de görüşme formu hazırlanması da önemlidir (Marshall ve Rossman, 2014). Bu doğrultuda çalışmada veri toplama araçlarından yarı yapılandırılmış mülakat formu kullanılması tercih edilmiştir. Arazi yönetimi uygulamalarında da kullanılan yarı yapılandırılmış mülakat formlarının etkinliği önceki çalışmalarda bilinmektedir (Çoruhlu, 2019; Baytar, 2019; Çoruhlu, 2013; Çelik, 2021). Yarı yapılandırılmış görüşmeler, katılımcılar arasında kıyaslamalı olarak veri toplamaya olanak sağlamaktadır (Bogdan ve Biklen, 1992).



4. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Bu bölümde çalışma kapsamında yapılan tüm çalışmalar detaylandırılmıştır. Öncelikle taşınmaz değerlendirme, kat mülkiyeti ve arsa payları ile ilgili araştırmalar yapılmış ve bu araştırmalar literatür çalışmaları ile desteklenmiştir. Kat mülkiyetine esas arsa paylarının 634 sayılı kat mülkiyeti kanununa göre konum ve büyüklüklerine göre değerleri ile orantılı belirlenmesi gerektiği hüküm altına alınmış olmasına rağmen yapılan uygulamalarda bu durumun dikkate alınmadığı ve yapılacak değerlendirme çalışmalarının nasıl ve ne şekilde ele alınması gerektiği ile ilgili bilgilerin bulunmadığı bu sebeple mevcut durumda arsa paylarının farklı şekillerde ele alındığı uygulamaların yapıldığı görülmüştür. Bunun tespiti için kat mülkiyeti tesisinde taşınmaz değerlendirme raporu ihtiyacının bu alanda uzman kişiler yardımıyla ve mevcut sorunlar ile belirlenmesi ve çözüm yaklaşımları geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaç için bu alanda bilgi ve tecrübe sahibi konunun uzmanı olan kişiler ile araştırma yapılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan personeller ile iletişime geçilip görüşmeler yapılmıştır.

Yapılan çalışmanın nitel boyutunda araştırma yaklaşımlarından mülakat yöntemi kullanılmıştır. Bunun için öncelikle alanında uzman kişiler ile yarı yapılandırılmış mülakat formu gerçekleştirilmiştir. Bu sayede konu ile ilgili beklentiler, gözlenen sorunlar ve bu sorunlara ilişkin alternatif çözüm yolları irdelenmiştir.

Yapılan çalışmanın nicel boyutunda ise kamu kurum ve kuruluşlar ile serbest harita mühendislik bürolarından elde edilen mimari projeler incelenmiş ve ArcGIS yardımıyla tüm bu veriler konumsal özellikleri yanında tüm özniteliksel özelliklerine göre analiz edilmiştir. Bu sayede mevcut durumda, çalışma bölgesinde daha önceki uygulamalarla ilgili hatalar ve eksiklikler belirlenmiştir.

Yapılan nicel çalışmalar ile çalışma alanında kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının nasıl ve ne şekilde belirlendiği, mevcut durumda tespit edilen hatalar ve eksiklikler ile özel bir durum çalışması yapılmış olup yapılan nitel çalışmalar ile konunun uzmanı kişilerce, nicel çalışma ile de edilen veriler ışığında probleme ilişkin çözüm yolları araştırılmış ve öneriler sunulmuştur.

1.12. 4.1 Nicel çalışmalar

Bu bölümde ilk olarak kamu kurum ve kuruluşlarından kat mülkiyeti çalışmalarına esas teşkil eden mimari projeler (şekil 11.) elde edilmiştir. Toplam 852 adet mimari proje verisi, ada/parsel bilgileri temin edilerek sayısal formda analiz imkanı sunabilecek bir yapıda veri dönüşümü yapılmış ve çalışma bölgesinin istatistiksel analizleri yapılmıştır.

43339
01-06-2017
Taym

(şifalı proje)

M **ARSAHIN**

L	İ. ÇİĞİ	MAHALLESİ	MEYDAN	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TAR VE SAYISI
YARININ	ADRES-SOYAD	ADRES-TEL.		BİNA			
MÜHÜR							
Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı
Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı	Yapı İ. Alanı

BU PROJE ABANTİ İMARET VE MÜHÜR BULUNAN İMARET MÜHÜRLEME KURULUŞUNDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJEYİN ORJİNALİNİ İMARET MÜHÜRLEME KURULUŞUNDAN ALINILMALI VE İMARET MÜHÜRLEME KURULUŞUNDAN ALINILMALI.

MİMARİ PROJE MÜHÜRLEME

ADRES-SOYAD: **MİMAR**

ADRES-TEL: **0312 211 11 11**

MİMARLAR ODASI MARMAR MÜHÜR

01.06.2017 tarih ve 2017/11 belgesi ile
12. mülkiyet hakkı belgesiyle
şifalı proje belgesiyle yapılmış olup
bu projeye göre işlenmiştir.
01.06.2017

MİMARİ MÜHÜRLEME KODU

01.06.2017

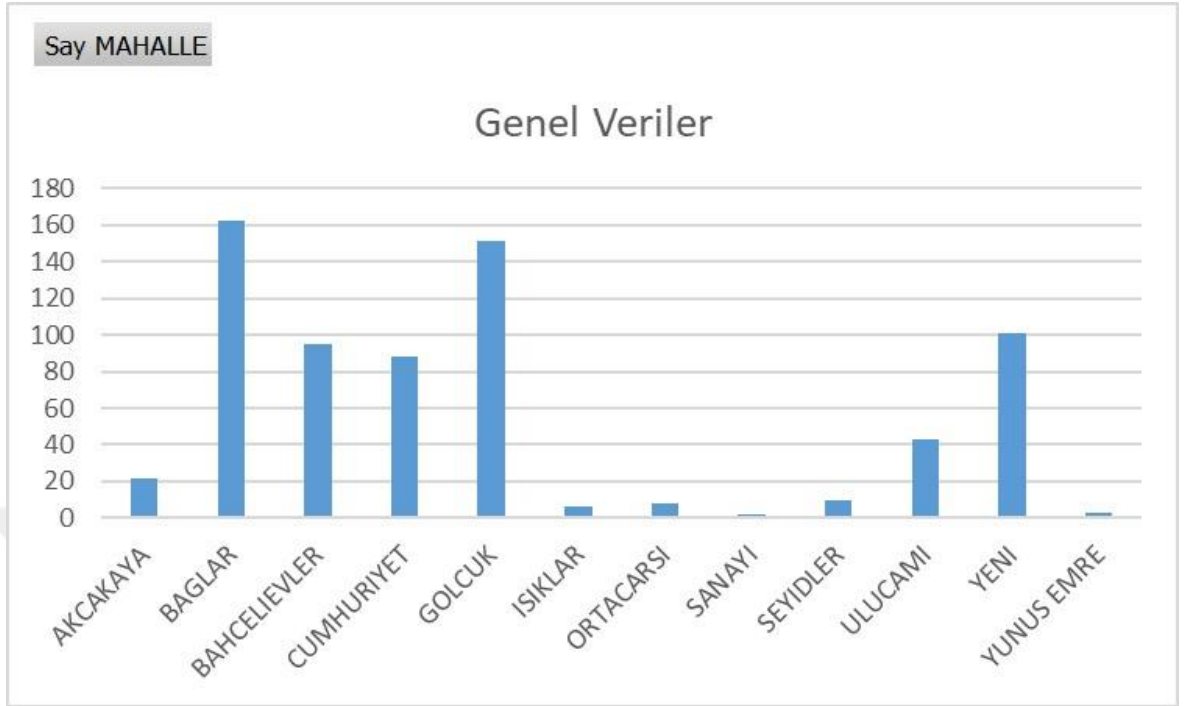
YAP-İKTİSADİ MÜHÜR

BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU

KAT İZİNİ	NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YAPININ ÇEVRE	YAPININ NİTELİĞİ	KUL. AMACI	YAP. BRÜT ALAN(M ²)	YAP. NET ALAN(M ²)	REKLENTİ	NOTLARI	HAZIR
KAT İZİNİ	1.	1.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	2.	2.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	3.	3.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	4.	4.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	5.	5.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	6.	6.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	7.	7.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	8.	8.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	9.	9.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	10.	10.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	11.	11.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		
	12.	12.	REKLENTİ	REKLENTİ	REKLENTİ	401,10	361,10	YOK		

Şekil 12. Örnek mimari proje

Tablo 7. Çalışma alanına ait genel veriler



Tez kapsamında elde edilen 852 adet mimari projeden 22 adet Akçakaya, 162 adet Bağlar, 95 adet Bahçelievler, 88 adet Cumhuriyet, 151 adet Gölçük, 6 adet Işıklar, 8 adet Ortaçarşı, 2 adet Sanayi, 10 adet Seyidler, 43 adet Ulucami, 101 adet Yeni, 3 adet Yunus Emre Mahallesiine ait olduğu 161 adet mimari projede ise mahallelerin belirtilmediği görülmüştür.

Yapılan çalışmalar kapsamında mimari projelerde bulunması gereken il, ilçe, mahalle, ada no, parsel no, parsel alanı, bağımsız bölüm adetleri, yapı brüt alanı, yapı net alanı, taban alan, inşaat alanı, bağımsız bölüm alanı, bağımsız bölüm değerleri, değerlendirme tarihi, malik imzaları, mimar onayı, ilgili belediye onayı, arsa payı tablosu, eklenti varlığı, yapı sınıfı, bağımsız bölüm niteliklerinin olup olmadığı ve arsa paylarının belirlenme yöntemi excel ortamına aktarılıp konumsal özellikleri yanında tüm özniteliksel özelliklerine göre analiz edilmiştir.

4.1.1. Evren (Popülasyon) Büyüklüğü

Bilimsel araştırmalarda, araştırma problemine çözüm bulmak için gereken bilgi ve veriler ya tüm kitle (evren) üzerinden ya da bu kitlenin özelliklerini yansıttığı kabul edilen daha küçük bir grup aracılığıyla elde edilir. Verilerin doğrudan tüm kitle incelenerek toplanmasına tamsayım, kitlenin sadece bir bölümünden elde edilen verilere dayanarak tüm

kitle hakkında çıkarım yapılmasına ise örnekleme (sampling) denir (Baştürk ve Taştepe, (2013). Evren, üzerinde çalışılan tüm bireylerin, nesnelerin veya olayların (bizim çalışmamız için ana gayrimenkullerin) toplamıdır. Örneğin, bir şehirdeki tüm öğrenciler, bir fabrikadaki tüm makineler veya bir ülkenin tüm seçmenleri evreni oluşturabilir. Evren büyüklüğü sınırlı (örneğin, bir okulun 500 öğrencisi) veya teorik olarak sonsuz (örneğin, doğada bulunan su molekülleri) olabilir.

Yapılan çalışma ilçe bazında olduğu için ilçeyi örneklem olarak alıp ilçe ile ilgili bir genelleme yapabiliriz

- Türkiye'nin Toplam Nüfusu ve Bina Sayısı:

Türkiye'de ikamet eden nüfus 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 85 milyon 664 bin 944 kişi olmuştur (URL-4). Toplam bina sayısı yaklaşık 25.329.833 adet olup Midyat İlçesinin adrese dayalı nüfusu ise 124.543 olarak belirlenmiştir. Midyat ilçesinde Midyat belediyesinin verilerine göre bina sayısı 37130 adettir.

4.1.2. Örneklem Büyüklüğü Hesaplama

Örneklem, evrenden seçilen ve istatistiksel analiz için kullanılan alt kümedir. Örneklem büyüklüğü belirlenirken aşağıdaki faktörler dikkate alınır:

- Evren Büyüklüğüne Göre Örneklem

Küçük evrenler ($N < 1000$): Daha büyük örneklem oranları (%20–50) seçilebilir. Orta büyüklükte evrenler ($N = 1000–10.000$): %10–20 oranında örneklem seçilebilir. Büyük evrenler ($N > 10.000$): %5–10 oranında örneklem genellikle yeterlidir. Sonsuz evren: Örneklem büyüklüğü formüllerle belirlenir.

- Güven Aralığı ve Hata Payına Göre Örneklem

Örneklem büyüklüğünü belirlemek için kullanılan yaygın formül:

$$n = \frac{Z^2 p(1 - p)}{e^2} \quad (1)$$

Burada:

n = Örneklem büyüklüğü

Z = Güven düzeyine bağlı Z değeri (Genellikle %95 güven düzeyi için 1.96)

p = Beklenen başarı oranı (Genellikle bilinmiyorsa 0.5 alınır)

e = Kabul edilebilir hata payı (Örneğin, %5 hata payı için 0.05)

Örnek Örneklem Hesabı

%95 güven düzeyi, %5 hata payı ve $p = 0.5$ için:

$$n = \frac{(1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5}{(0.05)^2} = \frac{3.8416 \times 0.25}{0.0025} = 384.16 \approx 385 \quad (2)$$

Bu nedenle, büyük evrenler için genellikle 385 kişilik bir örneklem yeterli kabul edilir.

4.1.3. Örneklem Büyüklüğünü Etkileyen Faktörler

Evrenin homojenliği: Daha homojen bir evren, daha küçük örneklemle analiz edilebilir.

Ölçüm değişkenliği: Büyük değişkenlik gösteren verilerde daha büyük örnekleme ihtiyaç duyulur.

İstatistiksel test türü: Hipotez testleri için farklı minimum örneklem gereksinimleri olabilir.

Eğer belirli bir çalışma için kesin örneklem büyüklüğü hesaplanacaksa, evren büyüklüğünü ve diğer değişkenleri göz önünde bulundurarak uygun bir örneklem hesabı yapılmalıdır.

Bizim çalışmadaki örneklemde, ters mantıkla hareket edip evren büyüklüğü temsil kabiliyetini hesaplarsak:

Burada:

N = Evren büyüklüğü (bilinmeyen)

n = Gerçek örneklem büyüklüğü (852)

n₀ = Sonsuz evren varsayımıyla gereken örneklem büyüklüğü

n₀ formülü:)

Z = 1.96 (%95 güven düzeyi için)

p = 0.5 (maksimum değişkenlik varsayımı)

e = 0.05 (hata payı %5)

Öncelikle **n₀**'yi hesaplayalım:

$$n_0 = 384.16 \approx 385$$

N , Hesaplama sonucunda yaklaşık olarak **676.8 ≈ 67,000** kişilik bir evren büyüklüğü bulunuyor.

Yani, 852 anagayrimenkullük bir örneklem, %95 güven düzeyinde yaklaşık 67,000 anagayrimenkullü bir evreni temsil edebilir.

1.13. 4.2. Nitel çalışmalar

Çalışmanın bu bölümünde konunun uzmanları ile mülakat çalışması gerçekleştirilmiştir. Mülakat çalışmasında kullanılan çalışma grubu, veri toplama aracı ve verilerin analiz sürecine ilişkin bilgiler bu bölümde sunulmuştur.

4.2.1. Çalışma grubu

Araştırma kapsamında çalışmanın konusunu detaylı bir şekilde irdelemek ve bilgi toplamak amacıyla alanında uzman kişiler katılımcı olarak belirlenmiştir. Bunun için örnekleme yöntemlerinden seçkisiz olmayan örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Amaç araştırma konusunda bilgi ve deneyim sahibi katılımcıların seçilmesi hedeflendiği için bu yöntem kullanılmıştır. Seçkisiz olmayan örnekleme de ölçüt örneklem tercih edilmiştir. Ölçüt olarak taşınmaz değerlendirme ve kat mülkiyet çalışmalarına ilişkin bilgi sahibi olan ve bu alanlarda genel olarak bilirkişilik yapan uzmanlar tercih edilmiştir. Belirlenen kriteri taşıyan 10 gönüllü katılımcı ile yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın araştırma grubunun özellikleri Tablo 8. de gösterilmiştir.

Tablo 8. Çalışma grubu

KATILIM CI	CİNSİYET	ÇALIŞTIĞI KURUM	MESLEK	MESLEKİ DENEYİM	GDU	İDARİ GÖREV
K1	Erkek	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Harita Mühendisi	11-20	Yok	Yok
K2	Erkek	Lisanslı Harita Kadastro Ve Mühendislik Bürosu	Harita Mühendisi	11-20	Yok	Yok
K3	Erkek	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Harita Mühendisi	11-20	Yok	Yok

Tablo 8 'in devamı

K4	Erkek	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Harita Mühendisi	6-10	Yok	Yok
K5	Erkek	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Harita Mühendisi	11-20	Yok	Yok
K6	Erkek	Mardin Kadastro Müdürlüğü	Harita Mühendisi	11-20	Yok	Yok
K7	Erkek	Lisanslı Harita Kadastro Ve Mühendislik Bürosu	Harita Mühendisi	21 Yıl Ve Üzeri	Yok	Yok
K8	Erkek	Mardin Barosu	Avukat- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	1-5	Var	Yok
K9	Erkek	Midyat Belediye Başkanlığı	Harita Mühendisi	1-5	Yok	Var
K10	Erkek	Serbest Harita Bürosu	Harita Mühendisi- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	21 Yıl Ve Üzeri	Var	Yok

Çalışma grubunun tamamı (%100) erkeklerden oluşmakta olup uzmanların 9'u (%90) harita mühendisi, 1'i (%10) de avukattır.

Tablo 9. Çalışma grubunun bilirkişilik durumu

Mülkiyet davalarından; tapu iptali ve tescil, hatalı arsa payı düzeltilmesi, kat mülkiyeti, ortaklığın giderilmesi, tazminat (kamulaştırma) vb. anlaşmazlıklarda bilirkişilik yapıyor musunuz	Katılımcı Kodları
--	--------------------------

Tablo 9 'un devamı

Evet, geçmiş dönemlerde yaptım	K7
Evet, yapmaya devam ediyorum	K2, K3, K4, K5, K6, K8, K10
Hayır, yapmıyorum	K1, K9

Çalışma grubunun bilirkişilik durumları tablo. 9 da gösterilmiş olup çalışma grubunun %10 u geçmiş dönemlerde bilirkişilik yaptığını, %70 halen bilirkişilik yapmaya devam ettiğini, %20 si ise bilirkişilik yapmadığını belirtmiştir.

Geçmiş dönemlerde ve şuan bilirkişilik yapmaya devam eden uzmanlara “ Bu zamana kadar yaklaşık kaç bilirkişi raporu hazırladınız? ” sorusu sorulmuş ve aşağıda bulunan bulgular elde edilmiştir (Tablo 10).

Tablo 10. Çalışma grubunun bilirkişi rapor sayısı

Bu zamana kadar yaklaşık kaç bilirkişi raporu hazırladınız?	Katılımcı Kodları
1-50	K8
50-100	
100-500	K3, K5, K7
500-üstü	K1, K4, K6, K10

Buna göre çalışma grubunun %50 si mülkiyet davalarında 500 ve üstü bilirkişilik için rapor hazırladığı, %30'u 100-500 arası bilirkişilik raporu hazırladığı, %10'u ise 1-50 arasında bilirkişilik raporu hazırladığı görülmüştür.

4.2.2. Veri Toplama Araçları

Mülakat formundaki soruların ilk hali detaylı bir literatür araştırması sonucu hazırlanmıştır. Alanında uzman 2 kişi ile birlikte çalışma yapılmıştır. Geliştirilen form (Ek-1) Ön uygulamada kullanılan Yarı yapılandırılmış mülakat formu olarak sunulmuştur.

4.2.3. Ön Uygulama

Çalışmanın ön uygulaması 5 günde tamamlanmış olup yapılan mülakatlar formun üzerine yazılı olarak yapılmıştır. Daha sonra veriler analiz edilmiştir. Bu şekilde ana uygulamanın hatları çizilmiştir. Aşağıda (tablo 11) bu durum özetlenmiştir.

Tablo 11. Ön uygulama süreci

Ön uygulama çalışması	Süre (gün)	Örneklem
Mülakatların yapılması	2	2 uzman
Mülakat verilerinin analizi	1	---
Veri toplama aracı olan mülakat formunun geçerlilik ve güvenilirlik çalışmalarının yapılması	1	---
Mülakat formunun revize edilmesi	1	---

4.2.4. Pilot Uygulama

Bu çalışmanın pilot uygulaması yine ön uygulama yapılan uzmanlarla gerçekleştirilmiştir. Pilot uygulamada yarı yapılandırılmış mülakat formunun (Ek-2) son şekli verilmiş ve bu form asıl uygulamada kullanılmıştır.

Tablo 12. Pilot uygulama süreci

Pilot Uygulama Çalışması	Süre (gün)	Örneklem
Ön uygulamanın yapılması	5	2 uzman
Pilot uygulamanın yapılması	2	
Veri toplama aracına son şeklin verilmesi	1	

Pilot uygulama sonucu ve uzman görüşleri doğrultusunda mülakat formu revize edilerek 12 adet soru hazır hale getirilmiş ve mülakat formu oluşturulmuştur.

4.2.5. Asıl Uygulama

Ön uygulama ve pilot uygulamadan sonra asıl uygulamaya geçilmiştir. Ön ve pilot uygulamadan sonra mülakat formuna son şekil verilerek çalışmaya hazır hale getirilmiştir. Asıl uygulamada 8 uzman ile görüşülmüş ve uzmanların görüşleri yazılı olarak kayıt altına alınmıştır. Asıl uygulama süreci aşağıdaki tabloda (tablo 13) gösterilmiştir.

Tablo 13. Asıl uygulama süreci

Asıl Uygulama Çalışması	Süre (gün)	Çalışma Grubu
Ön uygulamanın yapılması	5	2 uzman
Pilot uygulamanın yapılması	3	
Asıl uygulamanın yapılması	20	8 uzman

4.2.6. Verilerin Analizi

Ön ve pilot uygulamadaki sorular incelenmiş olup son şekli verilerek görüşmeye hazır hale getirilmiştir. Önce mülakat soruları sunulmuş ve katılımcılar K1 ve K2 olarak kodlanmıştır. Elde edilen veriler betimsel ve içerik analizi teknikleri yardımıyla çözüme kavuşturulmuştur. Bilindiği gibi, betimsel analizde elde edilen veriler olduğu şekilde aktarılır (Altunışık vd., 2010; Çelik, 2021). İçerik analizinde ise birbirine benzeyen veriler, belirli sınıflar ve kategoriler çerçevesinde bir araya getirilir ve yorumlanır (Böke, 2011; Yıldırım ve Şimşek, 2008; Çelik, 2021). Her iki analizde de görüşmeden elde edilen verilerin yazılı metne dönüştürülmesi, sınıflandırılması ve kodlanması işlemleri gerçekleştirilir.

Ön uygulama ve pilot uygulamada asıl çalışma kapsamında elde edilen nitel veriler benzer şekilde betimsel ve içerik analizine tabi tutulmuştur. Asıl çalışmada uzmanlar K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9 ve K10 şeklinde kodlanmış ve bulgular kısmında bu şekilde verilmiştir. Nitel araştırma çalışmasının tekniği, veri toplama aracı, uygulama süreci ve işlem adımları, elde edilen verilerin analizinin ne şekilde gerçekleştirildiği detaylı şekilde ele alınmıştır (Çelik, 2021).

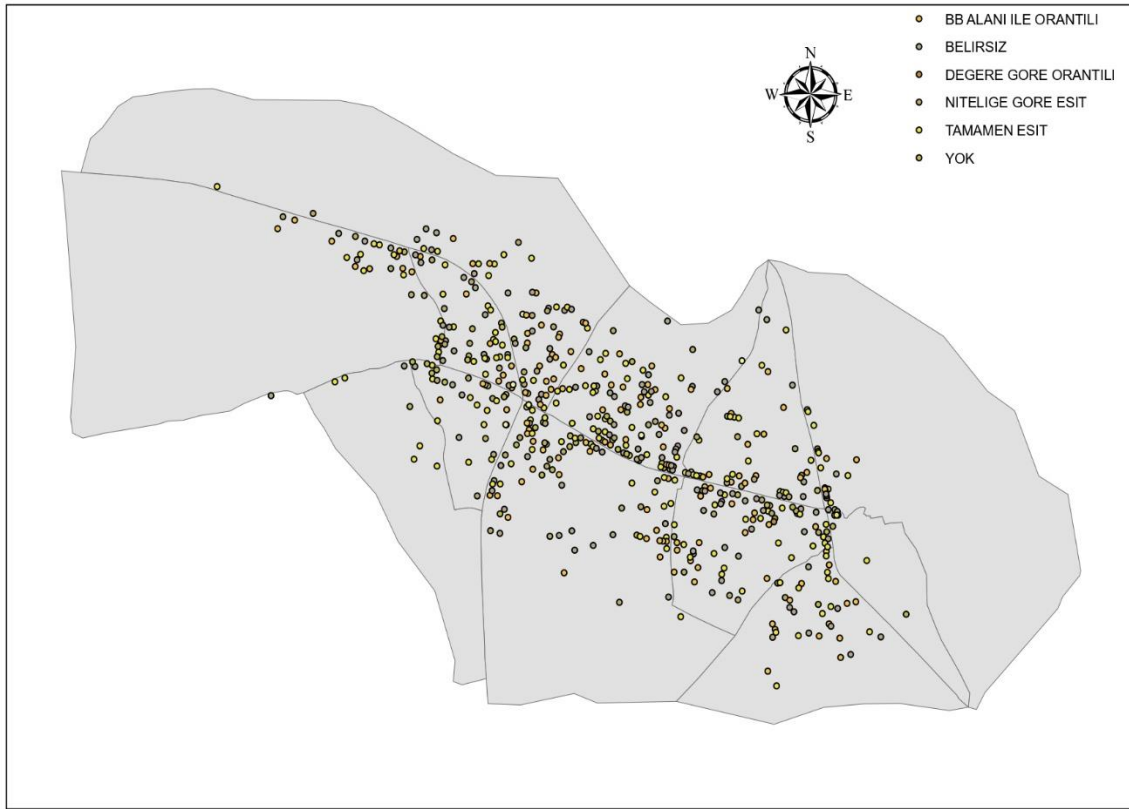
5.BULGULAR VE İRDELEME

Bu bölümde ArcGIS programı kullanılarak analizi yapılan ve istatiksel olarak hesaplanan veriler ile yapı yapılandırılmış mülakat formu kullanılarak elde edilen verilerin değerlendirilmesi yapılacaktır.

1.14. 5.1. Nicel Verilerin Bulguları

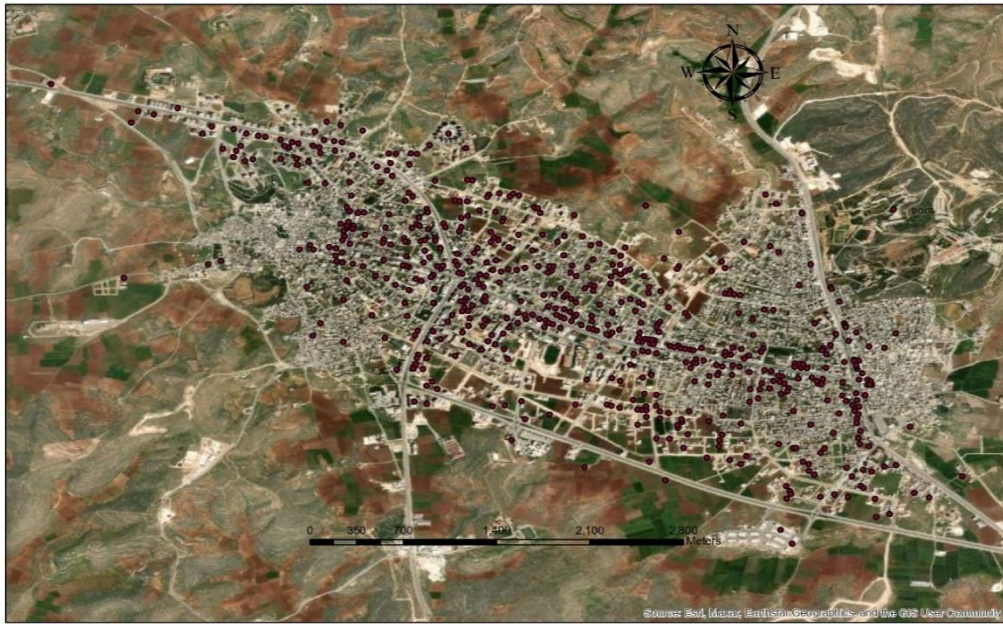
Midyat İlçesi'ne ait elde edilen mimari projelerden girilen veriler ışığında yapı brüt alanı, yapı net alanı, taban alanı, inşaat alanı, bağımsız bölüm alanı, bağımsız bölüm değerleri, değerlendirme tarihi, malik imzaları, mimar onayı, ilgili belediye onayı, arsa payı tablosu, eklenti varlığı, yapı sınıfı, bağımsız bölüm niteliklerinin olup olmadığı ve arsa paylarının belirlenme yönteminin analizi yapılmıştır. Buna göre toplam 852 adet mimari proje verileri excel ortamına aktarılıp pivot tabloları oluşturulmuştur. 186 adet mimari projede yapı brüt alanı verisinin girildiği, 666 adet yapı brüt alanının girilmediği; 172 adet mimari projede bağımsız bölümün net alanının olduğu, 680 adet mimari projede ise bağımsız bölümün net alanının olmadığı; 311 adet mimari projede taban alanının gösterildiği, 541 adet mimari projede ise taban alanının gösterilmediği; 345 adet mimari projede inşaat alanlarının olduğu, 507 adet mimari projede ise inşaat alanı verisinin olmadığı; 9 adet mimari projede bağımsız bölüm değerlerinin gösterildiği 843 adet mimari projede ise bağımsız bölüm değerlerinin gösterilmediği; bağımsız bölüm değerlerinin gösterildiği 9 adet mimari projede ise bu değerlerin nasıl ve ne şekilde ele alındığı, hangi yöntemler kullanılarak ve hangi kriterler baz alınarak bu değerlerin hesaplandığı belirlenemediği; 9 adet değeri belirlenen mimari projede değerlendirme tarihinin belli olmadığı; 319 adet mimari projede malik imzalarının olduğu, 663 adet projede ise malik imzalarının olmadığı; 843 adet mimari projede mimar onayının olduğu, 9 adet mimari projede ise mimar onayının bulunmadığı; 848 adet mimari projede ilgili belediyenin onayının olduğu, 4 adet mimari projede ise ilgili belediyenin onayının olmadığı, 776 adet mimari projede paylaşım tablosu (arsa payı oranları) olduğu, 76 adet mimari projede ise bu tablonun bulunmadığı; 472 adet mimari projede eklenti varlığının olduğu gösterildiği, 380 adet mimari projede ise bu yapılara ait eklentilerin olup olmadığının gösterilmediği; 551 adet mimari projede yapı sınıfının belirlenip gösterildiği, 301 adet mimari projede ise yapı sınıfının belirlenmediği; 826 adet mimari projede bağımsız bölümün niteliklerinin gösterildiği, 26 adet mimari projede ise

bağımsız bölüm niteliğinin gösterilmediği; 73 adet mimari projede arsa payı oranlarını gösteren tablonun hiç olmadığı, 279 adet mimari projede arsa paylarının tamamen eşit olarak dağıtıldığı, 134 adet mimari projede arsa paylarının bağımsız bölüm niteliklerine eşit olarak dağıtıldığı, 173 adet mimari projede arsa payı oranlarının tamamen belirsiz bir şekilde hesaplandığı, 190 adet mimari projede arsa payı oranlarının bağımsız bölüm alanı ile orantılı olarak hesaplandığı ve sadece 9 adet mimari projede bağımsız bölümün değerine göre arsa payının hesaplandığı ancak bu değer neye göre, nasıl, hangi yöntemlerle ve hangi kriterler baz alınarak belirlendiğinin belli olmadığı görülmüştür (Şekil 11.)

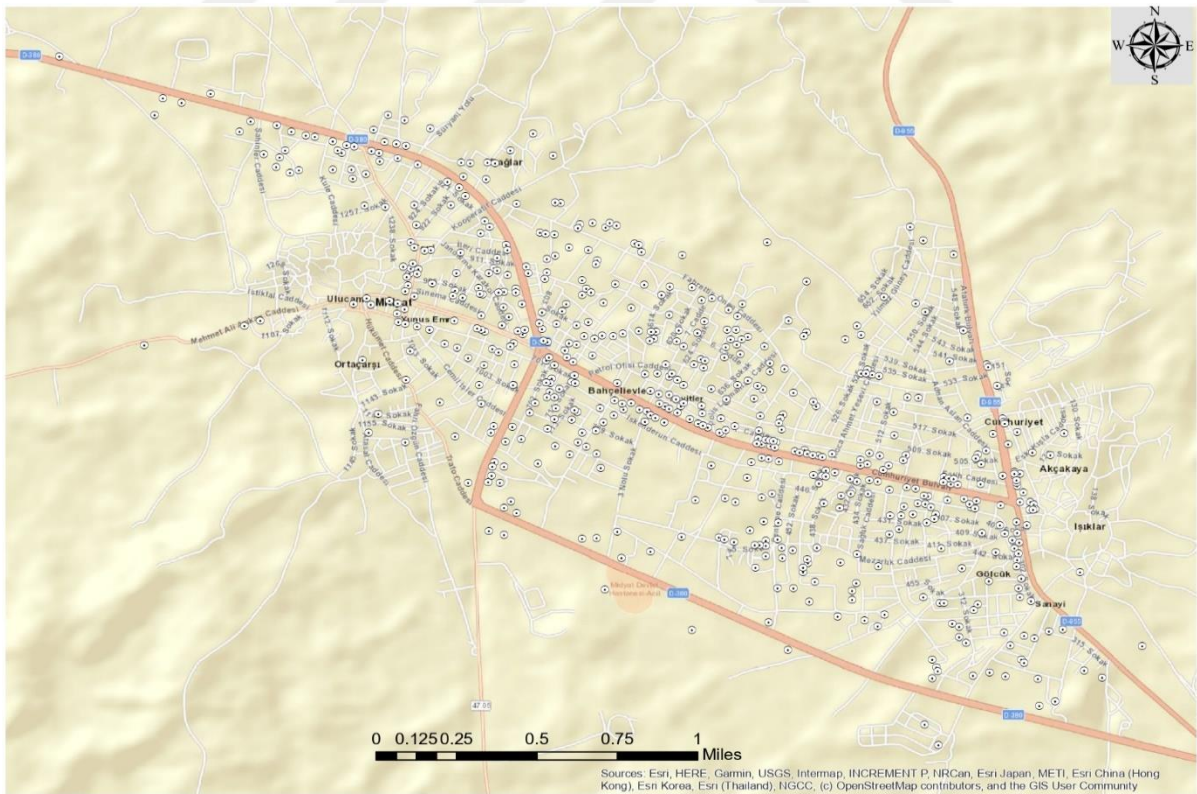


Şekil 13. Arsa payı belirlenme şekilleri

Midyat İlçesi'ne ait elde edilen 852 adet mimari projeden girilen yapı brüt alanı, yapı net alanı, taban alan, inşaat alanı, bağımsız bölüm alanı, bağımsız bölüm değerleri, değerlendirme tarihi, malik imzaları, mimar onayı, ilgili belediye onayı, arsa payı tablosu, eklenti varlığı, yapı sınıfı, bağımsız bölüm niteliklerinin olup olmadığı ile ilgili analiz yapılmış olup bu kriterlerin tamamını karşılayan mimari projenin olmadığı görülmüştür (Şekil 13).



Şekil 14. Verilerin uydu görüntüsü ile karşılaştırılmış durumu



Şekil 15. Verilerin analizi

1.15. 5.2. Yarı Yapılandırılmış Mülakat Bulguları

Yarı yapılandırılmış mülakat sürecinde hem ön uygulama hem de pilot uygulama yapılmış olup hazırlanan mülakat formu geliştirilmiş ve asıl uygulama ile son halini almıştır. Elde edilen veriler detaylı bir şekilde anlatılmıştır.

5.2.1. Ön ve Pilot Çalışma Sonucu Elde Edilen Veriler

Ön ve pilot uygulamada elde edilen bulgulara yer verilmiş olup bu çalışmalarda Mardin Kadastro Müdürlüğü'nde çalışan kontrol mühendisi bir uzman ve Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosunda çalışan 1 uzman olmak üzere 2 kişi ile görüşme gerçekleştirilmiştir.

Mülakatlardan elde edilen veriler soru bazında değerlendirilmesi yapılmıştır. İlk olarak mülakat sorusu verilmiş daha sonra elde edilen bulgular paylaşılmıştır.

Yarı yapılandırılmış mülakat formunun ilk sorusu “ Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgulara aşağıda (Tablo 14) yer verilmiştir.

Tablo 14. Arsa paylarının belirlenmesi

Arsa Paylarının Değerleri İle Orantılı Belirlenip Belirlenmediği	Katılımcı Kodları
Hayır belirlenmemiştir.	K1 ve K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu 2 uzman da ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa paylarının değerleri ile orantılı belirlenmediği şeklinde görüşlerini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?
- “Hayır, belirlenmemiştir.” (K1)
- Arş: Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?
- “Hayır, arsa paylarının değerleri ile belirlendiğini düşünmüyorum.” (K2)

Mülakat formunun ikinci sorusu ‘‘Sizce hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanmaktadır?’’

- Değerleme tarihinin belirtilmemesi
- Arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerleme uzmanlarının görev almaması
- Arsa paylarının belirlenmesinde değere etki eden kriter ve ağırlıklarının belirtilmemesi
- Değere etki eden içsel ve dışsal faktörlerin hangi gerekçelerle seçildiğinin belirtilmemesi
- Değerleme günündeki taşınmaz ve çevresinin 3 boyutlu kent modeli ile birlikte sunulmaması
- Arsa payının bağımsız bölümlerinin alanları ile orantılı olarak hesaplanması
- Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması
- Arsa paylarının farklı belirlenmesine rağmen bağımsız bölüm değerlerinin yazılmaması.’’ şeklinde soru sorulmuş ve elde edilen bulgular (Tablo 15) belirtilmiştir.

Tablo 15. Hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri

Hukuk Mahkemelerinde Görülen Hatalı Arsa Payı Düzeltme Davalarının Sebepleri	Katılımcı Kodları
➤ Arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerleme uzmanlarının görev almaması ➤ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması	K1

Tablo 15' in devamı

➤ Arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerleme uzmanlarının görev almaması ➤ Arsa paylarının belirlenmesinde değere etki eden kriter ve ağırlıklarının belirtilmemesi ➤ Arsa payının bağımsız bölümlerinin alanları ile orantılı olarak hesaplanması ➤ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması ➤ Arsa paylarının farklı belirlenmesine rağmen bağımsız bölüm değerlerinin yazılmaması	K2
---	----

Çalışmaya katılan K1 katılımcı uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerleme uzmanlarının görev almaması ve arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması şeklinde belirtmiştir. Çalışmaya katılan K2 katılımcı uzman ise hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak taşınmaz değerleme uzmanlarının görev almaması, arsa paylarının belirlenmesinde değere etki eden kriter ve ağırlıklarının belirtilmemesi, arsa payının bağımsız bölümlerinin alanları ile orantılı olarak hesaplanması, arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması ve arsa paylarının farklı belirlenmesine rağmen bağımsız bölüm değerlerinin yazılmaması şeklinde belirtmiştir.

Mülakat formunun üçüncü sorusu ‘ ‘ Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda sizce ne tip sorunlara sebebiyet verir?’’ şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıda (tablo 16) belirtilmiştir.

Tablo 16. Hatalı arsa paylarının neden olduğu sorunlar

Bağımsız Bölümlerin Değerleri İle Orantılı Hesaplanmayan Arsa Payları Afet Riski Altındaki Alanlarda, Kentsel Dönüşüm Bölgelerinde, Riskli Olarak Tespit Edilen Yapılarda Ve Diğer Alanlarda Sizce Ne Tip Sorunlara Sebebiyet Verir?	Katılımcı Kodları
Afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli yapılarda ve diğer alanlarda bağımsız bölüm arsaya dönüştüğünde adaletsizliğe ve anlaşmazlıklara sebebiyet verir	K1
Afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli yapılarda ve diğer alanlarda davaların açılmasına ve maddi olarak mağduriyetlere sebebiyet verir	K2

Çalışmaya katılan K1 kodlu uzman bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda bağımsız bölüm arsaya dönüştüğü zaman adaletsizliğe ve anlaşmazlıklara sebebiyet vereceğini ifade etmiştir. Çalışmaya katılan K2 kodlu uzman da uzman bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda arsa paylarının dava konu edileceğini ve dava süreçlerine sebep vereceğini ayrıca maddi olarak mağduriyetlere sebebiyet vereceğini ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda sizce ne tip sorunlara sebebiyet verir?
- “Bağımsız bölüm yıkılıp arsaya dönüştüğünde adaletsizliğe ve anlaşmazlıklara sebep olur.” (K1)
- Arş: Adaletsizlik ve anlaşmazlık konusunu biraz daha açabilir misiniz?

- “Örnek benim köşe başında, ön cepheye bakan dairem ile arka cepheye bakan komşumun dairesinin arsa payları eşit olmamalı. Eşit olduğu takdirde yıkılan daire arsaya dönüştüğünde adaletsizlik ortaya çıkar (K1)
- Arş: Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak listenin hazırlanması faydalı olur mu?
- “Evet faydalı olur. Liste hazırlanması gerektiği düşüncesindeyim.” (K1)
- Arş: Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu?
- “Evet yararlı olur.” (K1)
- Arş: Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
- “Herbir parsel ve herbir bağımsız bölüm bazında değerlendirme kriterleri belirlenirse daha adaletli bir arsa payı dağıtımı gerçekleşmiş olur.” (K1)
- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda sizce ne tip sorunlara sebebiyet verir?
- “Davaların açılmasına ve maddi olarak mağduriyetlere sebep olur” (K2)
- Arş: Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak rapor hazırlanması faydalı olur mu?
- “Evet faydalı olur.” (K2)
- Arş: Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu?
- “Evet kesinlikle.” (K2)
- Arş: Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
- “Parsel ve bağımsız bölüm bazında değerlendirme kriterleri belirlenirse arsa payları doğru hesaplanmış olur.” (K2)

Mülakat formunun dördüncü sorusu ‘‘Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasına sağlar mı?’’ şeklinde sorulmuş ve aşağıda belirtilen bulgular (tablo 17) elde edilmiştir.

Tablo 17. Arsa paylarının malik ve proje müellifi tarafından belirlenmesinin sonuçları

Kat Mülkiyeti Kurulurken Arsa Paylarının Kat Mülkiyetinin Tesciline Esas Listede Sadece Taşınmaz Maliki Ve Proje Müellifi Mimar Tarafından Belirlenmesi Değer Ve Arsa Paylarının Doğru Olmasına Sağlar Mı?	Katılımcı Kodları
Hayır sağlamaz	K1, K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu 2 uzman da kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasına sağlamayacağı şeklinde görüşlerini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasına sağlar mı?
- ‘‘Hayır sağlamıyor. Çünkü mimar bu listeyi hazırlarken hiçbir bilimsel yönteme dayandırmadan arsa payı dağıtımı yapıyor. Taşınmaz malikin de bu konu hakkında genellikle bilgisi bulunmamaktadır.’’(K1)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasına sağlar mı?
- ‘‘Hayır. Yapılan listede bulunan arsa payları genellikle birbiri ile eşit, bağımsız bölümün alanı ile orantılı hesaplanmış oluyor. Değerleme uzmanları tarafından yapılması daha sağlıklı olur. ‘’(K2)

Mülakat formunun beşinci sorusu “ Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin nasıl bir yöntemle belirlenmesi gerekir.” şeklinde sorulmuş ve aşağıda (Tablo 18) bulunan bulgular elde edilmiştir.

Tablo 18. Bağımsız bölümün değerlerinin belirlenme yöntemi

Hatalı Arsa Paylarının Bertaraf Edilmesi İçin Bağımsız Bölümün Değerlerinin Nasıl Bir Yöntemle Belirlenmesi Gerekir?	Katılımcı Kodları
Bilimsel yöntemlerle	K1, K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu 2 uzman da hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin bilimsel yöntemlerle belirlenmesi gerektiği şeklinde görüşlerini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin nasıl bir yöntemle belirlenmesi gerekir?
- “Bilimsel yöntemlerle ve değerlendirme alanında uzman kişiler tarafından hazırlanan liste şeklinde belirlenmesi gerekir.”(K1)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin nasıl bir yöntemle belirlenmesi gerekir?
- “Bilimsel yöntemlerle ve değerlendirme alanında uzman kişiler tarafından değerlendirme kriterleri belirlenerek arsa paylarının hesaplanması düşüncesindeyim.” (K2)

Mülakat formunun altıncı sorusu “ Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 19)

Tablo 19. Değerleme raporunun standardı

Kat Mülkiyetine Esas Listenin Dayandığı Değerleme Raporunun Bir Standardı Olmalı Mıdır?	Katılımcı Kodları
Evet olmalıdır.	K1, K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu 2 uzman da kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olması gerektiğini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
- “Evet olmalıdır.” (K1)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
- “Evet” (K2)

Mülakat formunun yedinci sorusu “ Sizce kat mülkiyetine esas bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer olmalıdır?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 20)

Tablo 20. Kat mülkiyetine esas değerlendirme raporunda bulunması gereken alt başlıklar

Kat Mülkiyetine Esas Bir Değerleme Raporunda Hangi Alt Başlıklar Yer Olmalıdır?	Katılımcı Kodları
Konum Bilgisi, Ortak Alana Ulaşım	K1
Ticari Konum, Kat Yüksekliği, Kira Getirisi, Cephe	K2

Çalışmaya katılan K1 kodlu uzman kat mülkiyetine esas bir değerlendirme raporunda konum bilgisi ve ortak alana ulaşım bilgisi gibi alt başlıkların olması gerektiğini, K2 kodlu uzman ise kat mülkiyetine esas bir değerlendirme raporunda ticari konum, kat yüksekliği, kira

getirisi ve cephe bilgilerinin alt başlıklar şeklinde olması gerektiğini belirtmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Konum bilgisi, ortak alana ulaşım başlıkları yer almalıdır.”(K1)
- Arş: Konum bilgisini biraz daha açıklığa kavuşturur musunuz?
- “Mesela değerlendirme raporunda bağımsız bölümün hangi cepheye baktığı, kaçınca katta olduğu, kamu ve kurumlara olan uzaklığı belirtilmelidir.”(K1)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Ticari konum, kat yüksekliği, kira getirisi, cephe gibi bilgilerin alt başlık halinde raporda verilmesi gerekiyor.” (K2)
- Arş: Biraz daha detaylandırabilir misiniz?
- “Değerleme raporunda bağımsız bölümün cephesi, kat yüksekliği, parklara okullara olan uzaklığı, ticari olarak konum bilgisi ve en önemlisi de bağımsız bölümün kira getirisi raporda belirtilmesi gerekir.” (K2)

Mülakat formunun sekizinci sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 21).

Tablo 21. Meslek disiplinleri

Kat Mülkiyetine Esas Böyle Bir Raporda Hangi Meslek Disiplinlerinden Kaç Kişi Yer Almalıdır?	Katılımcı Kodları
Mimar, İnşaat Mühendisi, Harita Mühendisi, Şehir Planlama, Makine Mühendisi ve Elektrik Mühendisi	K1
Mimar, İnşaat Mühendisi, Harita Mühendisi	K2

Çalışmaya katılan K1 kodlu uzman kat mülkiyetine esas raporda mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, şehir planlama, makine mühendisi ve elektrik mühendisinin olması gerektiğini ifade etmiştir. K2 kodlu uzman ise kat mülkiyetine esas değerlendirme

raporunda mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisinin olması gerektiğini belirtmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, şehir planlama, makine mühendisi ve elektrik mühendisi olmak üzere toplam 6 kişilik bir heyet şeklinde hazırlanması gerekir.” (K1)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Harita mühendisi, inşaat mühendisi, mimar gibi meslek disiplinlerinden birer kişi olmak üzere toplam 3 kişilik bir heyetle bu rapor hazırlanabilir.” (K2)

Mülakat formundaki dokuzuncu sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerekir mi? Bu kontrol hizmeti 2019 yılında TKGM bünyesinde kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı’nın sorumluluğunda ildeki TKGM teşkilatı tarafından yerine getirilebilir mi?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 22)

Tablo 22. Arsa payı değerlendirme raporunun kontrolü

Kat Mülkiyetine Esas Olacak Değerleme Raporunun Hazırlandıktan Sonra Kat Mülkiyetinin Tesciline Esas Bir Belge Olması Nedeniyle Kontrole Tabi Olması Gerekir Mi? Bu Kontrol Hizmeti 2019 Yılında TKGM Bünyesinde Kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı’nın Sorumluluğunda İldeki TKGM Teşkilatı Tarafından Yerine Getirilebilir Mi?	Katılımcı Kodları
Kontrole tabi olması gerekir ve bu kontrol işleminin de TKGM veya belediyeler aracılığı ile yapılması gerekir.	K1
Kontrole tabi olması gerekir. Kontrolü de tescil işlemi olması sebebiyle TKGM tarafından yapılması gerekir.	K2

Çalışmaya katılan K1 kodlu uzman kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerektiğini ve bu kontrol işleminin de TKGM veya belediyeler aracılığı ile yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Çalışmaya katılan K2 kodlu uzman ise kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerektiğini ve bu kontrol işleminin de TKGM ile yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

- Arş: Kat Mülkiyetine Esas Olacak Değerleme Raporunun Hazırlandıktan Sonra Kat Mülkiyetinin Tesciline Esas Bir Belge Olması Nedeniyle Kontrole Tabi Olması Gerekir Mi? Bu Kontrol Hizmeti 2019 Yılında TKGM Bünyesinde Kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'nın Sorumluluğunda İldeki TKGM Teşkilatı Tarafından Yerine Getirilebilir Mi?
- “Evet kontrole tabi olması gerekir.” (K1)
- Arş: Kontrol işlemini neden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü aracılığı ile yapılması gerekir?
- “Kat mülkiyetine esas olan listeler tescile tabi olması ve tescil mercii Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olması sebebiyle bu kurum tarafından yapılması gerekir.” (K1)
- Arş: Kat Mülkiyetine Esas Olacak Değerleme Raporunun Hazırlandıktan Sonra Kat Mülkiyetinin Tesciline Esas Bir Belge Olması Nedeniyle Kontrole Tabi Olması Gerekir Mi? Bu Kontrol Hizmeti 2019 Yılında TKGM Bünyesinde Kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'nın Sorumluluğunda İldeki TKGM Teşkilatı Tarafından Yerine Getirilebilir Mi?
- “Evet, kontrole tabi olması gerekir. Kontrol işleminin de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü veya belediyeler aracılığı ile yapılması gerekir.” (K2)
- Arş: Kontrol işlemini neden Tapu ve Kadastro Genel müdürlüğü veya belediyelerin yapması gerekir?
- “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tescil işlemini yapan kurum olması sebebiyle öncelikle kat mülkiyetine esas olan arsa paylarının hesaplandığı değerlendirme raporunu kaba hali ile kontrol etmesi gerekir ve herhangi bir hata bulunmaması halinde tescilini sağlaması gerekir. Belediyeler de kat mülkiyetine esas listenin mimari projelerin eki olması ve mimari projeleri

onaylayan kurum olması sebebiyle kat mülkiyetine esas değerlendirme raporunu en ince ayrıntısıyla kontrol edip onaylaması gerekir.” (21)

Mülakat formundaki onuncu soru “Kat Mülkiyeti Kanunu arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda revize edilmeli midir?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 23).

Tablo 23. Kanunun revize edilmesinin gerekliliği

Kat Mülkiyeti Kanunu Arsa Paylarının Belirlenmesi Esnasında Değerleme Tarihi, Kriterler ve Kriterlerin Ağırlıkları İle Değerlemeyi Yapan Meslek Disiplinin, Değerleme Raporu ve Standardı ve İçeriği İle Kontrolünün İfade Edilmesi Konusunda Revize Edilmeli Midir?	Katılımcı Kodları
Evet revize edilmelidir.	K1
Evet revize edilmelidir.	K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu iki uzman da Kat Mülkiyeti Kanunu arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda revize edilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

- Arş: Kat Mülkiyeti Kanunu arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda revize edilmeli midir?
- “ Evet revize edilmelidir.” (K1, K2)

Mülakat formundaki onbirinci soru “Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek

şekilde desteklenmeli midir?’’ şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıdaki şekilde verilmiştir (Tablo 24).

Tablo 24. 3 boyutlu kent modeli ile desteklenme durumu

Kat Mülkiyetine Esas Listeye Dayanarak Taşınmaz Değerleme Raporu Değerleme Günündeki Çevresel Faktörlere Yapılaşma Durumlarını Sosyal Ve Ekonomik Dokuyu Yansıtacak Şekilde 3 Boyutlu Sanal Kent Modellerini De İçerecek Şekilde Desteklenmeli Midir?	Katılımcı Kodları
Evet desteklenmelidir.	K1
Evet desteklenmelidir.	K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu iki uzman da Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek şekilde desteklenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

- Arş: Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek şekilde desteklenmeli midir?
- ‘‘Evet desteklenmelidir.’’ (K1)
- Arş: Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek şekilde desteklenmeli midir?
- ‘‘Evet desteklenmelidir.’’ (K2)

Mülakat formundaki onikinci soru ‘‘ Ekleyeceğiniz başkaca husus var mıdır’’ şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıdaki şekilde verilmiştir (Tablo 25).

Tablo 25. Eklenmesi gereken başka hususlar

Ekleyeceğiniz başkaca husus var mıdır?	Katılımcı Kodları
Ekleyeceğim başka husus yoktur.	K1
Ekleyeceğim başka husus yoktur.	K2

Çalışmaya katılan K1 ve K2 kodlu iki uzman da konu ile ilgili ekleyebileceği başka hususların bulunmadığını ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

- Arş: Konu ile ilgili ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?
- “Hayır ekleyeceğim başka husus yoktur. Hatalı hesaplanan arsa payları ile ilgili ülke olarak hemen mevzuat revize edilerek gereken çalışmalar yapılmalıdır.” (K1)
- Arş: Konu ile ilgili ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?
- “Hayır ekleyeceğim başka husus bulunmamaktadır.” (K2)

5.2.2. Asıl Uygulama Sonucu Elde Edilen Bulgular

Bu bölümde asıl uygulama sonucu elde edilen bulgulara yer verilmiş olup ön uygulama ve pilot uygulama sonucu sorulan mülakat sorularına son şekli verilerek asıl uygulama yapılmıştır. Asıl uygulama Mardin Kadastro Müdürlüğü’nde kontrol mühendisi olarak görev alan 4 uzman, Mardin Barosu’na kayıtlı avukat olarak çalışan 1 uzman, Lisanslı Harita Mühendislik Bürosu’nda lisanslı harita mühendisi olarak çalışan 1 uzman, serbest harita mühendislik ofisinde harita mühendisi olarak çalışan 1 uzman ve Midyat Belediye Başkanlığı’nda harita mühendisi olarak çalışan 1 uzman olmak üzere toplam 8 uzmanla yapılmıştır. Uzmanlar mülakat formuna (tablo 26) verilen son şekli ile uygulamaya tabi tutulmuş olup konu hakkındaki bulgular detaylı şekilde açıklanmıştır.

Tablo 26. Mülakat formunun ön ile pilot uygulama ve asıl uygulama çalışmaları sonucu değişimi

Ön ve Pilot Uygulama	Asıl Uygulama
Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?	Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?
Sizce hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanmaktadır? • Değerleme tarihinin belirtilmemesi • Arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme uzmanlarının görev almaması • Arsa paylarının belirlenmesinde değere etki eden kriter ve ağırlıklarının belirtilmemesi • Değere etki eden içsel ve dışsal faktörlerin hangi gerekçelerle seçildiğinin belirtilmemesi • Değerleme günündeki taşınmaz ve çevresinin 3 boyutlu kent modeli ile birlikte sunulmaması • Arsa payının bağımsız bölümlerinin alanları ile orantılı olarak hesaplanması • Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması • Arsa paylarının farklı belirlenmesine rağmen bağımsız bölüm değerlerinin yazılmaması.	Sizce hukuk mahkemelerinde görülen Hatalı Arsa Payı Düzeltme Davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanabilir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz?) ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin Liste’de belirtilmemesi. ☐ Arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) Liste’de belirtilmemesi

Tablo 26 'nın devamı

Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda sizce ne tip sorunlara sebebiyet verir?	Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?	Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin nasıl bir yöntemle belirlenmesi gerekir?	Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
Başlangıçta böyle bir soru bulunmamaktadır.	Sizce kat mülkiyetine esas liste tüm bağımsız bölüm değerlerini içeren bir değerlendirme raporuna dayandırılmalı mı?
Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?	Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer olmalıdır?	Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?

Tablo 26 ‘nın devamı

Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?	Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerekir mi? Bu kontrol hizmeti 2019 yılında TKGM bünyesinde kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı’nın sorumluluğunda ildeki TKGM teşkilatı tarafından yerine getirilebilir mi? Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerekir mi? Bu kontrol hizmeti 2019 yılında TKGM bünyesinde kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı’nın sorumluluğunda ildeki TKGM teşkilatı tarafından yerine getirilebilir mi?	Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
Kat Mülkiyeti Kanunu arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda revize edilmeli midir?	Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?

Tablo 26 ‘nın devamı

Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek şekilde desteklenmeli midir?	Kat mülkiyetine esas Listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmeli midir?
Ekleyeceğiniz başkaca husus var mıdır?	Ekleyeceğiniz başkaca husus var mıdır?

Mülakatlardan elde edilen veriler soru bazında değerlendirilmesi yapılmıştır. İlk olarak mülakat sorusu verilmiş daha sonra elde edilen bulgular paylaşılmıştır.

Mülakat formunun ilk sorusundan önce “Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?” hususu uzmanlara sorulmuş olup ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 27).

Tablo 27. Arsa paylarının belirlenmesi (asıl uygulama)

Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?	Katılımcı Kodları
Evet, belirlenmiştir.	
Kısmen belirlenmiştir.	K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10
Hayır, belirlenmemiştir.	K3,

Çalışma grubunda bulunan uzmanlardan K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10 nolu uzmanlar ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları değerleri ile kısmen

orantılı olarak belirlendiğini, K3 kodlu uzman ise ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları değerleri ile orantılı olarak belirlenmediğini belirtmiştir.

Yarı yapılandırılmış mülakat formunun ilk sorusu ‘Sizce hukuk mahkemelerinde görülen Hatalı Arsa Payı Düzeltme Davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanabilir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)

- O Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması
- O Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması
- O Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin Liste’de belirtilmemesi.
- O Arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) Liste’de belirtilmemesi” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular tabloda yer verilmiştir (Tablo 28)

Tablo 28. Hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri (asıl uygulama)

Hukuk Mahkemelerinde Görülen Hatalı Arsa Payı Düzeltme Davası Aşağıdaki Hangi Sebeplerden Kaynaklanabilir	Katılımcı Kodları
Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması	K4, K5, K7, K10
Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması	K4, K10
Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin Liste’de belirtilmemesi	K6, K9, K10
Arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) Liste’de belirtilmemesi	K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9

Çalışmaya katılan K3 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde görüş ifade etmiştir. Çalışmaya katılan K4 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa

payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması, arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması, arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde görüşünü ifade etmiştir. Çalışmaya katılan K5 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması ve arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde ifade etmiştir. Çalışmaya katılan K6 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin liste’de belirtilmemesi ve arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde ifade etmiştir. K7 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması ve arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde görüş belirtmiştir. K8 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde görüş belirtmiştir. K9 kodlu uzman hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin liste’de belirtilmemesi ve arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) liste’de belirtilmemesi şeklinde görüş belirtmiştir. K10 kodlu uzman ise hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davalarının sebepleri olarak arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması, arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması ve arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin liste’de belirtilmemesi şeklinde görüş belirtmiştir.

Mülakat formunun ikinci sorusu “ Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 29).

Tablo 29. Hatalı arsa paylarının neden olduğu sorunlar (asıl uygulama)

Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?	Katılımcı Kodları
Değerlemenin hatalı yapılmasına	K3
Kat mülkiyeti sona ermesi ile haksız arsa payı sorununun oluşmasına	K4
Tapu satış bedelinde alınan harç ve rayiç bedellerinin yanlış olmasına	K7, K9
Taşınmazın gerçek değerlerine ulaşmakta zorluklar yaşanmasına	K8
İlerleyen süreçlerde değer olarak kıymetli bağımsız bölümlerin mağduriyeti olacağından dava süreçlerinin başlamasına	K10

Çalışmaya katılan K3 kodlu uzman bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları sonradan yapılacak olan değerlendirme işlemlerinin hatalı olmasına, K4 kodlu uzman bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa paylarının kat mülkiyeti sona ermesi ile haksız arsa payı sorununun oluşmasına sebep olacağını, K7 ve K9 kodlu uzman tapu satış bedelinde alınan harç ve rayiç bedellerinin yanlış olmasına, K8 kodlu uzman taşınmazın gerçek değerlerine ulaşmakta zorluklar yaşanmasına, K10 kodlu uzman ise ilerleyen süreçlerde değer olarak kıymetli bağımsız bölümlerin mağduriyeti olacağından dava süreçlerinin başlamasına sebep olacağı şeklinde görüş belirtmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
- “Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları sonradan yapılacak olan değerlendirme işlemlerinin hatalı olmasına sebep olur.” (K3)
- Arş: Sonradan yapılacak değerlendirme ile neyi kastediyorsunuz?

- “Kat mülkiyeti sona erdikten sonra veya sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemi için yeniden değerlemeye ihtiyaç duyulduğunda hatalı arsa payları ile yapılan değerlendirme de hatalı olacaktır.” (K3)
- Arş: Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak listenin hazırlanması faydalı olur mu?
- “Evet liste ve rapor hazırlanması gerekir.” (K3)
- Arş: Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu?
- “Evet yararlı olur. Değer kriterlerinin belirlenmesi gerekiyor ”(K3)
- Arş: Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
- “Parsel ve bağımsız bölüm bazında değerlendirme kriterleri belirlenirse gerçek değere daha kolay bir şekilde ulaşılmış olur. ”(K3)
- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
- “ Kat mülkiyeti sona ermesi ile haksız arsa payı sorununun oluşmasına sebep olur” (K4)
- Arş: Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak listenin hazırlanması faydalı olur mu?
- “Evet faydalı olur. ”(K4)
- Arş: Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu?
- “Evet. Değer faktörleri ve bunların ağırlıklarının da belirlenmesi gerekmektedir ” (K4)
- Arş: Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
- “evet kesinlikle yararlı olur”(K4)

- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
- “Bu soruyu yanıtlamak istemiyorum.” (K5, K6)
- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
- “Tapu satış bedelinde alınan harç ve rayiç bedellerinin yanlış olmasına sebep olur.” (K7, K9)
- Bu durumu biraz daha detaylandırabilir misiniz?
- “Tapuda yapılan satış işlemlerinde normalde bağımsız bölümün değerine göre harç çıkmaktadır. Hatalı arsa payı hatalı bir değer demektir. Bu sebeple tapu müdürlüğü tarafından hesaplanacak olan harçların hatalı olmasına ve devletin maddi olarak zararının olmasına sebep olur. Ayrıca belediyede belirlenecek olan rayiç bedellerin de hatalı ve yanlış olmasına sebep olur.” (K7)
- “Bağımsız bölümün arsa payının yanlış hesaplanması bağımsız bölümün gerçek değerinin de yanlış olmasına sebep olur. Bu durum tapuda yapılacak satış işlemlerinde harçların yanlış hesaplanmasına sebep olur.” (K9)
- Arş: Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak listenin hazırlanması faydalı olur mu?
- “Evet faydalı olur. Liste ve rapor şeklinde sunulması düşüncesindeyiz” (K7, K9)
- Arş: Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu?
- “Evet yararlı olur. Değer kriterleri ve bu kriterlerin ağırlıklarının adaletli bir şekilde ve gerçeği yansıtacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir.” (K7, K9)
- Arş: Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
- “Evet kesinlikle yararlı olur” (K7, K9)
- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?

- “Taşınmazın gerçek değerlerine ulaşmakta zorluklar yaşanmasına sebep olur. (K8)
- Arş: taşınmazın gerçek değerine ulaşmak için ne yapılması gerekir.
- “ Gerçek değerini belirleyecek bir heyet eşliğinde rapor yazılması bağımsız bölümün gerçek değerine yaklaştırmış olur. (K8)
- Arş: Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
- “İlerleyen süreçlerde değer olarak kıymetli bağımsız bölümlerin mağduriyeti olacağından dava süreçlerinin başlamasına sebep olacaktır. (K10)

Mülakat formunun üçüncü sorusunda “ Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki bulgular elde edilmiştir (Tablo 30).

Tablo 30. Arsa paylarının malik ve proje müellifi tarafından belirlenmesinin sonuçları (asıl uygulama)

Kat Mülkiyeti Kurulurken Arsa Paylarının, Taşınmaz Maliki Ve Proje Müellifi Mimar Tarafından Belirlenmesi Bağımsız Bölüm Değerlerinin Ve Arsa Paylarının Doğru Olmasını Sağlar Mı?	Katılımcı Kodları
Hayır sağlamaz	K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10

Çalışmaya katılan K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesinin bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlamadığını belirtmişlerdir. Konuya ilişkin yapılan görüşmeler aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “ Hayır, sağlamıyor.” (K3)

- Arş: Niye sağlamıyor peki
- “Mimarın değerlendirme konusundaki bilgisi sadece kendi uzmanlık alanı ile sınırlıdır. Değerleme çalışması ise genel olarak birkaç meslek disiplini ilgilendirmektedir.”
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır, sağlamaz.” (K4)
- Arş: Niye sağlamıyor
- “Arsa payı bir değerlendirme işi olduğu için İnşaat mühendisi, mimar ve harita mühendisinin uzmanlık alanına girmektedir.” (K4)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır, sağlamamaktadır.” (K5)
- Arş: Niye sağlamamaktadır.
- “Sadece mimarın yapacağı arsa payı dağıtımı eksik değer kriterlerinin değerlendirmesine sebep olduğundan mimarın doğru bir şekilde arsa paylarını belirlemesini sağlamıyor.” (K5)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır” (K6)
- Arş: Niye sağlamamaktadır.
- “Değerleme uzmanının refakat etmesi daha doğru sonuçlar verir.” (K6)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Kesinlikle hayır.” (K7)
- Arş: Niye peki
- “Gayrimenkul değerlendirme uzmanının olması gerekir.” (K7)

- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır, sağlamaz.” (K8)
- Arş: Niye sağlamıyor
- “Mimarın gerçek değeri belirleyemediği için” (K8)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır” (K9)
- Arş: Niye sağlamıyor. Bu konudaki düşünceniz nedir?
- “Mimar ve taşınmaz maliki bir bağımsız bölümün gerçek değerinin nasıl belirlenmesi gerektiğini bilemediği için sağlamaz. Taşınmaz malikinin konu hakkında bilgisi bulunmadığından sağlamaz.” (K9)
- Arş: Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
- “Hayır, sağlamaz.” (K10)
- Arş: Niye sağlamaz
- “Gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından ayrı ayrı bağımsız bölümlerin değerine göre arsa paylarının oranlanması lazım” (K10)

Mülakat formunun dördüncü sorusu “ Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir? ” şeklinde sorulmuş ve aşağıda elde edilen bilgiler sunulmuştur (Tablo 31).

Tablo 31. Bağımsız bölümün değerlerinin belirlenme yöntemi (asıl uygulama)

Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?	Katılımcı Kodları
Gayrimenkul Değerleme uzmanı eşliğinde yapılması gerekir	K3, K7, K8, K9,

Tablo 31' in devamı

Harita mühendisi eşliğinde yapılması gerekir.	K4
Ters orantı Metodu ile belirlenmesi gerekir	K6
Değerleme raporu ile belirlenmesi gerekir.	K10

Çalışmaya katılan K3, K7, K8, K9 ve K10 Kodlu uzmanlar hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölüm değerlerinin gayrimenkul değerleme uzmanı eşliğinde yapılması gerektiğini, K4 kodlu uzman Harita Mühendisi eşliğinde yapılması gerektiğini, K6 kodlu uzman ise ters orantı metodu ile belirlenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıda sunulmuştur.

- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Değerleme faktörü dikkate alınarak değerleme uzmanı tarafından belirlenmesi gerekiyor.” (K3)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “ Bir harita mühendisi eşliğinde belirlenmelidir.” (K4)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “ Cevap vermek istemiyorum” (K5)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Ters orantı metodu ile belirlenmesi gerekiyor.” (K6)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Gayrimenkul Değerleme uzmanı tarafından ve piyasadaki gerçek bedel üzerinden belirlenmesi gerek.” (K7)

- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Bağımsız ve tarafsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmeli” (K8)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirilmesi gerekiyor.” (K9)
- Arş: Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
- “Değerleme Raporu hazırlanıp tüm bağımsız bölümlerin değerleri tespit edilip bu yönde değerlerine göre arsa payları oranlanıp kat maliklerinin onayı ile bağımsız bölüm tablosuna işlenir. Yani mimari projede yazılı olan bağımsız bölüm tablosu tadilat görüp Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tadilatı yapılan mimari projede yeni arsa paylarına göre tescil edilebilir.” (K10)

Mülakat formunun beşinci sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas liste tüm bağımsız bölüm değerlerini içeren bir değerlendirme raporuna dayandırılmalı mı?” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıda gösterilmiştir (Tablo 32).

Tablo 32. Değerleme raporu ihtiyacı (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Liste Tüm Bağımsız Bölüm Değerlerini İçeren Bir Değerleme Raporuna Dayandırılmalı mı?	Katılımcı Kodları
Evet. Dayandırılmalıdır.	K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10

Çalışmaya katılan tüm katılımcılar kat mülkiyetine esas liste tüm bağımsız bölüm değerlerini içeren bir değerlendirme raporuna dayandırılması gerektiğini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıda sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas liste tüm bağımsız bölüm değerlerini içeren bir değerlendirme raporuna dayandırılmalı mı?
- “Evet” (K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9 ve K10)

Mülakat sorunun altıncı sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?” şeklinde sorulmuş ve aşağıdaki tabloda belirtilen bulgular elde edilmiştir (Tablo 33).

Tablo 33. Değerleme Raporunun Standardı (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Listenin Dayandığı Değerleme Raporunun Bir Standardı Olmalı Mıdır?	Katılımcı Kodları
Evet	K3, K4 ,K5, K6, K7, K9, K10
Hayır	K8

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K6, K7, K9 ve K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olması gerektiğini ifade etmişlerdir. Ancak çalışmaya katılan K8 kodlu uzman ise kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmasının gerekmediğini belirtmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıda sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
- “Evet. Olmalıdır.” (K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
- “Hayır, bir standardının olması gerekmiyor.” (K8)

Mülakat formunun yedinci sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır? ” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular sunulmuştur (Tablo 34).

Tablo 34. Değerleme raporunda bulunması gereken alt başlıklar (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Böylesi Bir Değerleme Raporunda Hangi Alt Başlıklar Yer Almalıdır?	Katılımcı Kodları
Konum	K3, K4, K5, K9, K10
Yüzölçüm	K3, K4
Ortak alanlara ulaşım	K3
Cephe	K4, K8, K9
Şehir Ulaşım Hatları	K6
Pazar yerlerine olan uzaklık	K6
Okul alanlarına uzaklık	K6
Yeşil alanlara uzaklık	K6
İnşaat yapı bedelleri	K7
Gerçek piyasa değeri	K7, K8
Kat bilgisi	K8, K9
Kullanıldığı malzeme	K9
Projesindeki açıklamalar	K10

Tablo 34'ün devamı

Etrafında yapılan emsal satışlar	K10
Taşınmazın tapu kaydında bulunan şerh ve beyanlar ile kısıtlayıcı hususlar	K10

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K9 ve K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda konum alt başlığının, K3 ve K4 kodlu uzmanlar yüzölçüm alt başlığının, K3 kodlu uzman ortak alanlara ulaşım alt başlığının, K4, K8 ve K9 kodlu uzmanlar cephe alt başlığının, K6 kodlu uzman pazar yerlerine, okul alanlarına, yeşil alanlara uzaklığı alt başlığının, K7 kodlu uzman inşaat yapı bedelleri gösteren alt başlığın, K7 ve K8 kodlu uzmanlar gerçek piyasa değerini gösteren bir alt başlığın, K8 ve K9 kodlu uzmanlar bağımsız bölümlere ait kat bilgisi alt başlığının, K9 kodlu uzman yapıda kullanılan malzeme bilgisi alt başlığının ve K10 Kodlu uzman projesindeki açıklamaların, parselin ve bağımsız bölümün etrafında bulunan taşınmazlara ilişkin emsal satış bilgilerinin ve taşınmazın tapu kaydında bulunan şerh ve beyanlar ile kısıtlayıcı hususların bulunduğu bir alt başlığın olması gerektiğini ifade etmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekilde sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Konum, yüzölçüm, ortak alanlara ulaşım alt başlıkları yer almalıdır.” (K3)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Bağımsız bölümün bulunduğu konum en önemli kriterdir. Bağımsız bölümün yüzölçümü ve ortak alanlara ulaşım da yer alması gerektiğini düşünüyorum. Taşınmaz alım-satım işlemlerinde taşınmazın ve bağımsız bölümün yüzölçümü konumu ve ortak alanlara olan ulaşım bilgisi yer alığında bu işlemler sırasındaki tereddütler ortadan kalkmış olur.” (K3)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?

- “Taşınmazın ve bağımsız bölümün yüzölçümü, cephesi ve konumu yer alması gerekir.” (K4)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Yaşadığım dairenin ve bağlı bulunduğu arsanın yüzölçümü, cephesi ve konumu yaşam kalitesini ortaya çıkarmaktadır. “ (K4)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Konum” (K5)
- Arş: Neden bu başlık yer almalıdır?
- “Değerleme raporunda bağımsız bölümün konumunun bulunması yeterli bir kriterdir.”(K5)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Şehir ulaşım hatları, pazar yerleri, okul ve yeşil alanlara olan uzaklıkların belirtilmesi gerekir.” (K6)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Şehir ulaşım hatları, pazar yerleri, okul alanları ve yeşil alanlar günlük hayatta ihtiyacımızın olduğu ve ihtiyaçlarımızın karşılandığı alanlar olduğu için bu kriterlerin alt başlık şeklinde olması gerekir.” (K6)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “İnşaat yapı bedellerinin göz önünde bulundurulması ve gerçek piyasa değerlerinin göz önüne alınması gerekir.” (K7)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Değerleme raporunda inşaat yapı bedelleri ile gerçek piyasa değerinin belirtilmesi değerlendirme raporunun şeffaf olduğunun göstergesidir.” (K7)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Arsanın gerçek değeri, cephe ve kat bilgisinin olması gerekiyor.” (K8)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Arsanın gerçek değerinin belirtilmesi hesaplanan arsa payının da gerçek olduğunu gösteriyor. Ayrıca bağımsız bölümün bulunduğu cephe ve kat

bilgisi de değerleme kriterleri olarak değerlendirildiği için değerleme raporunda alt başlık şeklinde sunulması gerekiyor.”(K8)

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerleme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Konumu, cephesi, kat yüksekliği, kullanıldığı malzeme”(K9)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Bağımsız bölümün bulunduğu konum, cephe ve kat yüksekliği parselin ve bağımsız bölümün değerini gösteren en önemli kriterlerdir. Kullanılan malzeme de hem bağımsız bölümün değerinin hem de karşılaşılan bir afet durumunda bağımsız bölümün ne kadar dayanıklı olacağını gösterir.” (K9)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerleme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
- “Konum, projesindeki açıklamalar, alım-satım yoğunluğu, etrafında yapılan emsal satışlar, taşınmazın üzerinde bulunan şerhler ve beyanlar yer almalıdır.” (K10)
- Arş: Neden bu başlıklar yer almalıdır?
- “Parselin veya bağımsız bölümün konumu değerlemenin ana kriteridir. Projesindeki açıklamalar, etrafındaki emsal satışlar ve tapu kaydındaki şerh beyanlar ile kısıtlayıcı durumlar bağımsız bölümün alım-satımına konu edilmesi halinde o anki gerçek değerinin belirlenmesinde göstergedir.” (K10)

Mülakat formunun sekizinci sorusu “Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıda gösterilmiştir (Tablo 35).

Tablo 35. Meslek Disiplinleri (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Böyle Bir Raporda Hangi Meslek Disiplinlerinden Kaç Kişi Yer Almalıdır?	Katılımcı Kodları
Mimar	K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10

Tablo 35'in devamı

İnşaat Mühendisi	K3, K4, K5, K7, K8, K9, K10
Harita Mühendisi	K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10
Şehir Planlama	K3
Makine Mühendisi	K3
Elektrik Mühendisi	K3
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	K6, K7, K8, K9, K10
Çevre Mühendisi	K8

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyetine esas raporda mimarın bulunması gerektiğini, K3, K4, K5, K7, K8, K9, K10 kodlu uzmanlar inşaat mühendisinin, K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10 kodlu uzmanlar harita mühendisinin, K3 kodlu uzman şehir planlamacısının, K3 Kodlu uzman makine mühendisinin, K3 kodlu uzman elektrik mühendisinin, K6, K7, K8, K9, K10 kodlu uzmanlar gayrimenkul değerleme uzmanının, K8 kodlu uzman ise çevre mühendisinin bulunması gerektiğini belirtmişlerdir. Yapılan görüşme aşağıdaki gibi sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Mimar, inşaat mühendisi, harita mühendisi, şehir planlama, makine mühendisi disiplinlerinden 1’er kişi bu raporda yer almalıdır.” (K3)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Mimar, inşaat mühendisi ve mimar disiplinlerinden 1’er kişi yer almalıdır.” (K4)

- Arş:Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “ Harita mühendisi, inşaat mühendisi, mimar olmak üzere en az 3 kişilik bir ekip olmalıdır.” (K5)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, harita mühendisi ve mimar toplam 3 kişi raporda yer alması yeterlidir.” (K6)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “ Harita mühendisi, gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve inşaat mühendisi veya mimar olmak üzere 3 kişi yer almalıdır.” (K7)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Mimar, Çevre mühendisi, inşaat mühendisi ile gayrimenkul değerlendirme uzmanı toplam 4 kişi raporda olmalıdır.” (K8)
- Arş:Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
- “Harita mühendisi, İnşaat mühendisi, mimar, gayrimenkul değerlendirme uzmanı disiplinlerinden 1’er kişi yer almalıdır.” (K9)
- “1 gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 1 mimar, 1 inşaat mühendisi yer almalıdır.” (K10)

Mülakat formunun dokuzuncu sorusu “ Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıda sunulmuştur (Tablo 36).

Tablo 36. Arsa payı değerlendirme raporunun kontrolü (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Olacak Değerleme Raporu ve Liste Hazırlandıktan Sonra Kat Mülkiyetinin Tesciline Esas Bir Belge Olmaları Nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB Kontrolüne Tabi Olmaları Gerekir Mi	Katılımcı Kodları
--	-------------------

Tablo 36'nın devamı

Evet	K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10
Hayır	K8

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB Kontrolüne tabi olmaları gerektiğini belirtmişlerdir. Çalışmaya katılan K8 kodlu uzman ise kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB Kontrolüne tabi olmaması gerektiğini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili uzmanlar ile yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
- “Evet, hatta bu raporlar şeffaf olacak şekilde yayınlanması gerekir.” (K3)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
- “Evet.” (K4, K5, K6, K9, K10)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
- “Evet. Standardın olması açısından kontrol altında olması gerekir.” (K7)
- Arş: Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
- “Hayır, gerekmiyor.” (K8)

Mülakat formunun onuncu sorusu “Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade

edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?’’ şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıdaki şekilde sunulmuştur (Tablo 37).

Tablo 37. Mevzuatın revize edilmesinin gerekliliği (asıl uygulama)

Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?	Katılımcı Kodları
Fikrim yok.	K3, K4, K5, K6, K9
Bütün meslek gruplarının raporlarının en son gayrimenkul değerlendirme uzmanınca değerlendirilerek sonuca gidilmesi gerekir	K7
Oda denetiminde yetkili olması gerekir.	K8
Kat mülkiyetinin kurulduğu ay içerisinde değerlemenin yapılması, kriterleri, konum ve yapının yapı malzeme durumu, yapının mimari projede belirlenen kullanım şekli ile denetimin ÇŞB ve TKGM veya kurulacak yeni birim tarafından yapılması uygun olacaktır.	K10

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K6, K9 kodlu uzmanlar kat mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda fikrinin olmadığını, K7 kodlu uzman bütün meslek gruplarının raporlarının en son gayrimenkul değerlendirme uzmanınca değerlendirilerek sonuca gidilmesi gerektiğini, K8 kodlu uzman Oda denetiminde yetkili olması gerektiğini ve K10 kodlu uzman ise kat mülkiyetinin kurulduğu ay içerisinde değerlemenin yapılması, kriterleri, konum ve yapının yapı malzeme durumu, yapının mimari projede belirlenen kullanım şekli ile denetimin ÇŞB ve TKGM veya kurulacak yeni birim tarafından yapılması uygun olacağı şeklinde görüş bildirmiştir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?

- “Fikrim yok” (K3, K4, K5, K6, K9)
- Arş: Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?
- “Bütün meslek gruplarının raporlarının en son gayrimenkul değerlendirme uzmanınca değerlendirilerek sonuca gidilmesi gerekir.” (K7)
- Arş: Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?
- “Oda denetiminde yetkili olması gerekir.”(K8)
- Arş: Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?
- “Kat mülkiyetinin kurulduğu ay içerisinde değerlemenin yapılması, kriterleri konum ve yapının yapı malzeme durumu, yapının mimari projede belirlenen kullanım şekli ile denetimin ÇŞB ve TKGM veya kurulacak yeni birim tarafından yapılması uygun olacaktır.” (K10)

Mülakat formunun onbirinci sorusu “Kat mülkiyetine esas Listeye dayanarak taşınmaz değerleme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmeli midir?” şeklinde sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıdaki şekilde sunulmuştur (Tablo 38).

Tablo 38. 3 boyutlu kent modeli ile desteklenme durumu (asıl uygulama)

Kat Mülkiyetine Esas Listeye Dayanarak Taşınmaz Değerleme Raporu Değerleme Günündeki Çevresel Faktörleri, Yapılaşma Durumlarını, Sosyal ve Ekonomik Dokuyu Yansıtacak Şekilde 3 Boyutlu Sanal Kent Modelleri (3B Kadastro) İle Desteklenmeli Midir?	Katılımcı Kodları

Tablo 38 'in devamı

Evet desteklenmelidir.	K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10
------------------------	---------------------------------

Çalışmaya katılan K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10 kodlu uzmanlar kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Konu ile ilgili yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Kat mülkiyetine esas Listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmeli midir?
- “ Evet desteklenmelidir.” (K3, K4, K5, K7, K8, K10)
- Arş: Kat mülkiyetine esas Listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmeli midir?
- “Kesinlikle desteklenmelidir.” (K6, K9)

Mülakat formundaki onikinci soru “ Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?” sorusu sorulmuş ve elde edilen bulgular aşağıdaki şekli ile sunulmuştur (Tablo 35).

Tablo 39. Eklenmesi gereken başka hususlar (asıl uygulama)

Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?	Katılımcı Kodları
Evet var.	K3, K9
Hayır yok.	K4, K5, K6, K7, K8, K10

Çalışmaya katılan K3 ve K9 kodlu uzmanlar ekleyeceği başka hususların olduğunu, K4, K5, K6, K7, K8 ve K10 kodlu uzmanlar ise ekleyeceği başka hususların olmadığını belirtmişlerdir. Uzmanlar ile yapılan görüşme aşağıdaki şekli ile sunulmuştur.

- Arş: Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?
- “Evet var. Harita ve Kadastro Mühendislerinin değerlendirme konusunda herhangi bir eğitime veya belgeye gerek duymadan meslek çerçevesinde katkısının olması gerekir. Değerleme komisyonlarının kurularak meslek gruplarının kendi alanları itibari ile değerlemeye katkıda bulunmaları daha gerçekçi bir değer faktörü ortaya çıkaracaktır.” (K3)
- Arş: Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?
- “ Evet var. Kat mülkiyeti projeleri MAKS (mekânsal adres kayıt sistemi) esasların entegre olacak şekilde 3 boyutlu olarak sayısallaştırılıp vatandaşın erişimine uygun bir portalda paylaşılması vatandaşın işini kolaylaştıracaktır.” (K9)
- Arş: Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?
- “Hayır.” (K4, K5, K6, K7, K8, K10)

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünya nüfusunun sürekli artmasıyla beraber yaşam standardının gereği olan barınma ihtiyacı da sürekli artmaktadır. Kentsel alanlarda hızlı göç ve hızlı nüfus artışıyla birlikte çok sayıda yapı inşa edilmektedir. İnşa edilen çok katlı yapılarda bağımsız bölümler için ayrı bir mülkiyet hakkı kurulması kaçınılmaz hale gelmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmaları başta olmak üzere yapıların yıkılıp yeniden yapılanma süreçlerinde kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda arsa paylarının daha önce yanlış hesaplanmasından kaynaklı anlaşmazlık ve sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ülkemizde değerlemeye yönelik mevzuatta boşluğun bulunması, değerlemeye yönelik veri tabanı oluşturulmaması, standart bir değerlendirme metodunun belirlenmemesi, taşınmaz değerlendirme sisteminin bulunmaması, mevcut arazi ve bina verilerinin olmaması, arsa payı tesisine esas değerlendirme raporlarında kriter seçimi ve ağırlıklandırılması noktasında eksikliklerin oluşmasına neden olmaktadır. Konunun uzmanları olan alan uzmanları ile literatürden elde edilen benzer sorunlara yönelik bir yapılandırılmış mülakat formu geliştirilmiş ve örneklem grubuna uygulanmıştır. Mardin ili Midyat ilçesinde bir özel durum çalışması ile sorunun uygulamada durumunun analiz edilmesi aşamasına geçilmiştir. Çalışma alanında 852 adet kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkulün kat mülkiyeti dosyası içerikleriyle birlikte detaylıca incelenmiştir. Elde edilen veriler KM kurulmasındaki mevcut durum niteliğinde analiz edilmiş, buna ilişkin parsel tabanlı tematik haritalar da oluşturulmuştur. Arsa payı belirlemede bir standart birliği olmadığı, KM dosyalarının farklı formatlarda hazırlandığı, farklı zamanlarda tesis edilen KM uygulamalarında aynı sorunun yıllardır devam ettiği bulguları elde edilmiştir. Arsa payı belirleme çalışmalarının proje müellifi mimar ve taşınmaz malikleri tarafından değil, bağımsız ve tarafsız taşınmaz değerlendirme ve geliştirme konusundaki uzmanlar tarafından, değerlendirme tarihi, kriter seçimi ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi hususlarını içeren bir değerlendirme raporu ile yapılması gerektiği sonucuna varılmış olup bu hususta çözüm önerileri teknik, hukuksal ve kurumsal olarak sunulmuştur. Buna göre;

Teknik olarak,

- Bağımsız bölüm değerlerinin hesaplanmasında hangi kriterler ve bu kriterlerin hangi ağırlıkta olduğu bilinmemektedir. Bağımsız bölüm değerinin belirlenmesinde etkili olan kriterler ve bu kriterlerin birbirlerine göre olan önem derecelerinin bölgesel analiz, çalışma ve araştırmalar ile tespitinin yapılması gerekmektedir. Bu kriterler ve önem dereceleri belirlenirse bağımsız bölümün değer ve buna bağlı olarak arsa payı

dağıtımını da doğru bir şekilde yapılmış olur. Bu sebeple arsa payları bağımsız ve tarafsız taşınmaz değerlendirme ve geliştirme konusundaki uzmanlar tarafından, değerlendirme tarihi, kriter seçimi ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi hususlarını içeren bir değerlendirme raporu ile belirlenmesi önerilmektedir.

- Kat Mülkiyet Kanunu’nun 3. Maddesi’nde bağımsız bölümlerin değerlerinin konum ve büyüklükleri dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği ifade edilmiş olmasına rağmen kanununda yer alan büyüklük ve konum ile neyi ifade ettiği ve bağımsız bölüm değerleri hesaplanırken “toplam brüt alan”, “genel brüt alan”, “brüt alan” ve “net alan” kriterlerinden hangilerinin kullanılacağına yönelik tereddütler yaşanmaktadır. Kat mülkiyet kanununda yapılacak düzenleme ile hangi alanının kullanılacağına belirtilmesi yaşanan tereddütü ortadan kaldıracaktır.

Hukuki olarak,

- Arsa paylarının bağımsız ve tarafsız taşınmaz değerlendirme ve geliştirme konusundaki uzmanlar tarafından, değerlendirme tarihi, kriter seçimi ve kriter ağırlıklarının belirlenmesi hususlarını içeren bir değerlendirme raporu ile belirlenmesi sonucunda Türkiye’yi doğal afetlere müdahale konusunda özellikle kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamında karşılaşılan afetlere karşı kat irtifakı /kat mülkiyeti kurulmasında esas alınan arsa payı bağlamında daha hazırlıklı hale getireceği ve kentsel gelişim ve dönüşüm çalışmalarını olumsuz etkileyebilecek arsa payı düzeltim davalarını da en alt düzeye çekeceği öngörülmektedir.
- Yapılan uygulamalarda görüldüğü üzere arsa payı dağıtımını yapılırken arsa paylarının çoğu zaman nasıl ve hangi bilimsel kriterlerle hesaplandığının anlaşılamadığı görülmüştür. Arsa paylarının bilimsel kriterlere göre belirlenmesi için yapılacak ilk adımın arsa paylarının belirlenmesinde dikkate alınacak esaslar ile nasıl bir değerlendirme yapılacağı, hangi yöntemlerin kullanılacağına kanun ile belirlenmesi olduğu görülmüştür.
- Arsa paylarına ilişkin en büyük sorunlardan biri taşınmaz değerlemesi alanında bilgi sahibi ve uzman müellifin, 2 boyutlu mimari proje üstünden arsa payı dağıtımına karar vermesi, arsa payı dağıtımının proje müellifi ve mimar tarafından yapılmasıdır. Yapılan çalışma kapsamında görüldüğü üzere taşınmaz değerlendirme alanında uzman olmayan müelliflerin genellikle, bağımsız alanın büyüklüklerini ve bağımsız bölüm niteliklerini göz önünde bulundurarak arsa payı dağıtımını yaptığı görülmüştür. Arsa

payı belirlenmesi konusu özel uzmanlık gerektiğinden taşınmaz değerlendirme ve geliştirme konusunda uzman (harita mühendisi, inşaat mühendisi, gayrimenkul değerlendirme uzmanı) olan bireylerin yapılacak mevzuat değişikliği ile bu çalışmalara katılmasının sağlanması önerilmektedir.

- Kat mülkiyeti tesisinde arsa payı dağıtımına esas olacak değerlendirme raporunun kontrolünden sorumlu kurum/kurumların kanun değişikliği ile düzenlenmesi gerekmektedir.

Kurumsal olarak,

- Mekânsal bilgi sistemi altyapısının oluşturulması amacıyla TKGM tarafından ülke genelinde 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile zorunlu hale gelen 3 boyutlu sayısal yapı modeline arazi ve binalara yönelik 3 boyutlu konumsal verilerin toplanması, işlenmesi, sorgulanması, güncelliğini koruması ve bu verilerin gösterimi konularını kapsayacak şekilde detaylandırılabilir. Kat mülkiyeti tesisinde arsa payı dağıtımına esas olacak değerlendirme raporu ile yukarıda belirtilen hususların mekânsal bilgi sistemine işlenmesi ile TKGM tarafından 3B mevcut arazi ve bina verilerinin geliştirilmesi, bilgi yönetimi sağlayabilmek adına değerlemeye yönelik dijital veri tabanı oluşturulması ve taşınmaz değerlendirme sisteminin oluşmasına katkı sağlayacağı görülecektir. Bu sistem ile diğer kamu kurum ve kuruluşları ile veri paylaşımına da destek sağlayacaktır.
- Arsa payının önemi ve belirlenmesine ilişkin süreçler 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ile belirlenip hüküm altına alınmıştır. Ancak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun bir değerlendirme işlemi olan arsa payının belirlenmesine ilişkin standart bir yapı bulunmadığı ve usul ve esasları açıklamada yetersiz ve eksik kaldığı görülmektedir. Mevzuatta yapılacak değişiklik ile arsa paylarını belirleyen taşınmaz değerlendirme işlemleri için ortak kural ve standart getirilerek arsa payı için değerlendirme politikasının oluşturulması önerilmektedir.
- Kat mülkiyeti tesisinde arsa payı dağıtımına esas olacak değerlendirme raporunun kontrolünden sorumlu kurum/kurumların net bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.
- Arsa payı dağıtımında görevli olan teknik uzmanlara taşınmaz değerlendirme, taşınmaz ve değerlendirme hukuku, şerefiye ve teknik konuları içeren eğitimler düzenli olarak düzenlenmelidir.

Sonuç olarak, teknik olarak uygulanabilen, hukuki ve kurumsal yapıyla uyumlu olan Kat mülkiyeti tesisinde arsa payı dağıtımına esas olacak değerkeme raporu ihtiyacının olduğu sonucuna varılmıştır.



7. KAYNAKLAR

- Açlar, A. & Çağdaş, V., Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2008,Ankara.
- Akay, A., İklim Değişikliğinin Neden Olduğu Afetlerin Etkileri. İklim Değişikliği Eğitim Modülleri Serisi, (2019), 15, 1-77.
- Akkaynak, B. Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama, Sosyal Bilimler Dergisi,4,18, Aralık 2017, 695-717,
- Akpınar, B. (2019). Gayrimenkul Değerlemesinde Arsa Payı Kavramı Önemi ve Hesaplanması, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul,
- Aksan, Ş N. (2013). Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Yüksek Erzincan Üniversitesi, Lisans Tezi, Erzincan.
- Aliefendioğlu, Y. (2011). Türkiye’de koruma alanlarındaki taşınmazların kullanımı ve koruma statülerinin taşınmaz piyasaları ve değerlerine etkileri: Muğla ili örneği, Ankara Üniversitesi, Doktora Tezi, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme İşlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi Örneği Çerçevesinde Değerlendirme. Journal of International SocialResearch, 8(39), 736-769.
- Aliefendioğlu, Y. & Tanrıvermiş, H. (2019). Türkiye’de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4.
- Alp, A. & Yılmaz, U. (2000). Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi. İstanbul: İMKB Yayınları.
- Alpöğünç, E. (2010). Arsa payı kavramı, önemi, hesaplanması düzeltme davası. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (89), 493-506.
- Altunışık, R., Coşkun, R., Yıldırım, E. ve Bayraktaroğlu, S. (2010). Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri. 6.Baskı, Sakarya Kitabevi, Sakarya.
- Apaydın, E. (2019). Mesken (Apartman) projelerinde bağımsız bölümlerin arsa paylarının bulanık mantık yaklaşımı ile belirlenmesi: Ankara ili Yenimahalle ilçesi örneği, Ankara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Arcak, A., (1988). Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Seçkin Kitabevi, Ankara.
- Arpacı, A., (1994). Kat Mülkiyetinde Yönetim, Temel Yayınları: İstanbul.

- Aslan Okat, B. & Dağdal İnce, C. (2021). Kentsel Sürdürülebilirlik ve Dayanıklılık Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rant ve Özel Mülkiyete Bir Bakış, *Kent Araştırmaları Dergisi*, 12,33, 905-933
- Ayan, M. (2014).Eşya Hukuku II Mülkiyet, 7 .Baskı, Konya,
- Ayan, M. (2020). Eşya Hukuku II Mülkiyet, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara.
- Aybay, A. & Sanal, N. (2010). Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta, İstanbul.
- Balaban, H. (2006). Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyeler Hesaplanması ve Muhasebe Düzeni. Marmara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Baltacı, A. (2017). Nitel veri analizinde Miles-Huberman modeli. *Ahi Evran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 3(1), 1-15.
- Baltacı, A., (2018) Nitel Araştırmalarda Örneklem Yöntemleri ve Örnek Hacmi Sorunsalı Üzerine Kavramsal Bir İnceleme, *Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 7 (1), 231-274.
- Barlas, N. (2018). Medenî hukuk: giriş, kaynaklar, temel kavramlar. Vedat Kitapçılık.
- Başar, M. (2003). Proje Finansmanında Tartışılan Bir Model: Yap İşlet Devret. *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 19 (1), 43- 54.
- Baştürk, S. & Taştepe, M. (2013). Evren ve ömeklem. S. Baştürk (Ed.), *Bilimsel Araştırma Yöntemleri* (129- 159). Ankara: Vize Yayıncılık.
- Baytar, S. (2019). Türkiye'de uygulanan arsa düzenlemesi yönteminin SWOT analizi ile değerlendirilmesi, *KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon*.
- Benli, H., Bacanlı, M., Gündoğdu, Ş., Yaman, M., Esin, M., Gökçe, O. & İlgen, H. G. (2018). Türkiye’de afet yönetimi ve doğa kaynaklı afet istatistikleri. AFAD, Ankara.
- Beyaz Gemi Sosyal Proje Ajansı, (BGSPA), (2014). Afete Dirençli Şehir Planlama ve Yapılaşma, İstanbul Sismik Riskin Azaltılması ve Acil Durum Hazırlık Projesi, <https://www.guvenliyasam.org/wp-content/uploads/2016/02/ADSPY.pdf>
- Bogdan, R. & Biklen, S. K. (1997). *Qualitative research for education*. Boston, MA, USA: Allyn & Bacon.
- Böke, K. (2011). *Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri*, 3. Baskı, İstanbul.
- Cutter, S.L., Ash, K.D. & Emrich, C.T. (2014). Thegeographies of communitydisasterresilience, *Glob. Environ. Chang.* 29, 2965-2977.
- Çaldağ, C. (2022). Arsa Payının Düzeltilmesi Davası ve Özellik Arz Eden Bazı Hususlar, *TADD*, Yıl 13, 50.
- Çelik, M.Ö. (2021). Korunan Alan Yönetimi İçin Nesne Tabanlı Coğrafi Veri Modeli Geliştirilmesi: Göksu Deltası Özel Çevre Koruma Bölgesi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon*.

- Çelik Şimşek, N. (2019). Kat Mülkiyetine Konu Taşınmazların Yönetiminde Üç Boyutlu Model Tabanlı Yaklaşım, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon
- Çenet, A. (2021). Yap-İşlet-Devret Tipi İnşaat Projelerinde İmtiyaz Süresine Etki Eden Faktörlerin Belirlenmesi. Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yüksek Lisans Tezi,
- Çete, M., (2008). Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E. (2013). Vakıf Taşınmazların Korunma ve Geliştirilmesinde Yönetim Sorunları ve Çözüm Yaklaşımları, KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çoruhlu, Y.E. & Demir, O. (2014). Vakıflarda Kamulaştırma Süreçlerinin Araştırılması, Ankara Barosu Dergisi, 3, 21-54.
- Çoruhlu, Y.E.(2019). Harita Mühendisliği Öğrencilerinin Vakıf ve Mülkiyet İlişkisi Hakkındaki Kavram Yanılgılarının Tespit Edilmesi ve Giderilmesi, TÜBİTAK 3001 117Y261 Projesi.
- Çoruhlu, Y.E. (2019). Arazi Yönetiminde Mezarlıklar Ve Mezarlık Türleri, 6. Uluslararası Matematik, Mühendislik ve Fen ve Sağlık Bilimleri Kongresi, 8-10 Mart, Adana.
- Çoruhlu, Y.E., Uzun, B. & Yıldız, O. (2019) Kamulaştırmasız Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi Ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) ABD, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Değerleme & Geliştirme ABD, Trabzon, TAAD, Yıl: 11, Sayı: 39
- Demirel, B., Yelek, A., Alagaş, H.M. & Eren, T. (2018). Taşınmaz Değerleme Kriterlerinin Belirlenmesi Ve Kriterlerin Önem Derecelerinin Çok Ölçütlü Karar Verme Yöntemi İle Hesaplanması, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (KÜSBD), Cilt 8, sayı 2, 665-682
- Deveci, E. & Yılmaz, İ. (2009). Coğrafi bilgi sistemleri yardımıyla taşınmaz değerlemesi: Afyonkarahisar il merkezi örneği, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 1 (1), 33-47.
- Dobbin, S. A., & Gatowski, S. I. (1999). Quantitative and qualitative research. Retrieved on.
- Dörtgöz, G.Ö. (2013). Tapu ve Kadastro ile İlgili Talimatlar ve Yorumlar, Bil Ofset, Ankara.
- Doner, F. & Biyik, C. (2007). Defining 2D Parcels in 3D Space by Using Elevation Data, In Proceedings of the FIG Working Week 2007, May, Hong Kong SAR, China.
- Döner, F. (2010). Türk Kadastro Sistemi İçin Üç Boyutlu Yaklaşım, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon
- Erdem, N. (2017). Toplu (Küme) Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

- Erdem, N., (2018). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sisteminin Yeniden Yapılandırılmasına Yönelik Bilimsel Çalışma ve Öneriler Üzerine Bir Değerlendirme, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 7 (1), 159-170.
- Erden, Y. D. (2003). Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Mimar Sinan Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul.
- Ergenekon, T. (2003). Urban Regeneration and Urban Design, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Erman, H. (1993). Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, İÜ Basımevi ve Film Merkezi, İstanbul.
- Ersavaş, K. S. (2020). Kentsel direnç” kavramı üzerine, Kent ve Çevre Araştırmaları Dergisi, 2(1), 5-24.
- Ertaş, Ş. (2018). Eşya Hukuku. Fakülteler Barış Kitabevi, 14.baskı., İzmir.
- Ertaş, Ş. (2015). Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara.
- Genç, A. A. (2021). Kat Mülkiyeti I. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Germeç, M. E. (2021). Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Girgenç, M. (2022). Bulanık Mantık Yöntemi ile Taşınmaz Değerleme Haritaları Üretimi: Ankara-Mamak Örneği, Necmettin Erbakan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya
- Gökdoğan, E. (2024). Taşınmaz Türleri ve Sınıflandırılması, <https://efegokdogan.av.tr/tasinmaz-turleri-ve-siniflandirilmesi/>
- Gökner, H. (1983). Örnekleriyle Kat Mülkiyeti, Sevinç Matbaası, Ankara.
- Güler, D. (2022). Düşey Mülkiyet Haklarının 3-Boyutlu Yönetimi İçin Yapı Bilgi Modellemesi (BIM)-Tabanlı Bütünleşik Bir Modelin Geliştirilmesi Ve Üç-Parçalı Döngü Yaklaşımı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul
- Güngör, E. (1999). Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- IAAO. (2013). Standard on Ratio Studies. Kansas City, Missouri.
- IAAO.(2016). Standard on Assessment Appeal. Kansas City, Missouri.
- IAAO. (2018a). Standard on Automated Valuation Models (AVMS). Kansas City, Missouri.

- IAAO. (2018b). Standard on Digital Cadastral Mapsand Parcel Identifiers. Kansas City, Missouri.
- IAAO. (2020). Standard on Verificationand Adjustment of Sales. Kansas City, Missouri.
- İnal, E. (2017). Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul.
- Kadioğlu Ateş, H., & Mazı, M. G. (2017) Book Review: Scientific Research Methods, Eurasian Academy of Sciences Eurasian Education & Literature Journal, Volume:7, S:56 - 94
- Karataş, İ. (2004). Eser (İnşaat Yapım) Sözleşmeleri, Sözkese Matbaacılık, Ankara.
- Kaufmann, J., & Steudler, D. (1998). Cadastre 2014: A vision for a future cadastral system (pp. 1-8). J. Kaufmann, D. Steudler.
- Kıncal, R., Şahin, Ç., Köse, E., Yeşil, R., Genç, S. Z., Özerbaş, A. & Özbek, R. (2010). Bilimsel araştırma yöntemleri. Nobel Akademik Yayıncılık.
- Klenke, K. (2016). Qualitative research as method. In Qualitative research in the study of leadership. Emerald Group Publishing Limited.
- Köktürk, E. (2009). Taşınmaz değerlendirme: durum saptaması ve yönelimler. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12, 11-15.
- Köktürk, E. & Köktürk, E. (2011). Taşınmaz Değerlemesi. 1. Baskı, Beyoğlu, İstanbul.
- Köprülü, B., & Kaneti, S. (1982). Sınırlı Ayni Haklar. Bası, İstanbul.
- Marshall, C., & Rossman, G. B. (2014). Designing qualitative research. Sage publications.
- Marshall, M. N. (1996). Sampling for qualitative research. Family practice, 13(6), 522-526.
- Mutlu, B. (2014). Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin Analizi: Ankara’da Bir Karma Kullanımlı Proje Örneği. Doktora Semineri. Ankara Üniversitesi, Ankara.
- Nişancı, R. (2005). CBS ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, Trabzon.
- OECD. (2018). Buildingresilientcities an assessment of disaster risk managementpolicies in SoutheastAsia,https://www.oecd.org/en/publications/buildingresilientcities_9789264305397-en.html
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. & Oktay Özdemir, S. (2020). Eşya Hukuku (22. Baskı). Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Özbilgin, M., Erbil, C., Şimşek Dmirbağ, K., Demirbağ O. & Tanrıverdi V. (2023), Afet Yönetiminde Sorumluluğun Yeniden İnşası: Deprem, Sosyal Dramalar, Sosyal Politikalar, Sosyal Mucit Academic Review, 4(1), 71-112,

- Özcan, T. (2019). Analitik Hiyerarşi Yöntemi (AHP) kullanılarak Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) destekli taşınmaz değer haritası üretimi, Necmettin Erbakan Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi,.
- Özden, P. (2006). Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, (35), 215-233.
- Özden, P. P. (2008). Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özel, S. (2013). Anayasal Mülkiyet Hakkı Açısından Kamulaştırma, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara.
- Özmen, E. S. & Çakmak, B. (2013). 6306 sayılı yasa uygulamalarında arsa payının düzeltilmesi davasına ilişkin hüküm ve sonuçlar. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 87(5), 725-750.
- Paksoy, H. M. & Öztürk, M. C. (2006). Otel İşletmelerinde Entelektüel Sermayenin Oluşumu: GAP Örneği. Yönetim Bilimleri Dergisi, 4(2), 133-158.
- Peiser, R.B. & Frej, A.B. (2003). Professional Real Estate Development; The ULI Guide to the Business. Urban Land Institute, 2. Washington.
- Pulak, T. M. (2019). Açıklamalı - Örnekli - Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Ankara.
- Punch, K. F. (2005). Introduction to social research: Quantitative and qualitative approaches.
- Rajabifard, A., Williamson, I., Steudler, D., Binns, A. & King, M. (2007). Assessing the worldwide comparison of cadastral systems. Land Use Policy, 24(1), 275-288.
- RICS, (2019). Valuation Red Book. London, United Kingdom.
- Saruhan, H. (2017). Kat mülkiyetine getirilen yenilikler, Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi,.
- Satılmışoğlu, Ö., Yılmaz, B. & Kurt, M. (2022). Kentsel Alanda Değerleme Haritalarına Yönelik Model Geliştirme, Anadolu Orman Araştırmaları Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, s. 37-42
- Saunders, W. S. A. & Becker, J. S. (2015). A discussion of resilience and sustainability: Land use planning recovery from the Canterbury earthquake sequence, New Zealand.
- Seidman, I. (2006). Interviewing as qualitative research: A guide for researchers in education and the social sciences. Teachers college press.
- Şengül, M. (2012). Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 18(3), 201-232.
- Şengün, H. (2007). Marmara depreminde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı çalışmaları ve hukuksal sorunlar. TMMOB Afet Sempozyumu, 5-7.

- Şenyıldız, Z. (2017). Türkiye İçin Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Bütüncül Bir Yönetim Modelinin Tasarlanması, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Şimşek, S. (2015). 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, <https://gayrimenkulmevzuati.com/bina-yapimini-tesvik-ve-izinsiz-yapilan-binalar-hakkinda-kanun/>
- Tanrıvermiş, H. (2016). Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- T.C. Resmi Gazete. (1965). Kat Mülkiyeti Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- T.C. Resmi Gazete. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, (14129), 15.03.1972, 1801
- T.C. Resmi Gazete. (1983). Kamulaştırma Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2942&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- T.C. Resmi Gazete. 1982. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2709.pdf>
- T.C Resmi Gazete. (1994). Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4046&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>
- T.C Resmi Gazete. (2001). Türk Medeni Kanunu, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf>,
- T.C Resmi Gazete. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri :VIII, No:45, 2006
- T.C Resmi Gazete. (2007) Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm>
- T.C Resmi Gazete. (2011). Türk Borçlar Kanunu. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6098-20120704.pdf>
- T.C Resmi Gazete. (2012). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>,
- T.C Resmi Gazete. (2017) Planlı Alanlar Yönetmeliği, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>
- T.C Resmi Gazete. (2020). Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.7221.pdf>,

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2019). 1795 sayılı Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Alınması Hakkında Genelge, <https://www.tkgm.gov.tr/20191-sayili-genelge-yabancilarin-tasinmaz-ediniminde-degerleme-raporu-alinmasi-hakkinda>,
- Tapu ve Kadastro Müdürlüğü. (2017). Uluslararası Değerleme Standartları, <https://www.tkgm.gov.tr/tasinmazd-db/uluslararasi-degerleme-standartlari>
- TDK. (2024). Türk Dil Kurumu Sözlükleri, <https://sozluk.gov.tr>
- TDUB. (2020). Kurumsal, Hakkımızda. <https://tdub.org.tr>
- Tekinay, S. S. (1991). Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Tekmen, M. (2019). Kat İrtifakı Ve Mülkiyete Dönüşümde Arsa Payının Dağıtım Esas Ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi ,Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Tınaz, O. F. (2009). Otel değerlendirme, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Toludan, T. (2019). Gayrimenkul Davalarına Esas Nesne Tabanlı Bir Veri Modeli Geliştirilmesi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon
- TUCBS. (2024). Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Rehber Uygulaması, <https://rehber.tucbs.gov.tr/tr/temel-dokumanlar/veri-temalari-tanimi-ve-kapsami-dokumani>
- Türkoğlu, H. Tezer A., İlki A. & Kundak, S. (2009). Urban Planning and Construction for Disaster Mitigation, ISMEP, İstanbul.
- Ulvi, C. (2018). Taşınmaz Değerlemede Yapay Zeka Tekniklerinin Kullanılabilirliği ve Yöntemlerin Karşılaştırılması, Konya Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- URL-1. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/On_Birinci_Kalkinma_Plani-2019-2023.pdf
- URL-2. <https://tegova.org>
- URL-3. <https://www.tkgm.gov.tr/projeler/3-boyutlu-kent-modelleri-ve-kadastro-projesi>
- URL-4. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2024-53783>
- URL-5 <https://www.afad.gov.tr/aciklamali-afet-yonetimi-terimleri-sozlugu>, AFAD, (2024).
- URL-6 <https://www.afad.gov.tr/kurumlar/afad.gov.tr/3501/xfiles/70-2014050710924-presentation1.pdf>, Türkiye Afet Riski Haritası, AFAD, (2024).

- URL-7 <https://csb.gov.tr/ss/tespit-sureci>, Riskli Yapı Süreci, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2024a).
- URL-8 <https://istanbul.csb.gov.tr/rezerv-yapi-alani-i-3121>, Rezerv Yapı Alanı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2024b).
- URL-9 <https://www.mkkgabim.com.tr/kurumsal/hakkimizda>, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş., GABİM. (2020).
- URL-10 İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2024). Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları, <https://kentseldonusum.ibb.istanbul/uygulamalar/>
- URL-11 <https://www.vgm.gov.tr/faaliyetler/yatirimlar/yapim-veya-onarim-karsiligi-kiralama>, Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama, Kültür ve Turizm Bakanlığı, (2024).
- URL-12 https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/On_Birinci_Kalkinma_Plani-2019-2023.pdf, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (2019).
- URL-13 https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/12/On-Ikinci-Kalkinma-Plani_2024-2028_11122023.pdf, On İkinci Kalkınma Planı (2024-2028), Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (2023).
- URL-14 <https://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/> Kalkınma Planları, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (2024).
- Usta Bayrakçı A. (2019). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Düzenlenen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri. The Journal of International Scientific Researches, Cilt 4 sayı 2, 2019, s. 162-177.
- Usta, G. (2023). Dünya’da meydana gelen afetlerin istatistiksel olarak analizi (1900-2022). Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 14(1), 172-186.
- Utkucu, a.g.m. s.307
- Uzun, B. (2000). Çevre Yolu ve Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon.
- Uzun, B. (2023). Kamulaştırma Tekniği, Ders Notları, K.T.Ü., Trabzon.
- Yargıtay 20. HD’nin 2016/ 11562 E. 2017 / 72 K. sayılı 16.01.2017 tarihli kararı
- Yalpir, Ş. (2007). Bulanık mantık metodolojisi ile taşınmaz değerlendirme modelinin geliştirilmesi ve uygulaması: Konya örneği. Selçuk Üniversitesi, Doktor Tezi, Konya.
- Yasin, M. (2005). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi, 60, 105-137.

- Yayğır, T. & Hacıköylü, C. (2018). Arsa ve Arazilere Yönelik Mali Yükümlülükler Çerçevesinde Kentsel Rantların Vergilendirilme(me)si, Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt 13, Sayı 2, s. 78
- Yıldırım, A. E. (2006). Güncel bir kent sorunu: kentsel dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 1, 7-24.
- Yıldırım, A. & Şimşek, H. (2008). Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri, 7. Baskı, Ankara.
- Yılmaz, A. & Demir, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı,
- Yılmaz, Z. (2005). Kentsel Yenileme-Canlandırma Projelerinde katılımın Değerlendirilmesi: Trabzon Örneği, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu, Değişen Dönüşen Kent ve Bölge, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara.
- Yiğit, B. (2016). İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 0, 7, 0-0.
- Yiğitcanlar, T. (2001). Kentsel Yenileme olgusu ve gelişim süreci. *Planlama Dergisi*, 4, 55-58.
- Yomralıoğlu, T. (1995). Taşınmazların Değerlendirilmesi, Ders Notları, K.T.Ü., Trabzon.
- Yomralıoğlu, T. (1997). Taşınmazların değerlendirilmesi ve kat mülkiyeti mevzuatı. JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, 153-169.
- Yomralıoğlu, T. & Uzun, B. (1997). Özelleştirme Mevzuatının Taşınmaz Mülkiyeti Açısından İrdelenmesi. *İktisat, İşletme ve Finans Dergisi*, 36-46.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. & Demir, O. (2003). Kadastro 2014-Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon (Çeviri), TMMOB HKMO Yayınları, Ankara.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., & Candaş, E. (2011). Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, 26, 27.
- Zaloğlu, F. D. (2016). Kamu Arazilerinin Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Değerlendirilmesi ve Sözleşmelerinin İncelenmesi. İller Bankası Anonim Şirketi, Uzmanlık Tezi.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q. Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272–279. doi: 10.1016/ j.habitatint. 2013.08.006

8. EKLER

- Ek-1 Veri Toplama Araçları

MÜLAKAT FORMU

Bu yarı yapılandırılmış mülakat formu Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Bölümü Anabilim dalı tezli yüksek lisans öğrencisi TKGM Kontrol Mühendislerinden, Harita Mühendisi Ayşe BİLGİÇ tarafından Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU'nun danışmanlığını yürütmekte olan “**Kat Mülkiyeti Tesisinde Arsa Payı Tespiti İçin Taşınmaz Değerleme Raporu İhtiyacının Araştırılması**” başlıklı yüksek lisans tezi kapsamında geliştirilmiştir.

Cevaplarınız tamamıyla gizli tutulacaktır. Elde edilen bilgiler bilimsel çalışmalar dışında kullanılmayacaktır.

Kişisel Veriler

Ad-Soyad:	
Eposta:	
Cep telefonu:	
*Görev yaptığınız kurum/şirket:	
*Unvan:	
(Varsa) İdari Görev:	☐ Belediye Başkanı/Başkan Yrd., ☐ Daire Başkanı, ☐ Müdür/Müdür Yrd., ☐ Diğer (Belirtiniz....)
*Mezuniyet:	☐ Lisans, ☐ Yüksek lisans, ☐ Doktora
*Mezun olunan bölüm/program (Lisans):	
*Mezuniyet Yılı (Lisans):	
* Doldurulması zorunlu alanlar	

1. Taşınmaz değerlendirme alanında tezli / tezsiz yüksek lisans veya doktora yaptınız mı?
 - ☐ O Tezsiz Yüksek Lisans
 - ☐ O Tezli Yüksek Lisans
 - ☐ O Doktora
2. SPK Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı belgeniz var mı?
 - ☐ O SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanıyım
 - ☐ O SPK Konut Değerleme Uzmanıyım
3. Mülkiyet davalarından; tapu iptali ve tescil, hatalı arsa payı düzeltilmesi, kat mülkiyeti, ortaklığın giderilmesi, tazminat (kamulaştırma) vb. davalarda bilirkişilik yapıyor musunuz?
 - ☐ O Evet, geçmiş dönemlerde yaptım.
 - ☐ O Evet, yapmaya devam ediyorum.
 - ☐ O Hayır, yapmıyorum.
4. Bu zamanda yaklaşık kaç dava için bilirkişi raporu hazırladınız?

(0-50, 50-100, 100-500, 500-üstü)
5. Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir?
6. Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları afet riski altındaki alanlarda, kentsel dönüşüm bölgelerinde, riskli olarak tespit edilen yapılarda ve diğer alanlarda sizce ne tip sorunlara sebebiyet verir?
7. Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının kat mülkiyetinin tesciline esas listede sadece taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi değer ve arsa paylarının doğru olmasına sağlar mı?
8. Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümün değerlerinin nasıl bir yöntemle belirlenmesi gerekir
9. Arsa payı belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme konusunda uzman bir heyet ile değerlendirme yapılarak listenin hazırlanması faydalı olur mu?
10. Arsa paylarının belirlenmesinde değerlemenin anagayrimenkulu içerisindeki değere etki eden faktörler ayrı ayrı belirtilerek yapılması yararlı olur mu? (iç ve dış faktörler)

11. Arsa paylarına etki eden iç ve dış faktörlerin taşınmaz değerleri kriterleri olarak her bir parsel için değerlemeyi yapan uzmanlar tarafından ayrı ayrı belirlenmesi yararlı olur mu?
12. Arsa payını etkileyen kriterlerin taşınmazın bağımsız bölümün değerine olan etkisi (ağırlığı) her bir parsel bazında farklılık göstermeli midir?
13. Kat mülkiyetine esas listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörlere yapılaşma durumlarını sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modellerini de içerecek şekilde desteklenmeli midir?
14. Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
15. Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer olmalıdır?
16. Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
17. Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporunun hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olması nedeniyle kontrole tabi olması gerekir mi?
18. Bu kontrol hizmeti 2019 yılında TKGM bünyesinde kurulan Taşınmaz Değerleme Daire Başkanlığı'nın sorumluluğunda ildeki TKGM teşkilatı tarafından yerine getirilebilir mi?
19. Kat Mülkiyeti Kanunu arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda revize edilmeli midir?
20. Sizce hukuk mahkemelerinde görülen hatalı arsa payı düzeltme davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanmaktadır?
 - Değerleme tarihinin belirtilmemesi
 - Arsa paylarının belirlenmesinde taşınmaz değerlendirme uzmanlarının görev almaması
 - Arsa paylarının belirlenmesinde değere etki eden kriter ve ağırlıklarının belirtilmemesi
 - Değere etki eden içsel ve dışsal faktörlerin hangi gerekçelerle seçildiğinin belirtilmemesi

- Değerleme günündeki taşınmaz ve çevresinin 3 boyutlu kent modeli ile birlikte sunulmaması
 - Arsa payının bağımsız bölümlerinin alanları ile orantılı olarak hesaplanması
 - Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için eşit olarak hesaplanması
 - Arsa paylarının farklı belirlenmesine rağmen bağımsız bölüm değerlerinin yazılmaması.
- Ek-2 Veri Toplama Araçları

MÜLAKAT FORMU

Bu yarı yapılandırılmış mülakat formu Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Bölümü Anabilim dalı tezli yüksek lisans öğrencisi TKGM Kontrol Mühendislerinden, Harita Mühendisi Ayşe BİLGİÇ tarafından Prof. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU'nun danışmanlığını yürütmekte olan **“Kat Mülkiyeti Tesisinde Arsa Payı Tespiti İçin Taşınmaz Değerleme Raporu İhtiyacının Araştırılması”** başlıklı yüksek lisans tezi kapsamında geliştirilmiştir.

Cevaplarınız tamamıyla gizli tutulacaktır. Elde edilen bilgiler bilimsel çalışmalar dışında kullanılmayacaktır.

Kişisel Veriler

*Görev yaptığınız kurum/şirket:	
*Unvan:	
(Varsa) İdari Görev:	☐ Belediye Başkanı/Başkan Yrd., ☐ Daire Başkanı, ☐ Müdür/Müdür Yrd., ☐ Diğer (Belirtiniz....)
*Mezuniyet:	☐ Lisans, ☐ Tezsiz Yüksek lisans, ☐ Tezli Yüksek lisans, ☐ Doktora
*Mezun olunan bölüm/program (Lisans):	
*Mezuniyet Yılı (Lisans):	

*SPK Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı belgeniz var mı?	☐ SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanıyım ☐ SPK Konut Değerleme Uzmanıyım
*Sektördeki Deneyiminiz:	☐ 1-5 yıl, ☐ 6-10 yıl, ☐ 11-20 yıl, ☐ 21 yıl ve üzeri
Mülkiyet davalarından; tapu iptali ve tescil, hatalı arsa payı düzeltilmesi, kat mülkiyeti, ortaklığın giderilmesi, tazminat (kamulaştırma) vb. anlaşmazlıklarda bilirkişilik yapıyor musunuz? ☐ Evet, geçmiş dönemlerde yaptım ☐ Evet, yapmaya devam ediyorum ☐ Hayır, yapmıyorum	
Bu zamana kadar yaklaşık kaç bilirkişi raporu hazırladınız? ☐ 1-50 ☐ 50-100 ☐ 100-500 ☐ 500-üstü	
Ülkemizde kat mülkiyeti kurulu anagayrimenkullerin arsa payları sizce değerleri ile orantılı olarak belirlenmiş midir? ☐ Evet, belirlenmiştir ☐ Kısmen belirlenmiştir ☐ Hayır, belirlenmemiştir	
* Doldurulması zorunlu alanlar	

Kat Mülkiyeti Sisteminin Performans Açıklarının Tespiti ve Giderilmesi

Önerileri

1. Sizce hukuk mahkemelerinde görülen Hatalı Arsa Payı Düzeltme Davası aşağıdaki hangi sebeplerden kaynaklanabilir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz)
 - ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere, alanları ile orantılı olarak dağıtılması
 - ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümlere eşit olarak dağıtılması
 - ☐ Arsa paylarının tüm bağımsız bölümler için farklı dağıtılmasına rağmen, bağımsız bölüm değerlerinin Liste’de belirtilmemesi.

- O Arsa paylarının hesabında, bağımsız bölümlerin değerine etki eden kriterlerin (ve kriter ağırlıklarının) Liste’de belirtilmemesi
2. Bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı hesaplanmayan arsa payları; sizce ne tip sorunlara sebebiyet verebilir?
 3. Sizce kat mülkiyeti kurulurken arsa paylarının, taşınmaz maliki ve proje müellifi mimar tarafından belirlenmesi bağımsız bölüm değerlerinin ve arsa paylarının doğru olmasını sağlar mı?
 4. Hatalı arsa paylarının bertaraf edilmesi için bağımsız bölümlerin değerlerinin, sizce nasıl belirlenmesi gerekir?
 5. Sizce kat mülkiyetine esas liste tüm bağımsız bölüm değerlerini içeren bir değerlendirme raporuna dayandırılmalı mı?
 6. Sizce kat mülkiyetine esas listenin dayandığı değerlendirme raporunun bir standardı olmalı mıdır?
 7. Sizce kat mülkiyetine esas böylesi bir değerlendirme raporunda hangi alt başlıklar yer almalıdır?
 8. Sizce kat mülkiyetine esas böyle bir raporda hangi meslek disiplinlerinden kaç kişi yer almalıdır?
 9. Sizce kat mülkiyetine esas olacak değerlendirme raporu ve Liste hazırlandıktan sonra kat mülkiyetinin tesciline esas bir belge olmaları nedeniyle TKGM/Yerel Yönetim/ÇŞB kontrolüne tabi olmaları gerekir mi?
 10. Kat Mülkiyeti mevzuatı arsa paylarının belirlenmesi esnasında değerlendirme tarihi, kriterler ve kriterlerin ağırlıkları ile değerlemeyi yapan meslek disiplinin, değerlendirme raporu ve standardı ve içeriği ile kontrolünün ifade edilmesi konusunda ne şekilde ele alınmalıdır?
 11. Kat mülkiyetine esas Listeye dayanarak taşınmaz değerlendirme raporu değerlendirme günündeki çevresel faktörleri, yapılaşma durumlarını, sosyal ve ekonomik dokuyu yansıtacak şekilde 3 boyutlu sanal kent modelleri (3B kadastro) ile desteklenmeli midir?
 12. Ekleyeceğiniz başka hususlar var mıdır?

ÖZGEÇMİŞ

İlk ve orta öğrenimin Midyatta tamamladı. Liseyi Bolu da İzzet Baysal Anadolu Lisesinde okudu. 2009 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü'nün Normal Öğretim programını (%30 İngilizce) kazandı. 1 yıllık İngilizce hazırlık eğitiminden sonra Lisans eğitimini 2014 yılında tamamladı. 2014 yılında aynı bölümde yüksek lisans eğitime başladı. 2015 yılında MSB haritada 1 yıl çalıştı. 2017 yılında Mardin Kadastro Müdürlüğüne Harita Mühendisi olarak atandı ve halen Mardin Kadastro Müdürlüğünde Kontrol mühendisi olarak görev almaktadır.

