



Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi

The Journal of International Social Research

Cilt: 8 Sayı: 39 Volume: 8 Issue: 39

Ağustos 2015 August 2015

www.sosyalarastirmalar.com Issn: 1307-9581

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE TAŞINMAZ VE PROJE DEĞERLEME İŞLEMLERİ VE SORUNLARININ ANALİZİ: KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAHABIYE VE FATİH MAHALLELERİ DÖNÜŞÜM PROJESİ ÖRNEĞİ ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRME
AN ANALYSIS OF REAL ESTATE AND PROJECT EVALUATION OPERATIONS AND ASSOCIATED PROBLEMS WITHIN THE URBAN RENEWAL PROCESS: AN EVALUATION WITHIN THE FRAMEWORK OF THE EXAMPLE OF THE SAHABIYE AND FATİH NEIGHBORHOODS URBAN RENEWAL PROJECT OF THE KAYSERİ METROPOLITAN MUNICIPALITY

Yeşim ALİFENDİOĞLU*
Harun TANRIVERMİŞ**

Öz

Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşme süreci, bir yandan kentsel arazi değerlerinin kontrolsüz biçimde artmasına, diğer yandan da kentlerin yakın çevresinde kontrolsüz yapılaşma alanları ve gelişme sorunlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Özellikle son beş yılda yıpranan kent dokuları, riskli yapı alanları ve gecekonduların dönüşümlerinin sağlanması, yerel yönetimler ve merkezi idarenin temel ilgi alanı haline gelmiştir. Uygulamada kentsel yenileme veya dönüşüm alanlarının seçimi, kamu yararı kararının alınması, proje geliştirme, proje öncesi ve sonrası dönemlerde taşınmaz değerlendirme, kira yardımı, proje uygulama ve denetimi ile etki değerlendirme gibi alanlarda önemli sorunların yaşandığı ve birçok dönüşüm projesinin anılan sorunlar nedeni ile başarılı olmadığı gözlemlenmiştir. Merkezi ve yerel idarelerde gayrimenkul proje geliştirme, proje yönetimi ve değerlendirme alanlarında uzman personel ve yasal altyapının yetersizliği, dönüşüm alanlarının sağlıklı planlanmasına, rasyonel uygulamalara ve kentsel rant yönetimine imkan vermemektedir. Farklı illerdeki dönüşüm projelerinde idare tarafından takdir edilen taşınmaz değerleri ile mahkemece alınan bilirkişi raporlarına göre kesinleşen taşınmaz değerleri arasında 1,5 kat ile 5,0 kat arasında değişen farkın olduğu, dönüşümde değerlendirme çalışmasının kabul edilebilir biçimde idare ve mahkemece seçilen bilirkişilerce yapılamadığı tespit edilmiştir. Kentsel yenileme, restorasyon ve canlandırma projelerinde; taşınmazların cins ve nitelikleri, kullanım biçimleri, yasal durum ve fiili durum karşılaştırmaları ve maliklerin değer beklentileri, iller ve projelere göre farklılık göstermektedir. Taşınmaz değerlendirme yöntemleri için gerekli norm bilgilerin üretilmemiş olması, uluslararası değerlendirme standartlarının uygulamasının yeterli olmaması, taşınmaz ve proje değerlendirme yöntemlerinin bilinmemesi ve özellikle taşınmazların değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlere etkileyebilecek faktörlerin seçimi ve değer düzeltme parametrelerinin bilinmemesi, kentlerde değer haritalarının oluşturulamaması, değerlendirme hizmetlerinin kurumsallaşamaması ve proje geliştirme ve değerlendirme hizmetlerinin yetersizliği, proje alanlarında özel ve kamu taşınmazlarının etkin ve verimli kullanım olanaklarını olumsuz etkilemekte ve arazi edinimi ile değerlendirme çalışmalarının uzun zaman almasına, arazi edinim ve kamulaştırma maliyetinin yükselmesine ve hatta birçok dönüşüm projesinin sırf bu yüzden fizibil olmaktan çıkmasına neden olmaktadır. Dönüşüm projesinde kamu kaynağı kullanmadan büyük başarı kazanılabilmesi için; teknik altyapı ve hazırlık çalışmalarının iyi yapılması, nitelikli insan kaynağının istihdamı, uygulama öncesinde mutlaka arsa ve yapı tespiti ve değerlendirme araştırmasının tarafsız kişi ve kurumlarca yapılması ve paydaşlarda beklentinin gereksiz yere artmasını önleyecek iyi bilgilendirme ve yönetim modelinin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Konut Ekonomisi, Taşınmaz Değerleme, Proje Değerleme, Değer Artışı ve Vergi İlişkileri.

Jel Sınıflandırması: R31, R32, R51, R52

Abstract

The rapid urbanization process taking place in Turkey has led not only to an uncontrolled increase in urban land values, but to the emergence of uncontrolled construction sites and development issues in the immediate vicinity of urban areas. Urban fabrics that have frayed particularly in the last five years have put the renewal of risky structure areas and slums among the fundamental interests of local and central governments. Significant problems in areas such as selection of urban renewal or transformation areas, taking of the public interest decision, project development, real estate appraisal in the pre- and post-project periods, rental assistance, project implementation and appraisal as well as impact evaluation are observed and many transformation projects have not been successful in practice due to the referred problems. The lack of professional staff in the fields of real estate project development, project management, and evaluation in central and local authorities as well as the inadequacy of the legal infrastructure do not allow for good planning, rational practices, and urban economic rent management. It has been identified that in renewal projects in different cities, there are differences varying between 1.5-fold and 5.0-fold between real estate values appreciated by the administration and those in expert-witness reports obtained by the courts and that valuation works associated with transformation are not carried out by experts reasonably assigned by the administration and courts. The types and qualities of assets, usage patterns, comparisons of legal and actual statuses, and value expectations of owners vary by provinces and projects in urban renewal, restoration, and regeneration projects. The failure to produce the required standard information for real estate valuation methods, the inadequacy in the application of

* Dr., Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 06100, Tandoğan, Ankara; aliefendioglu@ankara.edu.tr.

** Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı ve Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi, 06100 Tandoğan, Ankara; tanrivermis@ankara.edu.tr.

international valuation standards, lack of knowledge of real estate and project evaluation methods, and especially lack of knowledge in selection of the factors that may affect real estate values in the positive and/or negative direction as well as correction parameters, the failure in the creation of urban value maps and in institutionalization of appraisal services, and the inadequacy of project development and valuation services negatively affect an effective and efficient utilization of private and public real estate in the project areas and lead to delays in land acquisition and valuation works, increases in land acquisition and expropriation costs, and many transformation projects even cease to be feasible just because of this. Conducting infrastructure and preparatory works well, employment of qualified human resources, ensuring that plot and structure assessments and valuation researches are definitely carried out by impartial persons and institutions before implementation, and development of a well informing and good governance model to avoid unnecessarily increasing expectations among stakeholders seem essential in order to gain great success in transformation projects without consuming public resources.

Keywords: Urban Renewal, Housing Economics, Real Estate Valuation, Project Appraisal, Value Increase and Tax Relations.
JEL Classification: R31, R32, R51, R52

1. GİRİŞ

Taşınmaz ve varlık değerlendirme çalışmaları farklı amaçlarla yapılmakta olup, bu çalışmaların odak noktasında; taşınmazın bulunduğu yer, konum, taşınmazın türü ve kullanım biçimi yer almaktadır. Değerleme sürecinde kırsal ve kentsel kesimde taşınmazların kullanım biçimleri ve niteliklerindeki değişim, doğrudan değerlendirme yönteminin seçimini ve değerini görece büyüklüğünü etkilemektedir. Bu bakımdan değerlendirme biliminde taşınmazın nerede olduğu, taşınmazın cinsinin ne olduğundan genellikle daha önemli bulunmaktadır. Taşınmaz varlığı veya arzın düşük, talebin ise yüksek olduğu yerleşim yerleri ve alt yerleşimlerde, taşınmazın piyasa değeri genellikle daha yüksek olacaktır (Lean ve Goodall 1966, Blackledge 2009). Kentlerde taşınmazın bulunduğu yer ve bölge ile taşınmazın niteliklerine bağlı olarak taşınmaz değeri ve kira paralarında büyük ölçüde değişim olmaktadır. Türkiye’de birçok kentte eski yerleşim alanları, zamanında etkin müdahalelerin yapılamaması nedeni ile zaman içinde çöküntü alanlarına dönüşmüştür. Eski kent merkezleri ile tarihsel, kentsel ve kültürel koruma alanları başta olmak üzere kentsel mekanlarda dönüşüm ve yenileme çalışmalarına gereksinim olmaktadır. Hemen hemen her ilde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve diğer donatılardan yoksun ve ekonomik olarak zayıf ve sosyal olarak çöküntü alanına dönüşen alanlarda; suç oranlarının yükseldiği, taşınmaz kira bedeli ve değerinin gerilediği, ticari işletmelerin hızla azaldığı ve yaşam kalitesinin düştüğü dikkati çekmektedir. Çöküntü alanlarında gerçek anlamda kentsel dönüşümüne ihtiyaç duyulmaktadır (Şişman ve Kibaroglu 2009).

Kentsel dönüşüm çalışmaları; hem proje alanında arazi kullanımı ve mülkiyet yapısında değişim, hem de yaşam kalitesi ve konforunda değişime neden olmaktadır. Yenileme veya dönüşüm projeleri kapsamında yapılan planlama çalışmaları; kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi ile eski eserlerin sağlıklılaştırılması, canlandırılması ve restorasyon uygulamaları zorunlu olmaktadır. Özellikle kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde iyileşme sağlanarak, yaşam kalitesinin artırılması ve kent ekonomisinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Dönüşüm çalışmalarının dinamiğini; imar planı yapımı ve taşınmazlara verilen işlev ve inşaat yoğunluğuna bağlı olarak oluşan rant ve bu rantın bölüşüm kaygısı teşkil etmektedir. Proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri arasındaki müspet fark veya taşınmaz değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazlar ve yeniden düzenlenen arazi kullanım deseni, mülkiyet yapısı ile idare tarafından inşa edilen altyapı yatırımları, sosyal ve kültürel donatı gibi birçok faktöre bağlı olarak ortaya çıkmaktadır.

Dönüşüm projeleri taşınmaz değerleri ve kentsel rant artışına imkan veriyorsa, bunun yerel ve/veya merkezi idare arasında paylaşımı ve açıkça tanımlanması, söz konusu projelere paydaşlardan gelebilecek temel eleştirilerin asgari düzeye çekilmesine olanak vermektedir. Özellikle dönüşüm sürecinde tasfiye edilen taşınmazların yıkımı ve plan yapımı veya revizyonuna bağlı olarak ortaya çıkan arsa değer artışının kamuya döndürülmesi için vergi alınması yönünde öneriler sıklıkla gündeme gelmektedir (Ökmen ve Yurtsever 2010). Kentsel arsa politikası, düzenli yerleşimlerin geliştirilmesine yönelik araç olduğundan, esasen imar uygulaması ve arsa politikası ile bir tüketiciden diğerine gelir ve hizmet transferi ile kar veya rant paylaşımı yapılması, teori ve uygulamada sıklıkla eleştiri konusu yapılmakta ve dönüşüm projelerinin kabul edilebilirliği üzerindeki temel risk kaynaklarının başında gelmektedir. Dönüşüm sonrasında ortaya çıkan taşınmaz değer artışının vergilendirilmesi sonucunda, elde edilecek gelirlerin yine kentin ekonomik, sosyal ihtiyaçlarının finanse edilmesi ile bazı kişilerin elde ettikleri yüksek rant gelirlerine bağlı olarak oluşacak gelir dağılımı adaletsizlikleri de ortadan kaldırılabilir. Böylece kentlerin gelişimi için önemli olan çeşitli altyapı ve sosyal hizmetlerin finansmanı daha kolay sağlanmış olacaktır. Bir diğer ifade ile verilecek hizmetler, diğer gelirler üzerinden alınan vergilerle finanse edilerek, sosyal adaletsizliğe meydan verilmemiş olacaktır. Dolayısıyla, kentsel planlama, koruma, canlandırma ve yenileme projeleri için ihtiyaç duyulacak kaynak, artan kentsel rantların vergilendirilmesi ile sağlanabilecektir.

Türkiye’de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve belediyelerce ilan edilen ve uygulama aşamasında olan yaklaşık 400 dolayında kentsel dönüşüm veya yenileme projesinin olduğu tespit edilmiştir. Bunların çoğunluğu, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü maddesine göre belediyelerin meclis kararı ile konut, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı önlem olarak dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisine dayalı olarak tespit ve ilan edilen projelerden oluşmaktadır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmaları; başta TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, büyükşehir belediyesi ve yetki verilen diğer belediyelerce de yürütülmektedir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında dönüşüm işini yapacak idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri iken, 5393 Sayılı Kanun kapsamında doğrudan belediye, belediye ile TOKİ ve hatta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-belediye-TOKİ işbirliği içinde çalışarak dönüşüm projesi geliştirilmesi mümkündür. Ancak 775 Sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde gecekondu alanı tespit ve ilanı ile ilgili önemli görev ve yetki karmaşasının yaşandığı gözlenmektedir. Somut olayda belediye sınırları içindeki taşınmazların bulunduğu yerin gecekondu önleme bölgesi ilan edilmesi nedeni ile kamulaştırma yapma yetkisinin 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında TOKİ yerine belediye ait olduğu vurgulanmakla birlikte (Danıştay 6. Daire, E:2011/8144, K:2013/7613), gerek 775 Sayılı Kanunda açıkça belediye tarafından gecekondu bölgesinde yapılacak işlemde belediye ve TOKİ arasında yetki veya görev sınırlarının çizilmiş olması ve belediye çalışmalarının denetiminin TOKİ kararlarına bağlanmış olması, gerekse 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu hükümlerine göre belediyece alınacak kamu yararı ve kamulaştırma kararı çerçevesinde yetki devri yoluyla TOKİ tarafından da kamulaştırma yapılmasının mümkün olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

Türkiye’de birçok ilde kent merkezlerinde zaman içinde çöküntü alanlarının oluştuğu ve çöküntü alanlarında koruma, canlandırma ve yenileme çalışmalarının yapılmasının zorunlu olduğu gözlenmektedir. Bu tür alanların sayısının fazla ve alanın sınırlarının da geniş olması nedeni ile birçok yerde proje geliştirme ve uygulama belediye tarafından yapılabilecek büyüklüğü aşmaktadır. Buna riskli alanların dönüşümü de ekleneince neredeyse bütün ülkede toptan yenileme çalışmasına başlanması ve adeta seferberlik ilan edilmesi gerektiği dikkati çekmektedir. İç Anadolu Bölgesi’nde hızlı büyüyen ve önemli gecekondu sorunu olmayan kentlerin başında gelen Kayseri’de merkez ilçelerde yerleşim büyüklüğünün yeterli olduğu ve kentsel gelişimin özellikle Melikgazi, Talas ve Kocasinan İlçeleri’nde diğer yerleşimlere oranla daha hızlı olduğu gözlenmektedir. İlde son 50 yılda yaşanan sanayileşme ve ticaret faaliyetlerindeki gelişmeler, kent merkezinde ticari faaliyetlerin artmasını imkan vermiş ve nazım imar planının başarılı şekilde uygulanması ile kent çeperlerinde yeni yaşam alanlarının oluşması ve mevcut kentsel alanların genişlemesi sağlanmıştır. Yerleşik nüfus için yaşam alanı olmasının ötesinde göç ile gelen nüfus için düzenli yapılaşma alanı tesisi için son 50 yılda belediye, kooperatifler ve diğer kişi ve kurumlar konut yapımına önem ve öncelik vermişlerdir. Sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, iş olanaklarını artırmış ve komşu illerden yoğun biçimde göç alınmasına neden olmuştur. İlde yaşanan değişim, eğitim ve sağlık hizmetlerinin de hızla gelişmesine olanak vermiştir. Ancak ilde sosyal ve kültürel yaşam alanındaki gelişmenin oldukça geri kaldığı sıklıkla ileri sürülmektedir (Aktürk vd. 2013, Anonim 2014, Tercan 2010, Tanrıvermiş vd. 2015).

Bu makalede kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirilmesi gereken alanlar ile yaşanan sorunların hem genel, hem de örnek olarak seçilen Kayseri İli Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleri Dönüşüm Projesi çerçevesinde incelenmiş ve uygulama için başlıca çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Araştırmada örnek olarak alınan Kayseri kent merkezinde yapılan ön çalışmaların sonuçlarına göre çöküntü alanı olduğu katılımcı bir yaklaşımla belirlenen Sahabiye, Tavukçu, Fatih, Boztepe, Esentepe, Hacısaki, Sancaktepe, Fevzi Çakmak, Kılıçarslan ve Yeşil Mahalleleri ile eski sanayi alanlarından uygulanacak dönüşüm projeleri (Anonim 2014) ile diğer illerdeki dönüşüm projelerinde değerlendirilmesi gereken sorun alanları tartışılmıştır. Birçok ilde dönüşüm çalışmalarının yapılması ve tarihsel ve kültürel yönlerden değerli bulunan kentsel koruma ve sit alanlarında ise restorasyon, canlandırma ve yenileme çalışmalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir. Ancak incelenen projelerin hemen tamamında ön çalışma, mevcut durum ve ihtiyaç analizi, proje geliştirme ve değerlendirme çalışması yapılmadan işe başlandığı, değerlendirme altyapısının oluşturulmadığı ve doğal olarak da projelerin taşınmaz edinimi ve değerlendirme çalışmalarının tamamlanamaması nedeni ile ya fizibil olmaktan çıkarak kamu desteği ile tamamlandığı ya da durdurulduğu tespit edilmiştir. Araştırma teorik ilke ve uygulamalar ile önceki araştırma sonuçları ve yasal düzenlemelerin analizi yanında genel olarak irdelenen projelerin sonuçları ve yargı kararları ile örnek olay

olarak seçilen proje alanının özellikleri çerçevesinde kentsel dönüşümde değerlendirme ilkeleri ve uygulamaları ile sorunlarının genel olarak analizi yapılmış ve uygulama için temel öneriler ortaya konulmuştur.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE DEĞERLEMENİN YASAL YÖNÜ VE SORUNLARI

Kentsel dönüşüm; bozulan ve çökme haline dönüşen kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü olarak tanımlanabilir. Dönüşüm, faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut şehrin yapısına ve burada yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceği ile buna bağlı olarak da kentin bütün geleneklerini etkilemektedir. Dönüşüm süreci; bütüncül ve özellikli bir arsa düzenlemesi süreci olarak da ele alınabilir. Bu sürecin başarı ile sonuçlanabilmesi için; kapsamlı yasal düzenlemeye, yasa da belirlenmiş ve tanımlanmış bir uygulama yöntemine, kentsel tasarım ve imar planı ile dönüşüm uygulamalarının nasıl yapılacağını anlatan uygulama yönetmeliğine büyük ölçüde gereksinim duyulmaktadır (Ülger 2009). Özellikle proje alanında özel mülkler ve kamu arazilerinin edinimi ve değerlendirme ölçütleri farklılık göstermekte ve edinim aşamasında önemli sorunlar yaşanmaktadır. İmar parsellerinin değerlemesinde fiilen kullanılan imar hakkı, kullanılmadan kalan imar hakkı, arsa payı dağıtımı, ruhsatına uygun olarak kullanılmayan binaların durumu ile konut ve konut dışı yapıların değerlendirme çalışmalarının farklı yanları bulunmaktadır. Dönüşüm çalışmalarında değerlendirme işlemleri; yasal durum ve uygulama başarısı ve uzlaşma olanakları yönlerinden kısaca irdelenmiş, başlıca sorun alanları tanımlanmış ve temel öneriler ortaya konulmuştur:

2.1. Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Arazi Edinimi ve Değerleme Yöntemleri

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen mahalle veya mahallerde taşınmazların mülkiyeti; kamu (Hazine, özel bütçeli kurumlar, denetleyici ve düzenleyici kurumlar, sosyal güvenlik kurumları, yerel yönetimler gibi) ile özel kişi ve kurumlara ait olabilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 75'inci maddesine göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazların **harca esas değer** üzerinden belediyelere devredilmesi esas olacaktır. 6306 Sayılı Kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine; 1960 tarih ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskan İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dahil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan; (i) kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 Sayılı Kanun ile 2565 Sayılı Kanun kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ve (ii) kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tahsis edilecek veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ ve İdare adına **bedelsiz olarak** devredilebilecektir (Md.3).

6306 Sayılı Kanuna göre uygulama yapılan yerlerdeki tescil harici alanlar (veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler), tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılacak veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilecektir. Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hallerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde amacına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilecek veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilecektir. 1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup, riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14'üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilecek ve bu alanlarda 6306 Sayılı Kanuna göre uygulama yapılacaktır.

Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlak gibi arazilerden 4342 sayılı Mera Kanununa göre otlatma amacı dışında başka şekilde yararlanılması mümkün değildir. Ancak 4342 Sayılı Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerin Bakanlar Kurulu tarafından dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilmesi halinde, söz konusu arazinin cinsinin değiştirilmesi gerekecektir (Md.14). Bu yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, mera komisyonu ve defterdarlık uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilmekte ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılmaktadır. Bu şekilde tahsis amacı değiştirilen meralar için bu amaçla oluşturulan özel ödeneğe gelir olarak alınan 20 yıllık ot bedeli, tahsis amacı değişikliğini talep eden kurumdan alınmaktadır. 4342 Sayılı Kanunun geçici 3'üncü maddesi ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescillerinin yapılması sağlanacaktır. Esasen ot bedeli; mera, yaylak ve kışlak arazilerinin cins değişikliğinin yapılması aşamasında belirlenen ve

İlgililerde tahsil edilerek yine söz konusu kamu arazilerin ıslahı, bakımı ve korunması için kullanılacak bedel olarak görülmektedir. Bazı illerde mera arazilerinin ilçe ve köylere göre ortalama ot verimi ve ot gelirinin analizinin rasyonel biçimde yapılamadığı ve kentsel gelişme projesinin sırf yüksek ot bedeli gerekçesi ile fizibilitesinin olumsuz etkilendiği gözlenmektedir. Mera komisyonlarının profesyonel hizmet sunabilmeleri açısından oluşum biçimlerinin yeniden ele alınması ve komisyonlara taşınmaz geliştirme uzmanlarının katılması ile cins değişikliklerinin rasyonel esaslara göre yapılması, ot bedeli (veya kullanım bedeli) ve arazi devir bedelinin tespiti ile kamu yararı kararının verilmesi, mera arazilerinin kiralanması ve kentsel gelişme ve kent yakın çevresinin arazi kullanım biçimlerinin rasyonelleştirilmesi açısından olumlu etkilerinin olabileceği vurgulanmalıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetindeki taşınmazların dönüşüm amaçlı olarak değerlendirilmek üzere belediyeye devrinin harca esas (emlak vergisi) değer değeri üzerinden yapılması gerekmektedir. 492 sayılı Harçlar Kanununun 63'üncü maddesine göre harç alma ölçütü olarak kanunda sözü edilen "kayıtlı değer" veya "emlak vergisi değeri" deyimini, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29'uncü maddesine göre belirlenen vergi değerini ifade etmektedir (Md.63). 6306 Sayılı Kanun kapsamında belirlenen riskli yapı alanları ile rezerv yapı alanlarında askeri amaçlı taşınmazlar ile güvenlik bölgeleri kapsamındaki taşınmazlar da dahil olmak üzere Hazinesinin özel mülkiyetindeki arazilerin tahsisleri kaldırılarak Maliye Bakanlığı tarafından söz konusu kanun hükümlerine göre TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına devir işlemlerinin bedelsiz olarak yapılması gerekmektedir. Esasen 6306 Sayılı Kanunda devir ifadesi yer almakla birlikte TOKİ adına devir işlemi (özel bütçeli kuruluş) ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına tahsis işleminin yapılması ve bu iki işlemin de bedelsiz olarak gerçekleştirilmesi gerekecektir. Her iki düzenleme kapsamında Hazine arazilerinin dönüşüm amaçlı kullanımında kapsamlı değerlendirme çalışmasının yapılmasına gerek olmamaktadır.

5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesine göre belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek için imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulama yapmaya yetkili kılınmıştır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas olup, anlaşma sağlanamaması halinde, taşınmazın cinsi üzerinden mevzuata göre kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi gerekli olacaktır. 2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondulara sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verilmesi veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılması hususu düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazların doğrudan kamulaştırılması yoluna gidilecek ve kamulaştırma bedelleri mahkemece tayin edilerek bankada açılacak üçer ay vadeli hesaba daha sonra belirlenecek hak sahipleri adına blokeli olarak yatırılacaktır. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanındaki taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilanı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir. İnceleme sonuçlarına göre 5393 Sayılı Kanuna göre yapılacak dönüşüm çalışmalarında özel mülkiyetteki taşınmazların cinsinin arsa olması halinde emsal değeri, arazi olması halinde gelir değeri, yapılarda ise maliyet bedeli ve levazım bedeli ölçütleri kullanılarak değerlendirilecektir. Esasen anılan düzenleme çerçevesinde imar hakkının başka parsellerde kullanılması, trampa yapılması (proje alanı dışında arsa veya konut verilmesi) ve diğer ölçütlerle işlem yapılabilmesi de mümkün olacaktır.

Sahabiye Dönüşüm Projesi alanı 817 adet parselden oluşmakta ve toplam alanı 515.246 m² olarak saptanmıştır. Proje alanındaki 173 adet parselin (toplam alanı 77.917 m²) kamu kurumları ve kuruluşlarının mülkiyet ve yönetimlerinde olduğu belirlenmiştir. Kamu kurumlarının taşınmazları içinde; Kocasinan Belediyesi (120 adet parsel ve alanı 27.612 m²), Kayseri Büyükşehir Belediyesi (3 adet parsel ve alanı 573 m²), Maliye Hazinesi (12 adet parsel ve alanı 36.678 m²), resmi kurum alanı (SGK ve Vakıflar Genel Müdürlüğü) (3 adet parsel ve alanı 2.792 m²), kamu ve şahısların birlikte hissedar oldukları parseller (34 adet parsel ve alanı 26.490 m²) ve tescil edilmeyen alanın (180.107 m²) olduğu saptanmış olup, proje alanının % 53,25'inin kamu kurumlarının taşınmazları ile park, cadde ve sokak ile yol gibi kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetimindeki parsellerden oluştuğu saptanmıştır (Tablo 1). Dönüşüm alanlarının kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak, konut, sanayi ve ticaret alanları oluşturmak ve deprem riskine karşı önlem almak için belirlenmesi gereken alanlar olduğu halde, kentsel dönüşümüne konu edilen parsellerin büyük bölümünün boş alanlardan oluşması gibi nedenlerle dönüşüm alanı olarak tespitine yönelik tesis edilen davalarda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ile hukuka uyarlık görülmediğinin anlaşıldığı gerekçesi ile iptal kararı verilmektedir (Danıştay 6. Daire, E: 2007/7539, K:2009/9074, T: 05.10.2009). İncelenen dönüşüm projesi alanının hemen hemen tamamının yapılaşmış olduğu ve mevcut yapı stokunun mevcut durum ve özelliklerinin de mevzuat ve yargı kararları yönünden dönüşüm çalışmasının yapılmasını zorunlu kıldığı vurgulanmalıdır.

Projenin 5393 Sayılı Kanununun 73'üncü maddesine göre uygulama yapılmak üzere ilan edildiği dikkate alınrsa, alan içindeki eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazların harca esas değer üzerinden büyükşehir belediyesine devri yapılacaktır. Belediye dönüşüm alanında yeniden imar yapımı dahil her türlü düzenleme işlerini yapacağından cadde, yol, sokak ve park gibi alanların dışında kalan kamu taşınmazlarının (proje alanının % 18,28'inin) vergi değeri veya harca esas değer üzerinden belediye adına devrinin yapılması mümkündür. 6306 Sayılı Kanuna göre ise Hazine adına tescil edilmiş taşınmazların belediye adına bedelsiz devrinin yapılması ve diğerlerinin de iki kamu idaresi arasında devir işlemine konu edilmesi gerekli olacaktır.

Tablo 1: Sabahiye Mahallesi Dönüşüm Projesi Alanının Mülkiyet Dağılımı

Malik Kişi ve Kurumlar	Parsel Sayısı (Adet)	Toplam Alanı (m ²)	Oranı (%)
Özel Mülkiyet	645	240.812	46,74
Maliye Hazinesi	12	36.678	7,12
Kocasinan Belediyesi	120	27.612	5,36
Kayseri Büyükşehir Belediyesi	3	573	0,11
Vakıflar Genel Müdürlüğü	2	1.760	0,34
Sosyal Güvenlik Kurumu	1	1.214	0,24
Kamu-Şahıs (Karma Mülkiyet)	34	26.490	5,14
Tescil Harici Alanlar	-	180.107	34,96
Toplam Proje Alanı	817	515.246	100,00

Kaynak: (Anonim 2015).

Proje alanında tapu kayıtlarına göre 817 adet parselin toplam alanı 337.362 m² iken, belediyece yapılan ölçümler sonucuna göre parsellerin toplam alanı 334.957 m² olarak saptanmıştır. Proje alanında toplam 9 adet mükerrer parsel mevcut olup, bu tür durumlarda mükerrerliğe sebep olan teknik ya da hukuki durum detaylıca incelenmeli ve sonrasında muhtemel sonuçlara göre farklı çözüm yolları bulunmalıdır. Kadastro çalışmaları ham ölçüm verilerinin teknik ve hukuki değerlendirmeler sonucu bilgiye dönüştürülerek kayıt altına alındığı bir çalışma sistemi olup bu tür mükerrerlikler ile birçok çalışma alanında karşılaşılabilir. Mükerrerliğe sebep hatalardan en yaygın olanı Kadastro çalışmaları sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerde sınırları ve yüzölçümleri kesinleşmiş olan taşınmazların ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalarından doğan teknik ve hukuki hatalar olup, bu tür hatalar ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilebilmektedir. Kadastro çalışmaları sırasında yapılan teknik veya hukuki hatalar sebebi ile parselin konumunda ve alanında meydana gelecek hatalar ile beraber sonrasında yapılan değişiklik işlemlerinde de (ifraz, tevhit, cins değişikliği, kamulaştırma gibi) aynı türden hatalarla karşılaşılabilir olup, yanılma sınırını aşan bu farklılıklar 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci maddesine istinaden düzeltilebildiği gibi ihaleli veya süresi kısıtlı işler kapsamında fark edilmesi halinde ise tapu kayıtları üzerine belirtme yapılarak çalışmaların aksatılmadan ileri bir tarihte düzeltilmesine imkan sağlanabilmektedir. Bu tür hataların yanı sıra yine yaygın olarak görülebilmekte olan mükerrerliğe sebep olan bir diğer hata aynı konumdaki parselin ikinci kez Kadastroya tabi tutulması işlemidir. Bu tür durumlarda ise 3402 Sayılı Kanununun 22'inci maddesinde açıklandığı üzere "Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir" şeklinde olup, uygulama alanı içerisindeki mevcut parsellerin tapu alanları ile fiili alanları arasında farklar giderilebileceği gibi sınırlarındaki hatalardan da arındırılmış olacaktır.

Esasen yukarıda açıklanan farklı senaryolara göre düzeltme işlemleri basit gibi görünse de kimi zaman hissedar sayılarının çokluğundan kimi zaman postada yaşanan gecikmelerden kimi zamanda askı ilanları sırasında hak sahipleri tarafından dava açılması sebepleri ile içinden çıkılmaz bir hal alabilmektedir. Kadastro-imar-tapu-hazine gibi farklı kurumlarca geçmişte yapılmış hataların düzeltilmesinin neden olacağı zaman kaybı ve maliyetin, incelenen proje alanında nispeten düşük bir paya sahip olması nedeni ile sorunlu parsellerin getireceği yükü bertaraf etmenin kolay olacağı açıktır. Bununla birlikte birçok kentte gecekonduların önleme bölgesi ilan edilen alanın yüzölçümü ile hak sahiplerine tahsis edilen arazinin yüzölçümü arasında önemli ölçüde farklılık bulunmakta olup, gecekondular alanındaki taşınmazların ifraz ve düzeltme gibi nedenlerle eski ve yeni yüzölçümleri arasında farklılığın ortaya çıktığı ve uygulamada alan farklılığının genellikle proje uygulaması yapan TOKİ veya belediye tarafından karşılanması yoluna gidilmekte ve proje maliyetleri yükselmektedir. Projenin paydaşları ve özellikle kentli halkın farkında olmadığı bu tür maliyetler de dönüşüm projesinin maliyetin katılmakta ve projenin kendi içinde finanse edilebilmesi için imar hakkı artışı veya yakın çevredeki kamu arazilerinin de proje alanına katılması zorunlu olmaktadır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından re'sen yapılacak veya yaptırılacaktır. Bu çerçevede parsellerin tevhit edilmesi, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden bina yaptırılması,

payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile karar verilebilecektir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlık tarafından rayiç değeri tespit ettirilerek söz konusu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacaktır. Ancak paydaşlara satış yapılamadığı takdirde, söz konusu arsa payları, Bakanlığın talebi üzerine, belirlenen rayiç bedeli de Bakanlık tarafından ödenerek tapuda Hazine adına re'sen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacak veya Bakanlıkça uygun görülmesi halinde TOKİ veya İdare'ye devredilebilecektir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında uzlaşamayan maliklerle ilgili olarak yapılacak bu işlemde iki temel sorun ortaya çıkacaktır. Birincisi, rayiç değer ne şekilde ve hangi koşullarda belirlenmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmemiş olması nedeni ile takdir edilen değer taşınmazın gerçek değerini yansıtmayacağı konusunda anlaşmazlıkların çıkma olasılığı, ikinci husus ise taşınmazın elden çıkarılmasında kendi kararını veremeyen malikin gerek taşınmazın kullanımı, gerekse taşınmazın elden çıkarılması hususunda taşınmazın tasarrufu ile ilgili bütün yetkilerinin elinden alınması durumunun ortaya çıkmasıdır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilecek olup, işin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatların belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden sorulması gerekmektedir. 213 sayılı Vergi Usul Kanunu açısından bu bedelin rayiç veya emsal değeri olması gerektiği açıktır. Burada belirtilmesi gereken üçüncü temel sorunda yapılan işlemin niteliğidir. Bu işlem kamulaştırma niteliğinde olmadığından eski malikin dönüşüm sonrası arsasının amaç dışı kullanıldığı veya ticari amaçla değerlendirildiği gerekçesi ile geri alım hakkını kullanma yoluna gitmesi mümkün olmayacaktır.

2.2. Dönüşüm Projelerinde Mevcut Yapıların Değerleme Yaklaşımları ve Sorunları

Dönüşüm alanında taşınmazların öncelikle malikleri ile anlaşma yapılarak edinimi esas olacaktır. Anlaşma aşamasında maliklere bağımsız bölüm yerine bağımsız bölüm verilmesi ve inşaat dönemi boyunca kira yardımının yapılması, anlaşma oranının yükseltilmesine imkan vermektedir. Bu biçimde işlem yapılması halinde dönüşüm süreci malik yönünden eski bina yerine yeni bina verilmesi biçiminde tanımlanabilen trampa veya takas mekanizmasına oldukça benzer bir nitelik göstermektedir. Bu işlemde temel sorun alanı olarak dönüşüm sonrası verilecek bağımsız bölümün bulunacağı yer (ada ve parsel), blok, kat ve yön gibi özellikleri ile kullanılan malzeme, işçilik ve imalattan ileri gelebilecek sorunlarla sınırlı olmaktadır¹. Ancak dönüşüm alanlarındaki taşınmazların malikleri ile anlaşma sağlanamaması durumunda, kamulaştırma yoluyla taşınmazın edinimi zorunlu olacaktır. İlke olarak dönüşüm projesi alanındaki yapıların yıkım öncesi vasfı veya proje uygulamasına başlanmadan önceki dönemde taşınmazların niteliklerine göre değerlendirme ile kamulaştırma bedelleri tespit edilecektir.

Dönüşüm alanındaki taşınmazların malikleri ile anlaşma sağlanamaması durumunda İdare tarafından doğrudan acele kamulaştırma işlemi yapılabilmektedir. Proje alanındaki kamulaştırma işlemleri, iskan projeleri kapsamında değerlendirilmekte olup, 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin 2'inci fıkrasına göre üzerindeki bina yıkılmış arsanın malikine yapılan tebligatı izleyen 30 gün içinde en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde, özel mülkiyete konu taşınmazların Bakanlık, TOKİ veya İdarece acele kamulaştırma yoluyla edinimi gerçekleştirilecektir. 6306 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırma işlemleri, 1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü maddesinin 2'nci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacak, bedel taksitle ödenebilecek ve ilk taksit ödemesi, anılan fıkraya göre belirlenen tutarların 1/5'i oranında yapılacaktır. Bununla birlikte kamulaştırma yöntemi (satın alma, trampa, acele, tam ve kısmen kamulaştırma veya irtifak hakkı gibi) ne olursa olsun, taşınmazın bedelinin 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'inci maddesi sayılan yöntemler ile takdir edilmesi zorunludur. Anılan düzenleme kapsamında yapıların maliyet bedeli üzerinden değerlendirme işlemi yapılacağından, özellikle kent merkezlerinde ofis, işyeri, alışveriş merkezi, akaryakıt istasyonu, sağlık ve eğitim tesisi, konaklama ve ağırlama tesisleri gibi ticari taşınmazların bedellerinin maliyete dayalı olarak saptanması nedeni ile takdir edilen taşınmaz değerlerinin maliklerin beklentilerinin oldukça altında kalacağı, maliklerin gelir ve iş kaybının tazmininin ise mevzuata göre mümkün olmayacağı vurgulanmalıdır.

¹ 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 8'inci maddesine göre tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan mal "ayıplı" olarak tanımlanmaktadır. Aynı kanunun 12'inci maddesinde farklı kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, ayıplı maldan sorumluluk, konut veya tatil amaçlı taşınmazlarda taşınmazın teslim tarihinden itibaren beş yıldır. 6502 Sayılı Kanunun 10'uncu maddesinin üçüncü fıkrası saklı olmak üzere ikinci el konut veya tatil amaçlı taşınmaz satışlarında ise üç yıldan az olamaz. Taşınmazlarda ayıp mal tanımı ve tespiti ile ayıbın belirlenmesi ve bu nedenle tazminat tutarının tespitinin birçok belirsiz yanının olduğu ve sektörü gelecek yıllarda olumsuz etkileyebilecek taleplerin gelebileceğine dikkat edilmelidir.

Belirtilen temel ilkenin dışında yapıların değerlendirilmesinde aşağıda özetlenen değerlendirme ve uygulama sorunları ile sıklıkla karşılaşmaktadır.

2.2.1. Binaların Arazi veya Arsa Payının Değerlemesi ve Değerleme Sorunları

Kentsel dönüşüm uygulamasında malikler ve hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması açısından önemli adımlardan birini, proje alanındaki taşınmaz varlığının türleri ve kullanım biçimleri, yasal durum ve değerlendirme için gerekli olan envanter verilerinin doğru biçimde oluşturulması teşkil etmektedir. Değerleme ilkeleri ve mevzuat yönünden öncelikle taşınmazın cinsinin arsa ve arazi olarak sınıflandırılması ve varsa bunların üzerinde, yüzeyinde ve altındaki bütün yapılar ile ağaçların tespiti, tapuda kütüğündeki sınırlı aynı hakların analizi ve bunların nihai taşınmaz değerleri ile ilişkilendirilmesi zorunludur. Değerleme sürecinde taşınmazların türünün doğru tespiti, taşınmazların envanteri, imar ve tapu verileri, taşınmazların değerlerine etkileyebilecek bütün olumlu ve/veya olumsuz özelliklerinin incelenmesi ile yasal durum ve fiili durum karşılaştırmasına dayalı olarak değerlendirme çalışmalarının sonuçlandırılması gerekmektedir.

Müstakil ve anataşınmazın arazi veya arsa payının analizinde öncelikle taşınmazın mevzuat yönünden cinsinin analizi ve mevzuatta tanımlanan ölçütlere göre değerlendirme çalışması yapılacaktır. Taşınmazın cinsinin arsa olabilmesi için; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulunun "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar" ile Yargıtay İçtihatları Birleştirme Genel Kurulu Kararı (E.1996/3, K.1998/1, T: 17.04.1998) birlikte dikkate alınacaktır. Mevzuat ve yargı kararlarına göre taşınmazın cinsinin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; (i) belediye imar planı içinde olması, (ii) olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) etrafının meskun olması gerekir. Kısaca taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskana uygun olması gereklidir. Taşınmazın tapuda cinsi arazi, bağ veya tarla olarak kayıtlı olsa bile, sayılan koşulları sağladığı takdirde cinsi arsa olarak tanımlanabilir. Bu çerçevede belediye sınırları dışında mevzi imarlı parseller ile köy yerleşim yerlerindeki parsellerin cinsinin arazi olarak kabul edilmesi gerekir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab).

Değerlemede taşınmazın cinsinin arsa olarak tanımlanabilmesi için gerekli koşulların varlığı öncelikle incelenmeli, taşınmazın uygulama imar planı sınırları içinde bulunmaması halinde, belediye sınırları içinde olma, belediye hizmetlerinden yararlanma ve çevresinin meskunluk derecesi araştırılmalıdır. Uygulama imar planında içinde olmayan taşınmazın arsa sayılabilmesi için; belediye veya mücavir alan sınırları içinde yer alması, belediyenin aydınlatma, ulaşım, yol, elektrik, cadde ve sokak temizliği, çöp toplama, kanalizasyon ve su gibi hizmetlerinden yararlanması ve meskun yerlerde olması koşulları aranmaktadır. Taşınmaz nazım plan sınırları içinde bulunmakta ise, söz konusu plan kapsamına alındığı tarih ve plandaki konumu, altyapı hizmetlerinden yararlanma, ulaşım olanakları, belediye merkezine uzaklığı ve kullanım biçimi yönünden iskan amacına yönelik yapılaşma olasılıkları da değerlendirilerek arsa niteliğine sahip olup olmadığına karar verilmelidir (Yargıtay 18.Hukuk Dairesi, E. 2002/5566, K. 2002/7210, T. 25.06.2002). Arsa vasfındaki parselleri değerlemede, taşınmazın farklı imar ve konum özelliklerinin değere etkisinin ölçülmesi için gerekli araştırmaların yapılması ve taşınmazın değerini etkileyebilecek olumlu ve/veya olumsuz özelliklerinin irdelenmesi ile nihai taşınmaz değerinin rasyonel biçimde analizinde önemli sorunlar yaşanmaktadır.

Arsa vasfındaki taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satış değerlerinin esas alınması gerekecektir. Piyasada belirli niteliklere ve yüzölçüme sahip arsaların satış fiyatları bilinmekte olup, bu koşullarda değerlendirme uzmanlarının doğrudan karşılaştırmaya başvurmaları ve değeri biçilen taşınmazlara benzer taşınmazların güncel alım-satım değerlerini incelemeleri gerekmektedir. Benzer arsaların alım-satım fiyatlarından hareketle bulunan ortalama birim (m²) alım-satım fiyatının, değerlendirilen arsanın olumlu ve/veya olumsuz özelliklerine göre düzeltilmesi zorunlu olmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2004a). Farklı niteliklerde ve alım-satım değerleri bilinen ve amaç için uygun arsaların gerçek alım-satım değerlerinin birime dönüştürülmesinde aşağıdaki formül kullanılabilir (Mülayim 2001):

$$D_b = \frac{\sum_{i=1}^n D}{\sum_{i=1}^n Y} \quad (I)$$

Eşitlik (I)'de; D_b: birim emsal değeri (TL/m²), D: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların gerçek satış değerleri toplamı ve Y: emsal parsellerin yüzölçümleri (m²) toplamını göstermektedir. Eşitlik (I)'deki işlem daha açık olarak eşitlik (II)'deki ifade edilmiştir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015):

$$D_b = D_1 + D_2 + \dots + D_n / Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n = \Sigma D / \Sigma Y \quad (II)$$

Eşitlik (II)'de; D₁.....D_n: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların fiilen gerçekleşen alım-satım değerleri, Y₁.....Y_n: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların yüzölçümü (m²) ve D_b: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların ortalama değerlerini (TL/m²) ifade etmektedir.

Proje alanında emsal taşınmazların; yapılaşma nizamı (ayrık, bitişik ve blok gibi), taban alanı katsayısı (TAKS), kat adedi veya yapı yüksekliği (H_{max}), kat alanı katsayısı (KAKS) veya inşaat emsali (E) ve plan işlevi gibi özellikleri ile taşınmazların değerlerini etkileyebilecek diğer bütün nitelik ve unsurları (olumlu ve/veya olumsuz özellikleri) benzer ise, eşitlik (I) veya eşitlik (II) kullanılarak birim emsal değer analizi yapılabilecektir. Ancak değerlendirilen taşınmazlar ile emsallerin imar planına göre yapı taban alanı, izin verilen kat adedi, parsel yüzölçümü ve toplam inşaat alanları gibi özelliklerinin genellikle birbirinden farklı olması halinde, taşınmazın değerinin aşağıda verilen eşitlik (III) kullanılarak saptanması zorunlu olacaktır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015):

$$\text{Emsal Değeri} = [\text{Benzer Taşınmazların Alım-Satım Değeri} / (\text{Parsel Alanı} * \text{İnşaat Emsali})] \quad \text{(III)}$$

$$\text{Emsal Değeri} = [\text{Benzer Taşınmazların Alım-Satım Değeri} / (\text{Parsel Alan} * \text{TAKS} * \text{Kat Adedi})] \quad \text{(III)}$$

$$\text{Parsel Değeri} = [\text{Ortalama Emsal Değeri} * \text{Yapı Taban Alanı Katsayısı} * \text{Kat Adedi} * \text{Parsel Alanı}] \quad \text{(IV)}$$

$$\text{Parsel Değeri} = [\text{Ortalama Emsal Değeri} * \text{Kat Alanı Katsayısı} * \text{Parsel Yüzölçümü}] \quad \text{(IV)}$$

İmar parsellerinin karşılaştırmalı satış (emsal değer) analizine göre değerlendirilmesinde temel ölçüt inşaat alanının birimine düşen alım-satım değerinin eşitlik (III) ile analizinin yapılmasıdır. Bu biçimde hesaplama yapabilmek için hem emsaller, hem de konu taşınmazın imar çap örneğinin incelenmesi, imar özellikleri karşılaştırılabilir olan parsellerin emsal olarak alınması ve konu taşınmazların toplam inşaat alanı üzerinden plan işlevlerine uygun değerlerinin eşitlik (IV) ile ortaya konulması gerekmektedir. Ancak incelenen bilirkişi raporlarının hemen tamamında emsaller ve konu taşınmazların imar hakkı, plan işlevi, bulunan mahalle, cadde ve sokak ile konum gibi özellikler büyük ölçüde ihmal edilerek işlem yapıldığı gözlenmekte olup, bu yaklaşımla yapılan işlemin değerlendirme bilimi ve uluslararası standartlarla açıkça çeliştiği vurgulanmalıdır.

Değerlenen taşınmazın cinsinin arazi olması durumunda, arazinin nevi (sulu ve kıraç tarla arazisi, meyve bahçesi, bağ, ağaçlık, çayır gibi) ve kullanım biçimi belirlenecek yıllık net geliri ve geçerli kapitalizasyon oranı üzerinden zemin değeri takdir edilecektir. İncelenen taşınmazlar ve çevresindeki benzer arazilerde mutad münavebe veya tipik işletme sisteminde yer alan ürünlerin net gelirlerinin analizine dayalı değerlendirme yapılması öncelikle arazinin olduğu gibi kullanım biçimi, toprak verimliliği, toprak yapısı, taşınmazın bulunduğu bölgede uygulanan yaygın münavebe sistemi, arazinin konumu, ulaşım ve yol durumu gibi özellikleri de dikkate alınarak nevelerine göre cari yıllık net gelirlerinin tespit edilmesi ve daha sonra arazinin bulunduğu yerleşim yerinde geçerli kapitalizasyon (faiz) oranının tespit edilmesi gerekmekte olup, arazi değerinin ortalama olarak temel kapitalizasyon eşitliği ($\text{Değer} = \text{Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri} / \text{Kapitalizasyon Oranı}$) ile tespit ve takdir edilecektir. Kamulaştırmada gelenekselleşen yargı kararlarına göre çevrede yetiştirilmesi mutad diğer ürünlerin de arazi değerlendirme işlemine esas olarak alınması gerekmektedir (Yargıtay 18.H.D., E. 2002/5119, K. 2002/742, T:11.06.2002). Arazi değerlemede sıklıkla bilirkişilerin taşınmazın bulunduğu yerde yeterli inceleme yapmadan tarım müdürlüğünün verilerini kullanarak işlem yaptıkları görülmekte olup, bu yaklaşım hem değerlendirme standartları ile çelişmekte, hem de mevzuatta açıklanan arazinin olduğu gibi kullanılması durumuna göre değerlendirilmesi ilkesine ters düşmektedir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre belirli bir parsel ve çevrede yetiştirilmesi mutad ürünlerin gelir analizi ve değerlendirilmesinde esas alınması gerektiği vurgulanmakta (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab) olup, bu amaçla hem Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı çiftçi kayıt sistemi verileri, hem de uydu fotoğrafları ve yerinde yapılacak araştırma ve hatta daha da önemli anket ile yeter sayıdaki parselin maliki ve kullanıcılarından anket ile toplanan verilere dayalı olarak arazi geliri, fiilen satış görmüş parsellerin gerçekleşen satış değerlerinin doğruluğunun sorgulanması ve söz konusu parsellerin net gelir analizine dayalı kapitalizasyon oran tahminleri ile arazilerin nevelerine göre değerlerinin rasyonel biçimde tahmini yapılmalıdır.

2.2.2. Taşınmazın Üzerindeki Binaların Envanteri ve Bina Değerleme Sorunları

Kent içinde cazibe merkezleri ve yeni yaşam alanları oluşturularak, taşınmaz sektöründe önemli gelişme ve değer artışı sağlanabilmektedir. Kayseri kent merkezindeki nispeten eski yerleşim ve sanayi alanları, hem kamu kuruluşları ile yerel halkla yapılan görüşmeler, hem de araştırmacılarca yapılan alan çalışmalarına dayalı olarak kentin gelişimini olumsuz şekilde etkileyen mekanlar veya çöküntü alanları olarak değerlendirilmiştir. İlde sanayi ve ticaret alanındaki gelişmeler, zaman içinde kent ölçeğinde büyümenin hızlanması ve tarımsal arazilerin yerleşim alanlarına dönüşümüne yol açmaktadır. Ancak kadastro parselinden imar parseline dönüşüm, merkez ilçelerde oldukça hızlı iken, diğer ilçelerde oldukça yavaş bir gelişim eğilimi göstermektedir. Kentte önemli gecekondular sorunu olmamakla birlikte 2013 yılında 378.519 adete ulaşan konut stoku içinde inşaat ruhsatına sahip konutların payı % 82,91 olarak belirlenmiş ve yapılan yasal düzenlemelerin etkisi ile kaçak inşaat sayısının son 14 yılda önemli ölçüde kontrolü sağlanmıştır. İlde iskan ruhsatı veya iskan izni olan konut varlığının payının % 57 seviyesinde olduğu saptanmıştır (Anonim 2014, Anonim 2015). Kentin yaşanabilirlik ölçütlerinin geliştirilmesi açısından bütüncül anlayışla kentin her bölgesinin kendine özgü koşulları çerçevesinde yapı stokunun kalitesinin

artırılması yanında sosyal yaşam koşullarının da eş zamanlı olarak geliştirilmesi zorunluluğu yerel paydaşlarca vurgulanmaktadır.

Kentsel çöküntü alanlarında öncelikle mevcut yapı, eklenti (müştemilat) ve muhdesatın envanterinin yapılması ve yapıların ruhsat durumu veya imar planına uygunluğu, yaşı, sınıfı, türü ile yasal ve fiili kullanım durumları gibi özelliklerine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak birçok kentsel çöküntü alanında yapıların ruhsatlı olmaması, imar planı veya ruhsata aykırı yapıların fazla olması, değerlendirme çalışmalarını güçleştirmektedir. Özellikle gecekondu bölgelerindeki dönüşüm uygulamalarında; yapıların yaş ve yıpranma oranları veya yapım yılları ile yapı yaklaşık maliyetlerinin tespitinde zorluk yaşanmaktadır. Yapıların taşıyıcı sistemlerinin tespiti, kullanılan malzemelerin çeşitliliği ve yapım yöntemlerinin farklılığı ile değerlendirme çalışmasına altlık oluşturacak parsel-yapı-muhdesat tespiti ile görüntüleme çalışmasının uzun zaman alması, proje uygulama süreçlerinin uzamasına neden olmakta ve bu nedenle birçok yerel idare dönüşüm, koruma ve restorasyon gibi çalışmalara isteksiz olmaktadır. Yapının projesi, inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin de bulunmaması, yapıların sınıflarının tespiti ve yapı brüt ve net alanlarının tapuda tescil edilmemiş olması nedenleri ile yapı yaşı, yeniden üretim maliyeti, net maliyet, levazım ve enkaz bedeli analizlerinde sorunlarla karşılaşmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2008). Diğer bir husus olarak ise yapı kullanma izin belgesi ve projelerine ulaşılan yapıların üzerinde değişikliklerin yapılması ve özellikle yapı kullanma izin belgesinin edinilmesinden sonra mevcut bina ve onaylı projesi arasında farklılıkların, fazla veya eksik imalatların olması gibi yasal olmayan imalat kalemlerine sıklıkla rastlanmaktadır. Yapıların değer tespitinde proje üzerinden mi, yoksa fiili durum üzerinden mi değerlendirme çalışmasının yapılması gerektiği İdarelerin tutumları ile hak sahiplerinin istekleri ve beklentileri yönlerinden önemli sorunlara sebep olabilmektedir.

Dönüşüm projelerinde değerlendirme çalışmasının temel dayanağını 2942 Sayılı Kanunun 11'inci ve 12'inci maddeleri oluşturduğuna göre taşınmazların kamu yararı kararının alınması durumundaki niteliklerine göre değerlemesinin yapılması gerekecektir. Diğer bir ifade ile proje öncesi taşınmazların mevcut imar hakları ve durumlarına göre değerlendirme yapılacaktır. Ancak uygulamada proje alanında imar planı ve kentsel tasarımın yapılmasından sonra malik ile uzlaşma yapılması ve uzlaşmayan maliklerin taşınmazlarının kamulaştırılmasının yapılması uygulamasına sıklıkla rastlanmakta olup, bu yaklaşım açıkça mevzuatın amir hükümleri ve değerlendirme standartları ile çelişmektedir. 2942 Sayılı Kanunda açıkça **"taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar dikkate alınmaz"** hükmü bulunmakta olup, kentsel çöküntü alanının iyileştirilmesine yönelik arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarında açıkça proje sonrası parsellere verilecek imar hakkı, rant ve değer artışı ve bölgesel gelişme eğilimlerinin dikkate alınması mümkün olmayacaktır. Ancak birçok projede dönüşüm öncesi dönemde olduğu kadar projesi sonrası malik ve hak sahiplerine bağımsız bölüm alanı verilmesi ve hatta projenin rantından pay verilmesi fikrinin, proje geliştirici ve uygulayıcısının inisiyatifinde gerçekleştirilmektedir. İlke olarak dönüşüm projelerinde malik ve hak sahiplerine verilecek bağımsız bölümün değeri ile uygulama öncesi taşınmaz değerinin denkleştirilmesi zorunlu olacaktır. İncelenen proje alanında gecekondu yapısı bulunmamakta ve alanın imar planının 1950'lerde ve yapılaşmanın ise büyük ölçüde 1970'lere kadar tamamlandığı tespit edilmiştir. Alanda kentsel tasarım projesi yapılmadan önce veya halihazır durum esas alınarak değerlendirme yapılması, proje başarısı açısından olduğu kadar, mevzuat ve bilimsel esaslara uygunluk bakımından da önem taşımaktadır.

Gerek 634 Sayılı Kanun, gerekse 6306 Sayılı Kanun hükümleri birlikte değerlendirildiği zaman; proje alanındaki arazi veya arsaların üzerinde mevcut olan yapıların değerlendirme işleminin maliyete (yeniden üretim maliyeti*brüt bina alanı - geçmiş yıllar için birikmiş amortisman) ve bu yolla bulunacak net yapı değerinin zeminin cinsine (arazi veya arsa olması durumlarına) göre takdir edilecek arazi gelir veya arsa piyasa değeri üzerine ilave edilmesi gerekecektir. Bu işlemde bağımsız bölüm brüt alanı ve ortak alan payı da maliyet değerine yansıtılmış olacağından, ayrıca bağımsız bölüm brüt alanına göre arsa payının dağıtılmasının anlamlı olmayacağı vurgulanmalıdır. Bağımsız bölümleri değerlemede; taşınmazın bulunduğu semtin ve mahallenin özelliği, cadde ve sokak, bağımsız bölüm brüt ve net alanı, arsa payı, bulunan kat, yön, sosyal tesisler, yeşil alan, manzara, güvenlik sistemi ve spor tesisleri varlığı, kapıcı dairesi, asansör, hidrofor ve su deposu, otopark, havuz, balkon, ulaşım kolaylığı, zemin durumu, ısınma sistemi ve güneş alma durumu, bulunduğu kat, malzeme kalitesi, bina özelliği (katta bağımsız bölüm veya müstakil konut-villa olması), dış cephesi, yapım yılı, alışveriş merkezleri, eğitim ve sağlık kurumları, park ve rekreasyon alanları, önemli kamu kurumları ile inanca kurumlarına uzaklığı, şömüne ve barbekü, özel dekorasyon, ulaşım, prim getiri potansiyeli gibi unsurların olumlu ve/veya olumsuz etkileri birlikte dikkate alınmaktadır.

2.2.3. Anataşınmazın Bağımsız Bölümlerinin Arsa Paylarının Dağıtım Sorunu

Değerleme uygulamasında önemli bir sorun da anataşınmazın bağımsız bölümlerinin arsa paylarının dağıtımının, söz konusu taşınmazların konumları, yüzölçümleri ve değerleri ile orantılı olarak yapılmamış olmasıdır. Dönüşüm projelerinde hem mülkiyetin yeniden düzenlenmesi, hem de maliklerin sahip oldukları taşınmazların değerlerinin hakkaniyete uygunluğu ve arsa paylarının adil dağıtımını sağlanabilmektedir. Ancak dönüşüm uygulamasına alınan binaların arsa paylarının yeniden tespiti, özellikle hak sahiplerinin eski bağımsız bölümlerinin devri karşılığında edinecekleri yeni bağımsız bölümlerin nitelikleri yönünden belirleyici rol oynamaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre imar parselinin (arsanın) anataşınmazın bağımsız bölümlerine tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı adı verilmekte (Md.2/d) ve arsa payı olmaksızın bağımsız bölümün tescili mümkün olmadığı (Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E:1976/6278, K:1977/518, T:25.01.1977) gibi, arsa payı ile birlikte kat irtifakı veya mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin birbirinden ayıramadığı, birbirinden bağımsız olarak değerlendirilemediği ve anataşınmazda kat irtifakı veya mülkiyeti kurulmamış arsa payının da bırakılmasının mümkün olmadığı vurgulanmalıdır (Md.5). Buna göre arsa payı, bir taşınmazın ortak mülkiyet payını ifade eden ve ondan ayrılması mümkün olmayan bağımsız bölümlerin arsa payları toplamının anataşınmazın parsel yüzölçümüne eşitleyen oran olarak tanımlanmaktadır. 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi "üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce re'sen terkin edilerek, **önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir**" hükmünü amirdir. Bu düzenlemeden anlaşılacağı üzere bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki arsa payının afet riskli ve rezerv yapı alanlarında düzeltilmesi imkanı bulunmakla birlikte, söz konusu düzenlemenin uygulamada önemli sorunlara neden olabildiği gözlenmektedir.

Arsa paylarının bağımsız bölümlerin alanları ve değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya irtifak hakkı sahibi, arsa payının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Ancak bağımsız bölümlerden her birine tescil aşamasında tahsis edilen arsa payı, söz konusu bölümlerin değerinde, tescil sonrası dönemde ortaya çıkan artış veya azalış gerekçe gösterilerek değiştirilemeyecektir (Yargıtay 18.Hukuk Dairesi E:1998/4906, K:1998/6149, T:26.05.1998; Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:1998/5277, K: 1998/8427, T:07.07.1998). İmar parseli üzerinde kat mülkiyeti veya irtifakı, söz konusu mülkiyete konu olan anataşınmazın bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre takdir edilen değerleri ile orantılı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esasına göre açıkça gösterilerek kurulmaktadır (Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E:1991/9653, K:1992/4628, T:20.04.1992). Yapılan tanımlama ile arsa paylarının bağımsız bölümlerin birbirilerine göre olası değer farklarını yansıtacak şekilde değerleri ile oranlı olarak tespiti yapılmalıdır (Yılmaz ve Demir 2015). Buna göre sadece dairelerin konum ve yüzölçümlerine bakılarak arsa paylarının tespiti mümkün olamayacak, bağımsız bölümlerin değerlerini etkileyecek bütün nitelik ve unsurlarının da dikkate alınması gerekecek (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:2008/13132, K:2009/1268, T:17.02.2009) olup, esasen mevzuatta tanımlanan biçimde işlem yapılması literatürde "şerefiyelendirme" olarak tanımlanmaktadır.

Bir yerleşim yerindeki konut imarlı ve yüzölçümü 898,99 m² olan parselin üzerinde 8 bağımsız bölüm inşa edilmiş ve anataşınmazın toplam brüt alanı 1.140 m² olarak tespit edilmiştir. Projede arsa payının dağıtımını hatalı yapılmış ve hatalı dağıtıma göre tescil gerçekleştirilmiştir. Anataşınmazın işyeri olarak kullanılan 2 nolu ve brüt alanı 115 m² olan bağımsız bölümün en yüksek değere sahip olmasına karşın, mesken olarak kullanılan ve brüt alanları 120 m² olan bağımsız bölümlerin arsa paylarının daha yüksek olduğu, bağımsız bölümlerin değerleri arasındaki farklılığın arsa payı dağıtımına yansıtılmadığı, arsa paylarının hemen hemen aynı olduğu görülmektedir. Üstelik projede ortak alan olarak tanımlanan sığınak, kömürlük ve kapıcı dairesi gibi mekanlara da arsa payının verilmesi (220 m²) ve bu işlemin tescil edilmesi, mevzuat yönünden hatalı bulunmaktadır. Anataşınmazın toplam ve bağımsız bölümlerinin ayrı ayrı hesaplanan nihai değerleri üzerinden arsa payının dağıtımının yapılmış olması halinde, en yüksek arsa payının 2 nolu bağımsız bölüm (işyeri) için ayrılması gerekecek olup, söz konusu bağımsız bölüm arsa payının daha yüksek olması gerektiğine dikkat edilmelidir (Tablo 2). Belirtilen biçimde dağıtımda brüt alan üzerinden değerlendirilmiştir ve bağımsız bölümlerin arsa payları söz konusu taşınmazların değerlerinin toplam anataşınmazın takdir edilen değeri içindeki paylarına göre dağıtılmadığından, arsa payı dağıtımının, bağımsız bölüm değerinin anataşınmazın toplam değeri içindeki payına göre yapılmasının daha isabetli ve nispeten basit bir yaklaşım olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Birçok kentte konut ve ticari taşınmazların kat mülkiyetine geçişte arsa payının hatalı dağıtıldığı ve bu yapının da dönüşüm projelerinde uzlaşma oranının düşük olmasına ve projenin uygulama süresinin uzamasına neden olduğu gözlenmektedir. Farklı sosyo-ekonomik gelir düzeylerine sahip kişilerin satın aldıkları konutların brüt alanları, fiili durumları ve onaylı projeleri arasında fark olup olmadığı ve arsa payının dağıtımını konularında bilgi sahibi olmadan edinim kararı verdikleri gözlenmiş olduğundan, hatalı

arsa payı dağıtımının yapılmış olması, çoğunlukla taşınmaz talebi ve piyasa değerini olumsuz etkilemediği saptanmıştır (Tanrıvermiş vd. 2015). Yatırım amaçlı konut ve diğer taşınmazları edinen maliklerin, öncelikle arsa alanı ve bağımsız bölümlere arsa paylarının dağıtımını incelendikten sonra taşınmaz edinim kararı vermeleri zorunludur. Diğer bir ifadeyle tapu kütüğündeki yasal bilgiler doğrultusunda bireylerin yatırım kararı alabilmeleri, rasyonel bir yaklaşım olmalıdır. Ancak taşınmazın değerinde zaman içinde değişim olması nedeni ile başlangıçta değer esaslı dağıtılan arsa payında düzeltme yapılmasına imkan verilmesi mümkün olmayacaktır. Bu yaklaşım maliklerin kazanımlarının korunması, uygulamanın adil ve hızlı şekilde yapılması ve toplumun dönüşüm uygulamalarına olan güvenlerinin sarsılmasının önlenmesine hizmet edecektir. Ancak bu yaklaşımın yatırımcı veya malikin taşınmazın gelecekteki değeri konusundaki beklentilerine ters düşmekle birlikte, zaman içinde değer artışı veya kaybı oluşan bölge veya adalarda arsa payının yeniden dağıtımının yapılması, -kat maliklerinin uzlaşma durumları hariç- mülkiyet hakkı ve taşınmaz değerlendirme sisteminin temel ilkeleri açısından tutarlı olmayacaktır.

Tablo 2: Seçilmiş Proje Örneği Çerçevesinde Arsa Payının Yeniden Dağıtımı

Bağımsız Bölümler	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Mevcut Arsa Payı (Hatalı)	Piyasa Değeri (TL)	Olması Gereken Arsa Payı	Arsa Payına Düşen Arsa Alanı (m ²)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	Dükkan	85,00	85/1140 =67,03	110.000,00	110/1020	96,95
2 Nolu Bağımsız Bölüm	Dükkan	115,00	115/1140=90,69	155.000,00	155/1020	136,61
3 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	120.000,00	120/1020	105,77
4 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	125.000,00	125/1020	110,17
5 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	135.000,00	135/1020	118,99
6 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	140.000,00	140/1020	123,38
7 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	115.000,00	115/1020	101,36
8 Nolu Bağımsız Bölüm	Konut	120,00	120/1140=94,63	120.000,00	120/1020	105,77
Ortak Alan		220,00	220/1140=173,49	-	-	-
Toplam		1.140,00	898,99	1.020.000	1020/1020	898,99

Dönüşüm alanında anataşınmazın yıkımından sonra kat irtifakı veya mülkiyeti sona ermekte ve malikler arsa payları nispetinde arsa üzerinde hissedar olmaktadır. Kat mülkiyetinin sona ermesi aşamasında taşınmazların sicilindeki niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehin hakları, maliklerin arsadaki hisseleri üzerinde aynen devam edecektir. Dönüşüm projesi alanlarında cins değişikliği ve imar uygulaması yapma konusunda Bakanlık, TOKİ ve İdare re'sen yetkili kılınmıştır. Ancak birçok büyük kentte kat mülkiyetinin sona ermesi durumunda arsa üzerindeki maliklerin hissedar olması ve müteahhit firma ile anlaşma yapılmak istenmesi halinde, değeri yüksek bağımsız bölümün arsa payının düşük olması veya bağımsız bölümlerin arsa paylarının düzenli dağıtımının yapılmamış olması sorunu ile karşılaşmaktadır. Böyle durumlarda üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelecek taşınmazlara önceki vasfı ile değerlendirilmesi veya kat irtifakı veya mülkiyeti haline göre bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinin yapılması ve arsa payı dağıtımında mevzuata aykırı durumun söz konusu olması halinde, arsa paylarının yeniden dağıtımının yapılması yoluna gidilecektir. Ancak malik ile anlaşma yapılması ve bu anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesinin büyük ölçüde mümkün olamaması nedeni ile yargı yoluyla bu işlemin yapılmasının zorunlu olacağı ve bunun da uzun zaman alacağı bilinmelidir.

Anataşınmazın tamamen harap olması (depremde binanın yıkılması gibi) ve dönüşümde, anataşınmazın üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer. Kat malikleri ana yapının üzerinde kurulu bulunduğu zeminde müşterek malik durumuna gelirler (paydaş olurlar) ve ilişkileri de paylı mülkiyet haline dönüşür. Bu durumda kat maliklerinin zemini kullanma, zeminden yararlanma ve zeminin korunması konusunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 693'üncü maddesi hükümlerine göre aralarındaki hukuki münasebetin tespit ve takdiri gerekmektedir. Bu durumda arsa payı bağımsız bölüm malikinin zeminden pay alma ölçüsü olmaktadır (Yargıtay 3. H.D., E:2007/5053, K:2007/6800, T:26.04.2007; Yargıtay 3. H.D., E:2008/1876, K:2008/3763, T:06.03.2008). Her bir bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payının hakkaniyete uygun olup olmadığının tespitinde, taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün unsurlar ve bunların değere olumlu ve/veya olumsuz etkisinin uzman olmayan kişilerce anlaşılması mümkün olmadığı gibi, onaylı proje ile mevcut yapı da farklı olabilmektedir. Elbette proje müellifi proje tanzimi sırasında sadece projeden anlaşılacak unsurlara göre arsa payı hesaplamasını ve tahsisini yapması (Alpöğünç 2010)

beklenmekte olup, birçok proje müellifinin bu yönde bilgi ve becerisinin olmadığı ve konu müellif, kamu otoritesi ve malikin son yıllara kadar hiçbir önem atfetmediği bilinmektedir.

Dönüşüm alanlarında öncelikle bağımsız bölüm veya taşınmazların mevcut koşullardaki piyasa değerlerinin olası bütün yöntemlere göre tespiti yapılmalı ve taşınmazların brüt alanları ve değerleri doğrultusunda arsa payları dağıtımının yerindeliği kontrol edilmelidir. Maliklerin arsa paylarının hatalı dağıtıldığı, arsa payının ayrılmadığı veya tapuda bağımsız bölüm olarak tescilin yapılmadığı gibi gerekçelerle açacakları davalarda değerlendirme niteliği ve değerlendirme tarihinin özel önem taşıdığı vurgulanmalıdır. 643 Sayılı Kanununun 3'üncü maddesine göre belirtilen gerekçelerle açılacak davalarda, bağımsız bölümlere tahsis edilmiş arsa paylarının, kat irtifakı veya mülkiyetinin kurulduğu tarihteki taşınmaz değerleri ile orantılı olup olmadığının saptanması gerekecektir (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:1993/3025, K:1993/5313, T:21.04.1993). Maliklerin belirtilen gerekçelerle yapacakları taleplerde, mahkemece görevlendirilecek bilirkişi heyetinin tescil aşamasındaki koşullara göre bağımsız bölüm değerleri ile bunlara tahsis edilen arsa paylarının karşılaştırmasını yapmaları ve gerekçeli olarak durumu analizi ve raporlama yapmaları gerekecektir. Değerlemede anataşınmazın tek tek bağımsız bölümlerinin cinsi, brüt ve net alanı, bulunduğu kat, ısınma, soğutma ve aydınlatma sistemi, konumu, kullanım biçimi (konut, ofis ve işyeri gibi), cephe, güneşten yararlanma ve manzara, eklentileri, rüzgar ve dış etkenlerden korunma, ısı yalıtımı yapılması ve gürültü gibi taşınmazın değerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının dikkate alınması gerekecektir. Değerleme zamanı olarak alınması gereken tescil tarihinden sonra geçen dönemde söz konusu taşınmazın imar durumu, cinsi ve manzarası ile detaylı bakım ve onarım (renovasyon) yapılmış olması gibi nedenlerle oluşacak değer artış ve/veya eksilişi değerlendirme dikkate alınamayacaktır. Bu tür taleplerin mevzuata göre sulh hukuk mahkemelerine yapılmasının ardından, Mahkemece arsa paylarının taşınmaz değerine oranlı olarak tahsisinin yapıp yapılmadığının tespiti ile yapılmamış olduğu durumlarda arsa paylarının yeniden düzenlenmesine esas değerlendirme çalışması yaptırılacaktır. Arsa payının düzeltilmesi davası bir ayın davası olmayıp, tapuda kayıt düzeltilmesi davası olarak görülmektedir (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E:1980/1451, K:1980/1666, T:03.03.1980). Ancak taşınmazların tescil aşamasında değerlerini etkileyebilecek özelliklerinin dava tarihinde taşınmaz geliştirme ve değerlendirme uzmanları bilirkişilerce gözlemlenmesinin oldukça güç ve hatta mümkün olmayabileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Bu koşullarda mahkemece taşınmazın kat irtifakı ya da doğrudan kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değerine etki edebilecek özelliklerine ilişkin tanık dinlenmesi, fotoğraf ve görüntülerden yararlanılması ve özellikle bilirkişilerin kapsamlı piyasa araştırması yaparak rapor hazırlamaları ile karar verilmesi uygun bir yaklaşım olacaktır.

Bağımsız bölümlerin yüzölçümleri ile değerleri arasında farklı ilişkiler olabilmektedir. Aynı piyasa koşullarında daha düşük yüzölçümüne sahip taşınmazın kullanım avantajı ve biçimine bağlı olarak daha yüksek piyasa değerine sahip olabileceği gözönünde bulundurulmalıdır. Arsa payı düzeltimi taleplerinde öncelikle taşınmazların her birinin piyasa değerinin ayrı ayrı saptanması ve anataşınmaz toplam değerinin ortaya konulmasından sonra her bir taşınmazın anataşınmazın toplam değeri içindeki paylarının irdelenmesi ve arsa payının dağıtımında söz konusu oranların dikkate alınması beklenmektedir. Bulunan kat, cephe alınan yol, cadde ve sokak, yolun niteliği (genişlik, ana/tali yol gibi), orman, deniz ve göl manzarası, güneşten yararlanma, ısınma sistemi, otopark, bağımsız bölümün yapısal ve mimari özellikleri gibi objektif unsurların proje aşamasında müellif tarafından arsa payı dağıtımında değeri etkileyen unsurlar olarak dikkate alınması gerekir. Proje dışında kalan, gerek dış etkenlerle (imar planı değişikliği, yeni yol açılması gibi), gerekse bağımsız bölümün iç tasarımı ve kullanılan mobilya ve aksesuar gibi sebeplerle bağımsız bölümün değerinde meydana gelen değişiklikler gerekçe gösterilerek tahsis edilen arsa payı değiştirilemeyecektir. İncelenen Sahabiye projesi alanında kalan taşınmazların arsa paylarının dağıtımına ilişkin ön değerlendirme sonuçlarına göre genelde dağıtımın yukarıda açıklanan ilkelere uygun yapılmadığı ve arsa payının düzeltilmesi talebine maliklerin sıklıkla başvurması beklenmektedir.

Kat irtifakı kurulması veya doğrudan kat mülkiyeti kuruluş tarihinden sonra meydana gelen değişiklikler dikkate alınarak arsa payının yeniden dağıtımı istenemeyecektir (Yargıtay 18. H.D., E:2006/2548, K:2006/5350, T:27.06.2006; Yargıtay 18. H.D., E:2008/13132, K:2009/1268, T:17.02.2009). Dönüşüm projelerinde uygulamanın başlaması ile anataşınmazın yıkılması halinde, arsa rasyonel dağıtılmamış taşınmazların malikleri yönünden geri dönülemez sorunları ortaya çıkmaktadır. Özellikle içtihatlara göre anataşınmazın tamamen yıkıldığı durumlarda bağımsız bölümlerin varlığından söz edilemeyeceğinden, arsa paylarının tespiti de istenemez (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, E:2007/9977, K:2008/2372, T:03.03.2008). Bağımsız bölümlerin değerlerine oranla tahsis edilmemiş arsa paylarının dönüşüm uygulamalarında, uzlaşma ve uygulama sonrası inşa edilecek bağımsız bölümlerin dağıtımında temel ölçüt olarak kullanılması ile bağımsız bölüm maliklerinin kazanımları yönünden hakkaniyete uygun olmayan durumlar ortaya çıkacak ve dolayısıyla maliklerin dönüşüm projelerine güvenlerinin sarsılması kaçınılmaz olacaktır. Arsa payı düzeltim davalarında mahkemelerce taşınmaz değerlendirme için iki teknik ve

bir hukukçu olmak üzere üç kişilik bilirkişi heyeti kurulması istenmekte (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E:1996/6349, K:1996/496, T:19.06.1996, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E:1999 /130, K:1999/891, T:12.02.1999; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, E:2001/1110, K:2001/1278, T:15.02.2001) olup, söz konusu kararların yayım tarihinde lisanslı değerlendirme uzmanları ve taşınmaz geliştirme uzmanlarının olmadığına dikkate edilmelidir. Günümüzde arsa payı düzeltim davasında bilirkişilerin tamamının taşınmaz bilimleri alanında özel eğitim almış ve ehliyetli uzmanlardan seçilmesinin zorunlu olduğu vurgulanmalıdır. Arsa paylarının yeniden düzeltilmesi taşınmazın yerinde tespiti ve taşınmaza ilişkin bütün proje, belge ve altlıkların incelenmesini içermesi nedeni ile taşınmaz değerlendirme, taşınmaz hukuku, kadastro, tapu sicili, kamulaştırma, imar ve inşaat hukuku gibi konularında derinliğine bilgi sahibi olan taşınmaz geliştirme uzmanları ile lisanslı değerlendirme uzmanlarının mesleki konuları ve çalışma alanlarına girmektedir. Ancak mahkemece oluşturulacak ekipteki üyelerin birinin harita mühendisliği lisans mezunu olması, raporda teknik yönden hata yapılmasının önüne geçilmesine imkan verecektir. Heyette hukukçu bilirkişi bulunmasına ise anılan biçimde heyetin oluşturulması halinde gerek olmadığı ve belirtilen uzmanlık dallarından heyetin teşekkül ettirilmesi halinde yargıca rasyonel karar tesisi için ideale yakın rapor sunulmasının mümkün olabileceği vurgulanmalıdır.

Dönüşüm projesi alanlarında, malik olmayan veya kullanıcıların mağdur olmasını önlemek ve proje uygulama sonrasında da yaşamlarını aynı yerleşim yerinde idame ettirmeleri önemli bir hedef olarak görülmelidir. Bu kapsamda taşınmazı kullanan kiracıların da hak sahibi olarak değerlendirilmesi gerekli olacaktır. Ayrıca taşınmazın kullanıcıları ve maliklerinin, dönüşüm sürecinde mağdur olmalarının önüne geçilebilmesi için konut sertifikası verilmesi suretiyle menkulleştirme yapılması da önemli bir yaklaşım olarak ele alınmaktadır. 6306 Sayılı Kanunun 6'nci maddesinin 3'üncü fıkrasında "anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak en az bir yıl ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı aynı hak sağlayan ve usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen konut sertifikası verilebilir" denilmektedir. Mevzuatta açıkça tanımlanan konut sertifikası ile Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan gayrimenkul sertifikası gibi araçların dönüşüm projelerinde rasyonel biçimde uygulanabilmesi için sertifikaya esas değerlendirme işleminin güvenli biçimde yapılması ve özellikle sertifikanın nakde dönüşümünün kamu bankalarınca garanti edilmesi ve gerektiğinde TOKİ, belediyeler ve diğer kamu kurumlarının konut ve diğer taşınmazlarının ediniminde sertifikanın ödeme aracı olarak işlem görmesi zorunlu görülmektedir. Dönüşüm projelerinde bu biçimde uygulama, Bakanlık ve yerel yönetimlerce günümüze kadar yapılamamış olup, bunun temel nedeninin mevzuat altlığının yetersizliği olduğu ifade edilmektedir. Benzer durumun kira sertifikası (sukuk) ve imar hakkı aktarımı gibi araçların gayrimenkul piyasalarında rasyonel kullanımı açısından da geçerli olduğunun vurgulanması gerekmektedir.

Dönüşüm alanındaki maliklere taşınmazların bedelinin ödenmesi yerine öncelikle uygulama alanında yapılacak konut ve işyeri verilebileceği gibi, yapılacak olan değerlendirme çalışması sonrası malikin alacağıın olması durumunda ise taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüşmesi, taşınmazın yerine ilgili kurumun kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlarından verilmesi veya imar hakkı transferi yolu ile denkleştirme işlemlerinin yapılması da mümkündür. İlke olarak dönüşüm projelerinde maliyetin geri kazanılması ve proje sonucunda başabaş noktasında olunması, ideal bir sonuç olacaktır. Ancak özellikle sosyal amaçlı dönüşüm projelerinde maliyetin tamamı yerine belirli bir oranının geri kazanılması da hedeflenebilir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 13'üncü maddesine göre uygulama alanında yapılabilecek malike verilecek olan konut ve işyerinin inşaat maliyet bedelinin saptanmasında ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yıkım ve nakliye giderleri, değerlendirme hizmetinin masrafları, zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri kalemlerinden oluşmaktadır. Bu işlemde sıklıkla proje maliyetinin, üretilen işyeri ve konutun piyasa değerinin altında kalması sorunu ile karşılaşılacağından, proje uygulama maliyetinin, uygulama sonrası eşdeğeri olan konut ve işyeri alanına karar verilmesi gerekecektir. Ancak inşaat alanı veya puan bazlı işlemde, proje sonrası bulunulan yer, blok, kat ve yön ile diğer etkenlere bağlı olarak konut ve diğer yapıların değerlerindeki değişimin analize katılması veya şerefiyelendirme uygulamasında sıklıkla sorunlarla karşılaşmaktadır.

2.2.4. Fiili Durum ve Yasal Durum Farklılığının Neden Olabileceği Sorunların Analizi

Taşınmazların fiili durumları, proje ve yasal durumlarının birbirilerinden farklı olması ile taşınmazların üzerindeki yapıların kullanma izinlerinin alınmasından sonra yapılan ruhsatsız tadilatlar ve değişiklikler ile fiili durum ve yasal durum arasında farkın ortaya çıkması, değerlendirme çalışmalarını güçleştirmektedir. Kentlerde taşınmazların ruhsatta belirlenen alanları ile fiili bağımsız bölüm alanlarının farklı olması ve ruhsatta tanımlanan kullanım biçimi ile fiili kullanım biçimlerinin farklı olmasına sıklıkla rastlanmaktadır. Bunların dışında anataşınmazlara yeni birimlerin ilave edilmesi, açık balkon ve terasların odaya veya konuta dahil edilmesi, kaçak kat çıkılması, çatı arasının değerlendirilmesi, ortak alanların

kullanılması gibi durumlar taşınmazın fiili durumda kullanımına ve değerine etki ederken, yasal durum bakımından söz konusu fazla imalatların taşınmazın değerine nasıl etki edeceği mevzuatta belirlenmemiştir. Taşınmazın yasal durumlarına göre değerlendirme işleminin yapılması esas alındığı zaman, fiili durumu yasal durumundan kat adedi, toplam kapalı alan, kullanım biçimi ve nitelik yönlerinden farklı olan yapıların hak sahiplerinin dönüşüm uygulamalarına katılma istekliliğinde azalma görülmekte ve uzlaşma olanağı büsbütün ortadan kalmaktadır. Fiili durum esas alınarak değerlendirme yapılması halinde kaçak yapı inşaat edenlerin ödüllendirilmesi gibi bir durum söz konusu olacaktır.

Kayseri kent merkezinde dönüşüm yapılması planlanan alanlar olarak il merkezinin çevresindeki çöküntü alanları belirlenmiş olup, bu alanlarda genelde 50-60 yıllık yapılardan oluşan 1-5 katlı geleneksel yapı yöntemleri veya ekonomik ömrünü tamamlamış olan betonarme yapı gruplarının yer aldığı ve kent içindeki küçük sanayi alanlarının da benzer özellikler taşıdığı vurgulanmalıdır. Çöküntü alanları olarak tanımlanan bölgelerin; kent merkezinin gelişimini önemli oranda etkileyen alanlar oldukları vurgulanmakla beraber, bu alanlarda uygulanacak dönüşüm projelerinin, ilin kentsel bütünleşmesi açısından da etkili olacağı belirtilmelidir. Mevcut koşullarda Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin toplam alanı 505.000 m² olup, bu alanda toplam 135 adet 1 ve 2 katlı, 410 adet 3 ve 4 katlı ve 158 adet 5 ve daha fazla katlı yapılar bulunmaktadır (Şekil 1). Dönüşüm alanlarında konutların genellikle 2-4 kat arasında değiştiği, 1960-1970'li yıllarda inşa edildikleri ve ana taşınmazın bağımsız bölümlerinin arsa paylarının eşit olduğu saptanmıştır.

İncelenen iki mahallede mevcut durumda yeşil alanların çok yetersiz olduğu, otopark ve sosyal donatı alanlarının bulunmadığı, yapısal olarak görsel estetikten uzak ve sağlıksız yapılaşma koşullarının büyük ölçüde kentsel ihtiyaca cevap veremediği saptanmıştır. Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm ve iyileştirme çalışmaları kapsamında, yeşil alanların yoğun olduğu, sosyal donatıları ile kentsel ihtiyaçları karşılayacak alanlardan oluşan ve kent için prestij göstergesi olacak yeni yaşam alanları oluşturulabilecektir. Mevcut yapı adalarının genellikle düşük gelirli kişiler ve kiracılar tarafından kullanılması ve birçok yapının düzenli olarak bakımlarının yapılmamış olması, taşınmazların kira parası ve doğal olarak piyasa değerinin gerilemesine neden olmaktadır. Alanın çöküntü alanı niteliğine dönüşmesi ve mevcut yapıların çoğunluğunun 1980 öncesi dönemde inşa edilmiş olması, yapıların çoğunluğunun vergi mevzuatına göre faydalı ömrünü tamamladıkları, ancak teknik ve ekonomik ömürlerinin tamamlanmadığı vurgulanmalıdır.



Şekil 1. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nden Seçilmiş İki Görüntü

İlde son 50 yılda gerçekleştirilen projelerin büyük çoğunluğu kooperatifler, müteahhitlik sektörü ve belediyeler tarafından yürütülmüştür. Diğer Anadolu kentlerinden farklı olarak Kayseri İl'inde ticari amaç ön planda da olsa yapılaşma büyük ölçüde kooperatifler ve özel girişimlerce gerçekleştirilmiştir. Belediyelerin konut üretimi de kentleşmeyi hızlandırmış ve özellikle gecekonduların oluşmasını önlenmiştir. Ancak İlde kaçak veya ruhsatsız yapı stokunun toplam içindeki payının yüksekliği ile ekonomik ve fonksiyonel olarak demode olmuş yapılar ile riskli yapıların oransal olarak yüksek bulunması, kent merkezinde dönüşüm gereksinimini artırmaktadır. Bununla birlikte TOKİ gibi kamu gayrimenkul geliştirme şirketlerinin faaliyetlerine gereksinim duyulmayan ender şehirlerden biri olarak Kayseri özel bir yapı göstermektedir. Proje alanında mevcut parsellerin çoğunluğunun imar hakkının tamamen kullanılmadığı veya üç kat imarlı bazı parsellerin üzerinde projesine göre üç kat yapının olması gerektiği halde, fiilen iki katlı veya tek katlı yapının inşa edilmiş olması gibi durumlara da rastlanmaktadır. Örneğin,

yüzölçümü 1.000 m² olan parselin mevcut imar hakkına (E= 1,00) göre kapalı inşaat alanının (proje ve ruhsata göre) 1.000 m² olması ve toplam 8 bağımsız bölüm bulunması gerekirken, fiilen iki bağımsız bölüm (250 m²) inşa edilmiş ise, kalan 6 adet bağımsız bölüm inşaatı (750 m²) için imar hakkı kullanılmamış demektir. Esasen kalan imar hakkının dönüşüm projesi olmaması halinde bağımsız bölüme dönüşecek olduğuna göre, dönüşümde belediye altyapı bedeline karşılık gelen oranda indirim yapıldıktan sonra kalan arsa değeri üzerinden malik hakkına karşılık gelen aktarma puanı üzerinden yeni proje alanından toplam puanına karşılık gelecek bağımsız bölüm alanına sahip olacaktır. Diğer bir ifade ile proje alanında fiili imar hakkı dikkate alınarak arsa değerlemesi yapılacağından, kullanılmadan kalan arsa imar hakkı dikkate alınarak ayrıca işlem yapılmasına gerek olmayacaktır. Benzer biçimde mevcut imar hakkından daha fazla olan yapı brüt alanına sahip parsellerde de arsa değerinin mevcut yapı alanına göre hesaplanması, ancak yapı alanının fiili duruma göre takdir edilmesi gerekecektir.

Önceki deneyimlerden de yararlanılarak dönüşüm sürecinde parsellere yüklenecek yeni fonksiyon ve imar hakkına göre oluşacak taşınmaz değer artışı ile mevcut durumdaki değerler karşılaştırmalı analizi ve hak sahipliği-değerleme-planlama-uygulama-izleme ve değerlendirme işlemlerinin birlikte analizinin yapılması, proje başarısı için zorunlu olacaktır. Mevcut yerleşim alanlarının ticari kullanımlara ayrılması ve alanda yaşayanların yeni mekanlara aktarımına paralel projenin etki analizi (önceki ve sonraki durum karşılaştırması) de yapılmalıdır. Dönüşüm alanlarında konutların arsa paylarının eşit biçimde dağıtılmış olması, hak sahiplerine verilecek yeni konutlar ve şerefiye uygulamaları gibi alanlarda sorunların yaşanması neden olabilecektir.

İncelenen Fatih Mahallesi'nin kuzey ve batı sınırları yüksek katlı (8 ile 12 arasında değişen katlardaki) yapılarla çevrelenmiştir. Mahallenin iç kısımlarındaki az katlı olarak tanımlanabilecek 2 ile 4 kat arasındaki yapıların, mahalle içinde sıkışması ve görüntülerinin engellenmesi açık olup, görüşülen maliklerin de ifade ettiği gibi, bu durum, iç kesimlerde yaşayan halkın adeta nefes alamaması, mahallenin iç kesiminde sıkışan yapıların kullanılmaması ve yer yer boşaltılan yapıların çöküntü alanlarına dönüşmesi ve göçmeler başta olmak üzere düşük gelirli kiralananlara yol açmaktadır (Şekil 2, Şekil 3). Her iki mahallede bu yapı düzeni kendini göstermekte, güney ve doğu sınırlar yüksek katlı yapılarla çevrilmiş ve iç kesimde ise daha düşük katlı yapıların olduğu görülmektedir. Sahabiye Mahallesi'nin güney kısmındaki yapıların düzensiz yerleşimi, kentte 1945 Oelsner-Aru planından gelen sokak anlayışını tamamen yok etmiş ve kent içinde aynı mahallede farklı sosyo-ekonomik düzeylerden hanelerin ikamet ettikleri farklı yapı adaları ortaya çıkmıştır.

Ön inceleme sonuçlarına göre Sahabiye Mahallesi'nde toplam 4.709 adet konut ve 1.005 adet işyeri olmak üzere toplam 5.714 adet taşınmaz bulunmaktadır. Toplam taşınmaz varlığının; 19 adedi tek katlı, 94 adedi 2 katlı, 158 adedi 3 katlı, 236 adedi 4 katlı, 41 adedi 5 katlı, 33 adedi 6 katlı, 15 adedi 7 katlı, 16 adedi 8 katlı ve 2 adedi 9 katlı olarak inşa edilmiş durumdadır. Genel olarak konut yapısı durumunda olan tek ve iki katlı olan binaların tamamının ve üç katlı binaların önemli bir kısmının kargir yığma taşıyıcı sistemli olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Üç katlı yapıların bir kısmının ve üç kattan daha fazla katlı olan yapıların tamamının ise betonarme karkas taşıyıcı sistemli olduğu gözlenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre konut ve işyeri olarak kullanılan taşınmazların genel olarak resmi birim fiyatlar çizelgesinde III. sınıf ve IV. sınıf yapılar arasında olduğu ve değerlemede bu hususun dikkate alınması gerektiği açıktır.

Tapu kayıtlarına göre proje alanında toplam 8.689 adet bağımsız bölüm veya yapı bulunmakta olup, bunun 8.447'si gerçek kişi ve kalan kısmı tüzelkişilerin mülkiyetindedir (Anonim 2015). Ancak alanda yapılan tespit çalışmalarının sonuçlarına göre mevcut bina stokunun 3.668 adedi konut, 797 adedi işyeri ve 936 adedi ofis olarak kullanılmaktadır. Yapıların ruhsat ile fiili kullanım durumları farklı olduğu gibi, alanda ortalama inşaat emsali (E) 1,43 olmasına karşın, fiilen 1,23'ünün kullanıldığı, toplam 677 adet olan binanın 468 adedinin ruhsatının bulunduğu (% 30,9'u ruhsatsız), cins tashihleri yapılmamış birçok taşınmazın olduğu, inşaattan bu yana geçen 40-50 yıla rağmen kat irtifakından mülkiyete geçmemiş yapıların bulunduğu ve bunlara ilave olarak eksik imalat olan yapılar ile fiziksel yıpranmanın büyük ölçüde giderilmiş olduğu yapıların (detaylı bakım-onarımdan geçmiş yapıların) bulunduğu gözlenmiş olup, belirtilen bütün hususlar proje öncesi dönemde taşınmaz değerlendirme ve malik/hak sahibinin proje uygulama sonrası taşınmaz edinmek için sahip olacağı aktarım puanının tespitinde birer düzeltme parametresi olarak kullanılmalıdır. Resmi kayıtlara göre incelenen mahallede arsa olarak kayıtlı olduğu ve arsa olarak emlak vergisi beyanı verdiği halde fiilen üzerinde yapı bulunan parsellerin bulunduğu ve doğal olarak dönüşüm alanında mutlaka tek tek parsel-yapı tespitinin yapılması, toplam bağımsız bölüm ve hak sahibi sayısının tespit edilmesi ve hak sahiplerinin ihtiyaç analizlerine dayalı olarak mekânsal tasarım ve projelerin geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Dönüşümde malikler ile hak sahipleri aynı olanaklara sahip olacağından, bağımsız bölüm veya yapıların hukuki durumu yerine genel olarak fiili durumları esas alınarak değerlendirme sürecinin tamamlanması zorunlu olacaktır. Bu süreçte bazı anataşınmazlar veya müstakil yapılarda bodrum kat ve eklentilerin de inşa edildiği durumlara sıklıkla rastlanmakta olup, bu tür

alanların anataşınmazın bağımsız bölümlerinin değerleri ile ilişkilendirilmesi veya doğrudan belirtilen alanların değerlerinin hak sahipleri adına işleme konulması gerekecektir.



Şekil 2. Fatih Mahallesi'nden Bir Görünüş – Çok Katlı Yapılarla Çevrilmiş Proje Alanı



Şekil 3. Sahabiye Mahallesi'nden Bir Görünüş- Çok Katlı Yapılarla Çevrilmiş Proje Alanı

Dönüşüm alanında halen konut olarak kullanılan maliklerin dönüşüm sonrası işyeri veya ofis yeri olarak seçilmesi, taşınmazların türlerine göre değerlerinin farklı olması nedeni ile değer denkleştirme işleminin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bunun dışında proje alanının geniş olması nedeni ile uygulamanın etaplar halinde yapılması ve bir etaptaki malik veya hak sahibinin başka etaplara geçmek istemesi halinde de ya proje sonrası elde edilecek dairelerin brüt alanı (m²) ya da uygulamaya giren taşınmazın değerine karşılık gelen puanda düzeltme işleminin yapılması gerekli olacaktır. Taşınmazların türleri ve buldukları yerlere göre değerlerinin farklı olması nedeni ile bu biçimde işlem yapılması zorunluluğu açıktır.

İlde konut yatırımlarının kendini amorti etme süresi mahalle, cadde ve sokaklara göre 16-21 yıl arasında değişmekte olup, bu sürenin normale göre uzun olduğunun vurgulanması gerekmektedir. İl merkezinde arsa fiyatlarının yüksek olması, konut maliyeti içinde arsa payının yükselmesine yol açtığından, merkezdeki dönüşüm alanlarında özellikle düşük yoğunluklu konut alanlarının tesis edilmesi mümkün görülmemektedir. İlde konutu elde bulundurma süresi 8-10 yıl arasında değişmekte olup, konut piyasasında

mobilitenin yüksek olduğu gözlenmektedir. Konutun nispeten kısa sürede değiştirilmek istenmesi; brüt alanı küçük olan konutun yerine alanı daha büyük ve konforlu konut edinme veya eski konutu yeni konut ile değiştirme eğiliminin yüksek olması ile ilişkilidir (Anonim 2014).

2.2.5. Proje Alanında Eski ve Yeni Yapıların Değerlerinin Farklılığının Analizi

Proje alanında bazı yapıların tescilli birinci grup ve ikinci grup yapılar arasında bulunduğu tespit edilmiştir. Mahallede bina arzının önemli bir kısmının çöküntü alanı elemanları olarak görüldüğü halde, güney alt bölgede sarı çizgi ile sınırlandırılan bölümde üzerinde adları yazılı olan tescilli yapıların yer aldığı saptanmıştır (Şekil 4). Bu yapıların Sahabiye Mahallesi'ndeki çarpık yapılaşmanın içinde kaldığından fark edilemediği ve güçlü etkilerini kaybettikleri gözlenmiştir. Proje uygulama aşamasında bu konunun dikkate alınması, tescilli eserlerin korunması, proje uygulama aşamasında tescilli eserlerin ekonomik yaşama entegre edilmesi ve koruma kurulu onayı ile söz konusu yapıların restore edilerek ticari ve sosyal amaçlı kullanım biçimlerine dönüştürülmesi önerilmektedir. Alana ilişkin kentsel tasarım aşamasında tescilli eserlerin korunması yanında alanın kültürel niteliğinin göstergesi olan söz konusu yapıların ortaya çıkarılması ve yeşil bantlar tasarlanarak diğer yapıların arasında kaybolmalarının engellenmesi yararlı görülmektedir.



Şekil 4. Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Ön Çalışmaları

Kocasinan İlçesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri, ilçe belediyesi sınırları içinde olan ve 1960'lı yıllarda gelişmeye başlamış olan bir konut alanıdır. Güneyinde Sivas Caddesi, batısında İstasyon Caddesi, kuzeyinde Kocasinan Bulvarı ve doğusunda Ahmet Paşa Caddesi ile çevrelenmiştir. Alan kentin yönetim ve merkezi iş alanına bitişik ve erişilebilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır (Şekil 5). Yenileme alanının güneyindeki "kent meydanı" ve "Valilik" alanın kentin merkezi fonksiyonlar açısından önemini arttırmaktadır. İstasyon Caddesinin diğer cephesinde yeni gelişen Merkezi İş Alanı kullanımları bu alana olan baskıyı da arttırmaktadır. Bu kullanımlarla iç içe geçmiş olan tarihi sit alanı ve korunması gereken tescilli yapılar ise alandaki diğer yapıların gölgesinde kalmaktadır (Şekil 5). Kent meydanı ve tarihi sit alanının, kent merkezine hizmet verecek nitelikte yeniden tasarlanması gerekmektedir. Sivil mimari örneklerinin günümüze kadar korunduğu kent merkezinde, söz konusu değerlerin kentin kullanımına kazandırılması hedeflenmelidir. Ancak bu eserlerin diğer yapılarla olan fiziki yakınlığı ve bunun yarattığı erişim zorlukları, alanların hak ettiği ölçüde değerlendirilmesini kısıtlamaktadır.

Proje alanında eski yapılar ile yeni yapıların değerlendirilmesinde birçok güçlüğün yaşanması kaçınılmazdır. Eski yapılar ve hatta bazı yeni yapıların kapsamlı tadilat gördükleri, çoğunluğunun tadilat ruhsatının bile olmadığı ve doğal olarak fiziksel ve çevresel yıpranmanın azaltıldığı birçok yapının bulunduğu gözlenmiştir. Fiziksel yıpranmanın giderildiği yapılarda ya maliyet bedeline söz konusu

tadilatın tutarı nispetinde ilave yapılması, ya da yıpranma oranının yapının yaşına oranla daha düşük alınması yoluyla değer düzeltme işleminin yapılması gerekecektir. Kent merkezlerinde bulunan ve farklı amaçlarla kullanım olanağı bulunan eski yapıların değerlendirilmesinde maliyet, gelir ve piyasa değeri dahil birçok yöntem ile değerlemenin yapılması mümkün olmakla birlikte kentsel dönüşüm çalışmasında maliyete dayalı değerlendirme çalışmasında eski eserlerin birim fiyatlarının V. sınıf D grubu yapıların birim maliyet bedeli olarak alınması ve yapının bakım durumu dikkate alınarak yaşına uygun yıpranma oranının düşülmesi gerekli olacaktır. Özellikle uluslararası finans kurumları ve hatta Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında sıklıkla kullanılan ikame değeri yaklaşımına göre değerlemede tarihsel yapının anılan sınıfa göre hesaplanan yeniden üretim maliyetinden yıpranma oranının düşülmemesi gerektiği yönündeki önerinin Türk Hukuk Sistemi ve değerlendirme uygulamaları ile çeliştiğinin vurgulanması gerekir.



Şekil 5. Sahabiye-Fatih Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı Ulaşım İlişkileri

2.2.6. Eklenti, İlave Tadilat (Yenileme) veya Bakım-Onarım Çalışmalarının Değere Etkileri

Kentlerde eski yapı adalarında bazı parsellerin imar hakkının tamamının kullanılmadığı ve özellikle ülkemizde bir yapıım yöntemi olarak arsa veya kat karşılığı inşaat işlerinin yaygınlaşmasından önceki dönemde finansal güçlülere bağlı olarak yapıım işlerinde eksik imalat veya projelerin yarım bırakılması uygulamasına sıklıkla rastlanmaktadır. Birçok kentte eski yerleşim yerlerinde örneğin üç veya beş katlı yapıım projesi planlanıp onayladığı halde, fiilen parsel üzerinde bir veya iki katlı yapının olduğu görülmektedir. İmar hakkı tamamen kullanılmayan parsellerin değerlendirilmesinde, mevcut imar hakkına göre arsa değerlendirme işlemi yapılacağından, ayrıca taşınmazın üzerindeki yapının değerine kullanılmadan kalan imar hakkı için ilave yapılmasına gerek olmayacaktır. Ancak parsel üzerindeki yapının inşaat malzemesi, türü ve sınıfına göre maliyet bedelinin analizinde; varsa kapalı garaj, açık otopark, eklenti ile bahçe duvarı ve kuyu gibi yatırımların değerlerinin de ilave edilmesi gerekecektir. Bağımsız bölüm alanının analizinde sığınak, kapıcı dairesi, kapalı otopark, ambar, kömürlük ve teras gibi alanların da ayrı ayrı ölçülmesi, söz konusu varlıkların da maliyet bedellerinin tespit edilmesi gerekli olacaktır. Ayrıca proje alanında ofis ve işyeri yapılarının iç mekanlarında kapsamlı tadilat işlerinin (kaplama, döşeme, ısıtma ve soğutma sistemleri, çatı ve balkon tasarımı gibi) yapıldığı gözlenmiş olup, kapsamlı tadilat işlerinin getirdiği maliyet artışı nispetinde yapının yeniden üretim maliyetinde artışın yapılması gerekecektir.

2.2.7. Dönüşüm Alanındaki Ticari Yapı ve İşletmelerin Değerleme Sorunu

Türk Hukuk Sisteminde kamu yatırımları ve kentsel dönüşüm için arazi ediniminde ticari işletmelerin net faaliyet geliri üzerinden hesaplanan değerlerinin, söz konusu tesislerin arsa ve yapı

değerleri toplamından çok daha yüksek olduğu görülmektedir. Ticari işletmelerin (akaryakıt istasyonu, otel, restaurant, çarşı, alışveriş merkezi gibi) yıllık net işletme geliri üzerinden değerlemesinin yapılması yanında marka değeri ile uluslararası zincir işletme niteliği ve özel ruhsat bedellerinin de değerlendirilmesinde dikkate alınması gerekmektedir. Ancak kentsel dönüşüm sürecinin standart kamulaştırma işlemi gibi görülmesi, uzlaşma ile arazi edinimine imkan vermemekte, uzlaşma sağlanamayan maliklerin taşınmazlarının kamulaştırılması ve ödenen kamulaştırma bedellerinin de söz konusu işletmelerin piyasa ve gelir değerlerinin altında kalması, uluslararası değerlendirme standartları ve sözleşmeler yönünden adil bir işlem ve proje uygulama biçimi olarak mütalaa edilemeyecektir. Esasen başarılı kentsel dönüşüm modellerinin geliştirilmesi için öncelikle ticari işletme (ruhsatlı ve ruhsatsız) değerlendirme usulleri ile ilgili düzenleme yapılmasına gereksinim olduğu açıktır.

2.2.8. Taşınmazların Tapu Kütüğündeki Haklara Uygun Olarak Taşınmaz Değerinin Analizi

Taşınmaz değerlemede tapu kütüğündeki bütün şerhler, beyanlar, irtifak hakları ve rehin hakları dikkate alınarak işlem yapılmakta, irtifak hakları ve rehin hakkı değere dönüşmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmazın tapu kütüğündeki irtifak ve rehin hakları, şerhler ve beyanlar, taşınmazın cinsi ile hak sahipliğine ilişkin diğer hususların incelenerek tapu kütüğünde kayıtlı hakların ayrı ayrı taşınmazın değeri üzerindeki etkisinin analiz edilmesi gerekli olmaktadır. İncelenen proje alanında taşınmaz edinmek isteyen hak sahipleri için söz konusu hakların değere dönüşmesi mümkün olmadığına göre bağımsız bölüm veya müstakil konut üzerindeki bütün beyan, şerh, irtifak hakkı ve rehin hakkının yıkım sonrası arsa payı veya arsa üzerine taşınması gerekmektedir. Ancak özellikle 5582 sayılı Konut Finansman Sistemi Kanunu kapsamında kredi ile satın alınan konutlar ile ipotekli taşınmazların yıkım sonrası söz konusu haklarının arsa payına taşınmasının tartışmalı bir durum olduğu bilinmektedir. Halen bu konuda farklı banka ve finansman kurumlarının farklı uygulama yapma eğiliminde oldukları görülmektedir. Proje alanında tapu kayıtlarına göre mevcut olan 8.689 adet bağımsız bölüm veya yapının 800 adedi (% 9,21) üzerinde rehin hakkı (ipotek) olduğu tespit edilmiştir.

Birçok bankanın kanuni zorunluluk olması sebebi ile kredi alınan ve dönüşüm alanında kaldığı için yıkılması gereken yapılara ilişkin talepler muvaffakatname niteliğinde görülmekte, gerek 6306 Sayılı Kanunun 3'üncü ve 5'inci maddeleri, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 5582 Sayılı Kanun kapsamında işlem yapılması yönünde şubelerin bilgilendirildiği, gerekse yıkım öncesi dönemde, yasal zorunluluk olmamakla birlikte ilave teminat alabilmesi konusunda şubelere bilgi verildiği ve gerekli görülmesi durumunda durum analizi ve değerlendirme raporunun istendiği tespit edilmiştir. Konut kredisi kullanılarak satın alınan konutlarla ilgili olarak şubelerden talep gelmedikçe herhangi bir işlemin de yapılmadığı ve daha da önemlisi bankaların konut kredisi verilen taşınmazlar ile ticari kredi verilen taşınmazların halihazır durumlarına ilişkin izleme-değerlendirme sisteminin olmadığı, yıllık rapor alınması yoluna gidilmediği, farklı banka ve şubelerin farklı uygulama yapma eğilimine olduğu ve mevzuatta açıkça bu konuda düzenlemenin olmadığı vurgulanmalıdır. Kentlerde arsa değerinin konut ve ticari taşınmazların piyasa değerlerindeki payının % 20 ile % 80 arasında değiştiği dikkate alınır, ipotekli yapının dönüşüme girmesi nedeni ile yıkılması halinde ipotegün arsa payı üzerinde devam etmesi, büyük kentler ve kıyı yerleşimlerde banka için önemli bir risk kaynağı teşkil etmez iken, iç bölgelerde ve birçok Anadolu kentinde teminat değerinin, kredi borcunun altında kalması ve kredi-değer oranının banka aleyhine bozulmasına yol açacağı dikkati çekmektedir.

2.2.9. Taşınmazın Üzerindeki Muhdesatın Değerleme İşlemleri

Uygulama alanlarında malikler ile 1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselere anlaşmaları halinde dönüşüm ve gelişim proje alanında haklarının verilmesi gerekmektedir. Ayrıca 2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verilmesi, imkanlarının uygun olması durumunda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı dışında enkaz ve ağaç bedellerinin mahsup edilmesi yoluyla, konut veya arsa satışının yapılabileceği vurgulanmalıdır. 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesine göre belediye ile anlaşmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan taşınmaz maliklerine proje alanında 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi kapsamında ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmesi gerekmekte, aksi halde bu durumdaki maliklerin kamulaştırmaz el atma davası açma hakları doğmaktadır.

Özellikle 26/5/2004 tarih ve 5177 Sayılı Kanunun 35'inci maddesi ile 2942 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesine eklenen son fıkraya göre "başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 2942 Sayılı Kanunun 11'inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir" hükmünü amirdir. 6306 Sayılı Kanunun "tahliye ve yıktırma" başlıklı 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasında anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği

düzenlenmiş ve 2'nci fıkrasında ise "proje uygulama için gerekli olması hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup, riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkrâ hükümlerinin uygulanabileceği, bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının ve enkaz bedeli ödenmesinin usul ve esasları Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile belirleneceği" hususları düzenlenmiştir. Birinci düzenlemede başkası veya Hazine arazisi üzerindeki yapılara levazım bedeli [(yaklaşık maliyet -(işçilik + faiz + kar + genel yönetim giderleri)-birikmiş amortisman] ödenmesini ve ikinci düzenleme ise enkaz bedeli ödenmesini öngörmekte olup, her koşulda levazım bedeli, enkazdan daha yüksek olacağı açıktır.

Dönüşüm alanlarında bazen kapama meyve bahçeleri, bağ ve meyvesiz ağaçlıklarla kaplı parseller bulunmakta, bazen de birçok parselde (genellikle parsel sınırları, yapıların çevresi ve nehir boyunca) farklı yaş ve türlerden meyveli ve meyvesiz ağaçlara rastlanmaktadır. Merkeze yakın mahallerde konutların bahçelerinde genellikle tek tek farklı tür ve yaşlardaki meyveli ve meyvesiz ağaçların mevcut olduğu, nispeten uzak mahalle ve köylerde ise kapama ve karışık meyve bahçelerinin bulunduğu gözlenmiştir. Taşınmaz üzerinde varsa tek tek meyveli ve meyvesiz ağaçların bedellerinin de takdir edilerek toplam kamulaştırma bedeline eklenmesi gerekli olacaktır. Taşınmazların üzerindeki tek tek farklı yaşlardan meyveli ve meyvesiz ağaçların bedellerinin takdiri, kapama meyve bahçeleri ve ağaçlıklara oranla daha güç bir işlemdir. Arazi üzerinde farklı çeşitte meyve ağaçları, meyvesiz ağaçlar ve bağ bulunduğu zaman, bunların ayrı ayrı değerlerinin belirlenmesi gerekli olmaktadır. Tek tek farklı tür ve yaşlardaki ağaçlar ve omcalar üretim döneminde ise, önce aynı türlerle tesis edilmiş meyve bahçeleri, ağaçlık ve bağın, yukarıda açıklanan yöntemle çıplak arazi ve ağaçla kaplı arazi değeri takdir edilecek ve bu iki değer arasındaki fark, dekarda normal olarak bulunması gereken ağaç veya omca sayısına bölünerek birim ağaç veya omca değeri saptanacaktır. Ancak tek tek farklı tür ve yaşlardaki meyve ağaçları tesis döneminde ise, toplam tesis maliyetleri üzerinden ve ekonomik ömürlerini tamamlamışlarsa, kereste değeri üzerinden değerleri takdir edilecektir. Süs bitkilerinin değerlendirilmesinde; bitkilerin türleri ve yaşlarına göre maliyet bedelleri (satın alma, taşıma, dikim ve bakım giderleri toplamı) üzerinden işlem yapılacaktır (Mülayim 2001, Tanrıvermiş 2008, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015).

2.3. Değerleme Çalışmalarının Yürütülmesi Sorumluluğu ve Yeni Yaklaşımları

Dönüşüm projesinde değerlendirme çalışmasının, ilgili İdare bünyesinde çalışan en az üç kişilik kıymet takdir komisyonu tarafından yapılabileceği gibi, ayrıca hizmet satın alma yoluyla taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum ve kuruluşlarca da yapılabilmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 12'nci maddesine göre taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallinde taşınmaz alım-satım bürolarından alınacak bilgilerden faydalanılarak, 1983 tarih ve 2942 sayılı Kanunun 11'inci maddesine göre saptanacaktır. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesine göre değerlendirilmede; taşınmazın cinsi, nevi, yüzölçümü, kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlar ile bu unsurların her birinin değeri, vergi beyanı, kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış olan kıymet takdirleri, taşınmazın cinsinin arazi olması durumunda ise taşınmazın değerlendirme tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, taşınmazın üzerinde yapı bulunması halinde, resmi birim fiyatlara göre hesaplanacak yapı maliyet hesaplarının ve yapı yıpranma payları, taşınmazın arsa olması durumunda taşınmazın değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri ve bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçütlerin de göz önünde tutulması ile hazırlanacak gerekçeli değerlendirme raporu ile taşınmazın değerinin tespit ve takdir edilmesi gerekecektir. Ancak değerlemede, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsü kentsel dönüşüm ve gelişim olduğundan, bunun neden olabileceği değer artışı ve gelecek yıllar düşünülen kullanma şekillerine göre taşınmazın getirebileceği karın (veya taşınmazın etkin ve verimli kullanım analizine göre değerinin) dikkate alınamayacağı yukarıda da vurgulanmıştır.

Büyük ölçekli dönüşüm projelerinde alan araştırmalarına dayalı olarak taşınmazların cinslerinin arazi ve arsa olarak sınıflanması, rasyonel değerlendirme için gerekli olan bütün normların ortaya konulması ve araştırma sonuçlarının değerlendirilmesi ve yayınlanarak ilgililerin kullanımına sunulması, dönüşümün haksız kazanç aracı olmasının önlenmesi, arazi edinimi ve kamulaştırma sürecinin kısa sürede ve adil biçimde tamamlanmasına hizmet edecektir. Bu amaçla gerçekleştirilecek araştırma projeleri, sağlayacağı sosyal fayda yönünden bütün yerel ve merkezi kamu kuruluşları için bir örnek teşkil edebilecek ve bu tür çalışmaların, özellikle büyük ölçekli kamu yatırımları gerçekleştirilmeden önce, tarafsız, ulusal ve uluslararası düzeylerde akredite olmuş ve konusunda uzman olan kişi ve kuruluşlara yaptırılması uygun olacaktır². Yerel düzeylerde taşınmaz ve varlık ile proje değerlendirme metodolojisinin iyi bilinmemesi ve

² Ankara Üniversitesi Gayrimenkul ve Yerleşim Bilimleri Uygulama ve Araştırma Merkezi, kamu ve özel kuruluşlara söz konusu alanda proje geliştirme, uygulama ve danışmanlık hizmetleri vermek üzere kurulmuştur. Benzer biçimde Şubat 2007 tarihinden bu yana

uygulama deneyiminin yetersizliği, proje geliştirme, kamulaştırma, değerlendirme ve dönüşüm alanlarında müşavirlik ve danışmanlık hizmetlerinin geliştirilmesi ve kamu kuruluşlarına destek sağlanmasını zorunlu kılmaktadır. Dönüşüm projeleri için gerekli taşınmazların edinim maliyetinin piyasa koşullarına uygun olması ve toplam yatırım maliyeti içinde taşınmaz bedellerinin uluslararası standartlara çekilmesi mümkün olabilecek, kamulaştırma davalarının daha kısa sürede sonuçlanması sağlanabilecek ve maliklerin yüksek değer beklentileri de rasyonelleştirilebilecektir. Bilimsel esaslar ve yasalara uygun olarak objektif taşınmaz değerlemesine yönelik model ve altyapı oluşturmak amacıyla belirtilen alan araştırmasının yapılması önerilmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013ab).

Dönüşüm projelerinin uygulanabilirliği açısından önemli olarak görülmesinin yanı sıra, değerlendirme hizmetlerinin kaliteli sunumu açısından proje alanındaki taşınmazların mevcut durumları ve gelecek beklentisi ele alınabilir. Ancak birçok ülkede ve Türkiye’de proje alanındaki taşınmazların gelecek yıllarda değerlerinde meydana gelebilecek artış ile maliklerin değer beklentilerinin analizi; geleceğe yönelik taşınmazlardan elde edilecek rantın ve taşınmazların gelir beklentisine göre değerlendirme çalışmasının yapılması bakımından önemli olduğu gibi, taşınmazların mevcut durumlarının değerlemesinin yapılması ve hak sahiplerinin proje içindeki paylarının belirlenmesi, dönüşüm projesi uygulamasının idareye getireceği yük, projenin katlanılabilirliği, İdarenin diğer görevlerinin aksatılmaması ve çalışanların yönlendirilmesi, dönüşüm projelerinin zamanında tamamlanabilmesi gibi konulara da yön verecek kararlara altlık teşkil etmesi nedeniyle önem taşımakta ve özenli biçimde ele alınması gerekmektedir.

2.4. Proje Sonrası İnşa Edilecek Taşınmazların Değerleme İlkeleri ve Şerefiyelendirme Sorunu

Dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında öncelikle ihtiyaç analizinin yapılması ve proje öncesi taşınmaz değerleri ile proje sonrası taşınmaz değerleri arasında bir dengenin kurulması gerekmektedir. Önceki dönüşüm projelerinin sonuçlarına göre proje öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri arasında 2-5 kat farklılığın oluştuğu ve bunun 1-2 katının zaman maliyeti veya fırsat maliyeti olarak alınması halinde bile uygulama sonrası taşınmaz değerlerinde önemli artışın gerçekleştiği, ancak bu değer artışının hak sahipleri ve kent halkı ile kamu arasında dengeli dağıtılmadığı ortaya çıkmaktadır (Gül 1998, Keleş 2004, Köktürk ve Köktürk 2007, Değirmenciler 2008, Ökmen ve Yurtsever 2010, Yasin ve Şahin 2013). Bu bakımdan kamuoyunda daha çok dönüşüm projelerinin rant etkisi tartışma konusu olmaktadır. Özellikle İstanbul’un merkezindeki Şişli, Beyoğlu, Eminönü, Fatih ve Zeytinburnu gibi eski ve tarihi alanlarda dönüşüm projeleri geliştirilmektedir. Ankara İli Altındağ İlçesi Hamamönü ve Hamamarkası Mahalleleri’nde yenileme uygulamasının taşınmaz kira ve değerinde en az iki kat artışa neden olduğu ve hatta alana yenileme ve canlandırma sonrası artan ziyaretçi ve kullanım yoğunluğunun, söz konusu alanın kullanıcılarınca eleştiri konusu yapıldığı tespit edilmiştir (Tiryaki 2015). Ancak yasal düzenlemelerin yeterince bilinmemesi ve doğru bilgilendirme yapılamaması nedeni ile özellikle koruma alanlarındaki taşınmaz malikleri ve kullanıcılarının kimi zaman mağdur olduğu veya spekülâtorlerce hatalı biçimde yönlendirildiklerine tanık olunmaktadır. Bu yüzden proje aşamasında dönüşüm öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri ve kullanım biçimleri ile ilgili halkın doğru şekilde bilgilendirilmesinde toplum yararı bulunmaktadır.

Başarılı dönüşüm projesi geliştirme ve uygulama aşamaları, birçok faktöre bağlıdır. Bunların başında proje sahasının seçimi, mevcut durum ve ihtiyaç analizinin iyi yapılması gelmektedir. İhtiyaç analizi; kısa veya uzun süreli olarak bireysel taşınmaz malikleri ve kiracılar açısından seçilen mahalle ve proje öngörülerinin incelenmesi ve ihtiyaçların tespiti, kentte yerel gelişimin sağlanması ve gelişimin sürekli kılınması için alınabilecek önlemlerin tespiti ile karşılaşılabilecek sorunlar ve uygun çözüm yollarının ortaya konulması için yapılmaktadır. Belirtilen amaç dahilinde ihtiyaç analizi bazı süreçleri kapsamaktadır. Sosyo-ekonomik özellikleri, konut ve işyeri brüt alanları (resmi ve fiili), kullanım biçimleri (resmi ve fiili), parsellerin imar hakları ve fiili kullanım durumları ile halkın beklentileri ile maliklerin eğilimlerine dayalı olarak ihtiyaçların rasyonel biçimde tespitine yönelik bilgi toplanması ve ihtiyaçları karşılayabilecek kapasitede kentsel tasarım ve mimari proje hazırlanması ve inşaat programının ana hatlarının saptanması mümkün kılınabilecektir.

Dönüşüm çalışmasına ilişkin veri toplama, analiz ve değerlendirme aşamalarında elde edilecek bulgulara dayalı olarak taşınmazlara yönelik mevcut durum değerlendirmesinde; proje alanındaki bütün yapıların özellikleri ve yapım teknikleri, mevcut taşınmazların değerlemesine ilişkin normlar, taşınmazların kullanım durumu, kira gelirleri ile taşınmazların değerlerini etkileyecek temel özellikleri, yıkım ve sahanın temizlenmesi stratejilerinin geliştirilmesi, taşınmazların brüt alanları ve kullanım biçimlerine göre sınıflandırılması ile dönüşüm projesinde mevcut hak sahipleri için inşa edilmesi gereken taşınmazların alanı,

Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı da teorik ve uygulamalı gayrimenkul araştırmalarını yürütmektedir. Ağustos 2014 tarihinde kurulan Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü ise belirtilen alanlarda uzman yetiştirilmesine yönelik çalışmaları yapacak ve uygulamalı araştırma projeleri ve danışmanlık hizmetlerinin verilmesine önem ve öncelik verecektir.

adedi, türleri ve niteliklerine karar verilebilecektir. Buna ilave olarak dönüşüm projesi, imar planı ve kamu yararı kararının iptaline yönelik olarak farklı saiklerle açılacak idari davalara altlık teşkil etmek üzere mahallede mevcut yaşam koşulları ve taşınmaz varlığının neden olduğu olumsuz koşullar ve bu olumsuz koşulların dönüşüm ile iyileştirilmesinin mümkün kılabilmesine yönelik temel gerekçeler ve koşulların da analizi yapılmalı ve bu yolla projenin savunulmasına esas akademik altlık hazırlanmış olmalıdır. Dönüşüm alanında mevcut durumda taşınmazların kullanıcı konumunda olan insanların sosyal yaşantısı, gelir ve gider düzeyi, hane ve yaşam tarzı gibi sosyal ve ekonomik durum bilgileri de elde edilerek, yeni üretilecek taşınmazların üretim kriterlerinin belirlenmesi ve uygulanacak projede yer alacak mekanların fiyatlandırılmasında gözetilmesi gereken kriterler saptanacak ve halkın projeye katılım istekliliğinin artırılması bakımından uygun önlemlerin alınması sağlanabilecektir.

İncelenen proje alanında kullanıcı konumunda olan ve gelecekte alanda üretilecek bağımsız bölümlerin kullanıcı olacak kişilerin projeden beklentileri, üretilecek bağımsız bölümlerin nitelik ve özelliklerinin belirlenebilmesi için kullanıcıların ve hak sahiplerinin görüşleri değerlendirilerek, projenin uygulanacağı alandan nasıl yararlanılması gerektiği ve halkın yaşam kalitesinin hangi yönlerden artırılması gerektiği belirlenebilecektir. Dönüşüm projelerinde göz ardı edilmemesi gereken önemli bir husus olarak, proje alanında mevcut kullanıcıların dönüşüm alanında hayatlarını devam ettirmeleri, yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi, sosyal çöküntü alanı olarak değerlendirilen yerlerde diğer sosyal gruplarla birleşilerek toplumsal açıdan ortak değerlerin ortaya çıkarılması ve toplumun eşit düzeyde gelişmişlik seviyesinin sağlanması da gerekmektedir. Özellikle üretilecek bağımsız bölümler ile ortak kullanım alanları ve sosyal mekanların, gerek proje katılımcıları, gerekse projeden etkilenebilecek yerel halkın istek ve beklentileri doğrultusunda üretilmesi esas olmalıdır.

Mevcut durum ve ihtiyaç analizi çalışmasının sonuçlarına göre; (i) hane ve işyerlerinin mevcut kullandıkları bağımsız bölümler/müstakil yapıların nitelikleri ve temel değerlendirme parametrelerinin tespiti, (ii) hanelerin yakın gelecekte proje alanı içinde yaşama ve taşınmaz edinme eğilimlerinin analizi, (iii) hanelerin proje sonrası edinmek istedikleri taşınmazların niteliklerinin tespiti, (iv) dönüşüm öncesi maliklerin mevcut yapı alanı ve imar haklarının dönüşüm sonrası proje alanında inşa edilecek bağımsız bölümlerle denkleştirilmesi ve şerefiyelendirme altlığının ortaya konulması, (v) mevcut durum ve hanelerin beklentilerine dayalı olarak proje müellifi tarafından tasarım aşamasında dikkate alınması gereken toplam kapalı alan ve bu alanın boyutlandırılmasına yönelik altlığın hazırlanması ve (v) belediye ve proje için temel sorun alanlarının tanımlanması ve stratejilerin geliştirilmesi mümkün olabilecektir.

Maliklerin dönüşüm projesi için ikna edilmesi ve uzlaşma için proje öncesi taşınmazın değeri ile proje uygulama sonrasında hak sahiplerine verilecek taşınmazların değerleri arasında denklik kurulmalı ve proje uygulama sonrasındaki bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme uygulamasına özel önem verilmelidir. Şerefiyelendirme uygulamasında malik ve hak sahibine verilecek taşınmazın; arsa payı, bağımsız bölüm brüt ve net alanı, bulunulan blok, kat, yön, ısınma ve soğutma sistemi, güvenlik, otopark olanağı ve manzara gibi taşınmazların piyasa değerleri üzerindeki etkili olan parametrelerin değere katkısının iyi analiz edilmesi ve değer düzeltme işleminin sağlıklı puanlama sistemine göre yapılması zorunludur (Ülger ve Ülger 2009, Ülger 2010). Ancak uygulamada şerefiyelendirme işinin rastgele yapıldığı ve güçlü bilimsel dayanağının olmadığı, yapılan işlemlerin genellikle memnuniyetsizliğe neden olduğu gözlenmektedir. Proje öncesi dönemdeki malik ve hak sahiplerine uygulama sonrası verilecek bağımsız bölümlerin değerleri ile proje öncesi taşınmazın değeri arasındaki bağlantının, bütün hak sahipleri için aynı biçimde ele alınması zorunludur.

Aynı yerleşim yeri ve hatta aynı cadde, sokak ve ada içinde konut, ofis ve işyeri olarak kullanılacak taşınmazların değerleri birbirilerinden farklı olduğu gibi, aynı türden taşınmazın konumu ve bulunduğu blok, kat ve yöne göre değerinde de değişim olmaktadır. Bu sorunun çözümü için teoride **şerefiyelendirme yöntemi** üzerinde durulmakta olup, bu yöntemde örneğin ofis binalarında değeri ve doğal olarak şerefiyeyi etkileyebilecek kriterlerin tespiti gerekmektedir. Örneğin, ofis binasının konumu, ana arterlere – toplu taşımaya olan yakınlığı, İstanbul içinde bir ofis ise köprülere ulaşımı önemli bir etkidir. Ayrıca binanın konumunu önemli kılan bir diğer faktör de, çevresindeki yapılaşmanın niteliği olup, binanın ofis bölgesi içinde yer alıp almadığına bakılması, binanın diğer ofis binalarına göre olumlu ve olumsuz yanlarının irdelenmesi gerekmektedir. Projede yer alan fonksiyonlar, ofis kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekanlar, otopark, sigara içme bölgesi ve kat bahçesi gibi olabilir. Binada bulunan bağımsız bölümlerin yön ve katlara göre piyasa fiyatını etkileyecek temel unsurlardan biri de manzarası olup, konuma bağlı olarak Boğaz, orman, açık-yeşil alan, stadyum veya şehir manzarası olabilir. Taşınmazın bulunduğu katın neresinde veya hangi yönde olduğu kriteri, manzara faktörü ile ilişkili olarak piyasa fiyatını etkilemektedir. Taşınmazın içindeki kolon sayısı ve bunların dağılımı, verimli kullanımı etkilemektedir. Ofis veya konutun güneşten yararlanması ve ışık alması, konum, kat ve yöne bağlıdır. Taşınmazın kat yüksekliğinin katlara göre değişip değişmediği ve diğer iş merkezlerine göre kıyaslanması,

karar vermede önemli bir etkidir. Taşınmazın alanı büyüdükçe satışının zorlaşması kriteri, brüt - net oranının minimumuna yakın seviyelerde tutulması, kapalı alan kayıplarının minimize edildiği bir dizayna sahip olması istenir. Bununla birlikte sayılan unsurların birbirileri ile ilişkili olduğu ve puanlamada aynı unsurların iki defa işleme alınmasından kaçınılması gerektiği vurgulanmalıdır.

Geleneksel şerefiyelendirme analizi dört aşamada tamamlanabilir. **Birinci aşamada** toplu konut, ofis veya işyerindeki bütün blokları etkileyen faktörler (bağımsız bölüm adedi, toplam kapalı alanı, parselin coğrafi tanımı (enlem, boylam ve koordinat verileri) ve rakım değeri, her bir parselde bağımsız bölümlerin alanlarına göre tahmini maliyetleri, bağımsız bölümlerin türü ve işlevleri ile diğer özelliklerine dayalı maliyet farklarının analizi) ile bağımsız bölümün bulunduğu parsel, mevki, kat ve yön ile otopark, toplu taşıma hizmeti (durak yeri) ile şehir ve çarşıya uzaklığına göre inşaat puanı verilmesi, **ikinci aşamada** parsellerin kaydının yapılması (parsellerin pafta, ada ve parsel numaraları, parsel alanı, toplam inşaat alanı ile her parselde bulunan toplam kapalı alan, blok ve bağımsız bölüm sayıları), **üçüncü aşamada** olarak bloklara ilişkin bilgilerin kaydının yapılması (bloğun bulunduğu parsel ile blok tanımlama, bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı, blokta varsa arsa sahibine ait bağımsız bölüm adedi, blokta kattaki bağımsız bölüm adedi, blok ulaşım mesafesi, blok rakımı, blok güneş yönü, güneş açısı (derece olarak), blokta bulunan asansör sayısı gibi) ve **dördüncü aşamada** ise blokun malik ve kullanıcılara sağladığı önemli olanakların tespiti (bütün bloklarda standart bir kat baz alınarak sadece o katta bulunan yönlerle ilişkin veriler kaydedilmesi esas olup, bu amaçla; balkon, teras alanı, manzara mesafesi (m olarak), park veya bahçe, dairelere ait açıklık mesafeleri, normal kat daire alanı, çatı katı daire alanı, zemin kat daire alanı, bodrum kat daire alanı, zemin yükseklikleri (m olarak), deniz görme açısı, yol veya cadde genişlikleri (m cinsinden), çevre bina yüksekliği (incelenen binanın kaçınıcı katına geldiği), çevre arazi yüksekliği (incelenen zemin katına göre fark varsa m cinsinden yazılması) ve blokta varsa arsa sahibine ait dairelerin numaralarının yazılması gibi) işlemleri yapılır. Belirtilen faktörlerin türlerine göre taşınmazın değerini nasıl etkileyebileceklerine ilişkin katsayıların analizi ve değer üzerinde etkisi olan bütün faktörlerin etki dereceleri ve yönlerine ilişkin alan araştırma ve yerel emlak piyasası analizinin yapılması zorunludur. Bu amaçla geliştirilmiş yazılımlar olmakla birlikte yazılımların tanımladığı etki puanı veya her bir faktörün ağırlık puanının, akademik ve değerlendirme standartları yönlerinden kabul edilebilir olmadığı görülmektedir. Özellikle balkon, emniyet, asansör, ulaşım, ısınma, su-elektrik-ortak gider payı, rutubet, manzara, güneşlenme, deniz-orman-bahçe avantajı, cadde ve sokak, mahremiyet, gürültü gibi faktörlerin değer üzerindeki ortalama etkisinin piyasa analizi, matematiksel modeller ve anket çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak saptanması özel önem taşımaktadır. Sonuç olarak standart veya ortalama özelliklere sahip daireden olumlu ve/veya olumsuz yönlerde farklı puana sahip taşınmaz malikinin tazmin etmesi veya edilmesi gerekecek ve bu yolla bağımsız bölümlerin edinim değerleri eşitlenmiş olacaktır.

Proje sonrası inşa edilecek bağımsız bölümlerin değerlendirme işlemleri, proje amaçları ve uygulayıcı kuruma göre değişmektedir. Özellikle 6306 Sayılı Kanuna göre riskli yapıların bulunduğu taşınmazların yerine inşa edilecek konutların bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Bakanlar Kurulu Kararı ile yapım maliyetlerinin altında tutulabilmekte ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dahil edilmeyebilmektedir (Md.6/4). Bu düzenleme düşük gelirli kesimler için dönüşüm projelerinin yapılması ve sosyal amacın ön plana çıkarılmasına imkan vermektedir. Ancak 5393 Sayılı Kanunun 73'üncü maddesine göre belediye tarafından uygulanacak dönüşüm projelerinde projenin özel maliyetinin geri kazanılması (cost recovery) yaklaşımının benimsenmesi zorunlu olur.

Dönüşüm projesi başlamadan önce, proje süresince ve proje sonrasında sahada bazı araştırma yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda yerel yönetimlerin ihtiyaç duyacağı; (i) projenin hedefleri ve özgün amaçları, (ii) projeye olan/olması gereken aktörler ve projeden olumlu/olumsuz yönlerde etkilenebilecek kesimlerin tespiti, (iii) projeye dahil olacak aktörlerin projeden beklentileri veya bakış açıları, (iv) aktörlerin projeye maddi veya manevi olarak sunabilecekleri katkılar, (v) proje süresince aktörler arasında en etkili yetki ve rol paylaşımı nasıl yapılacağı, (vi) kamu sermayesinin projede etkili olarak nasıl ve ne düzeyde kullanılması gerektiği, (vii) özel sektör sermayesinin projeye dahil edilme yolları ve projede özel yatırımcıyı tatmin edecek asgari karlılık oranı, (viii) projede başarılı süreç yönetiminin (beklenti ve algı yönetimi, halk katılımı, müzakere, pazarlık, uzlaşma ve anlaşma) nasıl yapılacağı, (ix) projenin çıktılarının neler olacağı ve projenin başarısının nasıl ölçüleceği, (x) projede ticari ve sosyal yatırım dengesinin nasıl sağlanacağı, (xi) projenin yerinin özel koşulları, yerel zorluklar ve fırsatlar ile yaşayan yerli halkın gerçek ihtiyaçlarının tespiti, (xii) ticari ve sosyal yatırım dengesini kurarak, projenin kendi kendini finanse etmesinin nasıl sağlanabileceği ve (xiii) projenin üretebileceği artı değer (rant) ve bu artı değerın adil şekilde nasıl paylaşılabilirliği gibi sorulara net yanıtlar verilmesi mümkün olacaktır (Beatty 2010). Ancak günümüze kadar merkezi ve yerel idarelerce planlanan ve uygulanan projelerin hemen tamamında bu biçimde ön

araştırma ve durum analizinin tekniğine uygun, tarafsız ve akademik özellikli kurumlarca yapılmadan işe başlandığı ve hemen hepsinin de ekonomik, sosyal ve çevresel yönlerden sorunlarının olduğu, birçok projede etkilenenlerin uygulamadan memnun olmadıkları ve projenin etkisinin net olarak bilinmediği gözlenmektedir.

2.5. Proje ve Kamu Yararı Kararının İptali ve Kamulaştırma Sonrası Eski Malikin Geri Alma Hakkını Kullanma Talebi ve Etkileri

Dönüşüm projesinin uygulanmasında arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının ilk aşaması, İdare tarafından kamu yararı kararının alınması veya bu karar yerine geçecek Bakanlar Kurulunca acele kamulaştırma kararının alınmasıdır³. Proje uygulamalarına yönelik acele kamulaştırma kararlarının iptali veya kamulaştırma kararının iptali için açılan davalar ve mahkeme kararları incelendiğinde; yapılan işlemde kamu yararının varlığı ve özellikle acele kamulaştırma kararlarında ise “milli müdafaa mükellefiyeti” uygulamasını gerektirecek bir durumun olup olmadığı noktasında odaklanmaktadır. Kamu yararı kavramı devletin doğrulamasını yapmak için kullanılan ve kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede kullanılmaktadır. Temel hakların sınırlandırılmasında başvurulacak başlıca nedenlerden biri olan kamu yararı, yasama faaliyetlerinin ana amacı ve sonucu olup, yargıcın yetkilerinin belirlenmesinde temel alınan bir kavramdır. Ayrıca kamu yararı kavramı, bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun ölçütü olarak kullanılmakta ve yaygın kapsamına karşın belirsizliği, “öznel” ve “bulanık” olması dikkat çekmektedir. Kamu yararı kavramı, Anayasa Mahkemesi kararları ile her olayda somut koşullara göre bir şekil ve esneklik kazanmıştır. İlke olarak İdare’nin her faaliyetinin aksi kanıtlanmadıkça kamu yararına olduğu kabul görmektedir.

5393 sayılı Kanunun “belediyenin görev ve sorumlulukları” başlıklı 14’üncü maddesinde belediye, mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla; **imar, su ve kanalizasyon ve ulaşım gibi kentsel altyapı**, coğrafi ve kent bilgi sistemleri, **çevre ve çevre sağlığı**, temizlik ve katı atık, zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans, şehiriçi trafik, defin ve mezarlıklar, ağaçlandırma, park ve yeşil alanlar, **konut**, kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtları, sosyal hizmet ve yardım, nikah, meslek ve beceri kazandırma, ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapacak veya yaptıracaktır. Fatih ve Sahabiye Mahalleleri’nin sınırları içindeki cadde ve sokaklarda imar, su, kanalizasyon ve ulaşım gibi altyapı yetersizliği genel olarak gözlenmemekle birlikte, konut kalitesinin düşüklüğünün yaşam kalitesi ile kentsel gelişimi olumsuz etkilemesi, mahallelerde taşınmaz malikleri yerine düşük veya dar gelirli nüfusun ikamet etmesi (mahalle nüfusunun 2/3’ünün kiracı olması), belirtilen iki mahallede dönüşümün öncelikle yapılmasını zorunlu kılmaktadır. 5393 Sayılı Kanunun 73’üncü maddesi belediyelere meclis kararı ile konut, sanayi ve ticaret alanları ile diğer bazı konularda dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme imkan vermektedir. Anılan hüküm kapsamında Sahabiye Mahallesi’nde halen yetersiz, kaçak ve sağlıksız konut yapıları yerine sağlıklı konut yapıları, ticari mekanlar, sosyal ve kültürel donatı alanları ve tesisleri kurma ile eskiyen mekanları yeniden inşa etmek için dönüşüm projesinin uygulanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Mahallede yapıyı veya yapı olmayan imarlı alanların olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun farklılık göstermesi, alanın büyüklüğünün 5 ile 500 hektar arasında olması ile proje uygulamasının etaplar halinde yapılabilmesi yönlerinden örnek olarak incelenen projenin de mevzuata uygun olduğu açıktır.

Dönüşüm projesi alanlarının büyüklüğüne bağlı olarak proje alanının etaplar halinde uygulamaya alınması, etaplar arasında taşınmaz değerleri, zemin ve yapılaşma koşulları ile malik veya hak sahipliğinin değişiklik göstermesi, farklı etaplarda proje geliştirme ve uygulama süreçlerinde zorunlu olarak değişiklik yapılmasına neden olmaktadır. Farklı etaplarda taşınmaz maliki veya hak sahiplerine eski yerinden taşınmaz verilmemesi, eski yerde ticari alanlara öncelik verilmesi ve uzlaşma sağlanamayan taşınmaz maliklerinin kamulaştırılan taşınmazlarının yerinde ticari amaçlı kullanımlara yönelik plan işlevlerinin tercih edilmesi, hem proje ve kamu yararı kararının iptaline yönelik davaların açılması, hem de eski malikin taşınmazının amaç dışı kullanımı ve geri alma hakkının kullanılmasına yönelik talepte bulunmasına neden olabilmektedir.

Kentsel gelişme sadece konut yapılarından oluşmamakta, kentler; konut, ticaret, sanayi, sosyal ve kültürel tesisler ile açık-yeşil alanları ile bir bütün olarak görülmelidir. Nitekim Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916 Mükerrer)’nin 13’üncü maddesinde “yerleşme

³ Danıştay Kanununun 24’üncü maddesi gereğince, açılacak iptal davası Bakanlar Kurulu’nun aldığı bir karara karşı açılacağı için Danıştay’da açılması gereklidir. Günümüze kadar belediyeler ve Bakanlık tarafından 300 dolayında kentsel dönüşüm projesi ilan edilmiş olup, bu projelere ilişkin olarak Bakanlar Kurulunca verilen acele kamulaştırma kararlarının birçoğu Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Bakanlar Kurulu’nun kentsel dönüşüm uygulamaları için rutin bir işleme dönüşen acele kamulaştırma kararlarına Danıştay’dan sıklıkla iptal yönünde karar verilmektedir. Danıştay 6. Dairesi, konu ile ilgili Bakanlar Kurulu Kararlarını, yasanın özüne aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmekte, Bakanlar Kurulu’nun acele kamulaştırma kararlarına dayanak olarak kullandığı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27’inci maddesindeki “milli müdafaa mükellefiyeti” uygulamasını gerektirecek bir durum olmadığı ve kararın yasanın özüne aykırı olduğu gerekçesiyle önce yürütmeyi durdurma ve ardından da iptal kararı vermektedir.

alanı ile ilgili tanımlar” kapsamındaki “yerleşik (meskun) alan” kavramı; varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alan ve “gelişme (inkişaf) alanı” ise; varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alan olarak tanımlanmıştır. Anılan Yönetmelikte 8/9/2013 tarihinde yapılan değişiklik ile kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları belirlenmiş olup, alan kullanım tiplerinde konut alanı; yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlar olarak tanımlanmıştır. Sonuç olarak kentsel gelişme sadece konut alanı ile sınırlı olmayıp, konut ile bunları tamamlayan fonksiyonlarında bir denge içinde planlandığı ve uygulamanın yapıldığı yerler olarak kabul edilmelidir. Özellikle dönüşüm projelerinde imar uygulaması ve mülkiyet değişimleri ile eski malike önceki parseli yerine başka bir parselden konut, ofis veya işyerinin verilmesi ve eski taşınmazının konut dışı kullanımlara ayrılması mümkün olup, bunun “kentsel dönüşüm amacının dışında kullanım” olarak tanımlanması mümkün değildir. Özellikle kamulaştırma yolu ile edilen taşınmazın amaç dışı kullanımından söz edilmesi için dönüşüm için edinilen taşınmazın proje sahasının dışında tutulması, boş bırakılması, başak amaçla kullanılması veya satışının yapılması gerekecektir. Bununla birlikte proje uygulayan idarenin her aşamada projeden tek taraflı olarak vazgeçebileceği, taşınmazı kamulaştırılan malikin de 2942 Sayılı Kanununun 23’üncü maddesine göre kamulaştırma işleminin kesinleşme tarihinden itibaren beş yılın dolmasını izleyen bir yıl içinde, proje alanı sınırları içinde olan ve amacına göre işlem (örneğin imar planı ve kentsel tasarım çalışması, jeolojik ve jeofizik etüdüleri, mevcut eski yapıların yıkılması ve proje sahasının çevrilmesi gibi) yapılmamış olan taşınmazını geri alma hakkını kullanabilecektir.

2.6. Proje Fizibilitesi, Mevcut Durum Analizi ve Geleceğe Yönelik Senaryoların Geliştirilmesi

Büyük ölçekli projeler olması nedeni ile dönüşüm uygulamalarında yatırım tutarı yüksek meblağlara ulaşır. Teknik donanım ve proje yönetimi bakımından birikimli ve deneyimli ekiplerle çalışmalar yürütüldüğü takdirde, bu tip büyük ölçekli projeler başarıya ulaşabilir (Diamond 2010). Dönüşüm çalışmaları; faaliyet alanı ve doğası gereği, mevcut kentin yapısını, kent sakinlerinin fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceğini ile kentin bütün geleneklerini etkilemektedir. Bu bakımdan dönüşüm projelerinde şehir plancısı, harita mühendisi, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar, peyzaj mimarı ve gayrimenkul geliştirme uzmanları gibi farklı disiplinlerden uzmanlar birlikte çalışmalıdır. Büyük ölçekli projelerde verilen hatalı kararlar veya proje hazırlıkları aşamasında göz ardı edilen unsurlar projelerin uygulanması esnasında telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğurabilmektedir (Beatty 2010). Açıklanan nedenlerle dönüşüm uygulamalarında başından sonuna kadar araştırma, geliştirme ve proje yönetimi faaliyetleri dikkatli biçimde ele alınmalıdır. Proje aşamasında gözden kaçırılan her detay, proje uygulama aşamasında tahmin edilmeyen yüksek maliyetler doğuracaktır.

Öncelikle hangi koşullarda ve hangi zaman diliminde dönüşüm projesinin nakit girişi ve çıkışı ile hangi durumlarda projenin ne kadar artı değer (rant) üreteceği, dönüşüm projesine başlamadan önce net şekilde saptanmalıdır. Ayrıca projenin devamı sırasında fizibilite belirli aralıklarla sürekli gözden geçirilmeli, değişen şartlara göre fayda-maliyet hesaplamaları yenilenmelidir. Dönüşüm uygulamasının olası maliyetinin ve ortaya çıkaracağı muhtemel artı değer (kazancın) önceden ayrıntılı şekilde saptanması, proje kapsamına ve konseptine karar vermede temel kriter olmalıdır. Bu hesaplama, yapılması düşünülen projenin ekonomik olarak yaşayıp yaşayamayacağını, uygulanabilir olup olmadığını, ne kadar artı değer üretebileceğini önceden tahmine imkan verir (Tyler 2010). Türkiye’de kamu kurumları ve özel sektörde proje değerlendirme çalışmalarının yetersiz olduğu ve hatta birçok projede değerlendirme çalışması yapılmadan işe başlandığı görülmektedir. Değerleme firmalarının web sayfaları ve sundukları hizmetlerin incelenmesi neticesinde genel olarak dönüşüm projelerinde mevcut ve dönüşüm sonucu elde edilecek taşınmazın değerlendirme hizmeti ile altyapı maliyetinin analizine ağırlık verildiği, açıkça dönüşüm, restorasyon, yenileme ve canlandırma projelerinin geliştirilmesi ve değerlemesine ilişkin araştırma ve danışmanlık hizmetlerinin yapılamadığı görülmektedir.

Dönüşüm alanlarının tespitinde sosyal, ekonomik, çevresel ve teknik ön değerlendirmeden sonra kapsamlı proje değerlendirme çalışmasının yapılması gerekmektedir (Diamond 2010). Proje değerlemede; toplam proje maliyeti, proje geliri ve parasal olarak ölçülemeyen projenin faydaları ile proje finansmanı ve iskonto oranının tespiti gerekmektedir. Profesyonel bir yaklaşımla proje sahası içinde yürütülecek ve proje öncesi değerlendirme çalışmasına esas teşkil edecek toplam parsel, toplam bina ve toplam kapalı alan varlığı, mülkiyet yapısı ve toplam edinim maliyeti, proje geliştirme, tasarım, altyapı, inşaat, çevre düzenleme, pazarlama ve genel giderler dahil toplam proje maliyeti ile projenin üretmesi beklenen toplam gelirlerin ortaya konulması ve ardından uygulama sürecine geçilmesi gerekmektedir. Bunun için yerel taşınmaz piyasasının durumuna göre muhtemel proje getirileri (gayrimenkul satışları ile kiralama ve işletme faaliyetlerinden elde edilecek gelirler) ve proje maliyetleri saptanmalı ve üç farklı senaryo geliştirilmelidir. Bunlar; gerçekçi senaryo (piyasa aynen devam ederse), iyimser senaryo (piyasa yükselişe geçerse) ve kötümser senaryo (piyasa düşüşe geçerse) olarak sıralanabilir. Devamında mali ve ekonomik analizler ile

tanımlanacak üç senaryonun ayrı ayrı gerçekleşmesi halinde geliştirici veya müteahhit firmanın karı ne olabilir sorusuna cevap aranır. Bu aşamada imar planı ve proje tasarım alternatifleri değiştiği durumlarda (imar veya yoğunluk artışı, işlevsel değişim, niteliklendirme gibi) geliştirici veya müteahhittin karının nasıl değişeceği sorusunu yanıtlamada yine ekonomik analizlere başvurulmalıdır. Bu analizler dönüşüm uygulaması süresince ortaya çıkabilecek riskleri ve belirsizlik içeren durumları kestirmeyi ve bunlara karşı önceden etki azaltıcı önlemler alınabilmesini mümkün kılacaktır. Bu işlemler ayrıca, taslak aşamasındaki bir projede, proje sonunda elde edilebilecek olası karı veya zararı verilere dayalı olarak önceden hesaplayabilme-tahmin edebilme imkanı sunmaktadır. Bu yolla geliştiriciler ve karar verici yetkili idareler, dönüşüm projelerine başlama veya başlamama (zamanlama) konusunda ve projenin kapsamı (konsepti) konusunda doğru kararı verebilmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına başlamadan önce yine çeşitli yatırım analizlerine (proje aşamalarının analizi, yatırım ve işletme modelleri ve maliyet analizi, pazarlama politikası ve işletme gelirleri analizi, net bugünkü değer, karlılık endeksi, iç karlılık oranı, değiştirilmiş iç karlılık, nakit akıma bağlanmış geri ödeme süresi ve sermaye kurtarma faktörü, net ekonomik katma değer ve reel opsiyon analizleri gibi) başvurulmaktadır çünkü dönüşüm projelerinin kamu ve özel sektör yatırımları için uygunluğu konusu önemlidir (Kerslake 2009). Yatırım analizleri yapıldıktan sonra başlanan projelerde daha başarılı sonuçlar alınmaktadır. Bu analizlerde proje henüz tasarım aşamasında iken, proje kapsamında üretilmesi düşünülen taşınmazların, yatırım yapmak için uygun özelliklere sahip olup olmadığı araştırma sonuçlarına dayalı olarak saptanmaktadır. Analiz sonuçlarına göre kamu ve özel sektör yatırımcıları, proje içinde para yatırmayı düşündükleri taşınmazların, kendilerine tatmin edici gelir getirip getiremeyeceğini, getirecekse bunun tutarını ve ne kadar zamanda bu geliri elde edebileceklerini önceden saptayabilmektedir. Yatırım analizi için uygun hesaplama yöntemi seçilmelidir. Bu analizler yapılırken, gelecekte kredi faizlerindeki muhtemel değişim ve projenin barındırdığı riskler dikkate alınır. Bu kapsamda projeye en uygun risk yönetim modelleri geliştirilir. Bu hesaplama ile kamu ve özel sektör yatırımcıları taslak aşamasındaki dönüşüm projesine yatırım yapmanın rasyonel iş olup olmadığını ve o yatırımdan yaklaşık ne kadar kazanç elde edebileceklerini önceden görüp keşfetmiş olacaklardır. Bu analizlerin sonucu, projenin en uygun (ideal) hangi finansman yöntemiyle gerçekleştirilebileceği ve projede "ticari ve sosyal yatırım dengesinin" nasıl kurulacağı konusunda önemli fikirler vermektedir. Belirtilen çerçevede planlanması ve uygulanması gereken dönüşüm projelerinin temel ilke ve yaklaşımları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Dönüşüm çalışmaları, dünyada genellikle ticari yönü ve çıktıları kuvvetli olan projeler olarak yürütülmektedir. Proje maliyet ve gelir hesaplamaları, o projenin ticari yönünün yanında aynı zamanda sosyal yönünün ne kadar kuvvetlendirilebileceğinin analizine imkan vermektedir. Özellikle bakanlıklar ve yerel yönetimler gibi kamusal aktörler dönüşüm projelerinde, sadece ticari amaçlı yatırım olmasın, sosyal amaçlı yatırımlar da olsun eğiliminde iseler, söz konusu maliyet ve artı değer hesabını işin başında iyi yapmak zorundadırlar. Bu yolla, yerel yönetimler, zihinlerinde tasarladıkları dönüşüm projesinin, finansal olarak kabul edilebilir olup olmayacağını, projenin uygulanıp uygulanamayacağını ve başarısını önceden ölçüp değerlendirebileceklerdir. Buna ilave olarak projelerin sosyal yönünü güçlendirmek için halihazır durum ve ihtiyaç analizi çalışması çok ayrıntılı olarak yapılmalı, bu süreçte sosyal hedefler ve mekânsal gereksinimler arasında nasıl bir uyumun olabileceği konusu üzerine dikkatlice düşünülmelidir. Projenin mali, ekonomik, sosyal ve çevresel değerlendirme işlemleri; dönüşüm uygulamalarında **ticari ve sosyal yatırım dengesinin** alternatif biçimlerde nasıl kurulabileceğini tespit etmeye de imkan vermektedir (Eren 2014).

İkinci olarak dönüşüm projesinin ağırlıklı olarak özel sektör sermayesi ile gerçekleştirilmesi, bakanlık, TOKİ ve belediye gibi kuruluşlarca ayrılacak kamusal kaynağın, projeden istenen sosyal çıktıları yönelik olarak kontrollü biçimde kullanılması, projenin özel sektör yatırımları için uygun ve güvenli kılınması, bunu yaparken ticari ve sosyal yatırım dengesinin gözetilmesi uygun bir yaklaşım olacaktır (Anonymous 2012). Merkezi ve yerel yönetim, baş aktör olarak elindeki kaynağı doğrudan dönüşüm projelerine yatırmak yerine, güçlü kurumsal inşaat ve gayrimenkul geliştirme işletmelerinden en fazla ve rasyonel biçimde nasıl istifade edebileceği konusuna yoğunlaşmalıdır. Gayrimenkul faaliyetlerinde özel sektörün aktif ve güçlü olduğu ülkemizde, düşünülmeli gereken temel sorun, dönüşüm projelerinde **ticari ve sosyal yatırım dengesinin** nasıl kurulabileceği olmalıdır. Diğer bir ifade ile kamu, özel sektörün yürüttüğü dönüşüm projelerinde, ticari çıktıların yanına (maliyeti kurtarma ve proje paydaşlarına para kazandırma) ihtiyaç duyulan sosyal çıktıların (sosyal konut üretimi, işsizliği azaltma, istihdam, eğitim seviyesi ve kalitesini yükseltme, girişimciliği kolaylaştırma, suçu önleme, bireysel ve toplumsal stresi/gerilimi azaltma, yenilikçi yapı malzemelerinin kullanımı, geri dönüşüm, enerji tasarrufu, aile yaşam merkezleri, sosyal kaynaşma, toplumdaki dezavantajlı kesimlerin korunması ve desteklenmesi, hastalıkların ortadan kaldırılması, doğal çevrenin korunması, kültürel bir değer yaşatılması gibi) nasıl eklenebileceği konusu üzerine odaklanmalıdır (Eren 2014).

Üçüncü olarak dönüşüm projesinin; “projenin paydaşları” ve “dönüşümden etkilenecek kişilerin” bir arada olduğu **sosyal kurgu (topluluk)** olarak düşünülmesi, uygulama öncesi ve sonrası dönemde topluluk değerlerinin öne çıkartılması, uygulamanın ülke koşullarına uygun özgünlük ve farklılığa sahip olması, dönüşüm süreci ve sonuçlarının insan odaklı olması ve insanların yaşam kalitesinin yükseltilmesine özen gösterilmesi genel hedef olmalıdır. Dönüşüm öncesi dönemde, proje paydaşları ve projeden etkilenebilecek kişilerin oluşturduğu sosyal topluluğun değerler sistemi iyi incelenmeli, söz konusu topluluk için önemli ve değerli olan şeylerin neler olduğu sorusuna cevap aranmalıdır (Batty 2010).

Dördüncü olarak projede yerel topluluk, sosyal yatırımcılar ile kar amacı gütmeyen organizasyonların gerçek ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanması, sosyal çıktısı-yönü kuvvetli projeler üretmek hedeflenmelidir. Kar amacı olmayan örgütlerin, sivil toplum kuruluşlarının, mahalle sakinlerinin, kent sakinlerinin, yerel girişimcilerin ve işletmelerin, sosyal yatırımcıların, dönüşüm projesinde kendilerini ilgilendiren kararları kendilerinin vermesi sağlanmalıdır. Diğer bir ifade ile yerel yönetimler, proje kapsamında belli karar verme yetkilerini ve finans gücünü (sermayeyi) belli oranda bu aktörlere devreder ve söz konusu aktörlerin yapmak istedikleri şeyleri kendi bildikleri yollarla yapmalarına izin verirse, ortaya klişelerden uzak, yerelden iyi beslenmiş, yenilikçi yöntemlerin kullanıldığı özgün projeler ortaya çıkabilir (Anonymous 2010).

Beşinci olarak dönüşümün, yerel ve bölgesel şartlara bağlı olarak belirlenen esnek, değişebilen, gerektiğinde uzaktaki kırsal alanları da kapsayacak gelişme alan sınırları kapsamında yürütülmesi, her yerin dönüşümünün kendi iç koşulları bağlamında ele alınması gerekmektedir. Kır-kent arası dengesizliğin daha fazla artmasını önlemek için kent ve kırsal dönüşümlerin birlikte düşünülmesi zorunludur. Kentsel alanda sınırları önceden açıkça çizilmiş-sabitlenmiş yatırım ve dönüşüm alanları belirlemek, yapılacak dönüşümlerin kırsal alanlara olan etkisini hesap etmemek, bu eylemlerin kentte bir sorunu çözerken kırdaki başka bir sorun üretmesine neden olmaktadır. Bu yüzden kentsel alan gelişip dönüşürken, kırsal alanlar da bir şekilde bu gelişmeden istifade etmeli veya en azından zarar görmemelidir (Eren 2014).

Altıncı olarak kentsel dönüşümlerin getirdiği ekonomik değer artışının, şahıslar ve şirketler yerine büyük oranda yerel yönetimlere aktarılması ve yerel yönetimlerce söz konusu artı değer doğrudan yerel toplulukların ihtiyaçları ve beklentilerinin karşılanmasında kullanılması sağlanmalıdır. Dönüşüm projeleri sonucu ortaya çıkan artı değer (rant), büyük oranda ulusal ve bölgesel kamu kurumlarına, bireysel ve kurumsal özel sektör yatırımcılarına aktarıldığında, bu durum yerel yönetimlerde ve yerel topluluklarda hayal kırıklıkları oluşturmaktadır (Anonymous 2010). Halkın ve yerel yönetimlerin bu projelere aktif iştiraki ve desteği zayıflarsa, bu durum dönüşüm, restorasyon, koruma ve canlandırma projelerinden istenilen sonucun alınamamasına, sürecin yavaşlamasına ve tıkanmasına neden olabilir. Gelişmenin doğurduğu gerçek faydadandan doğrudan yerel toplulukların istifade etmesi, projeye olan halk desteğini çok artırır ve bu durum projeden istenen sonucu almayı kolaylaştırır ve uygulama sürecini hızlandırır.

Dönüşüm alanında gerçekleştirilmesi istenen projelerin kurgulanması, yatırım maliyetlerinin tespiti ve proje etaplarında gecikme olmadan işin tamamlanması, iyi hazırlık yapılması, kaynak sorununun olmaması ve proje fizibilitesinin doğru yapılması; proje katılımcıları ve otoritelerin projeden beklentisinin karşılanması ile projenin istenen biçimde uygulamasına imkan verecektir (Diamond 2010). Geleceğe yönelik senaryoların oluşturulması bakımından önemli bir sorun olarak, dönüşüm çalışmalarının uygulanması esnasında proje üzerinde değişiklik yapılması veya alınan kararların değişmesi, taşınmazın maliyetlerini ve taşınmazın uygulama sonrasındaki durumunu değiştireceği için değerini de etkileyecektir. Proje değişiklikleri, proje tadilatlarının sık yapılması, zaman ve maliyet yönlerinden öngörülen yatırım tutarı ve hedefinin gerçekleştirilememesi ve katılımcıların beklentilerinin karşılanamaması gibi sorunlara neden olabilecektir. Ayrıca senaryolar üzerinde büyük değişikliklerin yapılması, proje uygulayıcısı ve yüklenici yönünden de sorun olabilmekte, özellikle yüklenicilerin zarar etmesi veya yeni senaryo ile yapılması istenen yapıların inşaatta zorluk çekilmesi veya imkansız olması nedeni ile yüklenici değişikliğine gidilebildiği durumlarda; dönüşüm sahasının tasfiyesi ve mevcut imalatların detaylı olarak tespiti gerekeceğinden yeni değerlendirme çalışmasına (inşaat ilerleme seviyesi analizi ve hakkeşlerin analizi) ihtiyaç duyulacaktır. Bu durumun da uygulamanın aksamamasına, zaman ve kaynak israfına yol açabileceği vurgulanmalıdır.

GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Türkiye’de kentsel dönüşüm ile genellikle dönüşümün “fiziksel” boyutu ve alanın mekansal dönüşümü esas alınmaktadır. Oysa dönüşümün fiziksel boyutu kadar etkili diğer elemanları arasında toplumsal, ekonomik ve çevresel dönüşüm de yer almaktadır. Kentsel dönüşüm Roberts (2000)’a göre beş temel amaca hizmet etmekte olup, bunlar; (i) kentin fiziksel koşulları ile toplumsal sorunlar arasında doğrudan ilişki kurulması, (ii) kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermesi, (iii) kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koyması, (iv) kentsel alanların etkin biçimde kullanımı ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin tespiti ve (v) toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel

politikanın şekillendirilmesinin sağlanması olarak sıralanmaktadır. Bu yaklaşımla dönüşüm, yitirilen ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen toplumsal işlevin işler kılınması, toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanması amacına odaklanmaktadır. Kentsel alanın dönüşümü, mevcut sorunlara çözüm üretmek için değişime uğrayan bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003). Dönüşümün çok yönlü etkileri; taşınmaz piyasalarının şekillenmesi, taşınmazın mülkiyet yapısı, kullanım biçimi, kira parası ve piyasa değerlerinin değişmesine de yol açmaktadır.

Kentsel planlamada arazi değer artışını düzenli ve mümkün olduğunca düşük düzeyde tutabilen planları tasarlamak temel hedeftir. Kentsel arazi değerleri, onların kullanım biçimleri veya kentsel işlevlerine bağlı olarak değişmektedir. Ticaret, konut, sanayi ve her türlü işyerleri için ayrılmış arazinin değeri, okul, hastane, park, çöplük ve kanalizasyon tesisleri için ayrılan arazinin değerinden çok daha yüksek olacaktır. Dolayısıyla kamu kesiminin kararları ile arazinin gelir ve değerinde değişime neden olunmaktadır. Ancak kentte bazı ada ve parsellerin değerleri hızlı artarken, bazılarının da değerlerinde artış yavaş veya azalış yönünde olmaktadır. Plan ile bazı parsellerin belli kullanımlar için ayrılması, onun değerini düşürmüş veya sınırlamış ise, söz konusu arazinin maliki, yitirdiği değer kaybını, kamunun başka eylemleri sonucunda yeniden elde etmek olanağı bulabilmelidir. Kentlerde arazisinin değeri düşen maliklere kamu tarafından karşılık (veya tazminat - compensation) verilmesi, değeri artarlardan ise değerlendirme payının (betterment) alınması, kent planlamasının dolaysız sonucu olmaktadır. Ancak taşınmazın değerini etkileyen birçok parametre olduğundan, tazminat veya değerlendirme harcından söz edilebilmesi için, söz konusu değer artış veya azalışının doğrudan kent planından ileri gelmesi gerekecektir. Kamunun planlama kararları ile arazinin değerinde neden olduğu artışa "imar değeri" (development value) ile söz konusu parselin imara açılmadan önceki değeri olan "bugünkü kullanma değeri" (existing use value) kavramlarının birbirinden ayrılması gerekmektedir (Keleş 2004, McGil ve Plimmer 2004). Esasen planlama kararları sonucunda arsası değerlendirilenlerden alınacak "değerlenme payı" ile arsasının değeri düşenlere ödenecek tazminat konularını toplum yararı açısından bir dengeye kavuşturma yoluna gidilmesi, kentsel gelişme projelerinin toplumsal yönden kabul edilebilir olmasına imkan verecektir.

Kentsel dönüşüm, metro, yol, hastane, alışveriş merkezi gibi projeler arsa ve arazi varlığında önemli değer ve hatta rant artışına imkan vermektedir. Özellikle spekülasyon davranışlarla kent arazisi üzerinden oluşturulan rant gelirlerinin, mevcut vergi mevzuatı ile ölçülemediği ve kayıt dışılığın önemli ölçüde emlak vergisi, değer artış kazancı vergisi, tapu harçları ve diğer kamu gelirlerinde kayba neden olduğu görülmektedir. Ancak birçok ülkede olduğunun aksine taşınmazdan alınan vergi ve harçların yerel yönetimlerin toplam gelir ve özgelir bütçesinde önemli bir payının olmadığı dikkat çekmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel gelişme, planlama ve dönüşüm uygulamaları çerçevesinde yönlendirilmekte, ancak bu faaliyetlerin finansmanı, mevcut bütçe gelirlerinden karşılanmaktadır. Ayrıca söz konusu yapılaşma nedeni ile nüfus yoğunluğunun artışı, kentin yeni gelişme alanlarında yaşayanlara sunulması gereken hizmetlerin maliyetleri ve türünü artırmaktadır. Dönüşüm alanlarında imar artışına bağlı değer kazancı veya dönüşüm projelerinin gelirleri veya faydalarının hak sahibi - kamu arasında adil dağılımının sağlanması, kentsel dönüşüm, yenileme ve canlandırma dahil bütün kentsel eylemlerin başarı ve etkisinin ölçülmesinde temel ilkesi olmalıdır.

Kentsel planlama ve dönüşüm çerçevesinde, kamusal otorite tarafından sağlanan rantın, belli kesimler üzerinde kalması, gelir dağılımında adaletin devlet eliyle bozulmasına yol açmaktadır. Burada yapılması gereken, elde edilen rantın, gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, vergi gelirlerinin artan kamusal ihtiyaçların finansmanında kullanılması olacaktır. Kentte oluşan değer artışları sonucunda ortaya çıkan kentsel rantlardan alınacak vergi gelirlerinin merkezi yönetim yerine belediyelere aktarılması, belediyelerin finansman sorunlarının çözümüne katkı yapacaktır. Taşınmaz değer artışının vergilendirilmesine ilişkin olarak yapılacak yeni düzenleme ile rant artışının vergilendirilmesi olumlu bir başlangıç olarak görülmeyle birlikte, değer artışının nasıl tespit edileceği konusu da hayati derecede önemli bulunmaktadır. Mevcut durumda değer artış kazancı; malikin beyan ettiği değer ve/veya emlak vergi değeri üzerinden tespit edilmekte olup, malikin gerçek kazancının bu yolla tam olarak ortaya konulması mümkün olamamaktadır. Yapılması gereken, objektif kriterlerle altyapısı oluşturulmuş kamu değerlendirme kurumunun oluşturulması ve bu kuruma bağlı olarak birkaç kentte hizmet veren değerlendirme ajansları veya değerlendirme komisyonlarının kurulması olup, belirtilen idari birimlerce yapılan çalışmalar ve alınan kararlarda denetim ve yargı yolunun açık olması ile hesapverebilirlik ve şeffaflık sağlanmalıdır. Taşınmazların gerçek alım-satım değerinin tespit edilebilmesi için bütün ödemelerin banka hesaplarından yapılması, ödemeler ve kaynaklarının sürekli izlenmesi ve özellikle bankalar, sigorta şirketleri, tapu müdürlükleri ve icra daireleri gibi birimlerle aktif işbirliğinin tesis edilmesi gerekmektedir.

Kamu ve özel mülkiyetteki taşınmazlara yönelik kalkınma hedefleri doğrultusunda etkili ve verimli politikaların üretilebilmesi için sayı ve yüzölçümlerinin yanında söz konusu taşınmazların ekonomik değerlerinin de ortaya çıkarılması gerekmektedir. Dönüşüm projelerinde değer veya refah maksimizasyonu yerine adil ve dengeleyici değerlendirme sisteminin kurulması gerekmektedir. Değerlemede yüksek veya çok düşük bedellerin ortaya konulması, gerçekçi olmayan değerlendirme yaklaşımlarının uygulanması, proje hızını yavaşlatacağı ve başarısızlığa uğratacağı dikkate alınarak dönüşüme konu taşınmazların mümkün olduğu ölçüde fiili ve yasal durumlarını gözetilen temel değerlendirme ölçütlerinin uygulanması ve sadece kamulaştırma ve maliyete dayalı değerlendirme ile yetinilmemesi gerekecektir. Kamulaştırma bedelinin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar mahkeme kararlarını doğrudan etkilediklerinden, bu konuda titiz davranılması gerekmektedir. Kamulaştırma süreçlerinde uluslararası değerlendirme yöntemlerinin kullanılması ve bu tür uygulamalarda gayrimenkul piyasasını yakından izleyen ve deneyimli taşınmaz geliştirme ile değerlendirme uzmanlarından yararlanılması, kaynak israfını önleyecek, hukuki süreçlerin kısalmalarını sağlayabilecek ve adil yargılamanın yapılmasına yardımcı olacaktır.

Örnek olarak incelenen proje alanındaki taşınmazların nitelikleri, kullanım biçimleri, yasal durum ve fiili durum karşılaştırmaları ve maliklerin değer beklentilerinin büyük ölçüde diğer illerde uygulanan dönüşüm projelerinden farklılık gösterdiği dikkati çekmektedir. İncelenen proje alanında proje öncesi ve sonrası arsa, yapı, eklenti ve müştemilat değerlendirme çalışmalarının rasyonelleştirilmesi açısından öncelikle halihazır durum analizi, ihtiyaç analizi, mevcut duruma göre taşınmaz değerlendirme, proje uygulama sonrası taşınmaz değerlendirme, taşınmazların kullanım biçimlerinin değiştirilmesine yönelik talepler için değişim oranı ve takas esaslarının tespiti yanında proje alanına özgü arsa değer haritasının yapılması, yapı değerlendirme ve değer düzeltme katsayılarının tespiti, taşınmaz değerlendirme hizmetlerine ilişkin usul ve esasların tespiti ve bunun belediye meclisi kararı ve hatta yönetmelik olarak ilan edilmesi ile sürecin şeffaflaştırılması, iyi veritabanı ile izleme - değerlendirme sisteminin kurulması ve proje ekibinde görev alacak uzmanların proje geliştirme ve değerlendirme alanlarında eğitimlerinin yapılması ile uygulama becerilerinin geliştirilmesi zorunludur.

Dönüşüm projelerinin paydaşlar yönünden kabul edilebilir olabilmesi açısından üç aşamalı değerlendirme çalışmasının yapılması gerektiği ortaya konulmuştur. Bunların başında dönüşüm alanında mevcut duruma göre taşınmazların değerlemesinin yapılması olup, bu değer üzerinde maliklerle uzlaşma yapılmakta veya kamulaştırma bedelinin söz konusu değer olması gerekmektedir. İkincisi, proje sonrası üretilecek taşınmazın değerlendirme olup, bu amaçla yapılacak çalışmada alanda imar uygulaması ve kentsel ve mimari tasarımın tamamlanması gerekecek olup, maket üzerinde proje sonrası duruma göre değerlendirme yapılacak ve şerefiye bedelleri ortaya konulacaktır. Üçüncüsü ise dönüşüm öncesi dönemde halihazır durum analizine dayalı proje geliştirme ve değerlendirme çalışmasıdır. Türkiye’de sadece değerlendirme çalışmasının birinci aşaması yapılmakta olup, diğer iki aşamasının hemen hemen hiç yapılmadığı ve doğal olarak da projelerin başarısının olumsuz etkilendiği gözlenmektedir. Proje geliştirme ve proje değerlendirme ile proje sonrası duruma göre değer tahmini ve şerefiyelendirme uygulaması ise nadiren yapılmakta ve yapılan çalışmaların hemen tamamının akademik olarak kabul edilebilir olmadığı dikkati çekmektedir.

Dönüşüm projesinin değerlemesinde ticari karlılık (karlılık endeksi, net bugünkü değer ve iç getiri oranı, nakit akıma bağlanmış geri ödeme süresi ve ekonomik katma değer gibi) analizi yanında toplumsal karlılık analizi de yapılarak finansal ve ekonomik yönlerden yapılabilir, sosyal ve çevresel etkileri yönlerinden kabul edilebilir projelerin geliştirilmesi ve uygulamaya konulması temel hedef olmalıdır. Hemen bütün dönüşüm projelerinde kamu veya belediye kaynağı yerine özel sektör sermayesi kullanılmakta ve bu amaçla sıklıkla dönüşüm alanında imar uygulaması ve tasarım projesinden sonra proje sahibi kurum ile özel firmalar arasında arsa veya kat karşılığı inşaat (eser) sözleşmesinin akdedildiği görülmektedir. Bunun dışında iç ve dış kaynaklardan kredi kullanımı yoluyla proje geliştirme ve uygulamasının sık yapılamaması nedeni ile birçok dönüşüm çalışmasında proje değerlendirme çalışmasının ihmal edildiği dikkati çekmektedir. Özellikle kent planlamanın uygulama boyutuna yönelik önemli araçlardan olan kamu arazilerinin, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi, sağlıklı kent ve kent parçalarının yaratılması ve toplumsal bir sübvansiyon sağlanması açısından önemli kaynaklar oldukları unutulmamalıdır. Gerek 6306 Sayılı Kanun, gerekse 3194 Sayılı İmar Kanununun 11’nci maddesi çerçevesinde kamu taşınmazlarının (genel olarak Hazine mülkiyet ve yönetimindeki taşınmazlarının) bedelsiz olarak dönüşüm ile belediyece gerçekleştirilecek altyapı ve kamusal hizmetler için kullanımı mümkün olmakla birlikte, kamu arazilerinin ulusal ekonomi ve toplum yönünden bedelsiz mal olarak görülemeyeceği, söz konusu bedelsiz devirlerin de toplumsal yönden bir maliyetinin olduğu gözden uzak tutulmamalıdır. Bedelsiz olarak belediye, Bakanlık ve TOKİ için devir taleplerinin belirtilen çerçevede değerlendirilmesi, uzun vadeli gelişme hedefleri ile uyumlu bir yaklaşım olacaktır.

Proje alanında durum tespiti ile parsel-yapı-malik araştırmalarının tamamlanmasından sonra arsa paylarının hatalı olduğu belirlenen parsellerde yapılacak uygulamaların haksızlığa yol açmasını önlemek

bakımından varsa arsa payı düzeltim davalarının kesinleşmesinden sonra anataşınmazın yıkılması sağlanmalı ve arsa paylarının düzeltim davalarında anataşınmaza bağlı bağımsız bölümlerin değerlerinin ise tıpkı kamulaştırma değerlerinin tespitinde olduğu gibi değer üzerinde etkili olabilecek bütün nitelik ve unsurlar ayrı ayrı açıklanmasından sonra söz konusu etkenlerin her birinin değere olası etkisinin ağırlık puanlarına dönüştürülmesi ve ardından tek tek anataşınmazın bağımsız bölümlerinin nihai değerlerinin ortaya konulması gerekecektir. Yerel alanda yürütülecek araştırmaların sonuçlarına göre taşınmazların değerlerini etkileyen ölçütler ve bu ölçütlerin etki dereceleri ile büyüklüğünün belirlenmesi ile taşınmaz değerlerinin karşılaştırma yöntemine dayalı olarak nesnel ve açıklanabilir biçimde tespiti yapılmalıdır. Bununla birlikte ülke genelinde kalıcı bir çözüm olarak kat irtifakı ya da doğrudan kat mülkiyetinin kurulması aşamasında idarece aranan belgelere taşınmaz geliştirme veya lisanlı değerlendirme uzmanları ile değerlendirme şirketlerinden alınacak değerlendirme raporlarının da eklenmesi zorunludur. Değerleme raporunun; anataşınmazın tek tek bağımsız bölümlerinin değerlerini açıkça gösterecek biçimde düzenlenmesi ile arsa paylarının sorgulanabilir, tarafsız ve doğru olarak tespitine imkan vermesi, değerlendirme raporlarının kayıt altına alınması (kat mülkiyet kütüğüne işlenmesi) ile değerlendirme zamanında taşınmazların değerlerini etkileyen unsurlar tespit edilmiş olacağından, ileriki tarihlerde söz konusu unsurlardaki olası değişimlerin arsa paylarının yeniden dağıtılmasını gerektirip gerektirmeyeceği tartışması da kolayca çözümlenebilecektir. Esasen arazi, arsa ve bağımsız bölümlerin her ne amaçla olursa olsun takdir edilen değerlerinin sicile işlenmesi, söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak karşılaştırılabilir ve güvenilir bilgilere ulaşılmasına imkan verecek, değerlendirme veri altyapısı oluşturabilecek, taşınmazların vergiye esas değerlerinin sağlıklı verilere dayalı olarak tahmini ve kamunun gelir kaybının önlenmesi mümkün olacak ve hepsinden de önemlisi taşınmaz değerlerine ilişkin gerçek anlamda endeks çalışmalarının veri altyapısı da kurulmuş olacaktır.

Dönüşümde mevcut dokunun kaldırılması, kullanıcıların önceden hazırlanmış geçici konutlara aktarılması ve çalışmaların tamamlanmasından sonra kat mülkiyetli yeni konutlara yerleştirilmeleri temeline dayanmakla birlikte, ülkemizde birçok proje alanında daha çok rant oluşturma amaçlı yaklaşımların tercih edildiği dikkati çekmektedir. Yerel halk ve sivil toplum ile uzlaşma ile proje uygulama yerine hemen her projede Bakanlar Kurulu Kararının alınması ve acele el koymanın tercih edilmesi, hem projelerin paydaşlarca benimsenmesini olumsuz etkilemekte, hem de projenin uzun zaman alması ve maliyetinin ağır kamulaştırma yükü ile artmasına neden olmaktadır. Öncelikle dönüşüm projelerinde; belediye, valilik, TOKİ ve Bakanlık tarafından "güven ortamının" tesisine önem verilmesi ve bütün iş ve işlemlerin şeffaflaştırılmasına çalışılmalıdır. Proje geliştirme, kentsel tasarım, imar uygulama, değerlendirme ve dağıtım süreçlerinin mümkün olduğunca katılımcı ve saydam olması, halkın katılımı ve projeden memnuniyet düzeyinin yükseltilmesine imkan verecektir. Keleş (2004), Köktürk ve Köktürk (2007) ve diğer birçok araştırmacı tarafından vurgulandığı gibi, kentsel dönüşüm projeleri ile rant oluşumu sağlanabiliyorsa, bunun yerel ve merkezi kamu kurumları ile malik ve hak sahipleri arasında adil paylaşımına yönelik politikaların tespiti ve uygulama araçlarının geliştirilmesi zorunluluğu sıklıkla vurgulanmaktadır.

Taşınmaz değerlendirme faaliyetleri dünyanın birçok gelişmiş ülkesinde uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara dayalı olarak yürütülmektedir. 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunda kurulması öngörülen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği bu anlamda Türkiye için önemli bir aşama olup, bundan sonra yapılması gereken, yürürlükteki kanunlarda gayrimenkul değerlemeyi öngören tüm işlemlerin uluslararası değerlendirme standartları dahilinde yürütülmesinin sağlanmasıdır. Ülke yüzölçümünün yaklaşık % 60'ı Hazine ile kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyet ve yönetiminde olduğu düşünüldüğü zamanda, kamu kaynaklarının etkin ve verimli şekilde değerlendirilebilmesi için bu kaynakların güncel değerlerinin belirlenmesi ve kayıt altına alınması sağlıklı kalkınma politikalarının üretilmesine de yardımcı olacaktır. Bilimsel ve yasal altyapısı olan gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının devlet kurumları, şirketler, finansal kurumlar ve hatta kooperatifler dahil bütün kamu ve özel sektörde yaygınlaşması halinde, mali durumda şeffaflık artacak, hesapverebilirlik ve mali büyüklüklere güven artacak ve bu yolla kamu vicdanı da rahatlatılmış olacaktır.

Yerel yönetimlerin coğrafi bilgi sistemlerine dayalı veritabanı oluşturma girişimlerine önem vererek sağlıklı izleme ve değerlendirme sistemi kurmaları ve öncelikle proje alanlarında ve hatta bütün kentlerde yıllık değer değişimlerini izlemeleri zorunlu görülmektedir. Buna ilave olarak değerlendirme faaliyetlerinin gelişebilmesi için üniversitelerde bu alanda yürütülen ve yürütülecek çalışmalara kaynak aktararak destek verilmesi zorunlu olmaktadır. Kentsel rant, bugün ülkemizde kontrolü en zor sorunlardan biri olarak mevcudiyetini korumakta ve her geçen gün gelir dağılımının bozulmasına neden olmaktadır. Bu bozulmanın tersine çevrilebilmesi için öncelikle kentsel planlama ve dönüşüm çalışmalarının hızla tamamlanması ve bu çalışmalar yürütülürken doğru ve tam bilginin kamuoyuyla paylaşılarak değerlendirme esaslı bir yönetim anlayışının benimsenmesi ve oluşan kentsel rantın kamuya aktarılması gerekmektedir.

Birçok projede emsal artışı yapılması ve bu yöndeki beklenti, kentlerde baskı ve yoğunluk yaratmakta ve proje rant odaklı nitelik kazanmaktadır. Hem emsal artışı ile projelerin finanse edilmesi, hem de projenin neden olduğu değer artışının vatandaşa kaldığı yönünde sıklıkla değerlendirme yapılmakta olup, bu esasen kamu kaynağının proje alanındakilere transfer edilmesinden başka bir anlam taşımamaktadır. İncelenen projede olduğu gibi 50-60 yaşlı, bakımsız ve eskimiş olan 100 metrekare brüt alanlı bağımsız bölümün yerine bağımsız bölüm verilmesi ve malikin hiçbir maliyete katlanmaması, ancak proje alanında emsal artışı ve ilave yoğunlukla verilebilir. Bunun yerine kentsel dönüşüm projesinin iç veya dış kaynaklardan finansmanına yönelik model geliştirilmesi, konut ve gayrimenkule dayalı diğer araçların uygulamaya konulması, gerektiğinde taşınmazın plan işlevi veya fonksiyonunun değiştirilmesi ve varsa alan içindeki kamu arazilerinin -bedelsiz olmayıp projenin gelirinden pay alma koşulu ile- proje alanına dahil edilmesi ile finansman sağlanması yolları mutlaka denenmelidir. Bu biçimdeki dönüşüm projelerine kurumsal gayrimenkul şirketlerin katılımı ve uygulama sonrası elde edilecek bağımsız bölümlerin kiralanması ve satışı yoluyla maliyetlerini geri kazanmaları ve hatta kar etmelerinin mümkün olduğu ön değerlendirme sonuçlarından anlaşılmaktadır.

Türkiye’de 2000’li yıllarda yaşanan ekonomik gelişme trendi, inşaat ve gayrimenkul sektöründe yabancı sermaye yatırımlarının artmasına imkan vermiş ve kredi faizi oranlarının da düşmesi ile konut ve ticari taşınmaz açığının kapatılmasına yönelik önemli adımlar atılmıştır. Bu dönemde 5582 sayılı Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun, 6306 Sayılı Kanun, 2942 Sayılı Kanun ve diğer yasal düzenlemelerle değerlendirme hizmetlerinin düzenlenmesi ve kurumsallaşmasına katkı yapılmıştır. Konut ve ticari taşınmaz yatırımlarını kredi ile finanse etmek isteyen yatırımcıların, profesyonel bir meslek olarak hızla gelişen lisanslı değerlendirme şirketleri ve taşınmaz geliştirme uzmanlarından değerlendirme ve danışmanlık hizmeti almaları zorunlu olmuştur. Değerleme uzmanlığına yönelik mevcut sınav ve lisanslama koşulları gelişmiş ülkelerin gerisinde olmakla birlikte günümüzde değerlendirme de dahil taşınmaza ilişkin bütün teknik, ekonomik, çevresel, siyasi ve sosyal konuları kapsayan taşınmaz geliştirme uzmanlığına gereksinimin arttığı vurgulanmalıdır. Bununla birlikte ülkenin jeopolitik konumu, tarihsel ve kültürel özellikleri ve zengin doğal kaynakları göz önünde bulundurulduğunda; kendi öz varlıklarının dünya üzerindeki değerine yönelik farkındalığın artırılması ve bu yönde bir bilinç ve kültürün oluşturulması bir ihtiyaç olarak kendisini göstermektedir. Günümüzde küresel mali sistemin geldiği etkileşim düzeyi, varlıkların akışkanlığını arttırmış ve spekülasyon hareketlerin kontrolünü zorlaştırmıştır. Özellikle yaşanan hızlı kentleşme sürecinin ve spekülasyon sermaye hareketlerinin taşınmaz değerleri üzerindeki rant etkilerinin, devlet eliyle sistemli bir şekilde takip edilerek sosyal devlet olmanın da bir gereği olarak gerekli müdahalelerin zamanında yapılması gerekmektedir.

Kamu idareleri ve özel kuruluşların varlık değerlendirme ve varlık yönetimi alanında zorunlu olarak anlayış değiştirmeleri ve yeni yaklaşımları benimsemeleri, özellikle küresel kriz sonrası dönemde zorunlu olmuştur. Son yıllarda devlet muhasebe sisteminde yapılan değişikliklerle kamu kaynaklarının hesaplara alınması yönünde önemli adımların atıldığı görülmektedir. Şirket bilançolarındaki maddi duran varlıkların devletteki karşılığını kamu kaynakları oluşturmaktadır. Devlet bilançosunda önemli bir yeri olan bu kaynakların şeffaf ve sağlıklı bir biçimde hesaplara alınabilmesi için değerlendirme kültürünün kamu kurumlarına yerleşmesi ve bu yönde merkezi ve yerel idarelerde yeterli insan kaynağının oluşturulması gerekmektedir. Taşınmaz üzerinden alınan vergiler, araziden sağlanan rantın adaletli bir şekilde vergilendirilmesi halinde gelir dağılımının düzeltilmesinde önemli bir rol üstlenmektedir. Gayrimenkul üzerinden alınan vergilerde en önemli husus, rantın ölçülmesi ile arazi ve arsaların vergiye esas değerlerinin mümkün olduğunca piyasa değerlerine yaklaştırılması ve rasyonel değerlendirme işlemlerinin yapılması olmaktadır. Kira bedellerinin devlet tarafından etkin bir şekilde takip edilememesi nedeni ile birçok mükellef kira gelirlerini eksik beyan etmekte ve vergi kaçığı önlenememektedir. Bu durum gayrimenkullerin el değiştirmesi aşamasında da yaşanmaktadır. Açıklanan nedenlerle gayrimenkul değerlerindeki değişimlerin devlet tarafından etkin bir şekilde izlenmesi gerekmektedir. Ancak il veya ilçe genelinde taşınmaz değerlerindeki değişimin izlenmesi ve adeta haksız bir kazanç haline dönüşüne rantın vergilendirilmesi ve gelir dağılımının iyileştirilmeye çalışılmasının da ötesinde imar hakkı artışı, konut ve diğer kullanım biçimlerinde ticari amaçlı kullanıma dönüşüm, kentsel dönüşüm ile kültürel varlıkların restorasyonu, yenilenmesi ve canlandırma uygulamalarının bile neden olduğu taşınmaz gelir veya kira ile değer artışları izlenememekte ve doğal olarak vergileme yoluyla değer artışlarının bir kısmının yerel ve merkezi idarelere aktarılması sağlanamadığı için kentsel hizmetlerin finansmanının genellikle kamu kesimi tarafından sağlanması zorunlu olmaktadır. Belirtilen konularda mevcut bütün düzenlemelerin gözden geçirilmesi ve toptan kamu kesiminde reform yapılması ve açıklanan yaklaşımların bütün kurumlarda benimsenmesi ve etkin uygulanmasına çalışılması temel hedef olmalıdır.

Teşekkür

Kayseri İli Sahabiye ve Fatih Mahalleleri'nin sınırları içinde ve çevresinde alan çalışması yapılması ve konu ile ilgili ön inceleme ve değerlendirme yapılmasına imkan ve destek veren başta Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı (önceki) Sayın Mehmet Özhasseki ve Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanı Av. Veli Böke'ye teşekkür etmeyi bir borç biliriz. Çalışmada örnek olay olarak kullanılan projenin ön inceleme ve değerlendirme çalışması aşamasında görüş ve değerlendirmelerinden yararlanan Prof. Dr. Metin Arslan, Prof. Dr. Nilay Çabuk Kaya, Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal, Prof. Dr. Recep Kılıç, Doç. Dr. Nihan Özdemir Sönmez, Dr. Berrin Çakmaklı ve Dr. Fatih Eren ile makalenin ilk versiyonunu okuyup görüş veren değerli akademisyen ve uzmanlara içten teşekkür ederiz.

REFERENCES

- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Akkar, M.Z., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi Cilt: (2):29-38, Ankara.
- Aktürk, A.İ., Yakuboğlu, A., Çelik, D. ve Oral, G., 2013. Kayseri Örneği Üzerinden Kentleşme ve Şiddet İlişkisi: İleriye Dönük Bir Projeksiyon, Sosyoloji Dergisi, 3. Dizi, Sayı: (2013/2) (27): 25-40.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt: 46(1):64-102.
- Alkan, M., Nişancı, R. ve Yıldırım V., 2014. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi, KTÜ Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Trabzon. <http://jeodezi.karaelmas.edu.tr/linkler/akademik/Alkan/9.pdf>, (Erişim Tarihi: 10.04.2014).
- Alp, A. ve Yılmaz, M.U., 2004. Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi, İMKB Yayınları, İstanbul.
- Alpöğünç, E., 2010. Arsa Payı Kavramı, Önemi ve Hesaplanması Düzeltme Davası, TBB Dergisi Sayı (2010):89:493-506.
- Alyamaç, K.E., ve Erdoğan, A.S., 2005. Geçmişten Günümüze Afet Yönetmelikleri ve Uygulamada Karşılaşılan Tasarım Hataları, Deprem Sempozyumu, Kocaeli.
- Arslanlı, K.Y., 2004. Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Anonim, 2006. Kayseri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, Doğukan-Anakent Müşterek İş Ortaklığı, 2006, Ankara.
- Anonim, 2012. Gayrimenkul Sektörü ve İller İçin Öngörüler 2015, Gayrimenkul Araştırma Raporu 4, GYODER, İstanbul.
- Anonim, 2014. Kayseri İli Gayrimenkul Sektörü Değerlendirme ve Öngörüler, GYODER Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği ve A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Eylül 2014, İstanbul.
- Anonim, 2015. Sahabiye Kentsel Dönüşüm (Proje Alanı Tespit Çalışması Sonuç Raporu), Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı, Kayseri.
- Anonymous, 2010. Evaluation of the National Strategy for Neighbourhood Renewal Final Report, Department for Communities and Local Government, Amion Consulting, March 2010, UK.
- Anonymous, 2010. Local Growth: Realising Every Place's Potential, HM Government, The Stationery Office, London, UK.
- Anonymous, 2012. Regeneration to Enable Growth: A Toolkit Supporting Community-led Regeneration, Department for Communities and Local Government, January 2012, London, UK.
- Batty, E., Beatty, C., Foden, M., Lawless, P., Pearson, S. ve Wilson, I., 2010. Involving Local People in Regeneration: Evidence from the New Deal for Communities Programme, The New Deal for Communities National Evaluation: Final Report, Centre for Regional Economic and Social Research Sheffield Hallam University, Volume 2, March 2010, UK.
- Batty, E., Beatty, C., Foden, M., Lawless, P. ve Wilson, I., 2010. Exploring and explaining change in regeneration schemes: Evidence from the New Deal for Communities Programme, The New Deal for Communities National Evaluation: Final Report, Centre for Regional Economic and Social Research Sheffield Hallam University, Volume 5, March 2010, UK.
- Blackledge, M., 2009. Introducing Property Valuation, Routledge Taylor & Francis Group, New York, USA.
- Değirmenciler, E., 2007. Gayrimenkul Değerlemesi ve Hazine Taşınmazlarının Yönetimi İçindeki Yeri ve Önemi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Uzmanlığı Tezi, Ankara.
- Değirmenciler, E., 2008. Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Diamond J. Liddle J. And Southern A. (Eds.), 2010. Urban Regeneration Management: International Perspectives, Routledge, London.
- Eren, F., 2014. The Urban Regeneration Experience of the United Kingdom: Lessons for Turkey. CESRAN Research Paper No:7, Centre for Strategic Research and Analysis, Coventry, UK.
- Gölbaşı, İ., 2006. Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerleri Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gül, M., 1998. Sümer Holding Örneğinde Özelleştirme İçin Gayrimenkul Değerlemeleri, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Keleş, R., 2004. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 8. Baskı, Ankara.
- Kerslake, B., 2009. Investment and Planning Obligations: Responding to the Downturn, Homes and Communities Agency, July 2009, London, UK.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 2007. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Lean, W. ve Goodall, B., 1966. Aspects of Land Economics, Estates Gazette, London, UK.
- McGill, G. ve Plimmer, F., 2004. Land Value Taxation: An Investigation into Practical Planning and Valuation Problems, FIG Working Week 2004 May 22-27, 2004, Athens, Greece.
- Mülayim, Z.G., 2001. Tarımsal Değer Bıçme ve Bilirkişilik, İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H. ve Önal, İ., 2008. Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları, 2. Uluslararası Demiryolu Sempozyumu, www.ulasim2023.org. (01/11/2009).
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H., 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi, Maliye Dergisi Sayı: 158 (Ocak-Haziran 2010): 58-74.
- Melikşah, Y., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, Sayı:60, Ankara.
- Öngören, G. ve Çolak, N.İ., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları No: 5, İstanbul.
- Roberts, P., 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, In: P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban Regeneration a Handbook, SAGE Publications, London, UK.
- Şisman, A. ve Kibaroğlu, D., 2009. Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2008. Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye'de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:4:88-111.

- Tanrıvermiş, H., 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2013a. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Bedelleri Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 18, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2013b. Karabük Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Kalan Taşınmazların Bedellerinin Analizi Üzerine Bir Araştırma, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 19, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2015. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:22, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Arslan, M., Akipek Öcal, Ş., Kılıç, R., Çabuk Kaya, N., Özdemir Sönmez, N., Aliefendioğlu, Y. ve Çakmaklı, B., 2015. Kayseri İli Sahabiye ve Fatih Mahalleleri’nin Kentsel Yenileme Kapsamında Değerlendirilmesine İlişkin Teknik, Hukuki ve Bilimsel İnceleme ve Değerlendirme Raporu, A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Rapor No: 116, Ankara.
- Tercan, M., 2010. Kayseri Gayrimenkul Sektörü ve Öngörüler, Kayseri Ticaret Odası, Mayıs 2010, Kayseri.
- Thomas, S., 2003. A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Local Economic Strategy Center, Manchester, UK.
- Tiryaki, V., 2015. Kentsel Sit Alanlarında Koruma Çalışmalarının Finansal, Yasal ve Yönetimsel Boyutları İle Değerlendirilmesi: Ankara İli Altındağ İlçesi Hacettepe ve Sakarya Mahalleleri Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tyler, P., Warnock, C. ve Provins, A., 2010. Valuing the Benefits of Regeneration, Economic Papers 7 - Summary, Department for Communities and Local Government, December 2010, UK.
- Ülger, N.E. ve Ülger, C., 2009. Değerleme Esaslı İmar Uygulama Yöntemine İlişkin Bir Model, 4. Ulusal Mühendislik Ölçmeleri Sempozyumu, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Ülger, N.E., 2010. Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Yasin, M. ve Şahin, C., 2013. Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul.
- Yılmaz, A. ve Demir, H., 2015. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Sorunu, 15. Harita Teknik Kurultayı, TMMOB Harita Mühendisleri Odası, Ankara.
- Wekerle, G.R. ve Whitzman, C., 1995. Safe Cities: Guidelines for Planning, Design and Management, A Division of International Thomson Publishing, U.S.A.