T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ

ÜMİT EFE
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

GEBZE
2019

T.C.
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ

ÜMİT EFE
YÜKSEK LİSANS TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI

DANIŞMANI
DOÇ. DR. İSMAİL ÇÖLKESEN

GEBZE
2019

T.R.

GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

REAL ESTATE VALUATION FOR MULTI-OWNER PARCELS: SULTANBEYLİ CASE

ÜMİT EFE

A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE

DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING

GEODESY AND GEOGRAPHICAL INFORMATION TECHNOLOGIES PROGRAMME

THESIS SUPERVISOR

DOÇ. DR. İSMAİL ÇÖLKESEN

GEBZE

2019

GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	**YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU**

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 03/07/2019 tarih ve 2019/30 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 19/07/2019 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Ümit EFE'nin tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE (TEZ DANIŞMANI)	: Doç.Dr.İsmail ÇÖLKESEN
ÜYE	: Prof.Dr.Taşkın KAVZOĞLU
ÜYE	: Prof.Dr.Fevzi KARSLI

ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

...../...../..... tarih ve ...../..... sayılı kararı.

ÖZET

Mülkiyet hakkı, ulusal ve uluslararası hukuk ile güvence altına alınmış bir haktır. Mülkiyet, bazı kısıtlamalar ile malike mülkte dilediği gibi tasarrufta bulunma hakkı verir. Ülkemizde endüstrileşme ile beraber yaşanan hızlı göç dalgaları ile birlikte özellikle büyük kentlerde, plansız bir şekilde artan nüfus, düzensiz ve plansız şehirleşmeyi de beraberinde getirmektedir. Orantısız bir şekilde büyüyen şehirlerde planlama sorunu ile beraber altyapı, üstyapı ve mülkiyet problemleri de çoğalmaktadır. Mülkiyet sorunu bulunan alanlarda, mülk sahibi, mülkiyet hakkını tam anlamıyla kullanamamakta, hukukun kendisine verdiği yetkiler çerçevesinde; satma, kiralama, hibe etme gibi mülkiyet hakları belli oranlarda kısıtlanmaktadır. Mülkiyet yönünden sorunlu olan alanlarda malik, çeşitli engellerden dolayı taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma aşamasında, bu işlemlerde sorunlar yaşamaktadır. Bu sorunu en derinden yaşayan yerlerden biri de İstanbul'un Sultanbeyli ilçesidir. Sultanbeyli ilçesinde, kentin merkezi de dâhil, bütün mahallelerde yer alan plansız ve kaçak yapılaşmalar ile beraber mülkiyet sorununun da yaşandığı yaklaşık 900 hektar alan bulunmaktadır. Bu alanı kapsayan parseller üzerinde çift başlı mülkiyet yapısı mevcuttur. Parsellerin büyük bölümünde, araziyi kullanan özel ve tüzel kişiler tapu maliki değildir. Sultanbeyli ilçe sakinlerinin büyük bir bölümü bu parseller üzerine yaşadıkları halde, çeşitli hukuksal engellerden ötürü yıllardır mülkiyet sorunu yaşamakta ve mülkiyet hakları kısıtlanmaktadır. 26 Eylül 2011 tarihinde çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı çerçevesinde, hisseli arazilerde tapusu olan maliklerin hisseleri ile Maliye Hazinesine ait arsa ve arazilerin trampa edilmek suretiyle kamulaştırılması yoluna gidilmiştir. Söz konusu trampa yolu ile kamulaştırma işleminde, hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesinin yapılması önemli bir işlem adımıdır. Bu tez çalışmasında, ülkemizde çeşitli alanlarda kullanılan taşınmaz değerlemesinin, mevcut kullanım alanlarının yanı sıra, mülkiyet sorununun çözümü noktasında, mülkiyeti sorunlu olan çok hisseli parsellerde de kullanılabilir olduğunu gösteren çözüm önerisi sunulmuştur. Hisseli parsellerde yapılan taşınmaz değerlemesi ile elde edilecek kazanımlar aktarılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Değerlemesi, Mülkiyet, Sultanbeyli, Hisseli Parseller.

SUMMARY

The right of property is a right guaranteed by national and international law. The property gives the owner the right to make saving of the property as he wishes, with some restrictions. An unplanned increase in population due to the rapid migration waves experienced together with the industrialization in our country, especially in big cities, brings along irregular and unplanned urbanization. In disproportionately growing cities, issues with urban planning are increasing along with infrastructure, superstructure and property problems. In areas with property problems, the owner of the property cannot fully exercise the right of property and within the framework of the powers granted to him by the law; property rights such as selling, renting and granting are restricted in certain proportions. In areas that are problematic in terms of ownership, the owner is experiencing problems in these transactions during the stage of make saving on his or her property due to various obstacles. One of the places to experience this problem in its deepest is the Sultanbeyli district of Istanbul. There are approximately 900 hectares of land in the district of Sultanbeyli, including the town center, where the property problem is experienced together with unplanned and illegal housings in all neighborhoods. There is a dual ownership structure on the parcels covering this area. In most of the parcels, natural and legal persons using the land are not landowners. Although the majority of the residents of Sultanbeyli District live on these parcels, due to various legal obstacles, property problems have been experienced for years and property rights have been restricted. In accordance with the decision of the Council of Ministers issued on September 26, 2011, the shares of the owners who has a shared title deed and the land belonging to the Treasury were expropriated by exchange. During the expropriation process by exchange real estate appraisal is an important step. In this thesis, a solution offer is proposed which presents the real estate appraisal, used in various fields in our country, can also be applied for the solution of the property problem in the multi-parcels which have problem of ownership, in addition to current usage areas. The gains to be obtained by the appraisal in the shared parcels are presented.

Key Words: Real Estate Valuation, Ownership, Sultanbeyli, Multi-Owner Parcels.

TEŞEKKÜR

Eğitim öğrenim hayatımın yanı sıra, yaşamımın tüm alanlarında maddi ve manevi tüm imkânları bana sağlayan, beni her zaman koşulsuz destekleyen aileme teşekkürü borç bilirim.

Tez çalışmam ve yüksek lisans eğitimim esnasında, bilgi, beceri ve tecrübeleri ile beni destekleyen, ihtiyacım olan her türlü imkânı sağlayan, tez danışmanım, değerli hocam sayın Doç. Dr. İsmail ÇÖLKESEN' e;

İş hayatımda tezi yazmamda katkıları olan Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nde görev yapan değerli çalışma arkadaşlarıma;

Sultanbeyli Belediyesi bünyesinde görev almama vesile olan Belediye Başkanı Hüseyin KESKİN' e, görev yaptığım süre boyunca bilgi, tecrübe ve vizyonu ile yol gösteren Belediye Başkan Yardımcısı Erkan DİNÇ'e, Yasir AĞIRMAN'a ve Emlak İstimlak Müdürü Ahmet ÜNAL' a teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
TABLOLAR DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. Problem Tanımı ve Tez Çalışmasının Amacı	1
1.2. Metodoloji	3
1.3. Literatür Araştırması	5
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	9
2.1. Taşınmaz Değerlemesi ile İlgili Temel Tanım ve Kavramlar	9
2.2. Taşınmaz Değerlemesinde İş Akışı	11
2.3. Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler	13
2.4. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	16
2.4.1. Karşılaştırma Yöntemi	17
2.4.2. Gelir Yöntemi	18
2.4.3. Maliyet Yöntemi	18
2.4.4. İstatistiksel Yöntemler	19
2.4.5. Algoritma Tabanlı Gelişmiş Değerleme Yöntemleri	20
2.4.6. Proje Geliştirme Yöntemi	20
3. ÇALIŞMA BÖLGESİ: SULTANBEYLİ İLÇESİ	22
3.1. Sultanbeyli İlçesine Genel Bakış	22
3.2. İlçenin Tarihsel Süreci	24
3.3. İlçenin Nüfus Bilgisi	25
3.4. İlçenin Mülkiyet Yapısı	30
4. SULTANBEYLİ İLÇESİNDEKİ ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ	33

4.1. Çok Hisseli Parsellerin Tarihsel Süreci 33
4.2. Çok Hisseli Parsellerde Mülkiyet Yapısının Oluşumu 35
4.2.1. Satış Senetleri ve Özel Parselasyon Krokileri 35
4.2.2. Tapu Satışları 37
4.3. Sultanbeyli İlçesindeki Çok Hisseli Parsellere İlişkin Mevcut Durum 37
4.3.1. Çok Hisseli Parsel Sayısı Ve Parsellerin İlçedeki Dağılımı 37
4.3.2. Çok Hisseli Parsellere İlişkin Kadastral Bilgiler 39
4.3.3. Çok Hisseli Parselleri Üzerindeki Mevcut Bina Bağımsız Bölüm ve Nüfus Sayısı 41
4.4. Çok Hisseli Parsellerin İmar Plan Bilgileri 41
4.4.1. Nazım İmar Planı 42
4.4.2. Uygulama İmar Planı 43
4.4.3. İmar Uygulama Bilgileri 47
4.4.3.1. Düzenleme Ortaklık Payı Bilgileri 48
4.4.3.2. Kamu Ortaklık Payı Bilgileri 49
4.5. Çok Hisseli Parsellerde Taslak Parselasyon Planı Çalışma Örnekleri 49
4.5.1. Parselasyon Planı Bilgileri 49
4.5.2. Sultanbeyli 1331 Parsel Taslak Parselasyon Planı 50
4.5.3. Sultanbeyli 1332 Parsel Taslak Parselasyon Planı 51
4.5.4. Sultanbeyli 1420 Parsel Taslak Parselasyon Planı 52
4.6. Çok Hisseli Parsellerin Mülkiyet Sorununa Yönelik Çalışmalar 53
4.6.1. Yerel Yönetim Bazında Yapılan Çalışmalar 54
4.6.2. Merkezi Yönetim Bazında Çalışmaları 55
4.6.3. Bakanlar Kurulu Kararı 55
4.6.4. 7143 Sayılı Kanun Geçici Madde 1 57
4.6.5. Trampa İşlemleri 59
5. ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİSİ VE UYGULAMA ÖRNEĞİ 61
5.1. Taslak Parselasyon Planlarından Faydalanılarak Yapılan Taşınmaz Değerlemesi ve Trampa İşlemi 61
5.1.1. Trampa İşleminin Amacı 62
5.1.2. Çok Hisseli Parsellerde Fiili Kullanım Sayısı ve Ortalama Alanları 65
5.2. Sultanbeyli İlçesi Çok Hisseli 1332 nolu Parsel İçin Taşınmaz Değerlemesi 67

5.2.1. 1332 nolu Parsele Ait Genel Veriler 67
5.2.2. 1332 Parsel Taslak Parselasyon Planı ve Bilgileri 68
5.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre 1332 nolu Parsel İçin Değer Analizi 72
5.3. Trampa İşleminde Kullanılan Bahçelievler İlçesi 100 Ada 1 Parsel İçin Taşınmaz Değerlemesi 77
5.3.1. 100 Ada 1 Parsele Ait Genel Veriler 77
5.3.2. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi 78
5.4. Trampa İşlemleri Çerçevesinde 1332 nolu Çok Hisseli Parsel ile 100 Ada 1 nolu İmar Parselinin Karşılaştırılması 81
6. BULGULAR ve TARTIŞMA 82
7. SONUÇ ve ÖNERİLER 85

KAYNAKLAR 87
ÖZGEÇMİŞ 90

SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

Simgeler ve Kısaltmalar	**Açıklamalar**
AAD	: Arsa ve Arazi Düzenlemesi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
GTÜ	: Gebze Teknik Üniversitesi
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İHEB	: İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi
KAKS	: Kat Adedi Kat Sayısı
KOP	: Kamu Ortaklık Payı
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEM	: Trans European Motorway
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UAVT	: Ulusal Adres Veri Tabanı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No:		Sayfa
1.1:	Hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi.	5
2.1:	Taşınmaz değerlemesi iş akış şeması.	12
3.1:	Sultanbeyli ilçesinin konumu ve mahalleleri.	23
3.2:	Sultanbeyli ilçesinin a) 1970 tarihli İBB şehir haritası ve b) 1982 tarihli İBB şehir haritası.	27
3.3:	Sultanbeyli ilçesinin a) 2009 tarihli ve b) 2013 tarihli ortofoto görüntüleri.	27
3.4:	Adil ve Mimar Sinan Mahallelerine ait a) 2010 uydu görüntüsü, b) 2018 uydu görüntüsü.	30
3.5:	1/35.000 ölçekli Sultanbeyli mülkiyet durum haritası.	32
4.1:	Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin konumları.	39
4.2:	Çok hisseli parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı.	43
4.3:	Çok hisseli parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.	45
4.4:	Uygulama imar plan bölgeleri şematik gösterimi.	46
4.5:	Sultanbeyli 1331 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).	51
4.6:	Sultanbeyli 1332 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).	52
4.7:	Sultanbeyli 1420 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).	53
5.1:	Trampa işlemi akış şeması.	64
5.2:	Trampa işleminin şematik görünümü.	65
5.3:	1332 parsel konum analizi (2013 tarihli uydu fotoğrafı).	68
5.4:	1332 parselin imar durumunu gösterir kroki.	69
5.5:	1332 parsel taslak parselasyon planı.	71
5.6:	1332 parselin çevresindeki emsal konut projeleri.	75

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo No:		Sayfa
2.1:	Taşınmaz değerine etki eden faktörler.	15
3.1:	Sultanbeyli ilçesinin yıllara göre nüfus durumu.	26
3.2:	Sultanbeyli ilçesi mahalle bazlı nüfus verisi (2007-2018).	28
3.3:	Yıllara göre verilen ruhsat sayısı.	29
3.4:	Sultanbeyli ilçesi mülkiyet tablosu (2018).	31
4.1:	Sultanbeyli ilçesinde yer alan çok hisseli parsellere ilişkin bilgiler.	40
5.1:	Muhtemel uygulama neticesinde oluşacak ortalama parsel sayıları ve ortalama alanları.	66
5.2:	1332 kadastral parsele ait imar planı ve imar uygulama bilgileri.	72
5.3:	1332 nolu çok hisseli parsel için proje geliştirme yönteminde toplam inşaat alanı ve maliyeti.	74
5.4:	1332 nolu çok hisseli parsel için proje satış geliri.	76
5.5:	1332 nolu çok hisseli parsel için kat karşılığı hesabı.	77
5.6:	100 ada 1 parsel için proje geliştirme yöntemiyle toplam inşaat alanı ve maliyeti.	78
5.7:	100 ada 1 parsel için proje satış geliri.	80
5.8:	100 ada 1 parsel için kat karşılığı hesabı.	80

1. GİRİŞ

İlk çağlardan beri toprak ve toprağın üzerine inşa edilen yapılar, insanoğlunun yaşamını idame ettirebilmesi için vazgeçilmez bir unsur olmuştur. Bu nedenle toprağı elinde bulundurmak ve ona hükmetmek her zaman bir ayrıcalık ve zenginlik unsuru teşkil etmiştir. Eski dönemlerdeki toplumlar genel olarak topraktan tarımsal ürünler üretmek anlamında yararlansa da günümüzde toprak, sadece zirai faaliyetler için kullanılan yapıdan çıkıp, daha çok ticari faaliyetler için kullanılan bir yapıya kavuşmuştur. Bu nedenle de, toprağa sahip olmak, ona hükmetmek daha büyük bir önem taşımaktadır.

Taşınmaz, bir yerden başka bir yere taşınamayan, götürülemeyen anlamına gelmektedir. Toprak (tarla, arsa vb.) ve toprağın üzerine inşa edilen yapılar (ev, villa, işyeri vb.) da taşınmaz mallardır.

Günümüzde, taşınmazlar bir maddi kaynak olarak görülmektedir ve insanlar ticaretlerinde taşınmazları ve bunların maddi karşılıklarını kullanmaktadırlar. Büyük tarla demek, daha çok zirai ürün elde etmek ve daha çok zenginleşmek anlamına geldiği gibi, daha çok işyeri ve daire daha çok ticaret yapmak ve zenginleşme anlamına gelmektedir. Kısacası, ne kadar çok ve değerli taşınmaza sahip olunursa, maddi anlamda zenginleşme insanlar için o ölçüde çok olur. Bu sebepledir ki, insanoğlu maliki olduğu veya malik olmaya aday olduğu taşınmazların gerçeğe en yakın değerini öğrenme isteği duymakta ve bu isteğin gerekliliği olarak da taşınmaz değerlemesinin bilimsel veriler ışığı altında objektif yapılması ihtiyacı doğmuştur.

1.1. Problem Tanımı ve Tez Çalışmasının Amacı

Ülkemizde ve dünyada birçok alanda direk veya dolaylı bir nedenden dolayı taşınmaz değerlemesine başvurulmaktadır. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi ile ilgili çalışmalar son zamanlarda artmakla beraber, kamulaştırma, vergilendirme, taşınmazların satış-kiralama bedellerinin tespiti, özelleştirmeler gibi birçok işlemde taşınmaz değerlemesinden faydalanılmaktadır.

Taşınmaz değerlemesi işlemine kamu ve özel sektörde birçok alanda ihtiyaç duyulmaktadır. Arsa ve arazi düzenleme çalışmaları, vergilendirme, taşınmaz mal

alım-satım işlemleri, kamulaştırma işlemleri, kentsel dönüşüm faaliyetleri, taşınmaz üzerinde ipotek, kredilendirme, kısıtlılık, rehin gibi işlemlerin tesis edilmesinde taşınmaz değerlemesine başvurulur.

Vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, kentsel ve kırsal toprak düzenlemesi gibi kamusal veya sermaye piyasası, bankacılık, kredilendirme, sigortacılık gibi özel sektör ihtiyaçları için başvurulan taşınmaz değerlemesi, kamu ve birey haklarının korunması açısından önemli bir uzmanlık alanıdır [Çağdaş, 2001].

Mülkiyet, bir menkul veya gayrimenkul üzerinde tasarrufta bulunma ve ondan faydalanma hakkını ifade eder. İnsanların yerleşik hayata geçmesi sonucu mülkiyet anlayışı doğmuş ve daha sonraları bu kavram gelişerek zenginlik kavramını ortaya çıkarmıştır. Mülkiyet hakkı, maddi karşılığı olan unsurlar üzerinde tam egemenlik sağlayan bir hakkı ifade eder. Fakat bu durumun dışında özel bir mülkiyet yapısı olan Sultanbeyli ilçesinde hukuki hak sahipliliği ile fiili hak sahipliliği arasında farklılık gösteren bir durum oluşmuştur, yani tapudaki hak sahipleri ile zemindeki hak sahipleri büyük oranda farklılık göstermektedir.

Sultanbeyli ilçesinin yaklaşık 9 milyon m^2'lik alanını çift başlı mülkiyet yapısına sahip çok hissedarlı parseller oluşturmaktadır. Sultanbeyli ilçesinde yaklaşık 100 yıllık bir durum olan bu mülkiyet sorunun temel sebebi, tapu satışlarını engelleyen hukuksal durumdur. Şöyle ki, çok hisseli parsellerde devam eden davalardan kaynaklı, taşınmaz satışları (devirleri) tapuda yapılamayıp, bunun yerine satış senetleri ile yapılmıştır. Bunun yanında, satış senedi ile yerini satan tapu sahibinin, sattığı yerin tapusunu, mahkeme süreci tamamlandıktan sonra, sattığı şahıslara devretmek yerine başka kişi veya kurumlara satmasıdır. Bu durum da hisseli parsellerde tapu sahipleri ile arazideki fiili kullanıcıların farklı olmasına yol açmıştır. Bu sorunun çözümünün ana kaynağı, hisseli parsellerde, arazide kullanımı bulunmadığı halde, tapuda hak sahibi olan hissedarların hisselerinin kamulaştırılıp, arazide on yıllardır fiili kullanımı olduğu halde tapu sahibi olamayan şahıslara devredilmesi ile olacağı öngörülmüş ve bu hususta devlet eli ile yürütülen çalışmalar önemli noktaya gelmiştir.

Tez çalışmasında, Sultanbeyli ilçesinde önemli bir problem olmuş çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu ele alınmış, uzun yıllardan beri süregelmekte olan sorunun çözümüne katkı sağlayan unsurlar ile beraber, bu sorunun çözümündeki önemli araçlardan bir tanesi olan taşınmaz değerlemesinin, hisseli parsellerde de uygulanabilirliği analiz edilmiştir. Sultanbeyli ilçesinin mevcut mülkiyet yapısı göz

önünde bulundurulduğunda çok hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi işleminin gerçekleştirilmesi amacıyla klasik değerleme yöntemleri yerine proje geliştirme yöntemi ele alınmış ve bu yöntem esas alınarak örnek parsellerde uygulama yapılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Bu amaca yönelik olarak öncelikle, mülkiyet ve taşınmaz değerlemesi ile ilgili genel tanım ve kavramlar açıklanmıştır. Daha sonra, ilçede yaşanan mülkiyet sorunu detayları ile ele alınmıştır. Sultanbeyli ilçesinde yer alan yaklaşık 9 milyon metrekarelik alanı kapsayan hisseli parsellerde proje geliştirme yöntemi referans alınarak taşınmaz değerlemesi yaklaşımının kullanımı değerlendirmeye alınmıştır. Sultanbeyli ilçesinde bulunan hisseli parseller mülkiyet sorunu bulunan fakat imar planına sahip ham arazilerdir. Taşınmaz değerlemesinin mülkiyet sorunu bulunan yerlerde, bu sorunun çözümünün önemli bir anahtar olduğu düşünülmektedir. Sultanbeyli ilçesinde seçilen çok hisseli bir parsel özelinde, imar planı bulunan ham parselin, imar uygulaması yapılmış imar parseli gibi olgunlaştırılma aşamaları anlatılıp, hisseli parsellerdeki mülkiyet durumu farklı olan imar parselleri ile kıyaslama yapılması öngörülmüştür. Mülkiyet yönünden problemli olan hisseli parsellerdeki hisselerin, imar parselleri ile kıyaslanabilir ve gerçek değerinin belirlenebilir olduğu örnek çalışma üzerinden irdelenmiştir.

1.2. Metodoloji

Bu tez çalışması kapsamında izlenecek temel işlem basamakları kısaca şöyledir:

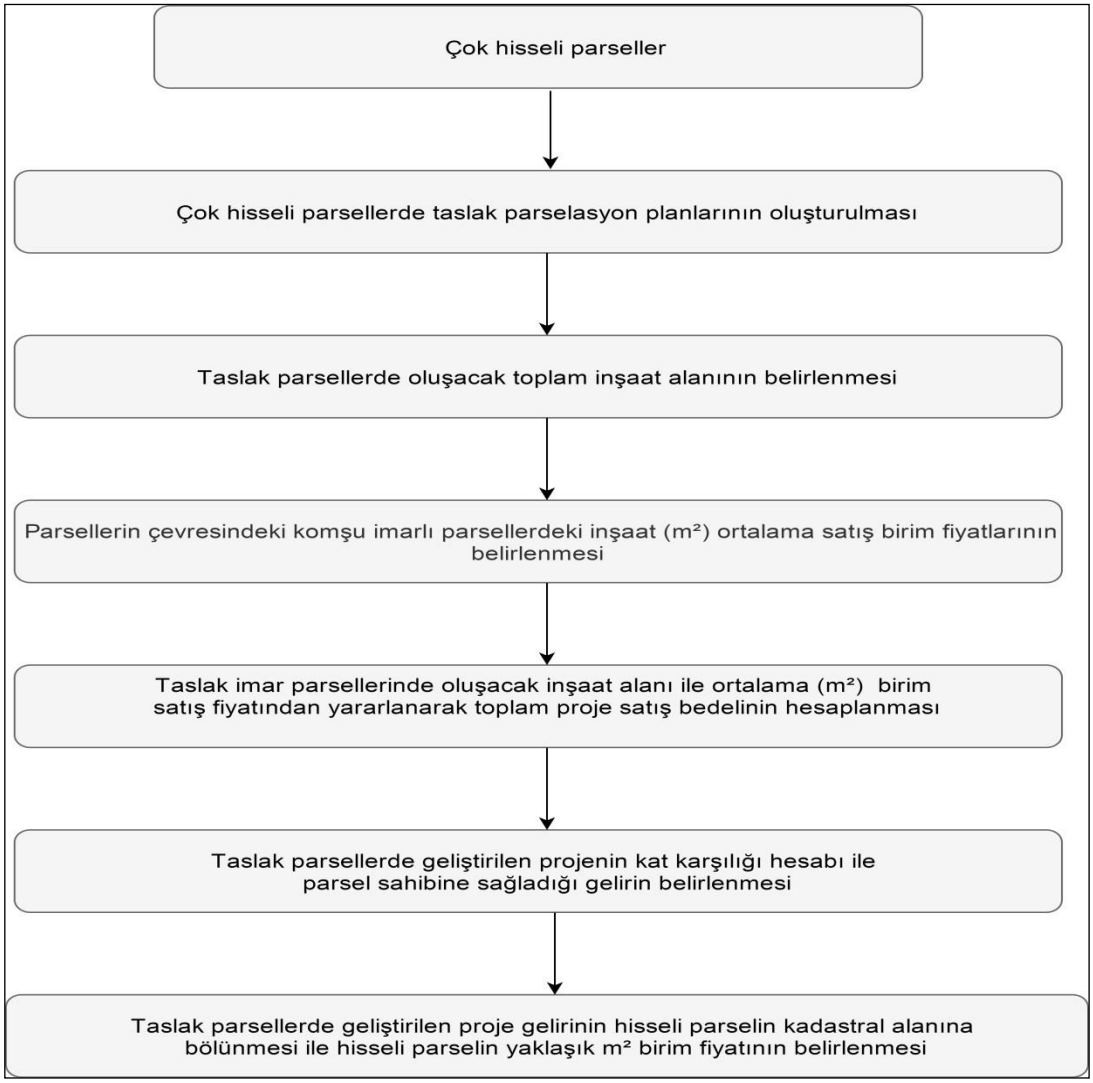
Taşınmaz değerlemesi ile ilgili temel tanım ve kavramlar sunulup, taşınmaz değerleme yöntemleri açıklanmıştır. Tezin asıl konusu olan Sultanbeyli ilçesi hakkında genel bilgiler verilip, mülkiyet yapısı daha detaylı anlatılmıştır. Sultanbeyli ilçesindeki yaşanan mülkiyet sorununun ana kaynağı olan çok hisseli parsel problemi detaylandırılarak, çok hisseli parsellerde mülkiyet sorununun çözümü noktasında çok önemli rol oynayan taşınmaz değerlemesine yönelik çözüm önerisi ve bir parsel üzerinde uygulama örneği geliştirildikten sonra yapılan işlem ile ilgili bulgular ve sonuç sunulmuştur.

Hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi ile hedeflenen, mülkiyet süreci yönünden problemi bulunan ve yıllarca çözülemeyen mülkiyet yapısındaki karmaşıklığı önlemek, çift başlı mülkiyet yapısına sahip olan araziler için takas (trampa yolu ile kamulaştırma) yönteminin altyapısını oluşturmaktır.

Mülkiyet sorunu olan hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi yaparak, çift başlı mülkiyeti ortadan kaldırılması ve arazideki fiili hak sahipleri ile hukuki hak sahipleri arasındaki bu yapının çözümlenmesine katkı sunulması amaçlanmıştır. İmar uygulaması görmemiş, herhangi bir parselasyona tabi tutulmamış yerlerde de taşınmaz değerlemesinin uygulanabilirliği ele alınarak, benzer mülkiyet problemlerinin yaşandığı alanlarda hisseli parsellerde gerçekleştirilecek taşınmaz değerlemesi yaklaşımı ile çift başlı mülkiyet yapısının çözümlenmesi noktasında bir çözüm önerisi ortaya koyulması hedeflenmiştir.

Sultanbeyli ilçesinde sınırları içerisinde yer alan, mülkiyet yönünden sorunlu parseller ile mülkiyeti sorunsuz parsellerin birbirine denk olabileceği şartları meydana getiren etmenler oluşturarak bu parsellerin birbirine göre durumlarının karşılaştırılabilir olmasını esas alan proje geliştirme yöntemi yardımıyla taşınmaz değerlemesi gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu hedef doğrultusunda gerçekleştirilecek işlemler ve iş akışı Şekil 1.1'de verilmiştir.

Öncelikli olarak, Sultanbeyli ilçesi ile ilgili genel bilgiler verildikten sonra, asıl tez konusunun temelini oluşturan ilçedeki 100 yıllık bir sorun olmuş hisseli parsellerden kaynaklanan mülkiyet yapısı anlatılmıştır. Sultanbeyli ilçesinde, hisseli parsellerde yapılan arazi ve bina tespit çalışmaları ve hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan imar planları ve diğer çalışmalar ışığında, ilçedeki çok hisseli parsellerin tamamı için taslak parselasyon planları hazırlanmıştır. Değerleme işleminin gerçekleştirilmesinde söz konusu taslak imar parsellerinden yararlanılacaktır. Taslak imar parsellerinin tamamının 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mevcut olup yapılaşma koşulları bellidir. Taslak parseller, imar parseli olarak kabul görüp bu parseller üzerinde inşa edilecek toplam yapı alanı hesaplanacaktır. Parsellerin yakın çevrelerinde bulunan yapılaşmış imar parsellerindeki yapıların ortalama m^2 birim satış değerleri belirlenip, kat karşılığı hesabında bütün taslak imar parsellerinin malikine sağlayacağı bedel hesaplanıp, bunun da hisseli parselin toplam kadastral alanına bölünmesi ile hisseli parselin m^2 birim fiyatı belirlenmiş olacaktır.



Şekil 1.1: Hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi.

1.3. Literatür Araştırması

Taşınmaz değerleme işlemi sadece ülkemizde değil, tüm dünyada ekonomik ve sosyal bakımdan önemli bir kavramdır. Dünya nüfusunun hızlı bir şekilde artması, sanayi devrimi ile beraber makinelerin makineleşmiş endüstriyi doğurması, endüstrilerin büyük kentlerde kurulması sonucunda şehirlerin hızla göç almasına neden olmuştur. Endüstrileşme sonrası dönemde dünyada geçim kaynakları önemli ölçüde değişmiştir.

Toprak, tarihte farklı devirlerde insanoğlu için farklı anlamlar ifade etmiştir. Toprak daha önceleri genellikle zirai faaliyetler için kullanılırken günümüzde çok

farklı amaçlar için kullanılmakta ve büyük zenginlik aracı olarak görülmektedir. Bu durum insanlarda sahip oldukları toprakların ve toprak üzerindeki taşınmazlarının gerçek değerini bilme ihtiyacı doğurmuştur ve doğru çalışan bir taşınmaz değerleme sistemi ihtiyacı hâsıl olmuştur.

Taşınmaz değerleme faaliyetleri, ekonomik sistemlerde geniş yer tutmakta, taşınmaz değerlemesine, vergilendirme, kamulaştırma, imar uygulamaları, irtifak tesisi kurma gibi kamusal uygulamaların yanında, bankacılık, sigortacılık gibi özel sektör faaliyet alanlarında da ihtiyaç duyulmaktadır.

Dünyada taşınmaz değerlemesi alanında mevzuat ve teknik açıdan yeterli seviyede olan ülkeler bulunmaktadır. Fakat ülkemizde taşınmaz değerlemesi açısından mevzuatta birçok madde bulunmakta ise de bunlar arasında bir bütünlük bulunmamaktadır. Erdem (2016), taşınmaz değerlemesi alanında bazı ülkeleri yasal düzenlemeler, kurumsal ve teknik yapıları bakımından incelemiştir. Değerleme konusunda başarılı uygulamalara sahip ülkelere örnek olarak Almanya, Hollanda, Danimarka, İsviçre, İngiltere ve Amerika Birleşik Devletleri'ni göstermektedir. Bu ülkelerin taşınmaz değerleme sistemlerinin iyi olmasındaki ortak paydanın yasal, kurumsal ve teknik açıdan bütünlük ve uyum içerisinde çalışan sistemlere sahip olmaları, iyi bir denetleme mekanizması içerisinde, dönemsel ihtiyaçları karşılamak üzere değil, sorunu kökten çözen bir yaklaşımla sistem kurmuş olmalarıdır.

Ülkemizde arazi mevzuatının oldukça parçalı bir yapıya sahip olması, bazı alanlarda yasal düzenlemeler bulunmaması, belli faaliyet alanlarında farklı mevzuatta farklı uygulamaların bulunması gibi nedenler, taşınmaz değerlemesi ile ilgili uygulamalarda karmaşıklığa sebebiyet vermektedir. Yasal, kurumsal ve teknik açıdan bütüncül bir sisteme ve yeterli denetleme mekanizmasına sahip olmamamız değerleme açısından çözümcü bir sistem anlayışından uzak olmamıza neden olmaktadır [Erdem, 2016].

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi alanındaki mevzuatın tüm yönleriyle modernize edilerek günümüz şartlarına uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Candaş (2012), taşınmaz değerlemesi için Türkiye'de yasal altyapısının yeniden modellenmesi gerektiğini belirtmiştir. Arazilerin yeterli ve etkin politikalarla yönetilebilmesinin "sürdürülebilir arazi yönetimi" ilkesi kapsamında olabileceği vurgulanmıştır. Taşınmaz değerlemesi faaliyetlerinin standart hale getirilmesi, tek elden yürütülmesi ve denetim altına alınması taşınmaz piyasasındaki dalgalanmaların kontrol edilmesi,

kurumlarda bütüncül bir işlem yapısının kurulması gibi gereksinimlerden dolayı ülkemizde Taşınmaz Değerlemesi Kanununa duyulan ihtiyaç ortadadır.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD), şehir planı açısından kullanıma uygun olmayan parsellerin kullanışlı bir yapıya kavuşmasını sağlayan bir planlama aracıdır. AAD işlemi, düzenlemeye giren kadastro parsellerinin imar planına uygun bir şekilde yeni imar parselleri halinde düzenlenerek, kamusal alanlar da ayrılarak kamu hizmetine sunulmak suretiyle, mal sahiplerine geri verilmesi işlemidir. Yomralıoğlu (1997 a), AAD işleminde eşdeğer ilkesine dayanan model üzerinde durmuştur. AAD işleminde, bir bölgedeki mevcut kadastro yapısının değişiminin yanında mülkiyetin sahip olduğu halihazırdaki ekonomik dengeler de değişmektedir. İmar planına sahip olan kadastral parsellere ait olan mevcut ekonomik değer pozitif yönde etkilenmektedir. Fakat imar parsellerinin tamamı için bu etki aynı oranda olmadığından dolayı yapılan uygulama çoğu kez malikleri memnun etmemektedir. Özellikle, yapılan uygulama sonucunda yeni tahsisi yapılan parsellerin objektif kriterlere göre değerlendirilmemesi, mülkiyet sahipleri açısından hak ihlallerine neden olmaktadır. AAD'nin başarılı sayılabilmesi için, mal sahibinin düzenleme öncesinde parsel değer dağılımı ile düzenleme sonrasında tahsisi yapılan imar parselinin değer dağılımının birbirine paralel olması gerekmektedir. Bu da imar planının getirdiği avantajların düzenleme sınırı içerisindeki parsel maliklerinin tamamını aynı oranda etkilemesi ile olabilir. Bunu sağlamak için de düzenlemeye girmeden önceki kadastral parseller ile düzelemeden sonra oluşacak imar parsellerinin seçilecek uygun değer kat sayılarına göre değerlendirilmesi ve tahsis ile ilgili hesaplamalarda parsel alanları yerine birim değeri baz alan yeni bir hesaplama modeline ihtiyaç duyulmaktadır [Yomralıoğlu, 1993].

Eray (2003), taşınmaz geliştirmesi kuramsal temelleri tezinde arazi geliştirme sürecini üç evrede incelemiştir. Bu evreleri etkin olmayan evre, gelişme evresi ve olgunluk evresi olarak sınıflandırmıştır. Etkin olmayan evreyi, imara planı olan veya bir sonraki yılın imar programına alınan ham arazi olarak, gelişme evresini, imarı planlanmış gelişmiş arazi olarak, olgunluk evresini ise altyapısı bitmiş yapıya hazır olgun arazi olarak tanımlamıştır.

Bostancı (2008), taşınmaz geliştirme proje çeşitlerinden biri olan konut geliştirme projeleri üzerinde uygulanabilecek risk analiz sistemi ve proje risklerini incelemiştir. Proje riskini oluşturan etmenler ortaya konularak risk analiz modelleri

geliştirmiştir. Türkiye'de şirketlerin konut geliştirmeye yönelik yapmış oldukları proje geliştirme yatırımı analizi yapmıştır.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Değerlemenin (kıymet biçme) özünde, taşınmaz ve taşınır mal, gelir ve haklara bilimsel metotlar ışığında değer belirleme veya tahmini tekniğini öğretme vardır [Mülayim, 2001].

Açlar vd. (2002)'ye göre; taşınmaz değerlemesi, bir taşınmazın projesinin ya da taşınmaza ait hak ve yararların değerleme zamanındaki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif kriterlere dayanarak kestirilmesi olarak tanımlanabilir.

2.1. Taşınmaz Değerlemesi ile İlgili Temel Tanım ve Kavramlar

Bu bölümde, taşınmaz değerlemesinin daha iyi anlaşılması amacıyla konu ile ilgili bazı temel tanım ve kavramlar verilmiştir.

Mülkiyet, Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğünde; "*kendisine ait olan bir şeyi yasal çerçevede istediği gibi kullanabilme hakkı*" olarak tanımlanmaktadır [Web 1, 2017]. Mülkiyet, çeşitli kısıtlamalarla birlikte malike mülkü kullanma hakkı sunar. Özel mülkiyet hakkı ile mülk üzerindeki yatırımlar mülkiyetin geleceğinin güvence altına alınmasında önemli rol oynar. Mülkiyet, birbirinden bağımsız veya bağlantılı olarak ele alınabilecek bir dizi hakkı da içerir. Bu bir zincirin halkaları olarak da düşünülebilir. Bu halkalar, malikin mülküne girme ve kullanma hakkı, satma, kiralama, hibe etme gibi haklar olarak sıralanabilir.

Mülkiyet hakkı, uluslararası statüde de çeşitli hukuksal dokümanlar ile garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi (İHEB)'in 17. maddesinde; "*Herkesin tek başına veya başka birileri ile ortak olarak mülkiyet edinme hakkı vardır. Hiç kimse mülkiyetinden keyfi olarak yoksun bırakılamaz*" ifadesi yer almaktadır [Web 2, 2008]. İnsan hak ve özgürlüklerinin korunması ile ilgili 4 Kasım 1950'de Roma'da imzalanan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)'nin 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, "*Her gerçek ve tüzel kişi, malı ve mülkiyeti üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasada öngörülen koşullar ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından mahrum edilemez*" düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır [Web 3, 2008].

Ülkemizde de mülkiyet ile ilgili ana düzenleme, 18.10.1982 tarih ve 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu, bu hakların kamu yararı amacı dışında kanunlar çerçevesi dışında sınırlandırılamayacağı ve mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı olarak kullanılamayacağı şeklinde yapılmıştır [ResGaz-1]. Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde ise; bir şeye malik olan kimsenin o şey üzerinde, hukuk düzeni sınırları çerçevesinde dilediği gibi faydalanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu belirtilmiştir. Diğer taraftan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 718. maddesinde, arazi üzerindeki mülkiyetin kullanılmasında fayda olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsadığından bahisle, mülkiyetin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak koşulu ile yapılar, bitkiler ve kaynakların girdiği, mülkiyet hakkının kapsamını ifade edecek şekilde yer almıştır.

Taşınmaz, yabancı, bildik olmayan, başkası anlamına gelen "gayr" kelimesi ile nakledilmiş, bir yerden başka bir yere taşınan anlamına gelen "menkul" kelimesinin birleşmesi ile türemiştir. Gayr kelimesi olumsuzluk bildirdiği için taşınmazın (gayrimenkul) kelime anlamı kısaca bir yerden başka bir yere taşınamayan, durağan malları ifade etmektedir. Gayrimenkul; arazinin üzerinde bulunan ve arazinin doğal üyeleri olan ağaçlar, madenler gibi şeylerin yanında, arazi üzerinde, sonradan beşer tarafından yapılan her türlü yapı ve muhdesatı da kapsar [Tanrıvermiş, 2017].

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. Maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konuları:

-Arazi,
-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

olarak tanımlanmaktadır.

Değer ise, ücreti mukabilinde elde edilecek bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili maddi bir kavramdır. Değer reel bir veri olmayıp tanımlı bir değere göre, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi olası bir fiyat takdiridir. Değerin maddi anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı zamanda malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden faydalar hakkındaki piyasanın görüşüdür. Genel anlamda "değer" kavramından, insanların belirli bir amaç

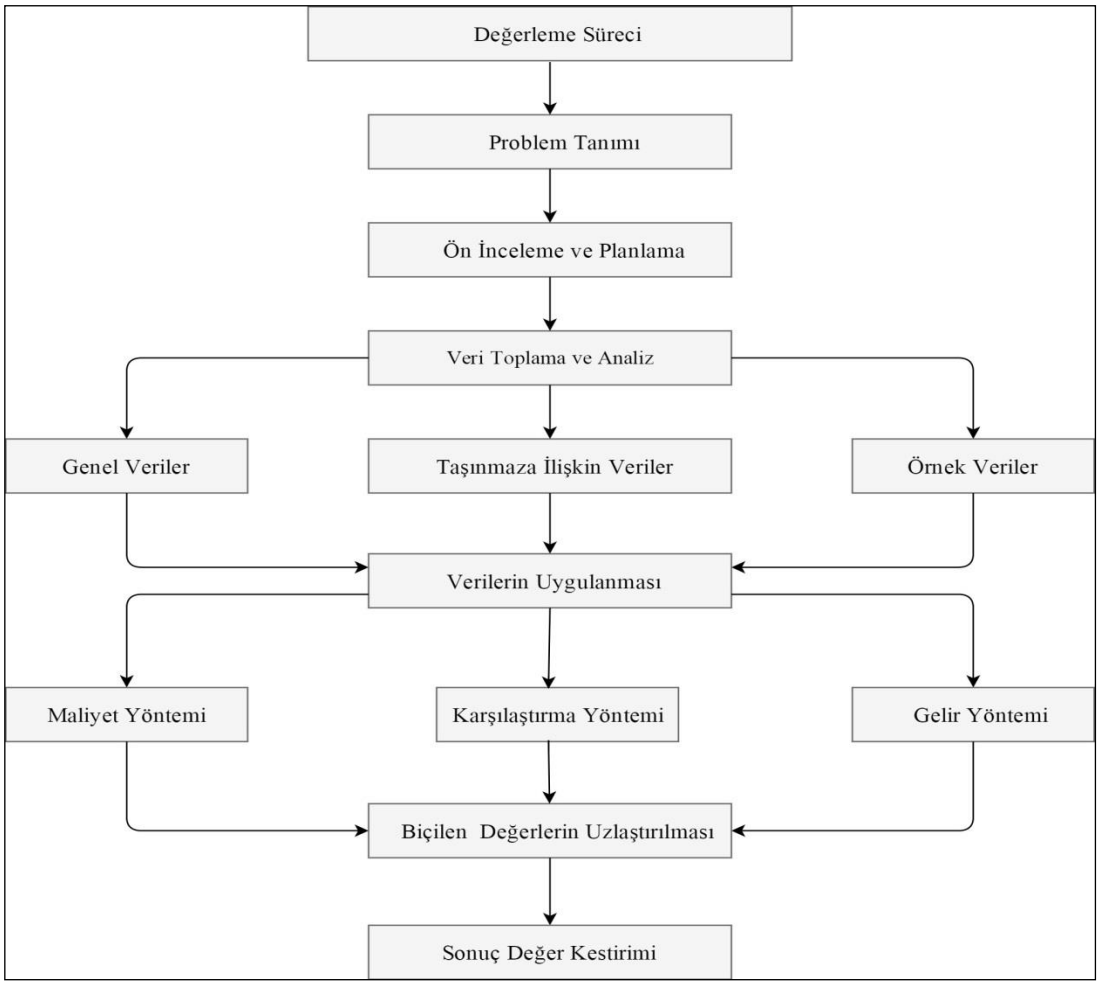
uğrunda faydalanabildiği mal anlaşılır [Ertaş, 1992]. Ülkemizde kullanım amaçları doğrultusunda değer kavramının farklı tanımlamaları söz konusudur. Bunlar arasında en çok bilinenleri gerçek değer, vergi değeri, kredi değeri, sigorta değeri, peşin değer, taksit değeri, ipotek değeri, sürüm değeri ve piyasa değeri kavramlarıdır.

Gerçek değer, gayrimenkul kamulaştırma işleminde gayrimenkulün sahibine kamu tarafından ödenecek bedelin belirlenmesinde kıstas alınan değer olarak tanımlansa da taşınmaz mallarda şartların günden güne değişmesi herhangi bir taşınmaz malın gerçek değeri hakkında kesin bir değerden bahsetmeyi imkânsız kılmaktadır. Vergi değeri, taşınmazın günümüz koşullarında sahip olduğu rayiç bedeli ifade etmektedir. Diğer taraftan, kredi değeri, taşınmaza sahip olabilmek adına, bankalardan veya farklı kurumlardan kredi kullanmak için ilgili taşınmaza değer biçilmesi işleminde tespit edilen, genelde taşınmazın beyan tarihindeki normal alım-satım değerinden daha düşük olan değerdir. Sigorta değeri, gayrimenkulün herhangi bir sebepten ötürü hasara uğraması veya yok olması durumunda güncel olarak yerine konulma maliyeti olarak tanımlanırken; peşin değer, gayrimenkulün rayiç bedeline en yakın değerdir. Rayiç bedele göre alıcı ve satıcı arasındaki pazarlık durumuna göre artabilir veya eksilebilir. Taksit değeri, taşınmaz fiyatının belirlenmiş olan bir zaman dilimi içerisinde kısım kısım ödendiği anlaşmalarda geçerli olan taşınmaz değeridir. İpotek değeri, gayrimenkulün tamamının veya bir kısım hissesinin alacağa karşılık rehin olarak gösterilmesidir. Sürüm değeri, alım-satımı yapılacak olan taşınmazın özelliklerine göre güncel piyasa şartlarındaki peşin para değerini ifade ederken; piyasa değeri, belirli bir kıymet takdiri tarihinde istekli alıcı ve satıcının hiçbir tesir altında kalmadan ve kendi çıkarları doğrultusunda doğru bir pazarlama sonucunda satışı uygulayabilecekleri öngörülen miktar olarak tanımlanmaktadır.

2.2. Taşınmaz Değerlemesinde İş Akışı

Taşınmaz değerleme süreci, değerleme yapacak uzmanın değerleme yapacağı taşınmaz üzerindeki problem tanımından, taşınmaz değerinin kestirimi ve rapora dönüştürülmesine kadar olan süreçtir. Şekil 2.1' de taşınmaz değerlemesinde takip edilen genel iş akış diyagramı verilmiştir. Şekilden de görüleceği üzere, taşınmaz değerlemesindeki ilk adım problemi belirlemektir. Bu aşamada taşınmaza ait her türlü bilgi, nitelik ve özellikler, yapılacak değerleme işleminin amacı doğrultusunda

araştırılarak problem tanımı ve değerlemenin gerçekleştirildiği tarih açıkça belirtilir. Değerleme sürecinde ve hazırlanacak değerleme raporunda yer alan bilgilerin hangi amaca yönelik kullanılacağının ifade edilmesi gerekir. Değerleme işleminin amacı, taşınmazı satın almak, kiralamak veya elden çıkarmak olabileceği gibi borç vermek, vergi hesaplamak da olabilmektedir.



Şekil 2.1: Taşınmaz değerlemesi iş akış şeması.

Problem tanımından sonra, yapılacak ön inceleme ile taşınmaza ait her türlü bilgi, belge, kaynak ve iş planlaması ile yapılması gerekli olan araştırmalar belirlenir. Yapılan inceleme ve plan dâhilinde, taşınmaza ait veriler toplanarak sistemli bir biçimde çözümlenir. Bu aşamada, piyasadaki genel veriler, taşınmaza ilişkin veriler ve değerlemesi yapılacak taşınmaz ile mukayese edilebilir nitelikteki taşınmazlara ait veriler elde edilir.

İhtiyaç duyulan veriler toplanıp analizlerin yapılmasının akabinde taşınmaz değerinin tahmin edilmesi aşamasına geçilir. Bu aşamada taşınmazın türüne göre en uygun yöntem belirlenmelidir. Taşınmazın değerinin tahmini için maliyet, gelir ve karşılaştırma yöntemlerinden biri kullanılabileceği gibi gerekli durumlar birkaç yöntem aynı anda kullanılabilir.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde taşınmaza ait sonuç değer kestirimi yapılır. Değerleme süreci değerlemeyi yapanın raporlama adımıyla sonuçlandırılır. Değerleme açık, net, doğru ve objektif bir şekilde ortaya konmalıdır. Değerleme raporunun kullanıcılar tarafından iyi bir şekilde anlaşılabilmesi için rapor yeterli bilgiyi içermelidir.

2.3. Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler

Taşınmazın değeri, insanoğlunun hayat kalitesini ve standartlarını yükseltmek ve ihtiyaç duyduğu konforu, beklentiyi taşınmazdan ne kadar oranda karşılayabildiği ile doğrudan alakalı bir durumdur. İnsanoğlunun gereksinimlerini karşılayabildiği oranda taşınmazın değeri de artar veya azalır.

Değer, taşınmazın konumundan ve işlevsel niteliklerinden doğar ve insanların gereksinimlerine, istemlerine göre artar ya da azalır. İnsanoğlunun en önemli istek ve ihtiyaçlarından birisi barınma ve emlak edinme istemidir. İstemler, birey gereksinmelerinde ya da aile yapılarında, teknoloji ve geleneklerde olan değişimler sonucu sürekli olarak değişir ve yenilenir. Taşınmazlara gereksinimler arttıkça, artan gereksinimi karşılayacak sunu sağlanmazsa değerler de artar [Açlar ve Çağdaş 2002].

Herhangi bir taşınmazın kesin değer kestirimi mümkün olmamaktadır. Çünkü her taşınmaz konumu ve kullanımı gibi özellikleri yönüyle birçok değişik özellik taşımaktadır. Taşınmazın sahip olduğu özelliklerin önem derecesi nitel ve nicel kıyaslamalarla kişiden kişiye değişiklik gösterir. Bundan ötürü, taşınmazlara ait özellikler objektif ve sübjektif değerler olarak tanımlandığından, kesin bir değer elde etmeyi mümkün kılmamaktadır. Ancak, taşınmazlara ait tahmini değerlerin tespiti mümkündür. Bu amaçla seçilecek bazı objektif ve sübjektif kıstaslar ayrı ayrı değerlendirilir. Birim alan veya hacimde yapılacak değerlendirmeler daha sonra taşınmazın bütününde ele alınarak genel bir değerleme yapılabilir. Bu nedenle öncelikle taşınmazların sahip olabileceği değer kriterlerinin sınıflandırılması

gerekmektedir [Yomralıoğlu, 1997 b]. Taşınmaz değerine etki eden faktörler Tablo 2.1'de görüleceği üzere genel olarak konum özellikleri, geometrik özellikler, taşınmaza ilişkin teknik ve yasal özellikler, topoğrafik özellikler ve çevresel özellikler olarak beş farklı başlık altında ele alınmaktadır [Yomralıoğlu 1997, Ertaş 2000, Yalpır 2000, Açlar ve Çağdaş 2002, Nişancı 2005].

Tablo 2.1: Taşınmaz değerine etki eden faktörler.

Değere etki eden faktörler	**Açıklama:**
Konum özellikler	Taşınmazın bulunduğu konum özellikleri ifade eder. Örneğin, taşınmazın sosyal ve kültürel donatılara uzaklığı, kamu ulaşım araçlarına, metro ve otobüs duraklarına, deniz otobüsü ve raylı ulaşıma uzaklığı, taşınmazın cephe kullanım şartları, kadastro parseli ise caddeye cephesi olup olmaması gibi unsurlar dikkate alınır.
Geometrik özellikler	Taşınmazın geometrik özelliklerini ifade eder. Örneğin, taşınmazın yüzölçümü, şekli, büyüklüğü, parsel sınırlarına ilişkin kırık nokta sayısı gibi unsurlar dikkate alınır.
Teknik ve Yasal özellikler	Taşınmazın sahip olduğu hukuki ve teknik nitelikler ifade eder. Örneğin, taşınmazın kullanılabilir alanı, taşınmazın yasal olarak izin verilen kullanım amacı, imar durumu, TAKS, KAKS, bağımsız bölüm sayısı gibi yasal özellikleri gibi unsurlar dikkate alınır.
Topoğrafik özellikler	Taşınmazın bulunduğu tapoğrafyaya ilişkin özellikleri ifade der. Örneğin, taşınmazın bulunduğu konumun eğimi, bakısı, manzarası, zemin yapısı ve toprak cinsi gibi unsurlar dikkate alınır.
Çevresel Özellikler	Taşınmaz bölgesindeki gelişme potansiyeli, bölgedeki yaşam standartları, ticari ve endüstriyel faaliyetler ve bu türden tesislerin varlığına ilişkin özellikleri ifade eder. Örneğin, taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri, taşınmazın bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu, bölgedeki cazibe merkezlerine ilişkin istatistikler ve gürültü yoğunluğu gibi unsurlar dikkate alınır.

2.4. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

Dünyada ve ülkemizde temel olarak kabul gören ve kullanılan taşınmaz mal değerleme yöntemleri; karşılaştırma, gelir, maliyet ve proje geliştirme yöntemleridir. Dünyada, taşınmaz değerlemesi alanında iyi uygulamalara sahip ülkeler, değerleme sistemlerini gerekli mevzuat, kurumsal ve teknik açılardan sağlam temellere oturtmuşlardır.

Örneğin Almanya'da taşınmaz değerleme sistemi ile ilgili düzenlemeler yaklaşık 50 yıl öncesine dayanmaktadır. Taşınmaz değerlemesi işlemlerini düzenleyen mevzuat; "Federal İmar Kanunu" ve "Değerleme Yönetmeliği" dir. Alman taşınmaz değerleme sisteminde, taşınmazların piyasa değeri araştırmalarına bağlı sağlam bir yasal temele dayanarak oluşturulmuştur. Uluslararası meslek örgütleri ile sıkı bir etkileşim ve iş birliği içerisindedirler. Taşınmaz piyasası şeffaflığını sağlanmak amacı ile araziler için, arazi değerleri tüm ülke genelinde, imara uygun araziler ve tarımsal araziler için ayrı ayrı saptanarak genel değerlerle bütünlenmektedir.

Diğer bir Avrupa Birliği ülkesi olan Hollanda'da taşınmaz değerleme çalışmaları hususundaki düzenleme işlemleri Taşınmaz Değerleme Konseyi tarafından yapılmaktadır. Mevcut yapının temelleri 1993 yılında atılmıştır. Vergi amaçlı değerleme çalışmaları belediyeler vasıtası ile yürütüldüğü için, büyük belediyelerde değerleme çalışmaları belediyenin genelde kendi uzmanları tarafından yürütülmektedir. Küçük belediyeler ise bu işlemi dışarıdan lisanslı değerleme firmalarına yaptırmaktadırlar.

İngiltere taşınmaz değerlemesinin en iyi yapıldığı ve yönetildiği ülkelerden birisidir. Konutlar ve konut olmayan, dükkânlar, ofisler ve endüstriyel taşınmazlar için veri tabanı sınıflandırması yapılmıştır. Ayrıca kamusal alan olan, okul, hastane ve resmi kurum binaları için de ayrı bir toplu taşınmaz değerleme sistemleri vardır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde taşınmaz değerleme ile ilgili düzenlemede merkezi hükümetin rolü oldukça azdır. Her eyalet kendi taşınmaz değerleme sistemini oluşturmuştur. Taşınmaz değerlemesi hizmetleri yetkili bağımsız taşınmaz değerlemesi uzmanları tarafından verilmektedir. Dünyanın genelinde olduğu gibi ABD'de, kamu kurumları bünyesinde yapılacak olan vergilendirme, kamulaştırma ve alım-satım amaçlı değerleme işleri yapılmaktadır [Erdem 2016].

Türkiye'de taşınmaz değerleme işleminin kural ve uygulama standartlarını belirleyen, bu standartların kontrol ve inceleme mekanizmasının sağlıklı yürütülmesini sağlayan bir meslek kolu oluşturulamamıştır. Bunun yanında değerleme kuralları ve değerleme esnasında dikkat edilecek konulara ilişkin somut herhangi yasal mevzuat da bulunmamaktadır. Ülkemizde, taşınmaz değerleme sektöründe, taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak sistematik bir bilgi ağı olmadığından dolayı yapılacak her değerlemede yoğun saha çalışması ihtiyacı doğurmaktadır. Bu durum maliyetleri artırmakla beraber zaman israfına da sebep olmaktadır. Bir taşınmaz için yapılan değerleme çalışmasında, o taşınmaz için farklı kıymet takdirlerinin de önüne geçilememektedir. Aynı zamanda, taşınmaz değerlemesi ile ilgili olarak düzenlenmiş özel bir kuram olmamasına rağmen taşınmaz değerlemesi ile ilgilenenler hep değerleme problemi ile karşılaşmışlardır. Ülkemizde genel olarak taşınmaz değer tespitinde karşılaştırma (emsal) yöntemi, gelir yöntemi, maliyet yöntemi, istatistiksel tabanlı (nominal) yöntemler, algoritma tabanlı yöntemler ve son yıllarda proje geliştirme yönteminin kullanıldığı görülmektedir.

2.4.1. Karşılaştırma Yöntemi

Ülkemizde en çok tercih edilen taşınmaz değerleme yöntemidir. Değerleme yapılacak taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ve yakın fiziki ve yasal özellikleri taşıyan taşınmazlardan yapılan satışların sonuçlarının karşılaştırılmasıyla taşınmazların rayiç bedelinin tespit edilmesi işlemidir. Bu yöntem ile yapılacak taşınmaz değerlemesinde, değerlemesi yapılacak taşınmaz ile benzer özellikte ne kadar fazla emsal taşınmaz bulunabilirse, taşınmazın değeri gerçeğe o kadar yaklaşmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, değerleme yapılacak taşınmazların niteliklerinin birbiri ile farklılık göstermemesidir. Farklılık gösterdiği durumlarda, taşınmazların değerlerine yapılacak düzeltme işlemlerinin belirlenmesi ile bu farklılıklar giderilmelidir.

Bu yöntemde değerlendirme işlemi yapılacak taşınmazların bulunduğu bölgedeki en son alış-satış fiyatları kıstas alınır. Taşınmaz, çevresindeki diğer taşınmazlar ile karşılaştırılıp emsali olan taşınmazlar tespit edilir. Taşınmazlara ait son yıllardaki alım-satım fiyat ortalamaları, değerlendirilmesi yapılacak taşınmaz için bir referans oluşturur [Nişancı, 2005].

Arslanlı (2004), yapılmış satışların sonuçlarının karşılaştırılmasıyla rayiç bedel tespit etme yöntemi olarak tanımlamış, bu yöntemin özellikle yapılaşmamış veya az yapılaşmış parsellerde uygulanabilir olduğunu söylemiştir. Genellikle ulaşılabilir tapu kayıtlarından, satış sözleşmelerinden, kat karşılığı yapılan anlaşmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda karşılaştırma işleminin yapılabileceğini öngörmüştür ve bu yöntemin ham imar arazisi ve olgun imar arazilerinde kullanılabilir olduğunu ifade edilmiştir.

2.4.2. Gelir Yöntemi

Yıllık geliri tahmin edilebilen taşınmazlar için kullanılabilen bir yöntemdir. Bu metoda göre gayrimenkulün mevcut ve gelecekteki geliri şimdiki geliri ile aynıdır. Bir başka deyişle bu yaklaşımla ifade edilen değer, taşınmazın ekonomik ömrü boyunca meydana getireceği gelirlerin bugüne yansımasıdır [Yazıcı, 1997].

Değerleme yapılacak taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunması ve bu yapının taşınmaz sahibine yıllar içinde gelir meydana getirebileceği bir durumunda gelir yöntemi kullanılması tercih edilir. Genellikle dükkânlar, hanlar, iş merkezleri gibi kira getiren yapılar için uygun bir yöntemdir. Bu yöntem ile taşınmazın değerinin belirlenmesinde en önemli hedef taşınmazın var olduğu müddet içerisinde, taşınmazdan elde edilecek net gelirin tespit edilmesidir. Net gelir hesabı yapılırken arsa ve arsanın üzerindeki yapının gelirleri ayrı ayrı hesaba katılmalıdır. Bunun nedeni ise, taşınmaz üzerindeki yapının teknik olarak ömrünü tamamlamasına karşılık arsanın kullanımında bir kısıtlama olmamasıdır.

2.4.3. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, herhangi bir malın maliyet hesabına dayanarak değerinin tespit edilmesi işlemidir. Bir mala sahip olunana kadar katlanılmış olunan ekonomik güçlüklerin toplamı o malın maliyeti olarak ifade edilir. Uygulamada maliyet, kişinin malı elde ediş şekline göre değişiklik gösterir. Eğer mal satın alındı ise, satın alınan fiyat o malın maliyetidir. Mal üretilerek elde edilmiş ise, maliyet üretim sürecindeki masrafların tamamıdır. Maliyet bazı zamanlar geçmişteki bir değer olarak karşımıza çıkar. Böyle bir durumda üretim için gerekli olan masraflar önceden yapılmıştır ve bu

durumda ‘üretim değeri’ ortaya çıkar. Malın yeniden üretiminin ne kadara mal olacağının belirlenmesi istenebilir. Bu durum karşısında ‘yeniden üretim değeri’ söz konusu olur [Mülayim, 1968].

Yalpır (2007), maliyet yönteminin özelliklerini aşağıdaki şekilde sıralamaktadır:

- Taşınmaz üzerinde bulunan yapı veya yapıların m^2 birim fiyatları yardımıyla maliyet hesaplaması ilkesine dayanır.
- Taşınmazın sahip olduğu, yıpranma payı, kullanılma süresi gibi olumsuz yönler maliyet hesabından çıkarılıp, olumlu yönler de hesaba eklenerek maliyet hesabı kesinleştirilebilir.
- Piyasa koşullarındaki hızlı değişim izlenilemeyebilir.

2.4.4. İstatistiksel Yöntemler

İstatistiksel değerlemenin temeli, taşınmazın değeri ve taşınmazın değerini etkileyen, taşınmaza ait kriterler arasındaki sayısal oran ve bağlantılar aracılığı ile matematiksel bir model oluşturabilmektir.

Aynı kümeye ait taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden yola çıkarak, sayısal ve orantısal bağlantılar elde edebilmeyi hedefler. İstatistiki yöntemler kullanılarak hazırlanan bir taşınmaz değerlemesi, rayiç bedeller günden güne değişeceği için, piyasa durumuna göre güncelleme gerektirmektedir.

İstatistiki değerlemede, matematiksel modeller oluşturulurken, bilgisayar teknolojisinden faydalanılabilmekte ve değişen ekonomik durumlardan dolayı, hesaplamalardaki maliyet değişiklikleri, sayısal ortamda güncel veriler girilerek düzenlenmelidir.

Yalpır (2007), istatistiki değerleme yönteminin genel yapısında bulunan özellikleri aşağıdaki şekilde sıralamıştır:

- Bir küme oluşturan taşınmazların değerleri arasındaki ilişkiler ilkesinden yola çıkarak sayısal ve orantısal bağlantılar elde edilme esasına dayanır.
- İstatistiki yöntemlerde taşınmazlar için kullanılan rayiç bedeller ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumdan dolayı değişim göstereceğinden dolayı sürekli takibinin yapılması gerekir.

- İstatistiki değerleme yapılacak alanların geniş yer kaplaması ve taşınmaz sayısının çok olmasından dolayı yapılacak değerleme işleminde bilgisayar teknolojisinden yararlanılabilir.

2.4.5. Algoritma Tabanlı Gelişmiş Değerleme Yöntemleri

Bir sorunu çözmek veya bir amaca ulaşmak için ihtiyaç duyulan sıralı mantıksal adımların bütününe algoritma denir. Kısaca algoritma, mevcut datadan istenilen sonuca ulaşma silsilesidir.

Taşınmaz değerlemesinde algoritma yöntemi kullanılabilmesi için, elimizdeki verinin doğru, kaynağının güvenilir olması gerekmektedir. Kullanıcının elindeki veriler ağırlık katsayılarına göre hesaplanarak, belirlenmiş bir matematiksel algoritmaya dâhil edilir ve algoritmadaki döngüye giren verilerde, varsa hataları düzeltilerek sonuca varılır. Algoritma tabanlı uygulamalarda son yıllarda bulanık mantık ve makine öğrenme algoritmaları yardımıyla taşınmaz değerlemesi tespitine yönelik çalışılmaların yapıldığı görülmektedir. Örneğin, Yalpır (2007), taşınmaz değerlemesinde bulanık mantık yöntemi kullanırken, Nas (2011), yapay sinir ağları ve destek vektör makineleri ile taşınmaz değer haritası üretimini ele almıştır. Bovkir ve diğerleri (2018) Pendik İlçesi değer haritaları üretiminde bulanık mantık ve rastgele orman algoritmalarının kullanımını analiz ederken, Seyrek ve diğerleri (2019), lojistik regresyon ve rastgele orman algoritmalarının taşınmaz değer tespitinde kullanımını araştırmışlardır. Yapılan çalışmaların tamamında söz konusu algoritmaların taşınmaz değer tespitinde kullanılabilirliği ve başarısı vurgulanmıştır.

2.4.6. Proje Geliştirme Yöntemi

Proje geliştirme yönteminde, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlar ile modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, ekonomik olarak da azami bir seviyede olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin incelemesi girişimci tarafından yapılarak, proje konusu olan ürünün yer aldığı sektörün mevcut yapısı ve geleceğe dönük beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin gerçekleştirilmesi durumundaki yapılacak

harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalar ile ilgili gelir-gider tahmininde bulunulur. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve hâlihazırdaki ekonomik şartlar ve piyasadan beklentiler çerçevesinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar sonucunda projenin performans kestirimi yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile bugünkü net değer hesabı yapılır.

Çevik (2012), proje geliştirme yönteminde temel işlem adımlarını aşağıdaki şekilde ifade etmiştir;

- Kent ve bilgilerinin edinilmesi,
- Proje bölgesinin tanıtılması,
- İmar durumunun ve altyapısının incelenmesi,
- Proje bölgesinin analizinin yapılması,
- Bölgedeki gayrimenkul projeleri hakkında genel bilgi,
- Proje alanı için en uygun kullanım etüdü ve önerisi,
- Pazar ve rekabet analizi,
- Proje konseptinin içeriği,
- Projenin parasal analizi.

Çalışmada, Antalya ilinde bulunan Hazine mülkiyetindeki bir taşınmazın proje geliştirme yöntemi ile değerlemesini yapmıştır. Hazine parselinin tapu kayıtlarının ve imar bilgilerinin incelenmesinden sonra proje bölgesi ile ilgili genel bilgiler vermiştir. Proje bölgesi çevresindeki taşınmazların genel yapım, kiralama ve satışları ile ilgili bilgiler toplamıştır. Bu bilgiler doğrultusunda, proje konseptinin içeriğini belirleyerek, projenin finansal analizini ve maliyet kabullerinin hesabını yapmıştır. Yapılan hesap sonucunda taşınmaz değeri için tespit edilen değer, arsanın en uygun kullanılabileceği düşünülen imar durum bilgisine göre öngörülen emsal ve piyasa değerlerine göre hesaplanan değerdir.

3. ÇALIŞMA BÖLGESİ: SULTANBEYLİ İLÇESİ

Gelişmekte olan ülkelerde, işgücünün kentlerde toplanması, kırsal bölgelere göre sağlık, eğitim, ekonomik ve sosyal imkânların kentlerde daha iyi olması gibi nedenlerden ötürü kırsal alanlardan kentsel alanlara göç fazladır. Bu nedenle pek çok gelişmekte olan ülkede görüldüğü gibi, ülkemizde de nüfusun büyük bir bölümü birkaç büyükşehirde toplanmıştır. Göçün getirmiş olduğu hızlı nüfus artışından dolayı kontrolsüz ve bilinçsiz bir kentleşme süreci yaşanmaktadır. Kentlerdeki öngörülemeyen nüfus artışı birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Bu sorunlar, mülkiyet dokusu sağlam temeller üzerine kurulamayan, kamu hizmetlerinden hak ettiği ölçüde yararlanamayan kentler doğurmaktadır. Kentleşme sürecindeki bu zorlukları tam anlamıyla yaşayan ilçelerin başında Sultanbeyli ilçesi gelmektedir.

Sultanbeyli ilçesi, İstanbul'a yapılan büyük göç dalgası ile birlikte, 1980 yılından sonra yoğun bir şekilde kaçak ve plansız bir şekilde yapılaşmıştır. Yoğun göç nedeni ile yaşanan hızlı nüfus artışı ve plansız yapılaşma ile Sultanbeyli ilçesinin sahip olduğu mülkiyet problemi birleşince ortaya çok karmaşık bir yapı çıkmaktadır. İlçenin mülkiyet açısından içinde bulunduğu sorunlar da kentleşme sorununa büyük engel teşkil etmiştir.

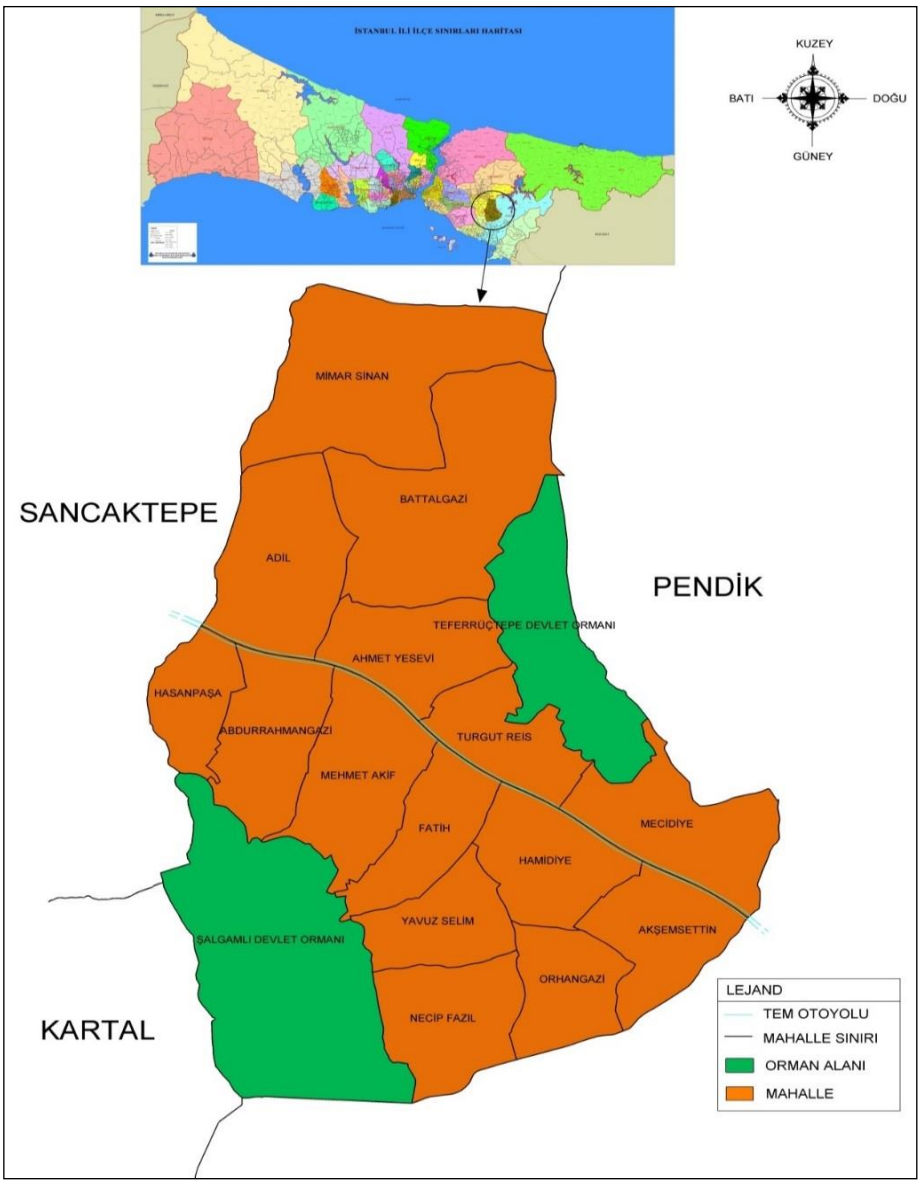
3.1. Sultanbeyli İlçesine Genel Bakış

Sultanbeyli ilçesi, Türkiye'nin nüfus ve ekonomik yönünden en büyük ili olan İstanbul İli sınırlarında kalmaktadır. İstanbul'un hem Asya hem Avrupa kıtalarında toprağı bulunmasından dolayı İstanbul'un ilçelerinin 25'i Avrupa kıtasında, 14'ü Asya kıtasında bulunmaktadır. Sultanbeyli ilçesi de İstanbul'un Asya kıtasında bulunan ilçelerindendir.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile belirlenen İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları sonucunda şu anki sınırları kesinleşmiştir. Yaklaşık idari sınırı 29.10 km^2'dir. Bu sınırlara göre, Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasında kalmaktadır. İlçenin kuzey ve batısında Sancaktepe İlçesi, güney ve doğusunda Pendik İlçesi, güney-

batısında ise Aydos Dağı ve Ormanının bulunduğu Kartal İlçesi ile sınır komşuluğu bulunmaktadır.

Sultanbeyli'nin ortasından geçen TEM (Trans European Motorway) karayolu ilçeyi ikiye bölmektedir. İlçenin kuzey tarafında kalan kısmında; Adil, Mimar Sinan, Battalgazi, Ahmet Yesevi, Turgut Reis, Mecidiye olmak üzere 6 mahalle, güney kısmımda ise; Hasanpaşa, Abdurrahmangazi, Mehmet Akif, Fatih, Hamidiye, Yavuz Selim, Akşemsettin, Orhangazi, Necip Fazıl olmak üzere 9 mahalle bulunmaktadır 2011 yılında İlçenin ortasından geçen TEM otoyolunun ilçeye bağlanması ile beraber de ilçede gözle görülür pozitif bir değişim yaşanmıştır (Şekil 3.1).



Şekil 3.1: Sultanbeyli ilçesinin konumu ve mahalleleri.

3.2. İlçenin Tarihsel Süreci

Sultanbeyli ilçesinin tarihi çok eski tarihlere kadar dayanmaktadır. Roma ve Bizans İmparatorluğu döneminde Üsküdar-Gebze arasındaki bölgenin mülki idari merkezi olmuştur. İlçenin bulunduğu coğrafya, Ortaçağ'da kavimler yolu üzerinde önemli bir durak konumundaydı. Bu özelliğinden dolayı Ortaçağ'da ve sonrasında uzun bir süre merkez olma niteliğini korumuştur. Sultanbeyli, Anadolu'yu İstanbul'a diğer bir ifadeyle Asya'yı Avrupa'ya bağlayan kara ulaşım yolunun (bugünkü Fatih Bulvarı yani tarihi Bağdat Caddesi) geçtiği güzergâhta olmasından ötürü de askeri ve sivil ulaşım yönünden büyük önem taşımaktaydı. Bölgenin Osmanlı hâkimiyetine girmesinden sonra da İstanbul-Bağdat ticaret yolu üzerinde kalması bölgenin önemini sürdürmesini sağlamıştır. [Engin vd., 2013].

İstanbul'un en yüksek tepesine Bizans Döneminde yapılan Aydos Kalesi'nin Sultanbeyli sınırlarında olması, Sultanbeyli ilçesinin kadim tarihinin bir ispatı niteliğindedir. 1328 yılından sonra Osmanlı hâkimiyetine giren Aydos Kalesi, 1337 yılına kadar stratejik önemini sürdürmüş, 1337'den sonra İzmit'in fethedilmesinden sonra Aydos Kalesi Türkler tarafından terk edilmiş, ancak Türk gazileri kale çevresindeki arazide yerleşim yerleri kurmuşlardır [Engin vd., 2013]. Aydos Kalesi Osmanlıların beylikten imparatorluğa kadar olan yükseliş sürecinin önemli aktörlerinden biri olmuştur.

Aydos kalesi etrafındaki ilçenin tarihi XIX. yüzyıla kadar durağan bir dönemden geçmiş daha sonraki süreçte de İmparatorluğun geçirmiş olduğu değişim ve dönüşüm sancılarını yaşamıştır. O dönemde, Osmanlı Devleti içindeki iktidar çekişmesi bir anlamda Sultanbeyli'de devam etmiştir. Sultanbeyli Çiftliği, 1890-1891' de, dönemin önde gelen paşalarından Hasan Hüsnü Paşa tarafından satın alındı. Ancak Çiftlik, 1903' te paşanın vefat etmesinden sonra tekrar el değiştirdi. 1911 yılında ise Sultanbeyli Çiftliği, Yahudi Kolonizasyon Birliği Başkanı olan Belçika uyruklu Frans Filipson adlı kişinin mülkiyetine geçti. Bu satış işleminden sonra çiftlikte zaman içerisinde bir Yahudi yerleşimi oluşsa da, 1920'lerin başlarında çiftlikte artık Yahudilerin ikameti bittiğinden dolayı çiftlik kiraya verildi. Çiftlik daha çok Müslüman çiftçiler tarafından kiralandığından dolayı çiftlikte tekrar bir Müslüman yerleşmesi oluşmaya başladı. 1940'lara gelindiğinde ise bölge tamamen Müslümanların meskûn olduğu bir mahal haline geldi. Bölgede 1957 yılında

Sultanbeylik Köyü kuruldu. Köy kurulmasının ardından Anadolu'nun çeşitli yerlerinden göç almaya başladı. Ardından 1987 yılında belde belediyesi olarak kuruldu ve bu tarihten sonra bölge hızla göç almaya devam etti. Köyden kente göçün hızla arttığı, şehirlere yoğun göç akınının yaşandığı 1990'ların başında bu göç dalgasından en çok etkilenen yerleşim yerlerinden biri de Sultanbeyli oldu. Özellikle TEM otoyolunun ilçenin ortasından geçmesi de hızlı büyüme de rol oynamıştır. Hızlı büyümenin kaçınılmaz bir sonucu olarak da Sultanbeyli, 1992 yılında ilçe oldu [Engin vd., 2013].

3.3. İlçenin Nüfus Bilgisi

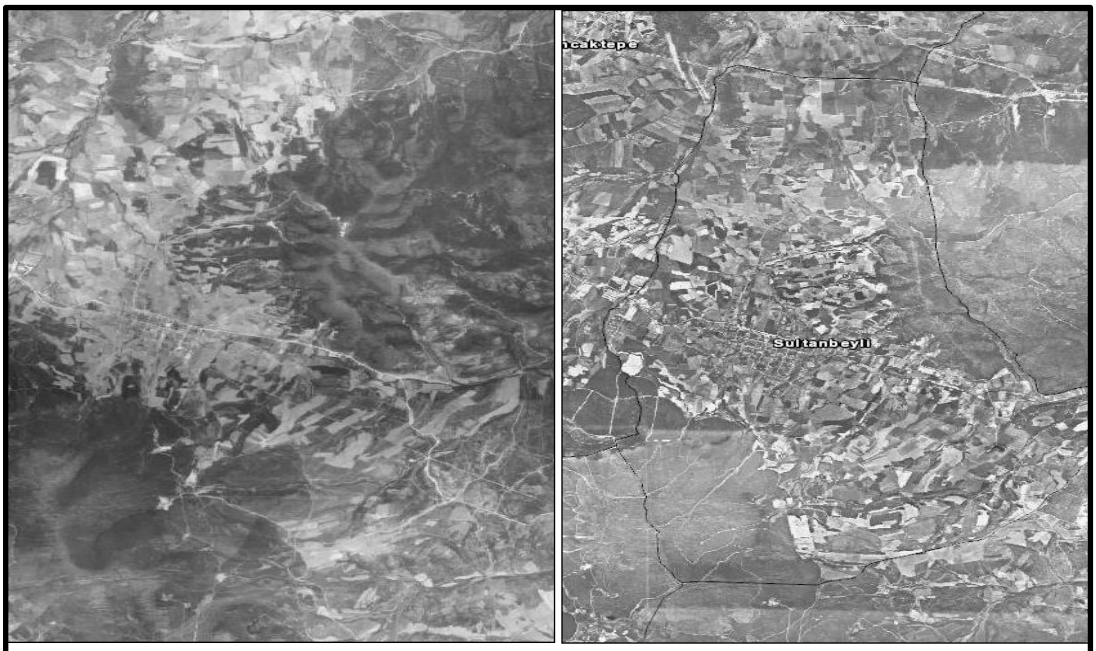
Türkiye ekonomisi 1980 yılı ve sonrasında köklü bir değişim içerisine girmiştir. Ülke ekonomisinin dış pazara açılması sonucu ekonomide uygulanan yeni politikalar ile özellikle büyük şehirlerde başta sanayi olmak üzere birçok sektörde yaşanan yatırımlar artmıştır. Büyükşehirlerdeki yatırımlar oranında buralarda yaşayan bir işgücü bulunmamakta idi. Bu nedenden dolayı kırsal bölgeden büyük kentlere göç yoğunlaşmıştır. Ülke genelinde yaşanan bu göç dalgasından Sultanbeyli ilçesi de oldukça etkilenmiştir.

TÜİK'den alınan veriler ışığında, (Tablo 3.1)'de görüleceği üzere Sultanbeyli ilçesi'nin 1965 yılından 2018 yılına kadar geçen süredeki nüfus değişim tablosu çıkarılmıştır. Nüfus artış hızını incelediğimizde en büyük değişimin 1980 yılı ile 1990 yılları arasında olduğu görülmektedir [Web 4, 2017]. 2007 yılından sonra normal ivme ile giden bir nüfus artış hızı ortaya çıkmıştır. Bunun temel nedeni gecekondulaşmanın ve kaçak yapılaşmanın önlenmesine yönelik yasal çalışmaların başlamasıdır

Tablo 3.1: Sultanbeyli ilçesinin yıllara göre nüfus durumu.

Yerleşim Yeri	Yıl	Nüfus
Sultanbeylik Köyü	1965	499
Sultanbeylik Köyü	1970	1.105
Sultanbeylik Köyü	1975	1.804
Sultanbeylik Köyü	1980	2.434
Sultanbeylik Köyü	1985	3.471
Sultanbeylik Beldesi	1990	82.298
Sultanbeyli İlçesi	2000	175.700
Sultanbeyli İlçesi	2007	272.758
Sultanbeyli İlçesi	2008	282.026
Sultanbeyli İlçesi	2009	286.622
Sultanbeyli İlçesi	2010	291.063
Sultanbeyli İlçesi	2011	298.143
Sultanbeyli İlçesi	2012	302.388
Sultanbeyli İlçesi	2013	309.347
Sultanbeyli İlçesi	2014	315.022
Sultanbeyli İlçesi	2015	321.730
Sultanbeyli İlçesi	2016	324.709
Sultanbeyli İlçesi	2017	329.985
Sultanbeyli İlçesi	2018	327.798

499 Nüfuslu bir köyden 300.000'i aşkın nüfusa sahip büyük bir ilçeye dönüşen Sultanbeyli ilçesinin yapılaşma bakımından yaklaşık 30 yıldaki değişimi gösteren tabloyu, İBB şehir rehberinden alınan (Web 5, 2017) 1970 ve 1982 tarihli Sultanbeyli ilçesi hava fotoğrafları (Şekil 3.2) ile Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden sağlanan Sultanbeyli ilçesi 2009 ve 2013 tarihli ortofoto (Şekil 3.3) görüntüsü ile karşılaştırıldığında daha net bir şekilde görülebilir. 1970 ve 1982 yıllarındaki Sultanbeyli köyünde hemen hemen yapılaşma yok iken, 2009 ve 2013 yıllarındaki hava görüntüsünü incelediğimizde, özellikle 2011 yılında TEM otoyolunun Sultanbeyli giriş-çıkışlarının yapılması sonucunda ticarete bağlı olarak ilçeye yapılan göçler, yapılaşmanın ve nüfusun da hızlı bir şekilde artmasına neden olmuştur.



(a) (b)

Şekil 3.2: Sultanbeyli ilçesinin a) 1970 tarihli İBB şehir haritası ve b) 1982 tarihli İBB şehir haritası.

(a) (b)

Şekil 3.3: Sultanbeyli İlçesinin a) 2009 tarihli ve b) 2013 tarihli ortofoto görüntüleri.

İlçenin kuzeyindeki mahalleler mülkiyet yönünden daha az problemli ve yapılaşmaya teknik ve yasal olarak daha elverişli parsellerdir. TÜİK'den alınan 2007-2018 yılları arasında Sultanbeyli ilçesi mahalle bazlı nüfus verilerinde de (Tablo 3.2) görüleceği üzere, nüfusu en çok arttığı iki mahalle, ilçenin kuzeyinde bulunan Adil Mahallesi (%127,49) ve Mimar Sinan Mahallesi (%47,25) olmuştur. Bu mahallelerdeki nüfus artışının en önemli nedeni de, ilçenin kuzeyinde bulunan bu mahallelerin mülkiyet yönünden sorunlu olmamasıdır. Son yıllardaki ruhsat sayısının artışında bu mahallelerin önemli rolü vardır. Yeni yapıların birçoğu buralarda inşa edilmiş ve bu mahallelerin nüfusu da bu doğrultuda yüksek oranda artış göstermiştir. Son dönemde yapılan imar planı çalışmaları, imar uygulamaları ve kadastro uygulamaları sonucu oluşan 2/B parsellerinin tapularının hak sahiplerine verilmesi sonucunda ilçe bazında ruhsatlı yapı sayısında ciddi oranda artışlar meydana gelmiştir.

Tablo 3.2: Sultanbeyli ilçesi mahalle bazlı nüfus verisi (2007-2018).

MAHALLE/YIL	**2007**	**2018**	**2007-2018 DEĞİŞİM (%)**
Abdurrahmangazi	26.809	28.448	6,11
Adil	10.265	23.352	127,49
Ahmet Yesevi	24.953	28.749	15,21
Akşemsettin	10.819	12.501	15,55
Battalgazi	25.069	31.668	26,32
Fatih	20.104	21.071	4,81
Hamidiye	22.983	26.684	16,10
Hasanpaşa	16.630	16.838	1,25
Mecidiye	20.224	22.176	9,65
Mehmet Akif	24.920	26.761	7,39
Mimar Sinan	12.714	18.722	47,25
Necip Fazıl	11.850	16.375	38,19
Orhangazi	11.922	15.597	30,83
Turgut Reis	16.920	19.494	15,21
Yavuz Selim	16.576	19.362	16,81

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan ve 1989-2018 yılları arasında Sultanbeyli ilçesinde ruhsat verilen yapılara ilişkin sayısal veriler Tablo 3.3'de sunulmuştur. Tablo incelendiğinde özellikle son 4 yılda verilen ruhsat sayısında %200'e varan artışlar olduğu gözlenmektedir. Elde edilen bu veriler ışığında Sultanbeyli ilçesinde özellikle son yıllarda önemli bir yapılaşma durumu söz konusudur.

Tablo 3.3: Yıllara göre verilen ruhsat sayısı.

Ruhsat Verilen Yıl	**Ruhsat Sayısı**
1989-2006	194
2006	36
2007	25
2008	41
2009	10
2010	55
2011	38
2012	110
2013	75
2014	142
2015	315
2016	533
2017	779
2018	529

Ruhsatlı yapıların ve nüfusun artışına paralel olarak, gelişmişlik düzeyi de artış göstermiştir. Yapılaşmadaki artışı görsel olarak örneklendirmek amacıyla Adil ve Mimar Sinan Mahalleleri için 2010 ve 2018 yıllarına ait Google veri tabanından elde edilen uydu görüntüleri Şekil 3.4'de verilmiştir. Şekil incelendiğinde, Adil ve Mimar Sinan Mahallelerindeki yıllar içindeki meydana gelen yapılaşma değişiminin oldukça fazla olduğu görülmektedir.

a) b)

Şekil 3.4: Adil ve Mimar Sinan Mahallelerine ait a) 2010 uydu görüntüsü, b) 2018 uydu görüntüsü.

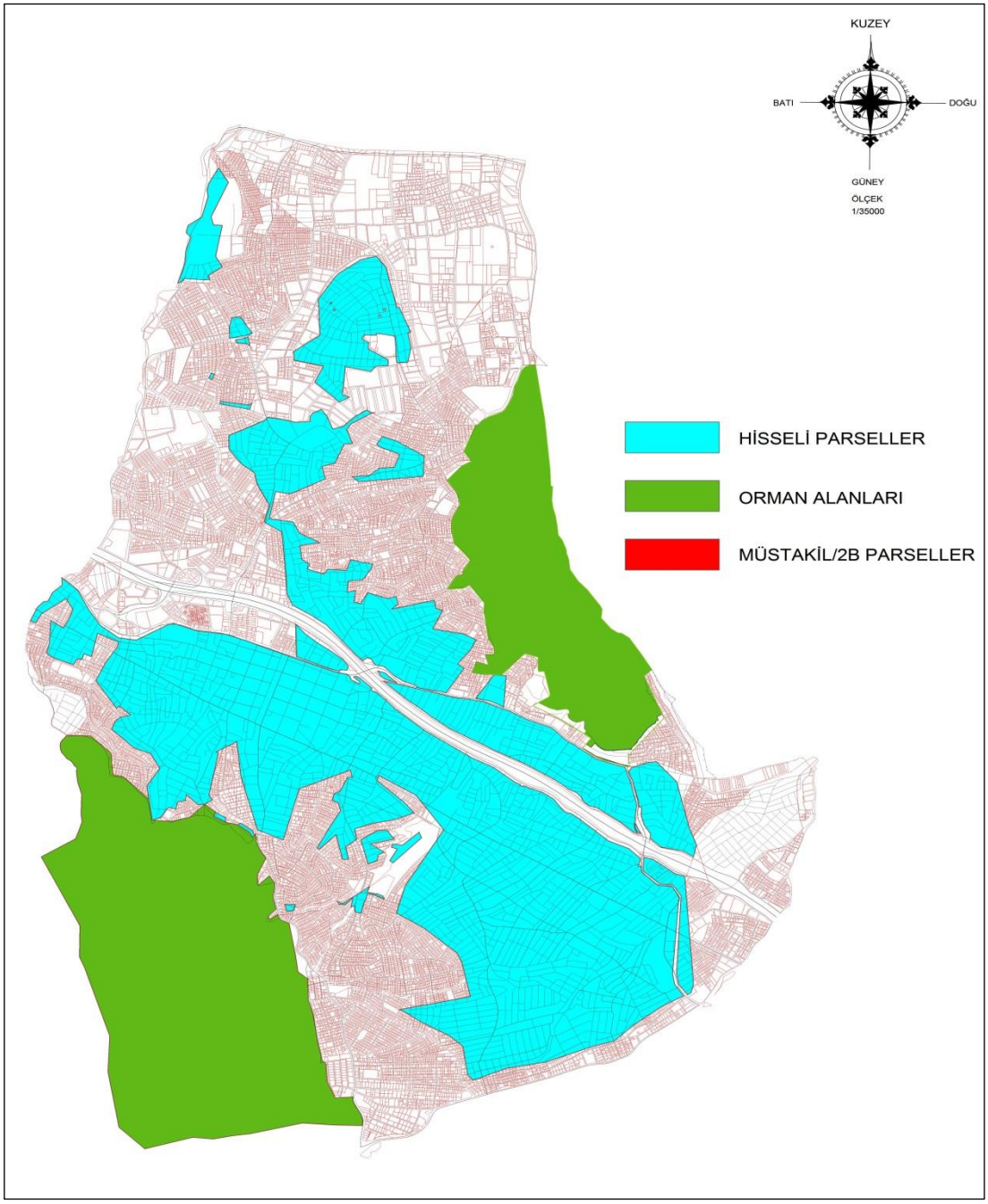
3.4. İlçenin Mülkiyet Yapısı

İlçe 15 idari mahalleye sahiptir. Sultanbeyli ilçesi idari sınırları 29.1 km^2'dir. Bu sınır dâhilinde orman alanları da mevcuttur. Sultanbeyli ilçesinin mülkiyet yapısını incelediğimizde, yaklaşık 622 hektar orman alanı bulunmaktadır. 6831 Sayılı Orman Kanunu'nun 2b maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlarda bulunmakta olup bu alanlar yaklaşık 700 hektardır. Taşınmaz sahiplerinin isteği doğrultusunda veya belediyenin resen yapmış olduğu uygulamalar ile meydana gelen müstakil parseller yaklaşık 500 hektardır olup yaklaşık müstakil parsel alan toplamı 1.200 hektardır. Tablo 3.4'den de görüleceği üzere ilçedeki mülkiyet yapısı (2018 yılı) incelendiğinde, ilçenin yüz ölçümünün %31'lik kısmı çok hisseli parsellerden oluşmaktadır. Buna karşılık uygulama görmüş parseller yalnızca ilçenin yüzölçümünün yalnızca %17'lik kısmını kapsamaktadır.

Tablo 3.4: Sultanbeyli ilçesi mülkiyet tablosu (2018).

Mülkiyet yapısı	**Alan (m^2)**	**Yüzde (%)**
Çok Hisseli Parseller	8.853.815,15	30,59
Uygulama Görmüş Parseller	5.031.846,81	17,39
2b Parselleri	7.206.265,74	24,9
Kadastral Parseller	493.362,63	1,7
Orman Alanları	6.221.301,87	21,5
TEM + Eski Ankara Asfaltı	876.637,92	3,03
Kadastral Boşluklar	259.681,44	0,9
TOPLAM	**28.942.911,57**	**100**

Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivinden 2017 tarihinde temin edilen 1/35.000 ölçekli Sultanbeyli ilçesi mülkiyet dokusunu gösteren kadastral harita Şekil 3.5'de gösterilmektedir. Mavi renkle görünen parseller, imar uygulaması görmemiş çok hisseli kadastral parselleri, yeşil renkle görünen alanlar orman alanlarını, kırmızı renkte görünen parseller ise diğer (uygulama görmüş + kadastral parseller + kadastral boşluklar + tem ve eski Ankara Asfaltı) parselleri ifade etmektedir.



Şekil 3.5: 1/35.000 ölçekli Sultanbeyli mülkiyet durum haritası.

4. SULTANBEYLİ İLÇESİNDEKİ ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ

Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parseller, kentin merkezi de dâhil, bütün mahallelerde yer alan plansız ve kaçak yapılaşmalar ile beraber mülkiyet sorununun da yaşandığı yaklaşık 900 hektar alanı kapsamaktadır. Bu parsellerin mülkiyet hakkı ile ilgili çift başlı bir yapı vardır. Parsellerin büyük bir bölümünde, arazide ikamet edip araziyi kullanan şahıslar tapu sahibi değildir. Bu yerlerin tapudaki malikleri de başka kişilerdir. Ülkemizde çift başlı mülkiyet yapısına sahip, bu kadar büyüklükte bir alanla karşılaşmak oldukça güçtür.

Çok hisseli parsellerin bugünkü durumunun en önemli nedeni, bir asrı aşan süredir bu parseller üzerinde devam eden idari ve hukuki süreçlerin bir sonuca vardırılamaması olmuştur. Çok hisseli parsellerin mevcut durumunun daha net anlaşılabilmesi için, parsellerin ilk kayıtlarının incelenmesi, idari ve hukuki olarak parsellerin geçmiş olduğu süreçler, parsel maliklerinin yapısındaki değişim, parsellerde yasal satış yapılamamasından ötürü alım-satımda geçici ve gayri hukuki çözüm yöntemlerinin kullanılması gibi durumların detaylı analizinin yapılması gerekmektedir.

4.1. Çok Hisseli Parsellerin Tarihsel Süreci

Sultanbeyli ilçesinin özel mülkiyete konu olması Osmanlı Devleti'nin son dönemlerine denk gelir. Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin ilk kayıtları Sultan II. Abdülhamit dönemine aittir. Birçok kaynakta dönemin Denizcilik Nazırı Hasan Hüsnü Paşa'ya üstün başarılarının mükâfatı olarak Sultan II. Abdülhamit Han tarafından Sultanbeyli ve Samandıra bölgesinde bulunan arazilerin bağışlandığı belirtilmektedir. Hasan Hüsnü Paşa'nın mülkiyetine geçen arazilerle ilgili Paşa'nın vefatına kadar herhangi bir değişim yaşanmaz. Paşa'nın vefatından sonra araziler Belçika asıllı Yahudi ailesi olan Phillipson ailesine geçer. Phillipson ailesi tarafından, 1954 yılında 104 kişiye toplamda 155 hisse olarak satış vaadi sözleşmesi ile bu arazilerin devri gerçekleştirilir. Bu satış işlemi noter huzurunda yapılır ve tapuda herhangi bir işlem gerçekleşmez. Bahsi geçen 104 kişi tapu tescil davası açar. Bu araziler üzerinde yaşayan köylülerin de müdahil olması, orman davaları gibi nedenlerden ötürü 104

kişinin açmış olduğu tapu tescil davası uzayarak ancak 1987 yılında Yargıtay tarafından onanarak karara bağlanabilmiştir. Yargıtay tarafından 1987 yılında verilen kararla Sultanbeyli arazilerinin 104 kişi üzerine tapuda tescili yapılmıştır.

Bu araziler üzerinde mahkeme süreçleri devam ederken 1957 yılında ilk düzenli yerleşim birimi olarak Sultanbeylik Köyü kurulmuştur. Köy sakinleri yerleştikleri arazileri tapu sahiplerinden alabilmek için anlaşma yaparlar ve hisse sahiplerinin bir kısmı hisselerini satar. Fakat mahkeme süreci devam ettiği için bu satın alınan hisselerin tapuda devri gerçekleşemez. Resmi bir kanal ile yapılamayan satışlar, ilk önce alıcı ve satıcı arasında düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile daha sonraları da Köy İhtiyar Heyetinin onaylamış olduğu senetlerle ve son olarak da el senetleri ile devam eder. 104 kişinin sahip olduğu 155 hisseli arazi, mahkeme devam ettiği için el senetleri ile defalarca satılır. Her satışta arazi, çeşitli yollarla parçalanarak, binlere hatta on binlere bölünür ve yapılan satışlar kayıt altına alınmaz. Bundan dolayı, araya gerçek hisse sahibi olmayanların da girmesiyle, Sultanbeyli arazilerinin sahibinin kim olduğunun belirlenmesinin imkânsız olduğu bir durum ortaya çıkmıştır.

Sultanbeyli 1989 yılında belde belediyesi olarak kurulmuş, 1992 yılında İlçe belediyesi olmuştur. Sultanbeyli'nin ilçe olması, ortasından TEM otoyolunun geçmesi gibi nedenlerden dolayı hızlı bir nüfus artışı olmuştur. Bu nüfus artışında ilçedeki el senetleri ile yapılan satışların etkisi de büyüktür. Köylerinden Sultanbeyli'ye göç eden insanlar, bir anlamda Sultanbeyli'de el senetleri ile yapılan, kendilerine göre daha hızlı ve kolay elde edindikleri mülkler sayesinde, ilçe dışındaki akrabalarını da ilçeye çekerek Sultanbeyli'de oluşturdukları Anadolu mozaiği ile birlikte, ilçenin nüfus artış ivmesini de yukarıya çıkarmışlardır.

Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parseller üzerindeki dava sonuçlanmış olsa da, İlçedeki hisseli parsellerdeki devir işlemleri el senetleri üzerinden yapılmaya devam edilmiştir. Devir işlemi sonrasında el değiştiren arazilerin beyanı belediyeye verilerek, bir manada yapılan devir işlemi sonrasında arazide değişen mülkiyet yapısı kayıt altına alınmıştır.

Son 15-20 yıl içerisinde, çok hisseli parsellerdeki tapu sahibi 104 kişinin varisleri, sahip oldukları bu hisseleri arazide kullanım yeri olan gerçek sahiplerine satmak yerine, yatırımcılara satmışlardır. İlçenin 2011 yılında TEM bağlantı yolu ile öneminin iyice artması, sürekli bir gelişim göstermesi sonucunda, 104 kişinin sahip olduğu hisseli tapular yatırımcılar tarafından piyasa değerinin altına satın alınır.

Mevcut durumda, arazinin parasını ödeyerek almış ve arazide birçoğu ikamet eden arazinin fiili kullanıcıları ile arazinin tapu sahibi olan yatırımcılar olmak üzere çift başlı mülkiyet dokusu ortaya çıkmıştır [Terzioğlu, 2015].

4.2. Çok Hisseli Parsellerde Mülkiyet Yapısının Oluşumu

Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerde çift başlı mülkiyet yapısının kaynağı:

- Çok hisseli parsellerde devam eden davalardan kaynaklı tapuda satış işlemi yapılamayıp, bunun yerine satış senetleri ile yapılan satışlardır.
- Satış senedi ile yerini satan tapu sahibinin, sattığı yerin tapusunu, mahkeme süreci tamamlandıktan sonra, sattığı şahıslara devrini yapmayıp tapu satışını başka kişilere yapmasıdır.

Bu satışlar da satış senetleri ve özel parselasyon krokileri ile yapılmıştır [Terzioğlu, 2015].

4.2.1. Satış Senetleri ve Özel Parselasyon Krokileri

Hisseli parsellerdeki satışlar, alıcı-satıcı ve şahitler huzurunda gerçekleştirilmiştir. Bu satış işleminde de özel parselasyon krokileri referans alınır. Çok hisseli parsel üzerinde hisse sahibi olan kişiye ait tarla için ilk önce bir parselasyon krokisi düzenlenir. Tarlanın büyüklüğüne göre parselasyon krokisi ada ve parsellere taksim edilir. Her parselin cephe uzunlukları, alan bilgileri ve yol genişlik bilgileri özel parselasyon krokisinde yer alır.

Bu parselasyon krokileri referans alarak alıcı ve satıcı arasında satış senedi düzenlenir. Alıcı ve satıcı şahitler huzurunda imzalayarak bu satış kayıt altına alınır. Taraflar arasında kayıt altına alınan satış sonucu oluşan fiili kullanım değişikliği durumu, Belediye emlak servisine beyanname verilmek sureti ile de belediye tarafından da kayıt altına alınmıştır. Bu durum da, bu işlemin devlet tarafından garanti altına alındığı yargısı oluşturmuştur. Emlak servisine aldığı arazinin kaydını yaptıran fiili kullanıcıların birçoğu, almış oldukları araziler üzerinde sınırlarını belirleyerek, ihtiyaçları doğrultusunda bu arazilere evini veya bahçesini yaparak değerlendirmiştir.

Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım sınırlarını vatandaşların aralarında yaptıkları anlaşmalar belirlemiştir [Terzioğlu, 2015].

Çok hisseli parsellerde yapılan satış işlemleri, alıcı-satıcı ve şahitler huzurunda düzenlenen satış senetleri ve özel parselasyon krokileri doğrultusunda yapılmıştır. Satış işlemleri sonrasında arazide değişen fiili kullanım yapısı belediyenin emlak birimine verilen beyanlar doğrultusunda kayıt altına alınmıştır. Bu kayıtlar referans alınarak kullanıcılar arazideki sınırlarını tespit ederek, arazi üzerine ev, müştemilat veya bahçe yapmışlardır.

Sultanbeyli Belediyesi tarafından çok hisseli parsellerdeki alım-satım işlemleri sonrasında arazideki kullanımlara ait sınırların değişmesinden dolayı, arazideki fiili durumunu kayıt altına almak sureti ile arazi ve bina tespit formları düzenlemiştir. Arazi ve bina tespit formları düzenleme işleminde fiili kullanımın edinilmesi için kullanılan satış senedi, özel parselasyon krokisi, emlak beyanı ve yeri kullanan ilgilisinin yer gösterimi esas alınmıştır. Bu tespit işleminde arazi üzerinde duvar, tel çit veya sınırları belli eden herhangi bir sınır fonksiyonunu bulunması tespit işlemlerini kolaylaştırmaktadır. Emlak beyanı bulunmayan veya emlak beyanı ile satış senedinin ve özel parselasyon krokilerinin olmadığı durumlarda arazi ve bina tespit formları düzenlenmemektedir.

Arazi ve bina tespit formları yaklaşık 20 yıldan beri yapılan bir işlemdir. Bu işlemin yapılması sonucu arazideki fiili kullanıcıların durum haritası oluşturulmuş olup, bu fiili yapının değişimi belediye tarafından kayıt altına alınmaktadır. Bunun en büyük avantajı da vatandaşın isteği doğrultusunda yapılmasıdır. Aynı zamanda ileride yapılacak olan imar uygulaması gibi çalışmalarda, fiili mülkiyet tespitinde ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Arazi ve bina tespit formu düzenlenmesi çalışmasının bir amacı da ilçedeki yapılaşmanın tespit edilmesidir. Vatandaşların yapmış oldukları yapılar kayıt altına alınmış olup, her bağımsız birim Ulusal Adres Veri Tabanına (UAVT) kaydedilerek, vatandaşların kamu kurum ve kuruluşlarındaki işleri açısından da kolaylık sağlanmıştır. Arazi ve bina tespit çalışmaları ile tüm hisseli parseller üzerindeki fiili kullanım alanlarının sınırları belirlenerek arazi ve bina tespit formlarına işlenmiştir.

4.2.2. Tapu Satışları

Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerde çift başlı bir mülkiyet yapısından bahsetmiştik. Arazi, satış senetleri ve özel parselasyon krokileri ile yapılan satışlar sonucunda fiili kullanımı on binlerce parçaya bölünmüştür. Tapudaki hisse ise sahibi 104 kişidir.

Tapu sahibi olan 104 kişinin birçoğunun şu an hayatta olmaması nedeniyle tapular bunların varislerine intikal etmiştir. Arazide yer alıp tapusu olmayan kişilerin büyük bir kısmı tapunun önemini o yıllarda kavrayamamış durumda iken, bazı emlakçı ve yatırımcılar bu tapuları almanın hesabını yapmışlardır. Tapu varislerine ulaşıp arazilerinin işgalci kullanıcıları tarafından talan edildiğini ve on binlerce insanın bu araziler üzerinde binalar yaparak yaşadığını anlatarak onları tapularını kendilerine satma konusunda ikna etmeye çalışmışlardır. Bu arazilerin tarihinden haberi bile olmayan varislerin birçoğu cüzi fiyatlara ellerindeki hisseleri yatırımcı ve emlakçılara satmıştır. Bazı fiili kullanıcılar bu yatırımcılara ulaşıp hisse tapularını almış olsalar da büyük bir çoğunluğu yatırımcılar üzerinde kalmıştır.

Sonuç olarak, çok hisseli parsellerdeki tapuların büyük kısmı, parsel üzerinde herhangi bir fiili kullanımı olmayan yatırımcı ve emlakçıları eline geçmiştir. Parseller üzerindeki mülkiyet sorununun içinden çıkılmaz bir hal almasının asıl sebebi budur.

4.3. Sultanbeyli İlçesindeki Çok Hisseli Parsellere İlişkin Mevcut Durum

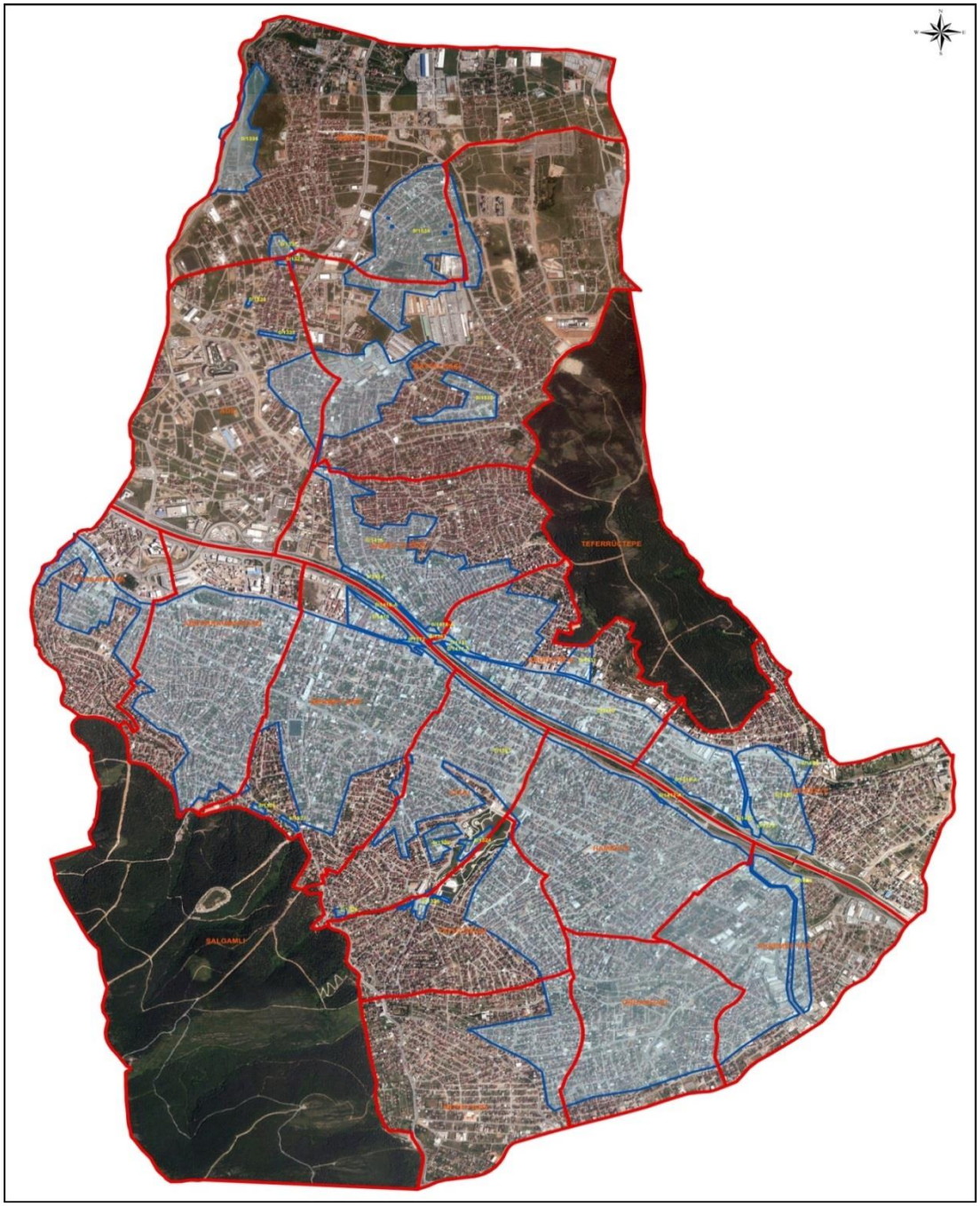
4.3.1. Çok Hisseli Parsel Sayısı Ve Parsellerin İlçedeki Dağılımı

Sultanbeyli ilçesindeki mülkiyet sorununu oluşturan 22 adet çok hisseli parsel vardır. Bunlar; 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1331, 1332, 1336, 1337, 1410, 1415, 1418, 1420, 1422, 1424, 1534, 1561 sayılı parsellerdir. Bu parseller tapuda Sultanbeyli kütüğünde kayıtlıdır ve toplam alanları 900 hektara yakındır. Bu parsellerden alansal olarak en büyük parseller 1561, 1415 ve 1410 sayılı parsellerdir.

Hisseli parseller Sultanbeyli ilçesinin bütün mahallelerinde mevcuttur. İlçenin güney bölgesindeki hisseli parsel oranı kuzey bölgesine göre daha fazladır. Büyük parseller (1561,1410 ve 1415) birkaç mahallenin içerisinde kalmaktadır (Şekil 4.1). Sonraki dönemde, 11.05.2018 tarihinde TBMM tarafından kabul edilerek Resmi Gazete'nin 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı nüshasında yayımlanan 7143 sayılı Kanunda

"Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerde yapılan zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilmek ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılarak kullanıcılara devretmek üzere Belediye adına tescil edilir."

hükmü gereği yapılan çalışmalar neticesinde parsellerin geometrik yapısı değişecektir.



Şekil 4.1: Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin konumları.

4.3.2. Çok Hisseli Parsellere İlişkin Kadastral Bilgiler

Çok hisseli parsellerin tapu ve kadastral alanını içeren bilgiler Tablo 4.1'de gösterilmiştir. Tablo incelendiğinde hisseli parsellerin Adil, Mehmet Akif, Mimar Sinan, Turgut Reis, Fatih ve Mecidiye mahallerinde yer aldığı görülmektedir. Sultanbeyli ilçesindeki 15 mahallenin tamamında hisseli parseller mevcuttur. Bu

parseller, Sultanbeyli ilçesindeki nüfusun yaklaşık üçte ikisinin üzerinde yaşadığı yerleşim alanlarıdır. Parsellerden bazıları tek bir mahalle sınırında kalmakta iken, yüzölçümü fazla olan parseller (1325, 1410, 1415 ve 1561) birden fazla mahalle sınırı içerisinde kalmaktadır.

Tablo 4.1: Sultanbeyli ilçesinde yer alan çok hisseli parsellere ilişkin bilgiler.

Sıra No	Parsel No	Parsel Alanı (m^2)	Parselin Kadastral Alanı	Parsel Mahallesi
1	1321	3750	3764.27	Adil
2	1322	1250	1223.45	Adil
3	1323	6250	6259.78	Adil
4	1324	16250	16272.18	Fatih
5	1325	34932	34931.82	Necip Fazıl- Yavuz Selim
6	1326	3750	3376.61	Fatih
7	1327	3500	3500.04	Mehmet Akif
8	1328	3250	3181.63	Mehmet Akif
9	1329	31250	37898.59	Fatih
10	1331	32000	32693.68	Turgut Reis
11	1332	75500	76980.94	Battalgazi
12	1336	142500	142253.9	Mimar Sinan
13	1337	15500	15450.39	Mimar Sinan
14	1410	553426	553585.48	Mecidiye-Turgut Reis
15	1415	1130416	1106087.78	Adil-Battalgazi-Ahmet Yesevi-Turgut Reis
16	1417	3952	3954.96	Turgut Reis
17	1418	58578	58577.71	Mehmet Akif
18	1420	212415	230820.74	Mecidiye
19	1422	1115	1115.11	Mecidiye
20	1424	100210	103747.41	Akşemsettin
21	1534	276062	486564.78	Mimar Sinan-Battalgazi
22	1561	6011503	6016659.5	Hasanpaşa-A.gazi-M.Akif-Fatih-Hamidiye-Y.Selim-Akşemsettin-O.gazi-N.Fazıl
TOPLAM	**22**	**8717359.57**	**8938900.75**	**15**

4.3.3. Hisseli Parselleri Üzerindeki Mevcut Bina Bağımsız Bölüm ve Nüfus Sayısı

Çok hisseli parsellerde yaklaşık 18.000 bina olduğu, bu binaların da fenni yönden sağlıklı olmayan geleneksel yöntemler ile inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu binalarda yaklaşık 50.000 bağımsız bölüm olduğu tespit edilmiştir. Ortalama bir bağımsız bölümde 4 kişinin ikamet ettiği belirlenmiş olup, hisseli parsellerde yaşayan kişi sayısı yaklaşık olarak 200.000 olarak hesaplanmıştır. Bu da göstermektedir ki, Sultanbeyli nüfusunun büyük çoğunluğu hisseli parseller üzerinde yaşamaktadır.

4.4. Çok Hisseli Parsellerin İmar Plan Bilgileri

İmar planı; kentin fiziki, doğal, kültürel, tarihi değerlerini korumak ve geliştirmek, kent sakinlerinin ekonomik, toplumsal, kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, çalışma ve sosyal hayat şartlarını iyileştirerek yaşam kalitesini yükseltmek, bunların güvenliğini sağlamak amacıyla, ülke, bölge ve kent verilerine dayanılarak, ikamet etme, çalışma, dinlenme, eğitim, sağlık, ulaşım gibi kentsel unsurlar arasında bir denge kurarak, sahip olunan olanaklar çerçevesinde çözüm yolları geliştirmek üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren, varsa yer yazım durumunu da belirten haritalar üzerinde arazi parçasının kullanım şekillerini ve bölge tiplerini gösteren onaylı belgedir [Tanrıvermiş, 2007].

Sağlıklı kentler, normal şartlar altında imar planlarına göre kurulur ve şekillenir. Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerde bulunan fiili kullanım durumları imar planı doğrultusunda oluşmadığı için bu durum imar planı çalışmalarını güçleştirmiştir. İlçedeki mevcut yapılaşmanın ihtiyacını karşılamak için alt ve üstyapı donatı alanlarının sağlanmasına yönelik olarak imar planı gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu dönemde hisseli parselleri de içeren, ilçe genelinde imar planı çalışmaları yapılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan nazım imar planı ve bu plan doğrultusunda Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılan uygulama imar planı çalışmaları tamamlanmıştır.

4.4.1. Nazım İmar Planı

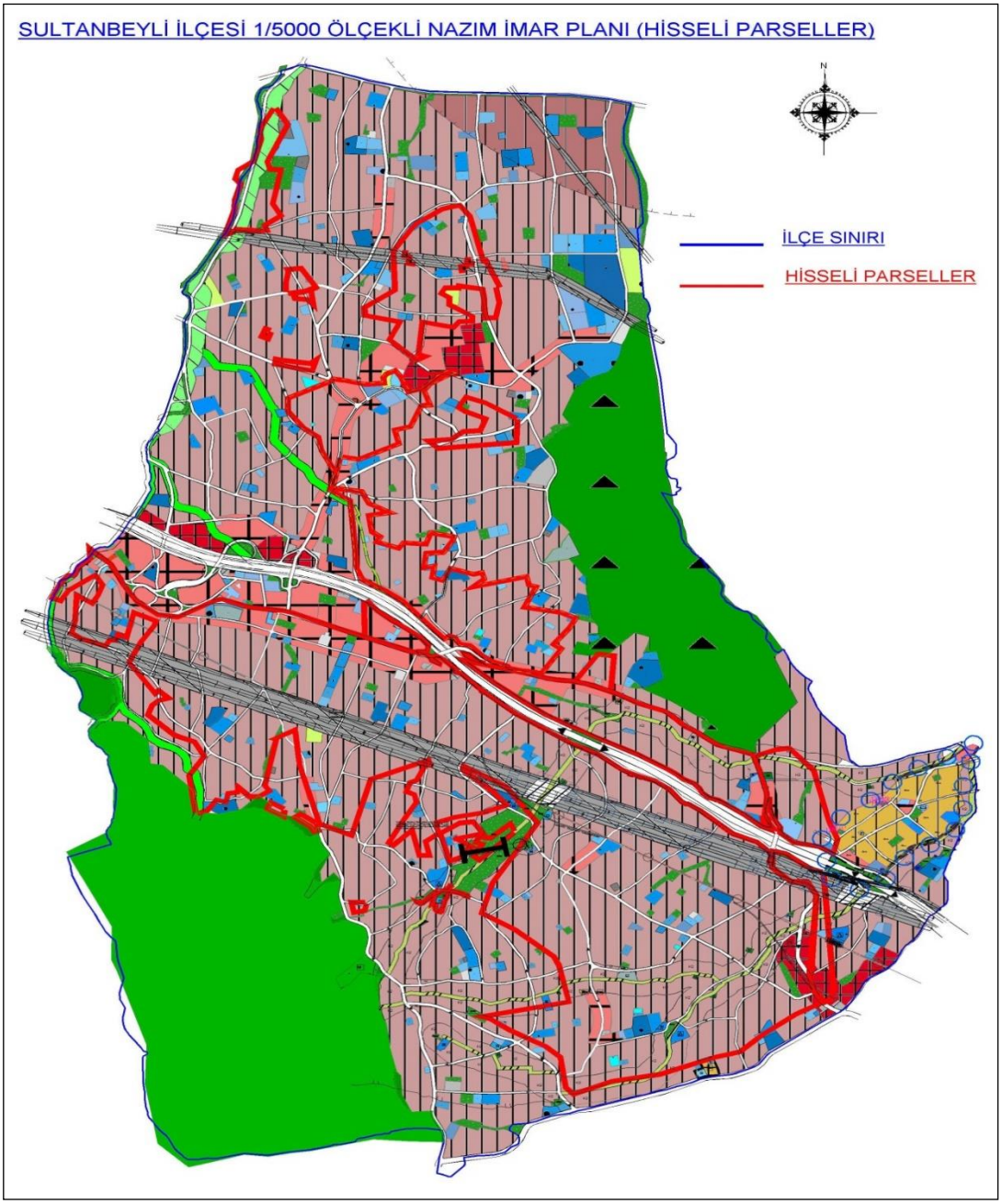
3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde ;

"Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır."

olarak tanımlanmaktadır.

Nazım imar planı, içerik bakımından uygulama imar planına yönelik detay kararların uygulanabilmesini sağlayan plandır. Nazım imar planında sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilerek uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir. Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları meydan gibi açık alanların mahalle veya semt ölçeğinde belirlenmesi gerekir. Nazım imar planının hazırlanması ve tasarlanması sürecinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan, idari sınırlar, yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilim ve potansiyelleri, iklim özellikleri, bitki örtüsü, toprağın niteliği ve tarımsal arazi kullanımı, orman, mera, yaylak ve kışlak alanları, kültür, turizm, gelişme, koruma bölgeleri, organize sanayi bölgeleri, sosyal ve ekonomik yapı gibi veriler elde edilerek, bu veriler ışığında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır [Resmi Gazete, 2014].

Sultanbeyli ilçesi 2009'dan itibaren tamamen büyükşehir sınırları içerisinde kalmaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesinde, büyükşehir sınırları dâhilinde her ölçekte nazım imar planını yapma veya yaptırma yetkisinin büyükşehir belediyesinde olduğu hükmü yer almaktadır. Sultanbeyli ilçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tamamlanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2009 tarih ve 2009-1530 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden temin edilen Sultanbeyli ilçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Şekil 4.2)'de gösterilmektedir.



Şekil 4.2: Çok hisseli parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

4.4.2. Uygulama İmar Planı

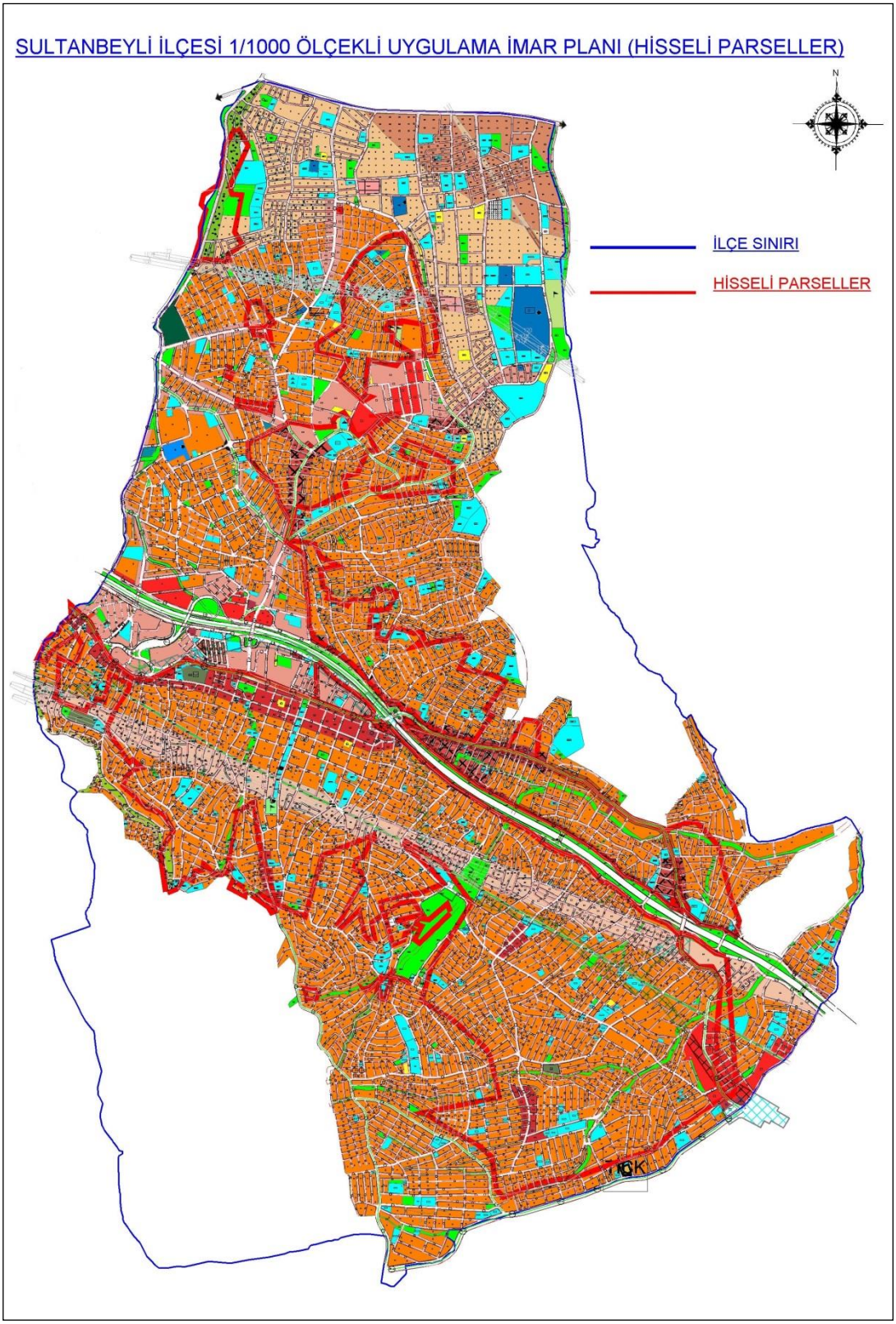
3194 Sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde;

"Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar

uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır."

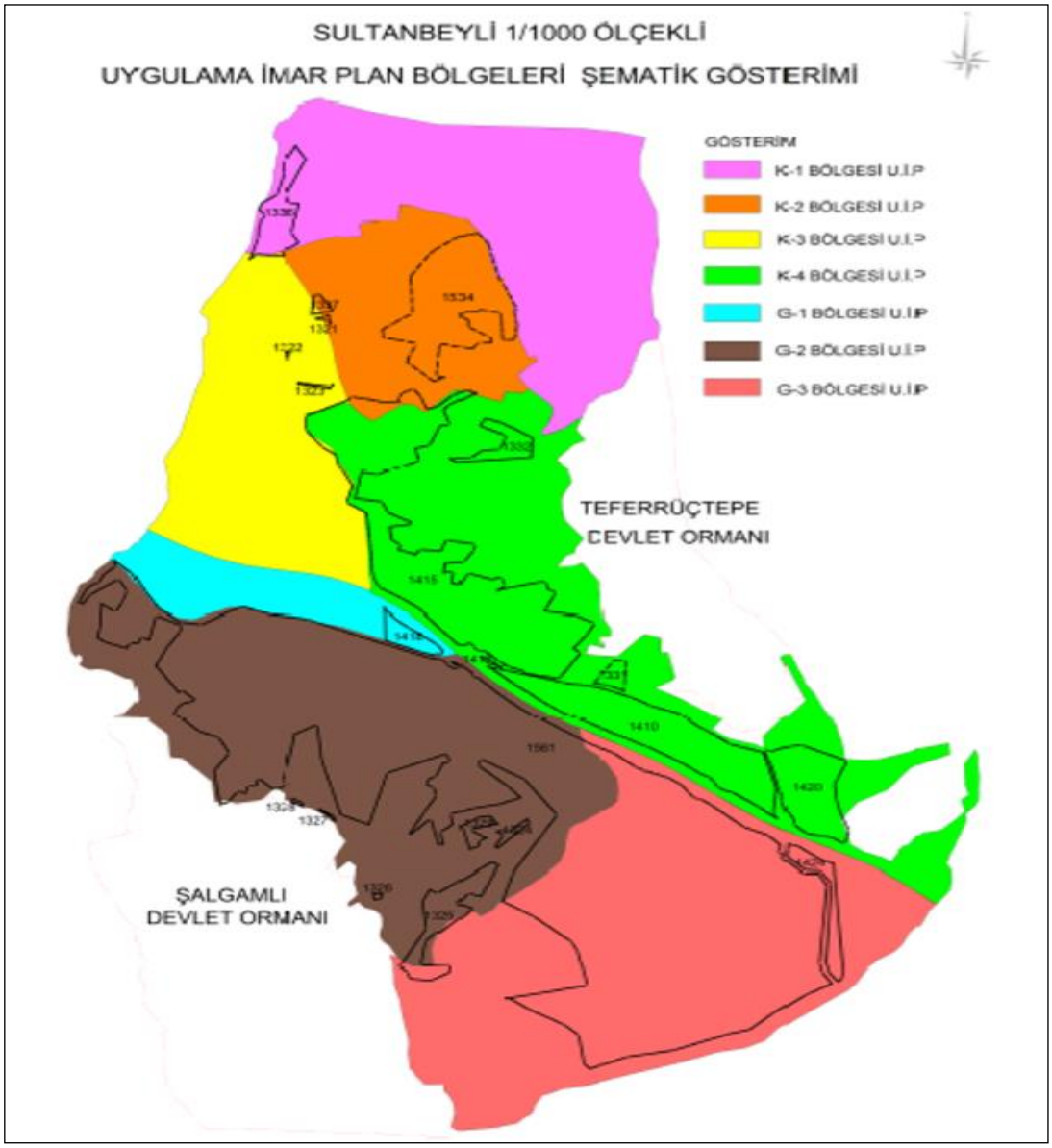
şeklinde tanımlanmaktadır.

Uygulama imar planları tamamı tek aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanları dengesi gözetilmek kaydı ile etaplar şeklinde de yapılabilir. Sultanbeyli ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planının tamamlanmasının ardından, Sultanbeyli Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları yapılmıştır (Şekil 4.3). Nazım imar planı üzerinde gösterilen ana kararların sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmadan, bölgenin ihtiyacına yönelik, bölgenin özellikle halihazır haritaları ve mülkiyet yapısı referans alınmak suretiyle bir planlama yapılmıştır. Bunun yanında, yapılaşma ve yaklaşım mesafeleri, sosyal ve teknik altyapı tesis ihtiyacı, mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı, kamu mülkü olan alanlar, tescilli eser anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar, ulaşım güzergâhları, topoğrafya gibi ana unsurlar da göz önünde bulundurularak, konut alanı, ticaret alanı, yeşil alan, otopark, dini tesis alanı, ilköğretim tesis alanı, park alanı, sağlık tesis alanı, temel eğitim öncesi eğitim alanı, sosyal tesis alanı, üniversite alanı gibi fonksiyonlar ayrılarak etaplar halinde hazırlanmıştır. Uygulama imar planlarının 4 adedi ilçenin kuzeyinde olmakta, K-1, K-2, K-3 ve K-4 diye adlandırılmakta, 3 adedi ilçenin güneyinde olmakta, G-1, G-2 ve G-3 olarak adlandırılmak üzere, ilçe 7 adet uygulama imar planı bölgesine ayrılmıştır. Yapılan çalışmalar neticesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları tamamlanmış ve İlçe Belediye Meclisinin onayının ardından Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından da onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 4.3: Çok hisseli parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Çok hisseli parsellerin tamamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları içerisinde yer almaktadır. Çoğu hisseli parsel tek imar planı içerisinde yer alırken, bazı çok hisseli parseller birden çok uygulama imar planı içerisinde kalmaktadır. Örneğin 1561 ve 1325 parsel G-2 ve G-3 bölgesi uygulama imar planlarının her ikisinin içerisinde kalmakta iken, 1534 parsel K-2 bölgesi uygulama imar planı içerisinde, 1332 parsel ise K-4 bölgesi uygulama imar planı içerisinde kalmaktadır. (Şekil 4.4).



Şekil 4.4: Uygulama imar plan bölgeleri şematik gösterimi.

4.4.3. İmar Uygulama Bilgileri

Sultanbeyli ilçesinin mülkiyet sorununu oluşturan çok hisseli imar uygulaması yapılarak, bu parsellerdeki mülkiyet sorunun bitirilmesi planlanmıştır. Fakat çok hisseli kadastral parsellerin büyüklüğü ve karmaşık mülkiyet yapısını göz önünde bulundurduğumuz zaman teknik ve hukuk açıdan yapılacak imar uygulaması için birçok etkenle karşı karşıya kalınacağı açıktır.

Ülkemizde yapılan imar uygulamaları temel olarak 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesine dayanmaktadır. 18. Maddeye göre yapılacak imar planı uygulaması, tek başına çok hisseli parsellerdeki sorunu çözmeyecektir. Uygulamaya giren hisseli parsellerin uygulama sonucunda da hissesi oranında imar parsellerine dağıtımı söz konusu olacağından dolayı, bu öngörülen tahsis işlemi ile özel parselasyona dayalı hisseli satın alınan yerlerde uygulama yapılması mümkün görünmemektedir [Terzioğlu, 2015].

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununa 3290 Sayılı Kanun ile eklenen Ek Madde 1 ile, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi kapsamında yapılacak uygulamalarda, bazı şartların sağlanması durumunda hisse çözümü yapılabilmesinin önündeki engel aşılmıştır. Ek Madde 1

"İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayıl İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir."

hükmünü içermektedir.

Bu yönden düşünüldüğünde, çok hisseli parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereği imar uygulaması yapılabilecek ve aynı zamanda arazideki fiili kullanım yapısı dikkate alınarak da hisse çözümü yapılabilecektir.

Ek Madde-1'in getirdiği avantajlarla Sultanbeyli Belediyesi tarafından bugüne kadar imar uygulaması çalışmaları yapılmıştır. Bu yasal düzenleme ile çok hisseli parsellerde de hisse çözümlemesi teknik olarak mümkün olmakla beraber, mülkiyet konusundaki reel hisse çözümü ancak, hisseli parsellerde kullanım alanları olduğu halde uhdesinde hisse tapu bulunmayan vatandaşlara tapularının verilmesi ile olabilir.

Bu da arazide yeri olmadığı halde elinde hisse tapu bulunan özel ve tüzel kişilerin tapularının kamulaştırılarak devlet eline geçmesi ve daha sonradan hak sahiplerine devri ile mümkün görünmektedir. Bu da sonraki başlıklarda anlatılacak, hisseli parsellerde merkezi ve yerel yönetim bazında yapılan çalışmalar neticesinde çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ve 7143 sayılı Kanuna eklenen madde ile sağlanabilmiştir. Sultanbeyli ilçesinde hisseli parsellerde yapılması planlanan imar uygulaması çalışmaları doğrudan uygulamaya konulmamış olsa da, hisseli parsellerde mülkiyet sorununun çözümü için ilçe özelinde çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ve 7143 sayılı Kanunun uygulama aşamasında büyük katkı sağlamıştır.

4.4.3.1. Düzenleme Ortaklık Payı Bilgileri

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulaması için yasal altlıların yanı sıra, en önemli ve temel altlık arazideki mülkiyet yapısını yansıtan arazi ve bina tespit formlarıdır. Sultanbeyli ilçesinde yaklaşık 20 yıldır yürütülen arazi ve bina tespit formu çalışmaları sonunda, çok hisseli parsellerdeki tüm kullanıcılar ve kullandıkları yerlerin sınırları ve tapu sahiplik durumları kayıt altına alınmıştır. Arazide yapılan alım-satım ve sınır değişik bilgileri de arazi ve bina tespit formları sayesinde güncelliğini korumuştur.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, uygulama sonucu ortaya çıkan değer artışına karşılık kadastral parsellerin alanından yapılan kesintidir. Düzenleme ortaklık payı kesintisi sonucunda, uygulamaya giren kadastral parsellerin, imar planında donatı (yol, park, okul, ibadet yeri, karakol vb.) alanlarına isabet eden kısımlarının bedelsiz olarak kamu eline geçmesi sağlanır.

Çok hisseli parsellerin tamamını 1/1000 ölçekli imar uygulama planı içerisinde kalmaktadır. Yürürlükteki imar planına göre belirlenen düzenleme sınırı çerçevesinde bütün parsellerde yapılacak olan imar uygulaması için Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı hesaplanmıştır. Bazı parsellerde DOP oranı yüzde 40 oranının üzerinde olduğu için, yüzde 40 olarak belirtilmiştir. Ayrıca parsel alanının tamamı gölet projesinde kalan 1324 parsel ile bir kısmında imar uygulaması daha önceden yapılmış, bir kısmında yapılıp mahkeme kararı ile uygulaması bozulan 1325 parselde, tamamı donatı alanı içerisinde kalan 1422 parselde DOP hesabı yapılmamıştır.

4.4.3.2. Kamu Ortaklık Payı Bilgileri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis başlıklı 12. maddesi

"Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir."

şeklindedir**.**

Çok hisseli parsellerde arazi ve bina tespit formları referans alınarak yapılan taslak uygulama çalışmasında imar planlarında kamu tesis alanlarına isabet eden yerler için de kamu ortaklık payı (KOP) hesabı yapılmıştır.

4.5. Çok Hisseli Parsellerde Taslak Parselasyon Planı Çalışma Örnekleri

4.5.1. Parselasyon Planı Bilgileri

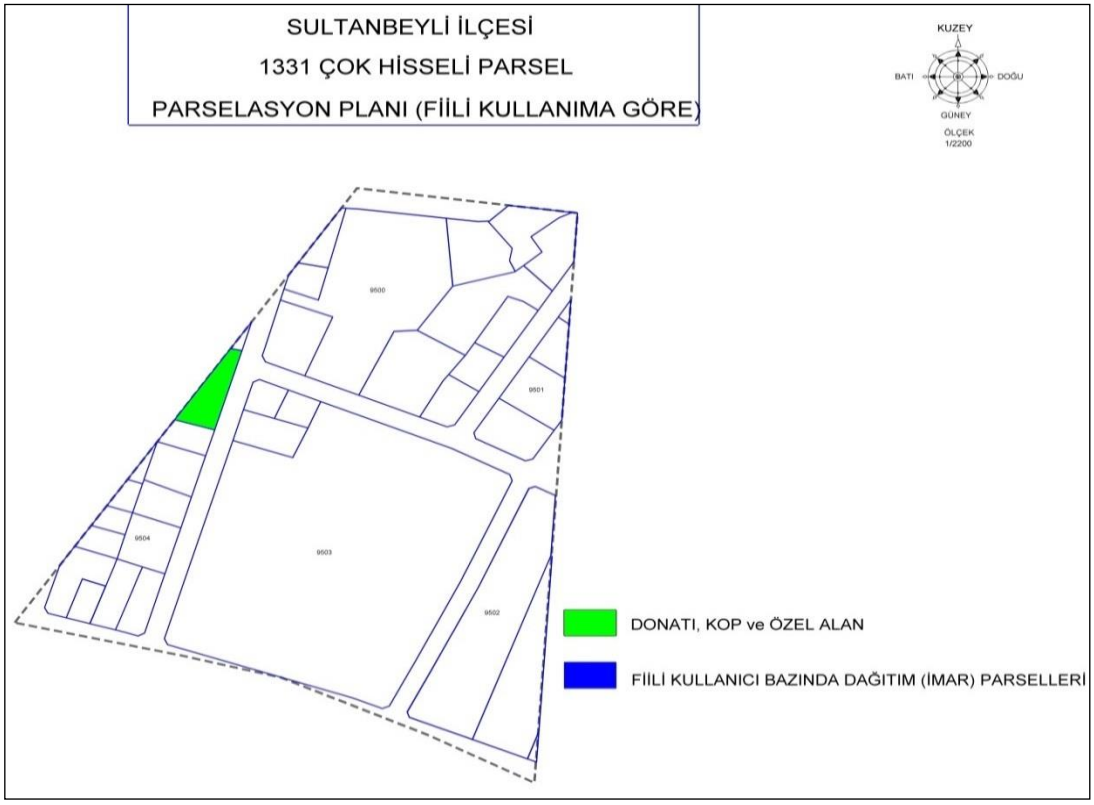
Çok hisseli parsellerde arazide kullanımı olduğu halde tapusu olan kişiler olduğu gibi, arazide kullanımı olan fakat tapu sahibi olmayan kullanıcılar da mevcuttur. Fakat çok hisseli parsellerin tamamında, kullanıcıların fiili kullanımında olan arazi sınırlarının tespiti, arazi üzerinde bina bulunması durumunda arazi ve bina tespiti yapılıp kayıt altına alınmıştır. Bu arazi ve bina tespitlerindeki sınırlar referans alınarak belirlenen fiili kullanım alanlarından yola veya diğer donatı alanlarına terk edilecek kısımların çıkarılması sonucunda net kalan alan üzerinden tüm parsellerde parselasyon planı çalışması yapılmıştır. Kullanıcı hisse tapu satın alırken de net alanı üzerine ortalama düzenleme parselindeki ortaklık payı kesintisini ekleyerek fazla hisse satın almaktadır. Satın aldıkları hisseleri de yapılacak imar uygulaması çalışmaları kapsamında belediyeye sunmaktadırlar.

Sultanbeyli ilçesinde yapılan arazi ve bina tespit çalışmaları ve hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan imar planları ve diğer çalışmalar ışığında, ilçedeki çok hisseli parsellerin tamamı için taslak parselasyon planları hazırlanmıştır.

Fiili kullanım referans alınmak sureti ile hazırlanan, arazinin mülkiyet yapısını şematik olarak gösteren parselasyon planları, ilçenin mülkiyet sorununun çözümü aşamasında önemli rol üstlenecektir. Sultanbeyli'de bulunan 22 adet hisseli parselin birkaç tanesi üzerinde ada bazında ve fiili kullanım durumuna göre örnek parselasyon planları üzerinde durulacaktır. Parselasyon planları, hisseli parsellerde yapılacak olan taşınmaz değerlemesinin altlığını oluşturacaktır.

4.5.2. Sultanbeyli 1331 Parsel Taslak Parselasyon Planı

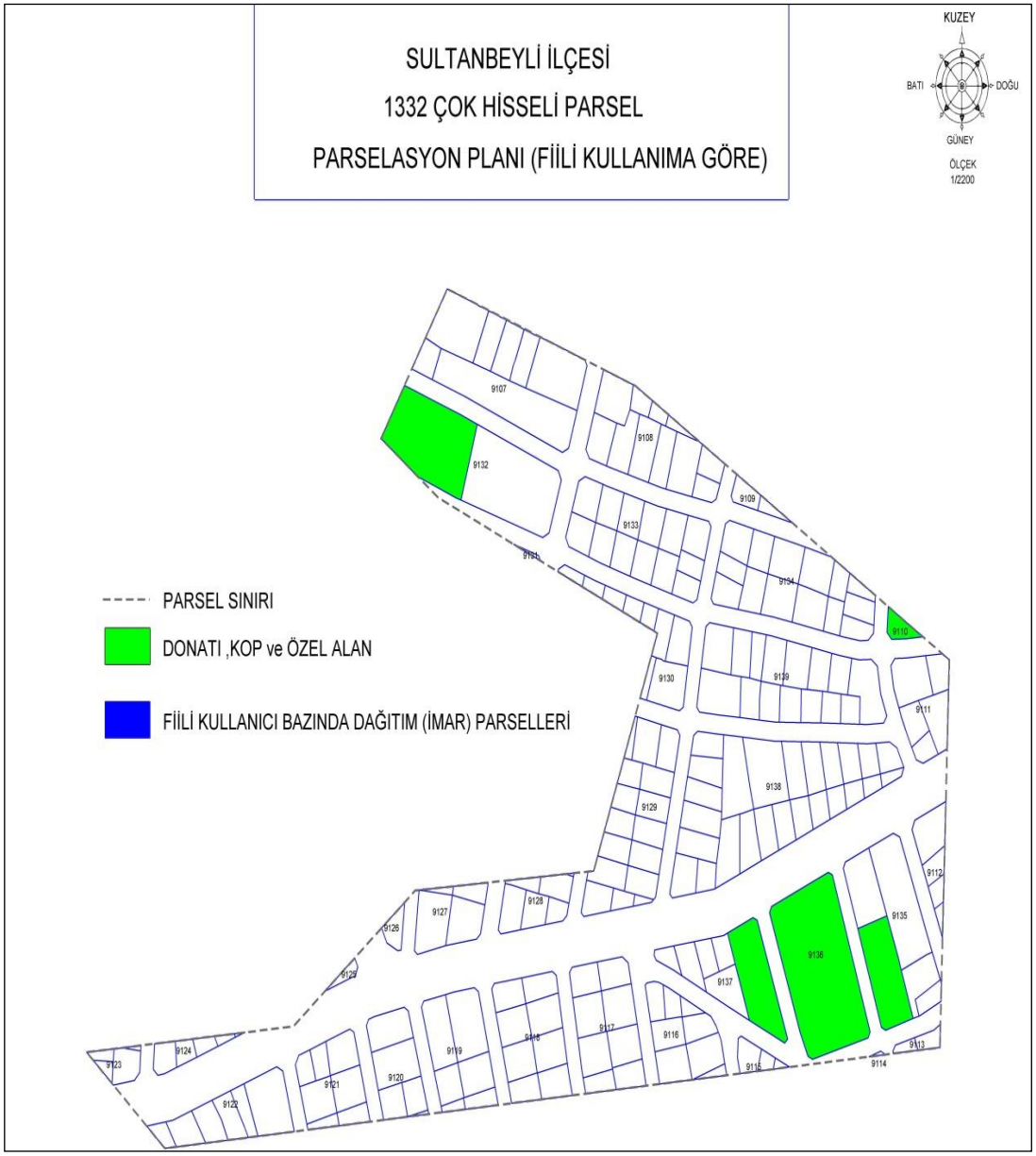
Sultanbeyli ilçesinin kuzeyinde kalan 1331 sayılı çok hisseli parselin yüzölçümü 32 dönümdür. Fiili kullanım alanları baz alınarak 1331 parsel için hazırlanan parselasyon planı (Şekil 4.5)' de gösterilmiştir. Taslak parselasyon planında yeşil renkli gösterilen parseller, K-4 bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında donatı alanı (sosyo kültürel tesis alanı) olarak ayrılmış, mavi renk ile gösterilen alanlar ise yapılaşmaya uygun (konut, ticaret+konut ve akaryakıt) alanlar olarak ayrılmış imar parseli alanlardır.



Şekil 4.5: Sultanbeyli 1331 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).

4.5.3. Sultanbeyli 1332 Parsel Taslak Parselasyon Planı

Sultanbeyli ilçesinin kuzeyinde kalan 1332 sayılı çok hisseli parselin yüzölçümü yaklaşık 76 dönümdür. Fiili kullanım alanları baz alınarak 1332 parsel için hazırlanan parselasyon planı (Şekil 4.6)' da gösterilmiştir. Taslak parselasyon planında yeşil renkli gösterilen parseller, K-4 bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında donatı alanı (park alanı, ilköğretim tesis alanı, dini tesis alanı, sağlık tesis alanı) olarak ayrılmış, mavi renk ile gösterilen alanlar ise konut alanı olarak yapılaşmaya uygun olan imar parselleri olarak ayrılmış alanlardır.

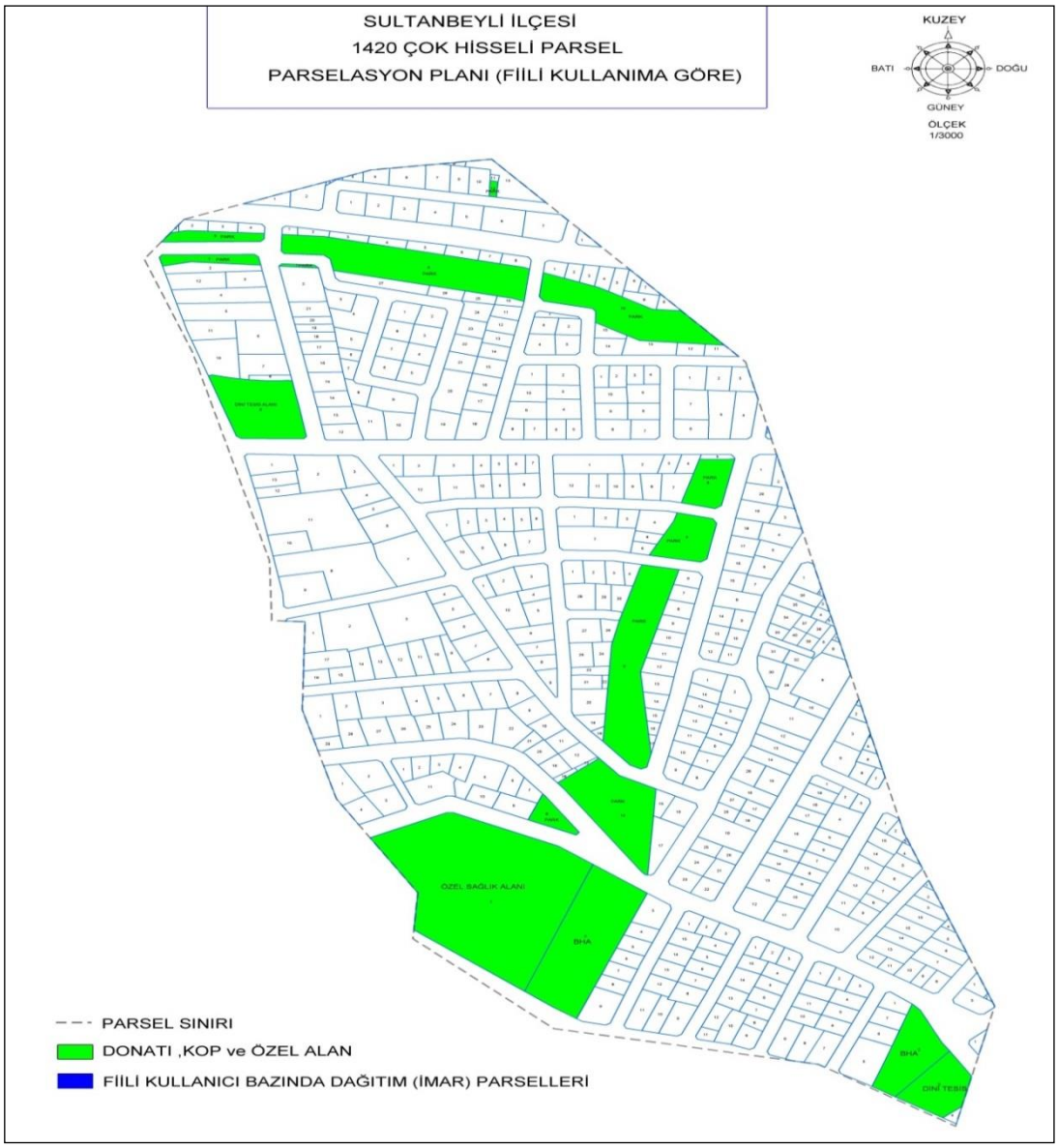


Şekil 4.6: Sultanbeyli 1332 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).

4.5.4. Sultanbeyli 1420 Parsel Taslak Parselasyon Planı

Sultanbeyli ilçesinin kuzeyinde kalan 1420 sayılı çok hisseli parselin yüzölçümü yaklaşık 212 dönümdür. Fiili kullanım alanları baz alınarak 1420 parsel için hazırlanan parselasyon planı (Şekil 4.7)' de gösterilmiştir. Taslak parselasyon planında yeşil renkli gösterilen parseller, K-4 bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında donatı alanı (yeşil alan, özel sağlık tesis alanı, dini tesis alanı, belediye hizmet alanı) olarak

ayrılmış, mavi renk ile gösterilen alanlar ise konut, ticaret+konut alanı olarak yapılaşmaya uygun olan imar parselleri olarak ayrılmış alanlardır.



Şekil 4.7: Sultanbeyli 1420 parsel taslak parselasyon planı (Fiili kullanım durumuna göre).

4.6. Çok Hisseli Parsellerin Mülkiyet Sorununa Yönelik Çalışmalar

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununa yönelik yapılan çalışmalar genel perspektiften baktığımızda yerel yönetim ve merkezi yönetimin beraber yürüttüğü

çalışmalardır. Ancak özellikle son dönemde yerelde yapılan çalışmalar neticesinde merkezi yönetim de tam anlamıyla çözümün içerisine dâhil edilmiştir.

4.6.1. Yerel Yönetim Bazında Yapılan Çalışmalar

Çok hisseli parsellerde mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmaların temeli yerel yönetim bazında atılmıştır. Bu çalışmaları genellersek, arazi ve bina tespit çalışmaları yapılarak hisseli parsellerdeki alım-satım işlemlerinin emlak beyanı referans alınarak hazırlanan ve arazinin mülkiyet dokusunu belirleyen arazi ve bina tespit çalışmaları üzerinden yapılması ile hisseli parsellerde ileride oluşabilecek hak ihlallerinin önüne geçilmesi sağlanmıştır.

Arazi ve bina tespit çalışmaları güncel tutularak mülkiyet yapısında meydana gelen değişimler izlenmiştir. Bununla beraber yıllar içerisinde, arazide yeri olmadığı halde elinde hisse tapu bulunduran tapu sahiplerinden, arazide yeri bulunup hisse tapusu olmayan fiili kullanıcılara satılabilen tapular, arazi ve bina tespit form dosyalarına işlenerek, arazide yeri olup tapusu bulunan ve arazide yeri olduğu halde hisse tapu edinememiş olan fiili kullanıcılar belirlenmiştir.

Çok hisseli parsel çalışmalarındaki hedef, arazide fiili kullanıcı olduğu halde kullandığı yerin tapusunu alamayan on binlerce hak sahibini tapusuna kavuşturmaktır. Bu doğrultuda, yerel yönetim önemli çalışmalara imza atmıştır. Çok hisseli parsellerdeki hisse tapu kamulaştırma işlemleri son dönemlerde merkezi yönetimin devreye girmesine kadar sadece Sultanbeyli Belediyesi tarafından hisse tapu kamulaştırma suretiyle gerçekleşmiştir. Bu kamulaştırma işlemleri sayesinde, çok hisseli parsellerde arazide kullanım alanı olmadığı halde uhdesinde yükü miktarda hisse tapu bulunduran özel ve tüzel kişilerin hisselerinin Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçmesi sağlanmıştır.

Sultanbeyli Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin çok hisseli parsellerde hazırlamış oldukları imar planları hisseli parsellerde yapılacak uygulamaların önemli dayanağı olmuş ve kentin planlı büyümesine ve çok hisseli parsellerde taslak parselasyon planları hazırlanmasına olanak sağlamıştır.

Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerde yaşanan mülkiyet probleminin yerel bir sorunun ötesinde bir durum olduğu açıktır. Bu sorunun sadece yerel yönetim nezdinde değerlendirilmesinden öteye geçmesini sağlayarak merkezi yönetim bazında

değerlendirilebilmesinin önünü açan ve bu mevcut durumu ayrıntıları ile birlikte aktarıp merkezi yönetimi de harekete geçiren mekanizma da Sultanbeyli Belediyesi'nin yapmış olduğu çalışmaların etkisi büyüktür.

4.6.2. Merkezi Yönetim Bazında Çalışmalar

Yerel yönetimin çok hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununa çözüm arayışları kapsamında harcadığı yoğun mesai merkezi yönetiminde bu konuda rol almasında son derece etkili olmuştur. Sultanbeyli ilçesinde yaşanan ve uzun süredir devam eden mülkiyet probleminin boyutunu ortaya çıkaran rapor ve analizler neticesinde bu probleme yönelik çözüm adımlarına merkezi yönetimin de katkı sunması halinde bu konuda daha hızlı bir biçimde başarıya ulaşılabileceği gerçeği ortaya konmuştur. Bu noktada, 2009 yılından sonra İstanbul Valiliği, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından mülkiyet sorunun tespiti ve çözüm yöntemleri ile ilgili çeşitli çalışmalar yapılmıştır.

2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı bu çalışmaların ilk somut örneğidir. Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümü noktasında yeni ve önemli bir sayfa açan bu karar doğrultusunda, kurumlar tarafından yürütülen çalışmalar sürmektedir.

4.6.3. Bakanlar Kurulu Kararı

Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununa yönelik merkezi yönetim tarafından yapılan çalışmaların ilk somut adımı 6 Ekim 2011 tarih ve 28076 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 26 Eylül 2011 tarih ve 2011-2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı olmuştur. Bu karar ile Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yeni bir yaklaşımın doğmasını sağlamıştır. Bakanlar Kurulu Kararı

"İstanbul İli, Sultanbeyli ilçesinde bulunan bazı alanlarda yürütülecek iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkilendirilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16/9/2011 tarihli ve 102533 sayılı yazısı üzerine, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Kanun Hükmünde

Kararnamenin 13 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 26/9/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır."

şeklindedir. Böylece karar ekinde yer alan haritada da görüleceği üzere Sultanbeyli ilçesinin tamamından yapılacak çalışmalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkileri, kararın birinci maddesinin birinci fıkrasında

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

şeklinde çerçeve çizilerek tarifi yapılmıştır. Diğer yandan Maliye Bakanlığı'nın yetkisi de birinci maddenin ikinci fıkrasında

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

şeklinde tarif edilmiştir. Bununla birlikte; yapılan çalışmalar esnasında ödenek ihtiyacının karşılanması birinci maddenin üçüncü fıkrasında

"Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen uygulamalar kapsamında ihtiyaç duyulan ödeneğin, gerektiğinde ilgili aktarılmak üzere Maliye Bakanlığı ilgili tertibine konulmasına ilişkin işlemler Maliye Bakanlığınca yürütülür."
şeklinde açıkça ifade edilmiştir. Ayrıca kararın yürürlük tarihi ikinci maddede

"Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer."

yürütmesi ise üçüncü maddede

"Bu Karar hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Maliye Bakanı müştereken yürütür."

şeklinde belirtilmiştir.

Bu karar ekinde bulunan haritada, uygulama sınırı olarak Sultanbeyli ilçesinin tamamı ifade edilmiş olsa da aslında bu kararın uygulama alanı çok hisseli parselleri kapsamaktadır. Bu karar ile çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan öze ve tüzel kişiliklerin hisselerinin kamulaştırılması hedeflenmektedir. Kamulaştırma işlemi için trampa yönteminin de esas alınabileceği kararda belirtilerek, trampa işleminde kullanılacak Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilmesinin önü açılmıştır.

Bu kararın ilk yayınlandığı tarihlerde, çok hisseli parsellerde yaşayan fiili kullanıcılar yerlerinin kentsel dönüşüm uygulamasına tabi olacağını ve bu doğrultuda evlerinin yıkılacağı, arazilerinin bedelsiz ellerinden alınacağı endişesi yaşamışlardır. Ancak gerek yerel yönetim yöneticilerinin beyanları gerekse bu karar kapsamında yürütülen çalışmaların geldiği nokta göstermektedir ki öncelikli amaç; yatırımcıların elinde bulunan hisselerin kamu eline geçmesinin sağlanması ve böylece yapılacak imar uygulaması ve arazide fiili yeri bulunup tapu sahibi olamayan vatandaşların sorununu çözme noktasında, yatırımcılar ile vatandaşların karşı karşıya gelmesinin önüne geçilmesidir.

4.6.4. 7143 Sayılı Kanun Geçici Madde 1

2011 yılında Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda, arazide yeri olmadığı halde uhdesinde yüklü miktarda hisse bulunduran tapu maliklerinin hisselerinin kamulaştırılması amacı ile 2942 sayılı kanun çerçevesinde işlemler yürütülmeye devam etmekte iken, uzun yıllardır süregelen mülkiyet sorununun çözümüne yönelik olarak 11.05.2018 tarihinde TBMM tarafından kabul edilerek Resmi Gazete'nin 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı nüshasında yayımlanan 7143 Sayılı 'Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'da yer alan 'Geçici Madde-1' ile Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerin mülkiyet sorunu teorik olarak çözülmüştür.

7143 Sayılı ‘Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’da yer alan Geçici Madde-1’ deki hükümleri özetlenirse maddeler halinde şunları içerir:

- Madde 1

2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararında gösterilen sınırlar içerisinde yer alan bölge, tapudaki ayni ve şahsi hakları kısıtlayıcı bir duruma muvafakat aranmadan Sultanbeyli Belediyesi adına tescili yapılır. Bu taşınmazlarla beraber, daha önceki yıllarda Bakanlık tarafından Sultanbeyli Belediyesine devredilen taşınmazların fiili kullanıcıları tespit edilip kimlere ait oldukları kullanım durumu ile beraber kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilerek 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılarak fiili kullanıcılarına daha sonradan devredilmek üzere Belediye adına tescil edilir.

- Madde 2

Bu kapsamdaki taşınmazların kullanıcılarına satış işleminde 6292 sayılı Kanuna göre Maliye Bakanlığı tarafından yapılan satışlar emsal alınır.

- Madde 3

Bu madde kapsamındaki kalan taşınmazlarda; arazide fiili kullanımı bulunan tapu sahiplerine Belediyeye devredilen hisseleri üzerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılarak, arazide fiili kullandığı alan bulunmayan veya kullanım alanından fazla miktarda hisseye sahip olan tapu maliklerine ise yine tapu hisselerinden yüzde kırk oranında kesinti yapılmak suretiyle, kullanıcısı olmayan parsellere öncelik olarak Belediye tarafından tam veya hisseli olarak bedelsiz devri yapılır. Bu alanların yeterli olmaması halinde 2942 sayılı Kanun kapsamında acele kamulaştırma yapılır. Uygulama sonucunda tahsil edilen bedellerden Hazine payına isabet eden tutar kamulaştırma için yapılan masraflar düşüldükten sonra ilgili Hazine hesaplarına aktarılır.

- Madde 4

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkili kurum ise Sultanbeyli Belediyesidir.

Kısaca bu kanun maddesinin ne anlama geldiğini özetlemek gerekirse:

- Bahse konu kanun maddesi ile 2011/2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına ekli kroki ile sınırları gösterilen alanda (Sultanbeyli ilçesi) taşınmazların 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre ilçedeki mülkiyet problemi bulunan alanların etaplar halinde kadastrosu yapılarak Sultanbeyli Belediyesi adına daha sonradan hak sahiplerine verilmek üzere tescil edilmesi planlanmaktadır. 2019 yılı itibari ile de hisseli parsellerde bu işlemler sürmektedir.
- Kadastro çalışmalarının tamamlanmasından sonra, 7143 sayılı Kanunun Geçici Madde-1 kapsamına alınan taşınmazlardan; fiili kullanım ve tapu bulunup bulunmama durumu ve tapu maliklerinin tapusunun artma veya eksik gelme durumları ile alakalı olarak ilgili kanun maddesi hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
- Bununla birlikte 7143 sayılı Kanunun Geçici Madde-1 kapsamına alınan taşınmazlar üzerinde; fiili kullanımı bulunan ancak tapusu olmayan fiili kullanıcılara kullandıkları alanların tapuları, rayiç bedellerinin belirlenmesinin ardından Sultanbeyli Belediyesi tarafından doğrudan satılabilecektir.

2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parseller trampa yolu ile kamulaştırılarak Maliye Hazinesi uhdesine yüklü miktarda hisseli tapu Sultanbeyli Belediyesine devredilmek üzere geçmiştir. 7143 sayılı Kanunun Geçici Madde-1 ile de, acele kamulaştırma yöntemi ile dışarıda kalan hisseler ve Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan hisseler Belediye uhdesine geçmiş, hisseli parsellerdeki tek malikin Sultanbeyli Belediyesi olması sağlanmıştır. Öte yandan, bu kanun sayesinde, Belediye mülkiyetine geçen tapuların arazideki tespit işlemlerinden sonra doğrudan kullanıcısına satılmasının önü açılmıştır. Ayrıca, 3402 sayılı Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılan hisseli parsellerin bazıları bu aşamada yeni ada parsel numarası almış ve kadastro tarafından tescil edilmiştir. Bunun yanında hisseli parsellerin birçoğunda da 7143 sayılı Kanun kapsamındaki işlemler hala devam etmektedir.

4.6.5. Trampa İşlemleri

2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ışığında, Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet probleminin çözümü kapsamında yetkili kılınan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından, çok hisseli parsellerde arazide

fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunduran özel ve tüzel kişilerin hisselerinin kamulaştırılması amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde çalışmalar yapılmaktadır.

Maliye Bakanlığı'nın sahip olduğu taşınmazlar ile arazide fiili kullanımı bulunmadığı halde yüklü miktarda hisse tapu sahipliği bulunan özel ve tüzel kişilerin hisselerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesine göre trampa yolu ile kamulaştırılması bu çalışmanın temelini teşkil etmektedir.

Trampa işlemleri çerçevesinde öncelikle yüklü miktarda hisse tapu sahibi olan özel ve tüzel kişilerin belirlenmesi işlemi yapılmıştır. Bu kişilerle yapılan görüşmelerde, kendi uhdelerinde bulunan hisse tapulara karşılık, kendilerine verilmek üzere hazine adına kayıtlı araziler ve arsalar teklif edilerek anlaşma sağlanması amaçlanmıştır. Maliye hazinesine kayıtlı bir arazi veya arsanın kıymet takdiri yapılarak, bunun yanında çok hisseli parsellerde bulunan hisselerin de kıymet takdiri yapılmak suretiyle bedel olarak birbirlerine denk olacak taşınmazlar için trampa işlemi yapılması hedeflenmektedir. Yapılacak trampa işleminde, Maliye Hazinesi'ne ait arsa ve arazilerin yanında çok hisseli parsellerde bulunan hisselerin de kıymet takdiri yapılarak, toplamda aynı taşınmaz değerine isabet eden yerlerin takası gerçekleştirilecektir. Burada, arsa veya arazi niteliğinde bulunan Maliye Hazinesi'ne ait taşınmazların yanında, çok hisseli parsellerde bulunan hisselerin de taşınmaz değerlemesi söz konusu olmaktadır.

Öte yandan, 2018 yılında çıkarılan 7143 sayılı Kanunun neticesine, Bakanlar Kurulu Kararı gereği yapılan trampa işlemine olan ihtiyaç ortadan kalktığı için, yeni trampa işlemi yapılmamış, hâlihazırda süregelen trampa işlemleri sonuçlandırılmıştır.

5. ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNE YÖNELİK ÇÖZÜM ÖNERİSİ VE UYGULAMA ÖRNEĞİ

7143 sayılı Kanunun geçici 1 maddesi gereği acil kamulaştırma yapılarak 3. şahıslarda olan tapular Sultanbeyli belediyesi uhdesine geçirilmiştir. Bu kanun maddesinden önce çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında yapılan hisse tapu kamulaştırmalarında ise hisseli parsellerdeki tapu hisselerinin değerinin belirlenmesi ihtiyacı hâsıl olmuştur. Yani, Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerde bulunan hisselerin değerlemesinin yapılması, bunun yanında Maliye Hazinesine ait parsellerin de değerleme aşamasından geçirilerek, trampa işleminde kullanılan hisseli parsellerdeki hisselerin Maliye Hazinesi taşınmazları ile karşılaştırılarak bir değer kıyaslaması ihtiyacı doğurmuştur. Bu amaçla da hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesi yapılması gereksinimi doğmuştur.

5.1. Taslak Parselasyon Planlarından Faydalanılarak Yapılan Taşınmaz Değerlemesi ve Trampa İşlemi

Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerdeki hisselerin, Maliye Hazinesi'ne ait arsa veya araziler ile trampada kullanılması ve denk bedel oluşturma çalışmaları, çok hisseli parsellerde bulunan hisselerin kamulaştırmaya esas teşkil edebilecek nitelikte olması gerekliliğini doğurmuştur. Bu durum da Maliye Hazinesine ait arsa veya araziler için taşınmaz değerlemesi yapılmasının yanında, trampada kullanılabilmesi amacıyla, çok hisseli parsellerdeki hisseler için de taşınmaz değerlemesi yapma durumunu ortaya çıkarmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına göre yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çok hisseli parsellerin tamamında mevcuttur. Bütün çok hisseli parsellerin imar planları ile ilişkilendirilmesi sonucunda, her bir parseldeki toplam imara açık alanlar ile kamu kullanımına ayrılacak alanlar ortaya çıkarılmıştır. Böylece, her bir hisseli parsel için yaklaşık olarak düzenleme ortaklık payı oranları ile kamu ortaklık payı oranları tespit edilmiştir. Düzenleme ortaklık payları ve kamusal ortaklık payları hesaplanan parsellerin toplam imar parseli alanı da belirlenmiştir. İmar parselleri üzerinden bir taşınmaz değerlemesi yapılmış ve hisseli parsellerin imar uygulamasından sonraki imar parselleri üzerinden bir değer hesabı yapılarak, hisseli

parsellerdeki hisse miktarlarının imarlı parseldeki birim değer ile kıyaslanması sağlanmıştır.

5.1.1. Trampa İşleminin Amacı

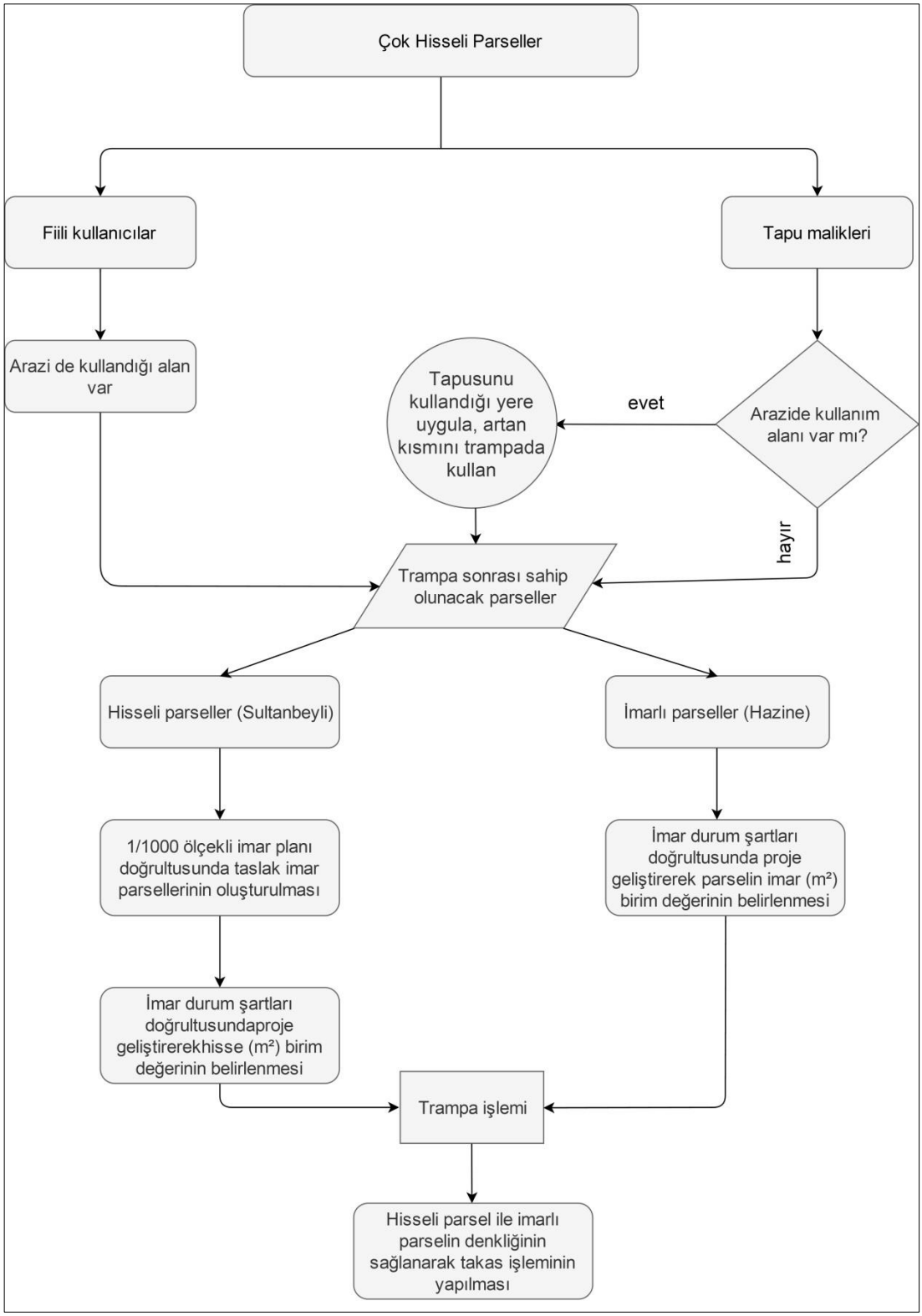
Sultanbeyli ilçesinde çok hisseli parseller yaklaşık 9 milyon metrekare alanı kapsamakta ve üzerinde yaklaşık 200 bin fiili kullanıcı yaşamaktadır. Fiili kullanıcıların çok büyük bir kısmı kullandıkları arazilere bedel ödeyip satın aldıkları halde, bu araziler üzerinde on yıllar boyunca süren çeşitli hukuki mağduriyetlerden dolayı tapu sahibi olamamışlardır. Tapu ile ilgili hukuki meseleler çözüme kavuştuktan sonra da bazı fiili kullanıcılar tapunun önemini kavrayamayıp kullandıkları arazilerin tapusunun peşine düşmemiştir. Bir kısım kullanıcılar tapunun önemini bildikleri halde çeşitli ekonomik sebeplerden dolayı tapu sahibi olamamışlardır. Onlarca yıl süren bu süreçte, tapunun ilk sahiplerinden intikal yolu ile varislerine geçen tapular arazide yeri olan fiili kullanıcılara satılmak yerine, tapu sorununu fırsata çevirmeye çalışan yatırımcı kimlikli özel ve tüzel kişiler tarafından yüklü hisseler oranında toplanmıştır. Böylece arazide çift başlı bir mülkiyet yapısı meydana gelmiştir.

Trampa işlemindeki amaç, Maliye Hazinesi'nin sahip olduğu taşınmazlar ile arazide fiili kullanımı bulunmadığı halde yüklü miktarda hisse tapu sahipliği bulunan özel ve tüzel kişilerin hisselerinin trampa yolu ile kamulaştırılarak kamuya geçmesinin sağlanması ve tapu sahibi olamayan vatandaşların sorununu çözme noktasında, yatırımcılar ile vatandaşların karşı karşıya gelmesinin önüne geçilmesidir.

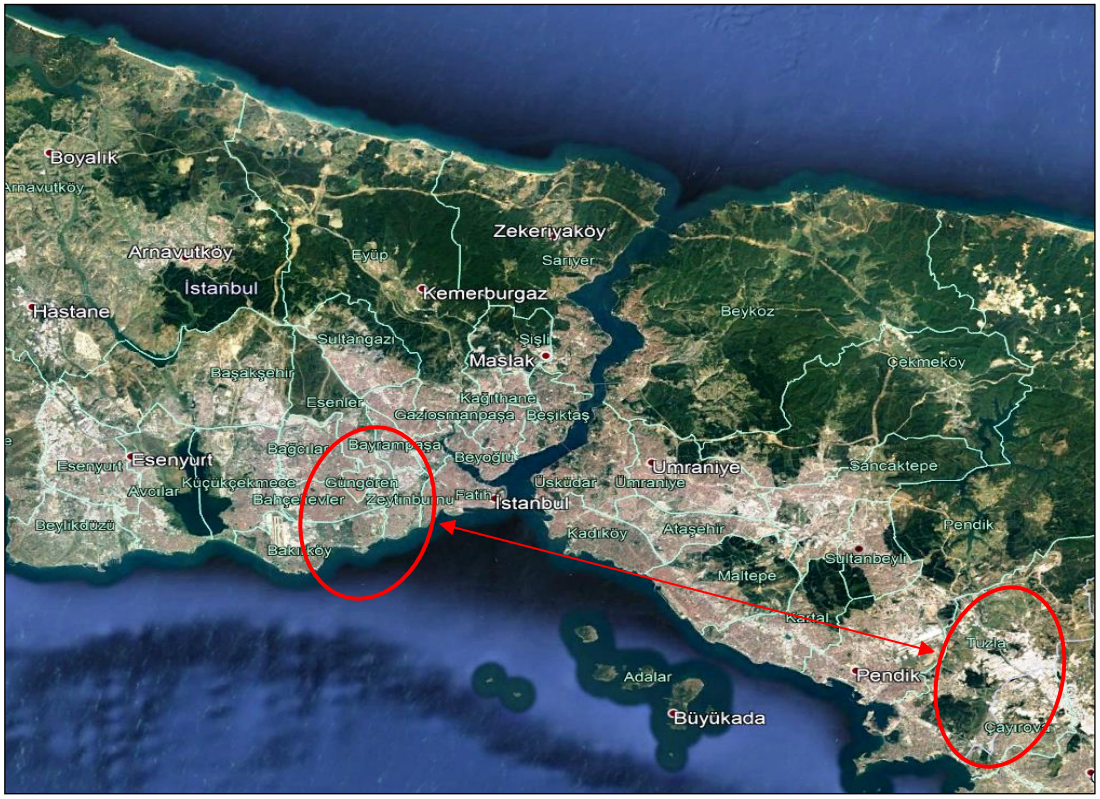
Trampa işleminde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan taşınmazların kıymet takdiri yapılarak, aynı zamanda arazide kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunduran yatırımcıların hisselerinin kıymet takdiri yapılması suretiyle bedel olarak birbirleri ile denk olan taşınmazların trampa işlemi yapılması hedeflenmektedir.

Şekil 5.1'de gösterilen, trampa işleminin akış adımları incelendiğinde; çok hisseli parsellerdeki çift başlı mülkiyet yapısını oluşturan temel yapıyı, arazide kullanım yeri olduğu halde tapusu bulunmayan fiili kullanıcılar ve arazide yeri bulunmadığı halde elinde tapu bulunduran tapu maliklerinin oluşturduğunu görülür. Trampa yapılacak parsellerin bir tarafında Sultanbeyli ilçesinde yer alan çok hisseli

parseller bulunmakta iken, diğer tarafta imar uygulaması görmüş Maliye Hazinesine ait arsa veya imar uygulaması görmemiş fakat imara açık arazilerdir. Buradaki amaç, bu arazilerin birbirine denk olma durumlarını meydana getirmektir. Bunu yaparken de, mülkiyet yönünden sorunlu fakat teknik yönden sorunu bulunmayan Sultanbeyli ilçesindeki hisseli parsellerin 1/1000 ölçekli imar uygulama planlarına göre taslak imar parselasyon planlarını oluşturduktan sonra, ilgili parseller üzerinde imar durum şartları çerçevesinde proje geliştirerek, aynı proje geliştirme işlemini Maliye Hazinesine ait parseller üzerinde de kendi imar durumu şartları doğrultusunda uygulayıp bu parsellerin birbiri ile kıyaslanabileceği ortam oluşturulacaktır. Denk şartlar altında bulunan parsellerin birbiri ile kıyaslanabilir olması durumu sağlandıktan sonra trampa işlemi gerçekleştirilebilir. Trampa işlemi sonucunda, arazide kullanımı bulunup tapusu bulunmayan vatandaşa bedeli karşılığında tapu sahibi olma hakkı doğarken, elinde hisse tapusu bulunup arazide bunun karşılığını bulamadığı için tapusunun gerekli değerini göremediğini düşünen tapu sahibinin de uhdesinde bulunan tapu değerlendirilmiş olacaktır. Bu trampa işleminin şematik görünümü de Şekil 5.2’ de gösterilmiştir.



Şekil 5.1: Trampa işlemi akış şeması.



Şekil 5.2: Trampa işleminin şematik görünümü.

5.1.2. Çok Hisseli Parsellerde Fiili Kullanım Sayısı ve Ortalama Alanları

1/1000 Ölçekli uygulama imar planları ile arazi tespit çalışmalarının ilişkilendirilmesi neticesinde Sultanbeyli ilçesinde çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan çalışmalar neticesinde çok hisseli parsellerin tamamı için taslak parselasyon planları oluşturulmuştur. Çok hisseli parsellerin tamamında mevcut olan taslak parselasyon planına göre bu parsellerde yapılacak imar uygulaması neticesinde oluşacak imar parsellerinin ortalama alanı ve sayısı da belirlenmiştir (Tablo 5.1). Tablodan da görüleceği üzere, Sultanbeyli ilçesinde bulunan çok hisseli parsellerin tamamında yapılan taslak parselasyon planlarına göre, çok hisseli parsellerin tamamında, imar uygulamasından sonra oluşacak imar parselleri ve imar parsellerinin ortalama alanı belirlenmiştir. Sultanbeyli ilçesinde bulunan hisseli parseldeki hisselerin, Maliye Hazinesi ile trampa yapılması aşamasında bedel takdirine dönüşebilmesi için elimizde somut veriler oluşmuş durumdadır. Sultanbeyli ilçesinde bulunan hisseli parsellerde yapılan taslak parselasyonda, taslak imar parselleri alanlarının hangi imar lejantında kaldığı ve lejantlarına göre emsal değerleri/yapılaşma

koşulları da tespit edilmiştir. Buna bağlı olarak imar planındaki lejantlarının tamamındaki emsal değerleri üzerinden, çok hisseli parsellerin tamamında oluşacak taslak parsellerdeki yapılaşma miktarının da tespiti yapılmıştır.

Tablo 5.1: Muhtemel uygulama neticesinde oluşacak ortalama parsel sayıları ve ortalama alanları.

Sıra No	**Parsel No**	**Toplam Tespit Sayısı** (Oluşacak İmar Parseli)	**Ortalama Tespit Alanı (m^2)** (Ortalama imar parseli alanı)
1	1321	12	226.30
2	1322	6	150.46
3	1323	25	230.88
4	1324	-	-
5	1325	-	-
6	1326	16	122.18
7	1327	20	122.29
8	1328	10	177.72
9	1329	87	266.46
10	1331	37	751.57
11	1332	208	221.42
12	1336	117	233.15
13	1337	46	254.19
14	1410	1133	383.75
15	1415	2612	316.15
16	1417	9	770.02
17	1418	123	409.71
18	1420	537	315.30
19	1422	2	519.78
20	1424	163	551.89
21	1534	1253	289.85
22	1561	14065	312.52
	Toplam	**20438**	**332.81**

5.2. Sultanbeyli İlçesi Çok Hisseli 1332 Nolu Parsel İçin Taşınmaz Değerlemesi

Sultanbeyli ilçesinde çok hisseli 22 adet parsel vardır. 22 adet çok hisseli parsel içerisinden 1332 parsel, hisseli parsellerde değerleme işleminde örnek olarak tez kapsamında ele alınmıştır. Değerleme yapılırken çok hisseli parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre hazırlanan taslak parselasyon planları altlık olarak kullanılacaktır. Taslak parselasyon planları imar parseli varsayılıp, bu parsellerin değeri üzerinden hisseli parseldeki hisse değerlemesi yapılması amaçlanmaktadır. Değerleme işleminde kullanılan sözel ve sayısal veri ve değerler, gerçek değerleri yansıtmayacak, sadece tekniği anlatmak için kullanılan değerler olarak verilmiştir. Taşınmaz değerlemesi yöntem olarak, klasik değerleme yöntemlerinden yararlanılarak, proje geliştirme yöntemine göre değerleme işlemi yapılacaktır. Bu değerleme yönteminde, kadastral parselde oluşması muhtemel imar parselleri üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımla modellenecektir.

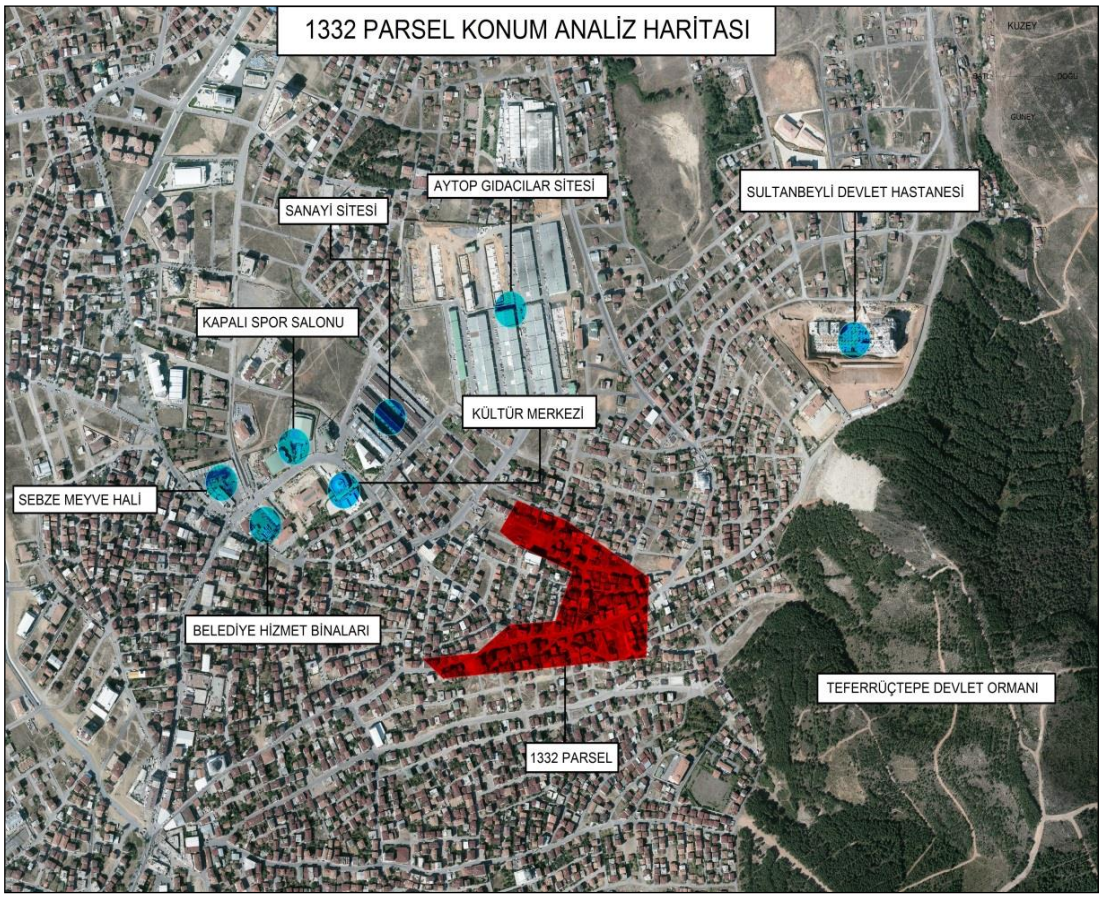
Değerlemede kullanılacak parseller:

- Sultanbeyli ilçe sınırları içerisinde Battal Gazi Mahallesi içerinde yer alan 76980.94 m^2 kadsatral alana sahip 1332 nolu çok hisseli parsel
- Bahçelievler ilçe sınırları içerisinde yer alan ve tapu yüzölçümü 5.000 m^2 olan 100 ada 1 nolu imar parselidir.

5.2.1. 1332 Nolu Parsele Ait Genel Veriler

1332 sayılı çok hisseli parsel, Sultanbeyli ilçesinden geçen TEM Otoyolunun kuzeyinde, Teferrüçtepe Devlet Ormanının batısında kalmaktadır. Sultanbeyli ilçesinin mülkiyet yönünden en az sorunlu bölgelerinden birinde bulunan ve en hızlı gelişen mahallelerinden biri olan Battalgazi Mahallesinde yer alan 1332 parselin çevresinde, yeni yapılan Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Lojistik firmaları, sanayi sitesi, Sultanbeyli Belediyesi ek hizmet binaları ve kültür merkezi, Sultanbeyli Kapalı Spor salonu, Sultanbeyli sebze meyve hali, AYTOP Gıdacılar Sitesi ve birçok eğitim öğretim kurumu bulunmaktadır. İlçe içerisindeki önemli ulaşım aksını teşkil eden Selçukhan Caddesi parselin içinden geçmekte olup, yine önemli ulaşım akslarını oluşturan ve yüksek prestiji olan Kubbe Caddesi, Hamidiye Caddesi ve Bosna Bulvarı

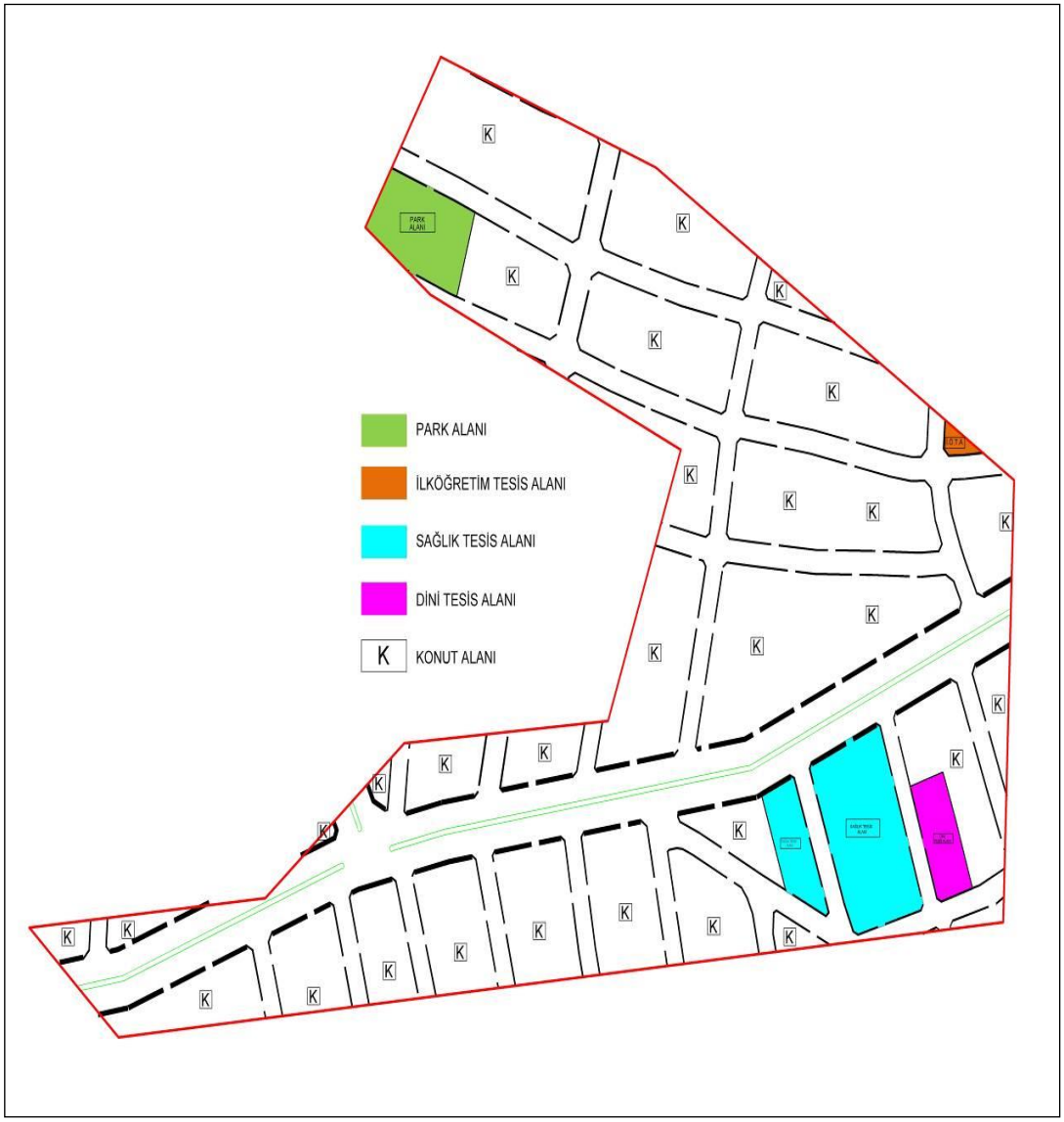
da parsele yakın konumda bulunmaktadır. Parselin çok yakınında Teferrüçtepe devlet ormanı bulunmaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3: 1332 parsel konum analizi (2013 tarihli uydu fotoğrafı).

5.2.2. 1332 Parsel Taslak Parselasyon Planı ve Bilgileri

1332 parsel, Sultanbeyli ilçesi, K-4 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır. Şekil 5.4'te parselin imar durum bilgisini içeren krokide, yeşil alan; park alanı, turuncu alan; ilköğretim tesis alanını, mavi alan; sağlık tesis alanını, pembe alan; dini tesis alanını, siyah kalın kesikli çizgiler de ada kenarı çizgileri olup, 'K' ile gösterilen alanlar da konut alanlarını ifade etmektedir.



Şekil 5.4: 1332 parselin imar durumunu gösterir kroki.

Sultanbeyli ilçesi, K-4 Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları uygulama hükümlerinde:

- Konut Alanlarında: 'K' alanlarında TAKS:0.40, E: 0.97,
- K-1 alanlarında TAKS:0.40, E: 1.00,
- K-2 alanlarında E: 0.25 olarak uygulanmaktadır.

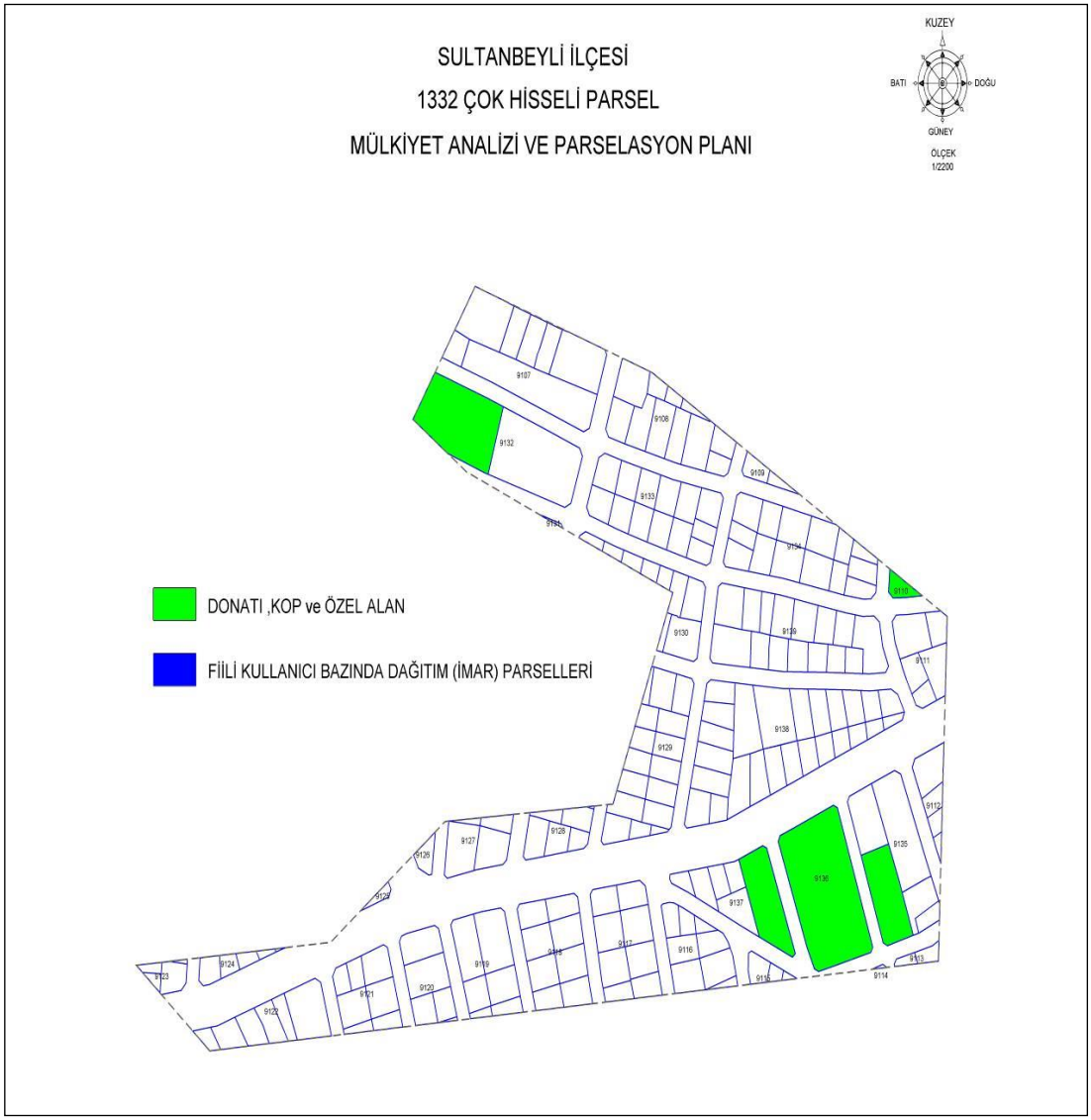
Ayrıca; "Parsel büyüklüğü 1.000 m² ve altında olan parseller için bağımsız bölüm sayısının arttırılmaması ve her bağımsız bölüm için bir araçlık

otoparkı parsel bünyesinde sağlamak koşulu ile açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir" notu yer almaktadır.

- Park, Dinlenme Alanları ve Aktif Yeşil Alanlar: Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölge için gerekli olan yeşil alan ve park ihtiyacını karşılayacak bu alanlarda çevreyle dengeli doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda sabit olmamak ve takılıp sökülebilen malzemeden yapılmak kaydıyla Maks. Kaks: 0.05 ve Maks. H: 5.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İlköğretim Tesisleri Alanları (Temel Eğitim): Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanları ile sosyal tesisler yapılabilir. Avan proje, ilgili mevzuat ve yönetmeliklerde belirtilen, TAKS, KAKS, yapı çekme mesafeleri, yapının maksimum yüksekliği gibi koşulların yanı sıra yapı cinsine göre özel hüküm ve şartlar varsa bunları da sağlamak kaydı ile hazırlanan projedir.
- Sağlık Tesisleri Alanları: Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.
- Dini Tesis Alanları: Uygulama avan projesine göre yapılacaktır.

hükümleri yer almaktadır. Bu imar lejantı sınırında kalan parseller, imar uygulama hükümlerine göre yapılaşmasını sağlar.

1332 parselde hazırlanan taslak parselasyon planı Şekil 5.5'te de görüldüğü üzere yeşil ile gösterilen alanlar; donatı, KOP ve özel alanlarının genelini, mavi ile gösterilen alan ise imar parsellerini ifade etmektedir.



Şekil 5.5: 1332 parsel taslak parselasyon planı.

1332 kadastral parsele ait imar planı uygulama bilgileri Tablo 5.2'de verilmiştir. Tablo incelendiğinde 1332 parsele ait imar bilgilere göre; düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO), düzenleme ortaklık payı (DOP), dağıtım alanı (tahsis alanı) hesabı yapılmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesine göre düzenleme sınırı içerisinde 1332 parselde kamuya ayrılan idari tesis alanı ve kreş gibi alanlar bulunmadığından dolayı bu alanlara tahsis yapılmayacaktır. Bu nedenle kamu ortaklık payı oranı (KOPO) ve kamu ortaklık payı (KOP) hesabı yapılmamıştır. Hesaplamalar sonucunda 1332 parsele ait imar uygulama bilgileri de Tablo 5.2'de verilmiştir. İmar planının uygulanması durumunda, 1332 parselde

kesilecek DOP oranı %39 iken ortalama parsel alanı 221,42 m^2 olan 208 imar parseli oluşacaktır.

Tablo 5.2: 1332 kadastral parsele ait imar planı ve imar uygulama bilgileri.

1332 imar plan bilgileri	Tapu alanı	75.500 m^2
	Uygulama İmar Planı (1/1000)	K-4 Bölgesi Uygulama İmar Planı
	Emsal:	0.97
	Park Alanı:	1.589,18 m^2
	İlköğretim Tesis Alanı:	147,86 m^2
	Sağlık Tesis Alanı	2.825,25 m^2 + 900,22 m^2 = 3.725,47 m^2
	Dini Tesis Alanı	860.36 m^2
	İmar Yolu Alanı:	23122.13 m^2

1332 parsel imar uygulama bilgileri	Düzenlemeye Giren Parsel Yüzölçümü	75,500 m^2
	Yaklaşık Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	%39
	Uygulamada Kesilecek yaklaşık Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	29,445 m^2
	İmar adalarının imar parsellerine ayrılan toplam alanı (tahsis alanı)	46,055 m^2
	Oluşacak İmar Parseli Adedi	208
	Ortalama Parsel alanı	221,42 m^2

5.2.3. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre 1332 Nolu Parsel için Değer Analizi

Resmi Gazete'nin 18.08.2018 tarih ve 30513 sayılı nüshasında yayımlanan 73 Seri No'lu, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığından Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde

"...Bu itibarla, emlak vergisine esas olmak üzere 2019 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu Tebliğ ekinde yer alan cetvelde belirtilen tutarlarda tespit edilmiştir. Tebliğ olunur."

denilmektedir [Resmi Gazete, 2018].

Proje değerlendirme yöntemindeki inşaat m^2 yapım maliyetleri 2019 yılı için, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespiti ve ilanı yapılan bina metrekare normal mesken binaların inşaat maliyetleri üzerinden hesaplanmış olup 1. sınıf inşaat bedeli olan 1083,99 TL/m^2 referans alınmıştır.

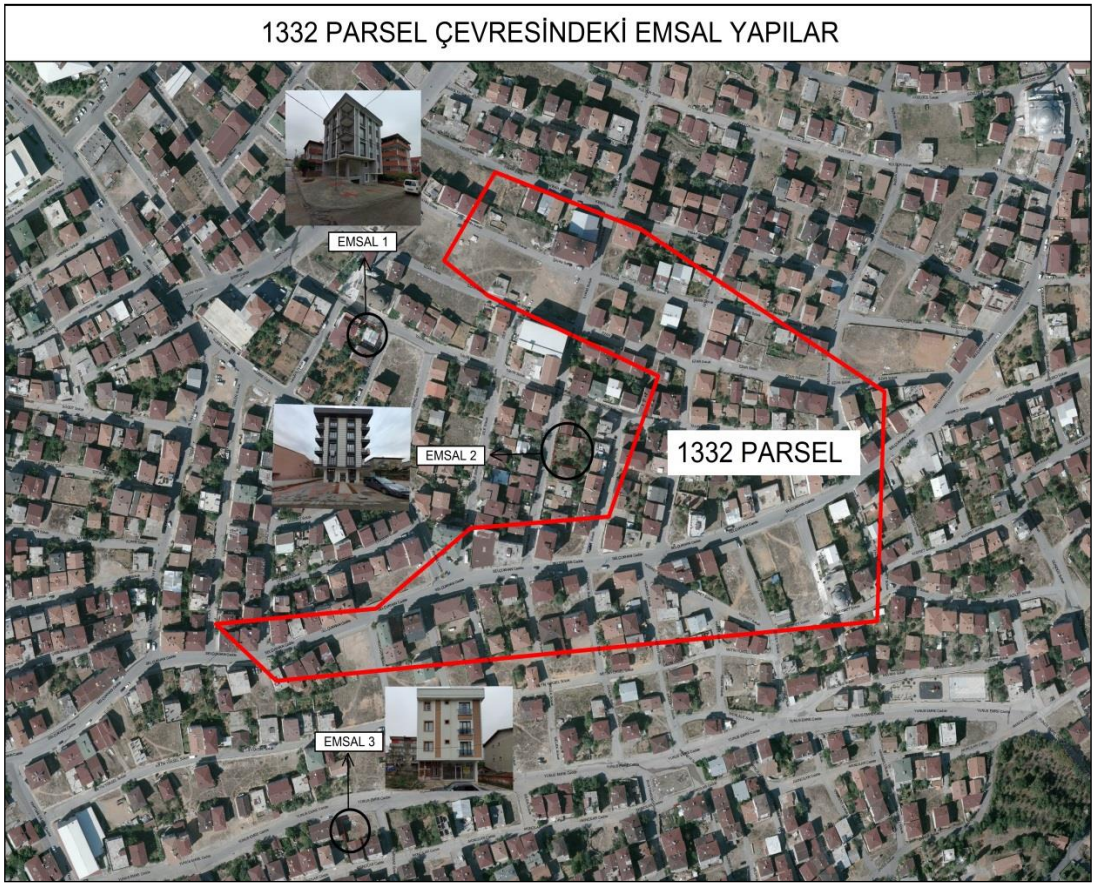
1332 parselin imar uygulama bilgilerinden yola çıkarak, mer'i yönetmelik, imar planı ve ilgili plan notları hükümlerine istinaden bu parselde oluşacak toplam imar parseli alanı, imar parseline inşa edilecek toplam kapalı alanlar, ortak kullanım alanları, satılabilir ve ortak kullanım alanların maliyeti ve toplam inşaat maliyeti hesabı yapılmıştır (Tablo: 6.3). 1332 parselden %39 oranında kesilen düzenleme ortaklık payından sonra 1332 parselin imara açık alanı 46.055 m^2'dir. Oluşacak imar parseli adedi 208, ortalama arsa alanı 221,42 m^2'dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek toplam alan 58.075,81 m^2'dir. Tablodan da görüleceği üzere, 2019 yılı için hesap edilen inşaat bedeli (1083.99 TL/m^2) esas alındığında, 1332 nolu çok hisseli parsel için satılabilir alan (inşa edilebilecek konut alanı) maliyeti ve ortak kullanım alanları inşaat maliyetinin toplamı olarak bilinen toplam inşaat maliyeti 62.953.597,28 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo 5.3: 1332 nolu çok hisseli parsel için proje geliştirme yönteminde toplam inşaat alanı ve maliyeti.

Oluşacak imar parseli adedi	208		
Oluşacak imar parseli alanı (ortalama)	221,42 m^2		
İmar parsellerinin toplam alanı	46.055 m^2		
İmar Planına göre lejant	Konut		
İnşaat Emsali	0.97		
İnşa edilebilecek kapalı alan	44.673,70 m^2 (208*221,42*0.97)		
Ortak alan (KAKS*%)	13.402,11 m^2 (44.673,70*%30)		
	Brüt Alan (m^2)	**Birim Maliyet (TL/m^2)**	**Maliyet (TL)**
Satılabilir alan maliyeti	44.673,70	1.083,99	48.425.844,06
Ortak kullanım alanları inşaat maliyeti	13.402,11	1.083,99	14.527.753,22
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**58.075,81 m^2**		**62.953.597,28 TL**

Satılabilecek toplam alan belirlendikten sonra, çalışma kapsamında yapılan emsal fiyat araştırmasında, ilgili gayrimenkulün konumu ve özellikleri göz önünde bulundurularak, çevresinde inşa edilen yeni konut projelerinden emsal satış değerleri (birim fiyat) alınmıştır (Şekil 5.6). 1332 parselin çevresinde bulunan ve 1332 parselde yapılacak projelere emsal teşkil edebilecek müstakil üç parseldeki konut projelerini incelenmiştir.

- Emsal 1: Battalgazi Mahallesinde sokak arasında köşe parselde yer alan yapı, 235,83 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde 2018 yılında inşa edilmiş, betonarme yapıdır. Yapı, bodrum katta deposu bulunan zemin katta dubleks mesken niteliğinde 1 dükkân, bodrum+ zemin katta dubleks mesken niteliğinde daire, 1. normal kat ve 2. normal katta mesken niteliğinde daire, 3. normal +çatı piyesi katında dubleks mesken niteliğinde 2 daire olmak üzere toplam 6 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Piyasa araştırmaları sonucunda bu yapının ortalama m^2 satış fiyatının 2800 TL/m^2 olduğu belirlenmiştir.



Şekil 5.6: 1332 parselin çevresindeki emsal konut projeleri.

- Emsal 2: Battalgazi Mahallesinde sokak arasında ara parselde yer alan yapı, 441,54 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde 2018 yılında inşa edilmiş, betonarme yapıdır. Yapı, bodrum+ zemin katta dubleks mesken niteliğinde 1 daire, 1. normal katta 2, 2. normal katta 2 ve 3. normal katta mesken niteliğinde 2 daire, 4.+çatı piyesi katında dubleks mesken niteliğinde 2 daire olmak üzere toplam 10 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Piyasa araştırmaları sonucunda bu yapının ortalama m2 satış fiyatının 3000 TL/m2 olduğu belirlenmiştir.

- Emsal 3: Battalgazi Mahallesinde cadde üzerinde ara parselde yer alan yapı, 237,56 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde 2017 yılında inşa edilmiş, betonarme yapıdır. Yapı, bodrum+ zemin katta dubleks mesken niteliğinde 2 dükkân, 1. ve 2. normal katta mesken niteliğinde 1 daire, 3.+çatı piyesi katında dubleks mesken niteliğinde 2 daire olmak üzere toplam 6 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Piyasa araştırmaları sonucunda bu yapının ortalama m2 fiyatının 3200 TL/m2 olduğu belirlenmiştir. Üç emsal incelenip ortalaması alındığında;

Birinci emsal değeri için; 2.800 TL/m^2, ikinci emsal değeri için; : 3.000 TL/m^2, üçüncü emsal değeri için; 3.200 TL/m^2 değeri bulunmuş ve ortalaması alındığında, 1332 parsel için emsal değer 3.000 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

Söz konusu 1332 parselin çevresindeki imarlı parsellerdeki konut alanları için inşaat birim m^2 satış fiyatının ortalama 3.000 TL/m^2 olduğu tespit edilmiştir. 1332 parsel için belirlenen inşa edilecek konut alanının (44.673,70 m^2), değerlendirmeye alınan 3 emsal parsel yardımıyla hesaplanan ortalama inşaat m^2 satış fiyatının (3.000 TL/m^2) çarpılması ile projeden elde edilecek toplam gelir 134.021.100 TL olarak hesaplanmış olur (Tablo 5.4).

Tablo 5.4: 1332 nolu çok hisseli parsel için proje satış geliri.

	Brüt Alan (m^2)	**Birim Fiyat (TL/m^2)**	**Ciro**
İnşa edilebilecek konut alanı	44.673,70 m^2	3.000 TL/m^2	**134.021.100 TL**

Proje satış geliri, projeyi projenin tamamının satılması durumunda elde edilecek gelirdir. Parsel sahibinin taşınmazı kat karşılığı olarak vermesi durumunda elde edeceği gelir, bu bölgede %50 civarındadır. 1332 parselin toplam satış geliri (134.021.100 TL) hesaplandıktan sonra, bölgedeki kat karşılığı oranı (%50) üzerinden hesap yapıldığında arsa sahibine kalan ciro 67.010.550 TL olarak bulunacaktır. Projenin 12 ayda biteceği göz önünde bulundurularak, projeden yıllık %16 indirgeme oranı kesilerek arsa sahibine bugün itibari ile kalacak net değer 56.288.862 TL olarak bulunur (Tablo 5.5).

Tablo 5.5: 1332 nolu çok hisseli parsel için kat karşılığı hesabı.

Kat karşılığı oranı	% 50
Arsa sahibine kalan ciro	67.010.550 TL
Yıllık indirgeme oranı	16 %
Aylık indirgeme oranı	1, 333 %
İnşaatın ortalama tamamlanma süresi	12 ay
Arsa sahibine bugün ki kalan net değer (12 ayda inşaatın tamamlanma süresi baz alınmıştır)	56.288.862 TL
Arsa m^2 birim fiyatı net değeri	**745,55 TL**
Arsa yaklaşık değeri	**56.288.862 TL**

Sonuç olarak 1332 nolu çok hisseli kadastro parseli için proje geliştirme yöntemi kullanılarak gerçekleştirilen taşınmaz değerlemesi ve elde edilen sonuç özetlenecek olursa:

1332 hisseli parselde yapılan taslak imar uygulaması sonucunda toplam 46.055 m^2 net imar parseli oluştuğu görülmüştür. İmar planında ifade edilen yapılaşma şartları göz önüne alınarak 1332 nolu parselde imar planı uygulaması neticesinde, parsel üzerinde 58.075,81 m^2 yapılaşma alanı olacağı, bu alanın da, 44.673,70 m^2'lik kısmının satılabilir konut alanının (inşa edilebilecek konut alanı) oluşturduğu şeklinde dağılım öngörülmektedir. Emsal taşınmazlardan elde edilen ortalama birim m^2 satış değeri ve 1332 nolu parselin %50 oranla kat karşılığı inşaat yapımına verildiği durumunda brüt parsele göre arsa m^2 hisse satış bedelinin 700 TL/ m^2 -800 TL/ m^2 arasında olacağı öngörülmektedir.

5.3. Trampa İşleminde Kullanılan Bahçelievler İlçesi 100 Ada 1 Parsel İçin Taşınmaz Değerlemesi

5.3.1. 100 Ada 1 Parsele Ait Genel Veriler

Sultanbeyli ilçesi, 1332 sayılı çok hisseli parsel ile kıyaslamak amacıyla, Maliye Hazinesine ait, Bahçelievler İlçesi 100 ada 1 numaralı parsel varsayımı örnek olarak

ele alınmıştır. Bahçelievler Mahallesi, 100 ada 1 parsel, ilçenin kalabalık nüfusa sahip ve ticaret merkezlerinin yoğun olduğu bir bölgede kalmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşları, hastane ve eğitim kurumlarının orta bölgesinde yer almaktadır.

5.3.2. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bahçelievler İlçesi 100 ada 1 parsel 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesine göre oluşmuş bir imar parseli olup tapu yüzölçümü 5.000 $m^{2'}$dir. İmar bilgilerinden yola çıkarak, mer'i yönetmelik, imar planı ve ilgili plan notları hükümlerine istinaden bu parselde oluşacak toplam imar parseli alanı, imar parseline inşa edilecek toplam kapalı alanlar, ortak kullanım alanları, satılabilir ve ortak kullanım alanların maliyeti ve toplam inşaat maliyeti hesabı yapılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilebilecek toplam alan 11.500 m^2'dir. Tablodan da görüleceği üzere, 2019 yılı için hesap edilen inşaat bedeli (1083.99 TL/m^2) esas alındığında, 100 ada 1 parsel için satılabilir alan (inşa edilebilecek konut alanı) maliyeti ve ortak kullanım alanları inşaat maliyetinin toplamı olarak bilinen toplam inşaat maliyeti 12.465.885 TL olarak hesaplanmıştır (Tablo 5.6).

Tablo 5.6: 100 ada 1 parsel için proje geliştirme yöntemiyle toplam inşaat alanı ve maliyeti

Arsa alanı	5.000 m^2		
İmar Planına göre lejant	Konut+Ticaret		
İnşaat Emsali	2		
İnşa edilebilecek kapalı alan	10.000 m^2 (5000*2)		
Ortak alan (KAKS*%)	1000 m^2 (5000*%30)		
	Brüt Alan (m^2)	**Birim Maliyet (TL/m^2)**	**Maliyet (TL)**
Satılabilir alan maliyeti	10.000	1083.99	10.839.900
Ortak kullanım alanları inşaat maliyeti	1.500	1083.99	1.625.985
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**11.500 m^2**		**12.465.885 TL**

Satılabilecek toplam alan belirlendikten sonra, çalışma kapsamında yapılan emsal fiyat araştırmasında, ilgili gayrimenkulün konumu ve özellikleri göz önünde

bulundurularak, çevresinde inşa edilen yeni konut projelerinden emsal satış değerleri (birim fiyat) alınmıştır.

Konut alanlarında, birinci emsal değeri için; 6.800 TL/m^2, ikinci emsal değeri için; 7.000 TL/m^2, üçüncü emsal değeri için; 7.200 TL/m^2 değeri bulunmuş ve ortalaması alındığında, 100 ada 1 nolu parsel için emsal değer 7.000 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Söz konusu 100 ada 1 taşınmaz için konut inşaat birim m^2 satış fiyatının ortalama 7.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

Ticari alanlarda, birinci emsal değeri için; 9.500 TL/m^2, ikinci emsal değeri için; 10.000 TL/m^2, üçüncü emsal değeri için; 10.500 TL/m^2 değeri bulunmuş ve ortalaması alındığında, 100 ada 1 nolu parsel için emsal değer 10.000 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Söz konusu 100 ada 1 taşınmaz için ticari inşaat birim m^2 satış fiyatının ortalama 10.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

100 ada 1 parselde inşa edilecek konut alanının (7.000 m^2) , ticari alanın (3.000 m^2) olmak üzere toplamda 10.000 m^2 olduğu tespit edilmiştir. Değerlendirmeye alınan üç emsal parsel yardımıyla hesaplanan ortalama inşaat m^2 satış fiyatının konutlarda (7.000 TL/m^2), ticari alanlarda (10.000 TL/m^2) ile çarpılmaları sonucunda projeden elde edilecek toplam gelir 79.000.000 TL olarak hesaplanmış olur (Tablo 5.7).

Tablo 5.7: 100 ada 1 parsel için proje satış geliri.

	Brüt Alan (m^2)	**Birim Fiyat (TL/m^2)**	**Ciro (TL)**
İnşa edilebilecek konut alanı	7.000 m^2	7.000 TL/m^2	49.000.000 TL
İnşa edilebilecek ticari alan	3.000 m^2	10.000 TL/m^2	30.000.000 TL
			79.000.000 TL

Proje satış geliri, projeyi projenin tamamının satılması durumunda elde edilecek gelirdir. Parsel sahibinin taşınmazı kat karşılığı olarak vermesi durumunda elde edeceği gelir, bu bölgede %70 civarındadır. Bahçelievler 100 ada 1 parselin toplam satış geliri hesaplandıktan sonra, bölgedeki kat karşılığı oranı (%70) üzerinden hesap yapıldığında arsa sahibine kalan ciro 55.300.000 TL olarak hesaplanır. İnşaatın 12 ayda biteceği göz önünde bulundurularak, projeden yıllık %16 indirgeme oranı kesilmek sureti ile yapılan hesaplamada arsa sahibine bugün itibari ile kalacak net değer 46.452.000 TL olarak bulunur (Tablo 5.8).

Tablo 5.8: 100 ada 1 parsel için kat karşılığı hesabı.

Kat karşılığı oranı	% 70
Arsa sahibine kalan ciro	55.300.000 TL
Yıllık indirgeme oranı	16 %
Aylık indirgeme oranı	1, 333 %
İnşaatın ortalama tamamlanma süresi	12 ay
Arsa sahibine bugünkü kalan net değer (12 ayda inşaatın tamamlanma süresi baz alınmıştır)	46.452.000 TL
Arsa m^2 birim fiyatı net değeri	**9.290 TL**
Arsa yaklaşık değeri	**46.452.000 TL**

Sonuç olarak 100 ada 1 nolu imar parseli için proje geliştirme yöntemi kullanılarak gerçekleştirilen taşınmaz değerlemesi ve elde edilen sonuç özetlenecek olursa:

100 ada 1 parsel 5.000 m^2 net imar parselidir. İmar planında ifade edilen yapılaşma şartları göz önüne alınarak 100 ada 1 nolu parselde imar planı hükümleri neticesinde, parsel üzerinde 11.500 m^2 yapılaşma alanı olacağı, bu alanın da, 10.000 m^2'lik kısmının satılabilir konut ve ticari alanının (inşa edilebilecek konut ve ticari alanı) oluşturduğu şeklinde dağılım öngörülmektedir. Emsal taşınmazlardan elde edilen ortalama birim m^2 satış değeri ve 1 nolu parselin %70 oranla kat karşılığı inşaat yapımına verildiği durumunda brüt parsele göre arsa m^2 hisse satış bedelinin 9.000 TL/ m^2 -9.500 TL/ m^2-arasında olacağı öngörülmektedir.

5.4. Trampa İşlemleri Çerçevesinde 1332 Nolu Çok Hisseli Parsel ile 100 Ada 1 Nolu İmar Parselinin Karşılaştırılması

Tez kapsamında ele alınan 1332 nolu çok hisseli parsel ile örnek olarak ele alınan 100 ada 1 nolu imar parseli arasındaki trampa işlemleri kapsamında yapılan taşınmaz değerlemesi neticesinde:

1332 Hisseli parselin ortalama m^2 bedeli 750 TL olarak belirlenirken, Bahçelievler Mahallesi 100 ada 1 parselin ortalama m^2 bedeli 9250 TL olarak tespit edilmiştir. Yapılan değerleme sonuçları bir arada değerlendirildiğinde 100 ada 1 parselin birim m^2'si, 1332 sayılı hisseli parselin birim m^2 hisse değerinin yaklaşık 13 katına karşılık gelmektedir. Maliye Hazinesine ait 100 ada 1 sayılı imar parselin değeri, Sultanbeyli ilçesi 1332 sayılı çok hisseli parselin tamamı olan 75.500 m^2'lik kısmının yaklaşık 62 dönümüne eşdeğerdir. 1332 parselde yapılan hisse kamulaştırmasında 1 m^2 hisse tapuya karşılık olarak hisse sahibine ödenecek kamulaştırma bedeli yaklaşık 750 TL'dir. Bir diğer deyişle, Maliye Hazinesine ait olan Bahçelievler Mahallesi, 100 ada 1 parsel sayılı taşınmaz karşılığında, 1332 parselde 62 dönüm hisse tapu trampa edilebilir. Yapılan bu işlem ile Sultanbeyli ilçesindeki 1332 çok hisseli kadastral parselin, 100 ada 1 nolu imar parseli ile denkliği sağlanmış oldu.

6. BULGULAR ve TARTIŞMA

Taşınmaz değerleme yöntemleri olarak üç ana yöntem mevcuttur. Bunlar; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Çok hisseli parsellerde doğrudan bu yöntemleri kullanarak taşınmaz değerlemesi yapmak mümkün değildir.

Karşılaştırma yöntemi kullanılması için, değerleme yapılacak taşınmazların aynı veya yakın bölgelerinde bu taşınmazların fiziki ve yasal özellikleri bakımından eşdeğerlerinin bulunması ve bu parsellerde yakın zamanda yapılan satış bedellerinin kayıt altında olması, satış fiyatları kayıt altında bulunan gayrimenkullerin uygun karşılaştırma ölçütleri kullanılarak ihtiyaç duyulan düzeltme işlemlerinin yapılmasının akabinde bir değer tespit yaklaşımına tabi tutulması gerekmektedir. Hisseli parsellerde, kayıt altında olmayan çok sayıda taşınmaz bulunmakta ve bu taşınmazlarda yapılan satışların büyük çoğunluğunun satış bedelleri kayıt altında tutulamamaktadır. Bu nedenle, karşılaştırma yöntemine göre, 1332 parselin etrafında bulunan imarlı 2b parsellerinde yapılan gayrimenkul satışlarından emsal fiyatlar baz alınarak proje geliştirme yönteminde yardımcı yöntem olarak kullanılmıştır.

Gelir yöntemine göre değerlemenin temelini, yıllık geliri tahmin edilen ve yıllar içerisinde, taşınmazın kendisi ve etrafındaki diğer taşınmazların gelişebilme olasılıkları hesaplanarak taşınmazın değerinin belirlenmesi oluşturur. Bu yöntem taşınmazın sahibine ne kadar gelir getirdiği ile doğrudan ilgilidir. Hisseli parsellerde bulunan taşınmazlar (daire, işyeri, han, dükkân v.b.) ruhsatsız olup, kat irtifakı veya kat mülkiyeti gibi hakka sahip değiller. Bu nedenle bu taşınmazların alanları net olarak bilinmemekle beraber, zilyet sahibinin beyanları esas alınarak vergilendirilmiştir. Bu taşınmazlar 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planına sahip oldukları halde, çift başlı mülkiyet yapısına sahip olduğundan dolayı, imar planının uygulanmasının da mülkiyet sorunu çözülmediği takdirde sahada tatbik edilmesi de mümkün değildir. Bu nedenle, taşınmazların gelecek yıllarda ne oranla gelişebileceği tam anlamıyla kestirilememektedir.

Maliyet yöntemi ile değerlemede, herhangi bir malın arsa değeri ile beraber üzerindeki taşınmazın mal oluş değerinin hesaplanması esastır. Hisseli parsellerde parselasyon yapılıp imar parseli oluşturulmadığından dolayı yapıların arsa alanı belli değildir. Üzerinde yapı olan taşınmazlarda da yapıların yapım yılları net olarak bilinmemektedir. Yapılar fenni açıdan kusurlu olduğundan ve mevzuat dışı inşa

edildiğinden dolayı yapılarda kullanılan inşaat malzeme türü ve maliyetleri bilinmemektedir. Yapının altyapı ve üstyapı maliyetleri, kalitesi, mimarlık ve mühendislik, danışmanlık giderleri kayıt altında olmadığından dolayı bunların gerçek maliyetlerini kestirmek mümkün değildir. Bu nedenle hisseli parseller üzerindeki yapıların ekonomik olarak kalan ömürlerini ve yeniden inşa edilmesi durumunda, ne kadar maliyet ile inşa edilebilecekleri ancak imar parseli olarak kabul görmeleri durumunda net olarak bilinebilir. Bundan dolayı, 1332 parselde yapılan taslak parselasyon planları ile oluşacak yeni imar parselleri, 1332 parselin çevresinde yer alan imarlı 2b parselleri ile benzerlik göstereceğinden, 2b parsellerinde yeni yapılan gayrimenkullerin ortalama maliyet değerleri, hisseli parselde oluşacak taşınmazlar için kullanılmıştır. Hisse tapu kamulaştırması yapılacağından dolayı, maliyet yöntemi ile değerleme yöntemi, proje geliştirme yöntemi ile yapılacak değerlemede araç olarak kullanılmıştır.

Çok hisseli parseller, mevcut mülkiyet sorunundan dolayı 3194 sayılı İmar Kanununa göre uygulama yapılarak oluşturulmuş imar parselleri değiller. Fakat çok hisseli parsellerin tamamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. Yerel yönetimin yapmış olduğu mevcut taslak parselasyon planları, 3194 Sayılı İmar Kanunu çerçevesinde mülkiyet sorunundan dolayı uygulamaya alınamamış olsa da mevcut mülkiyet sorununu çözmek için atılan adımlar çerçevesinde; 2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ve 2018 yılında 7143 sayılı Kanunun Geçici Madde-1 ile çok hisseli parsellerin mevcut mülkiyet sorununun çözüme kavuşturulması aşamasında büyük rol oynamıştır.

İlgili Bakanlar Kurulu Kararı ile trampa yöntemi ile kamulaştırılan parseller ilk etapta Maliye Hazinesine uhdesine geçmiş daha sonraki aşamada Sultanbeyli Belediyesine devredilmiştir. Sultanbeyli Belediyesi haricinde kalan diğer hisselerde, 7143 Sayılı Kanun Geçimi Madde-1 kapsamında Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçmiştir. Bu kanun doğrultusunda, 21/06/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun ek 4'üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılarak zilyetleri veya fiili kullanıcıları tespit edilerek Belediye adına tescil edilen parsellerin satışı, daha sonradan hak sahiplerine yapılmaya devam edilmiştir.

Çok hisseli parsellerde daha önceden yapılan taslak parselasyon çalışmaları, hem 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun ek 4'üncü maddesi hükümlerine göre zilyetliği ve fiili kullanıcıların tespiti aşamasında, hem de kamulaştırılan hisselerin fiyatlarının

belirlenmesi amacıyla yapılan taşınmaz değerlemesi aşamalarında kullanılarak büyük kolaylık sağlamıştır.

Sultanbeyli ilçesindeki mevcut hisseli parseller ham hali ile taşınmaz değerlemesi için kıstas olarak kullanılabilecek birçok unsurdan mahrum olduğundan dolayı, çok hisseli parsellerde yapılan parselasyon planları referans alınarak, bu parseller imar parseli gibi kabul görüp, değerleme yöntemi olarak da klasik değerleme yöntemlerinden faydalanılarak proje geliştirme yöntemi tercih edilmiştir.

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

Kapitalist toplumlarda kentler, sanayinin yoğunlaşması sonucunda üretimin arttığı, üretime bağlı olarak işgücünün artması sonucunda nüfusun arttığı ve beraberinde geniş rant alanlarının oluştuğu yerlerdir. Bu nedenle kapitalizm kentlerin sosyo-ekonomik yapısını hızlı bir şekilde değiştirerek yeniden şekillendirmiştir. Gelişmiş, eğitim düzeyi yüksek toplumlar kentleşmeye hızlı ayak uydururken, gelişmemiş veya az gelişmiş toplumlarda kentleşme süreci sancılı geçmiştir. Türkiye de 1980 yılından sonra sanayileşme alanında pozitif yönde büyük değişimler olmuştur. Ülkenin dış pazara açılması sonucunda büyük şehirlerde yatırımlar artmıştır. Yatırımların artması da beraberinde işgücü ihtiyacını artırmıştır. Sanayi ve işgücünün kentlerde toplanmasından dolayı kırsaldan kente yapılan büyük göç dalgaları özellikle ülkemizde, kentleşme sürecinin plansız, programsız bir şekilde yapılmasına neden olmuştur. Plansız kentleşme sonucunda altyapı, üstyapı, mülkiyet, barınma, eğitim, sağlık gibi alanlarda büyük sorunlar meydana gelmiştir.

Ülkemizde bazı kentler, çeşitli siyasal, sosyal, ekonomik, kültürel vb. sebeplerden dolayı, hak ettikleri gelişmişlik seviyesine ulaşamamışlardır. Bu kentlerden bir tanesi de, İstanbul'un Anadolu Yakasında bulunan Sultanbeyli ilçesidir. Sultanbeyli ilçesi orantısız nüfus artışı, çeşitli dini ve etnik yapıların örgütlenebilmeleri, hemşericilik kavramının etkisi gibi sebeplerden dolayı kentleşme sürecini en sancılı sürdürmüş kentlerden birisidir. Bunun yanında, kentin yaşamış olduğu mülkiyet problemi ile beraber arazide kaçak yapılaşmanın belli dönemlerde önüne geçilememesi de beraberinde önlenemeyen çarpık kentleşmeyi getirmiştir.

Sultanbeyli ilçesinin kentleşme sürecindeki en önemli sorunlarından birisi mülkiyet sorunu olmuştur. Sultanbeyli'deki halkın önemli bir bölümü hisseli parsel sorunundan dolayı mağduriyet yaşamıştır. Sultanbeyli ilçesinde yaşayan ve bedelini ödedikleri halde çeşitli hukuksal engellerden dolayı edindikleri mülklerin tapusuna malik olamayan, dolaylı yönden yaklaşık 200 bin kişinin sorunu haline gelmiştir. Yıllarca süren ve içinden çıkılamaz bir hal almış tapu sorununun çözümü noktasında,

Merkezi hükümetin ve yerel yönetimin yapmış olduğu yoğun çalışmalar neticesini vermiş, Sultanbeyli ilçesi özelinde 2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ve 2018 yılında çıkarılan 7143 sayılı yasa sonucunda bu sorun tamamen çözülmüştür.

Sorunun çözümü aşamasında, 2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı gereği 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 26. maddesi gereği trampa yolu ile kamulaştırmaya başvurulmuştur. Hisseli parsellerdeki hisselerin, Maliye Hazinesine ait arsa ve araziler ile kıyaslanabileceği ortam hazırlanmıştır. Hisseli parsellerde yaşayan vatandaşa, yaşadığı yerlerin tapusunun verilebilmesi amacıyla, tapudaki hisse maliklerinin hisseleri ile Maliye Hazinesine ait parsellerdeki hisseler takas yapılmıştır. Daha sonraki aşamada ise; Bakanlar Kurulu Kararı çerçevesinde yapılan kamulaştırmalar neticesinde elde edilen hisselerden arta kalan hisseler de 7143 sayılı kanun kapsamında acele kamulaştırılıp, arazide kullanıcı tespit süreci tamamlanan yerlerde, fiyat takdiri yapılarak hak sahibine kullandığı arsalar devredilme sürecine girmiştir. Bu tezde, klasik değerleme yöntemlerinin yanında, taşınmaz değerlemesinin mülkiyet sorunu çözümü noktasında önemli bir rol oynadığı anlatılarak, hisseli parsellerde yapılan hisse kamulaştırmasında, hisseli parsellerdeki hisseler üzerinde yapılan proje geliştirme süreci anlatılmış, mülkiyet durumu bakımından birbirinden farklı olan parsellerin de birbiri ile kıyaslanabilir olduğu gösterilmiştir.

Kamulaştırma işleminde ele alınan taşınmazlar mülkiyet yönünden farklılık göstermektedir. Fiili kullanım yapısı belirli olan ve imar planı çalışmaları tamamlanan yerlerde, imar uygulaması taslak çalışmaları kapsamında belirlenen parseller referans alınarak bir taşınmaz değerlemesi yapılmıştır. Bu işlem, örnek olarak çok hisseli parsellerden 1332 sayılı parsel özelinde gösterilmiş olup, diğer çok hisseli parsellerin tamamında da uygulanabilirliği mevcuttur.

İmar planına sahip olan fakat mülkiyet ve hukuki nedenlerden dolayı çeşitli sorunları bulunan çok hisseli parsellerde imar planı doğrultusunda imar uygulaması tasarımı geliştirerek, içinde bulunduğu dezavantajlı durumu avantaja çevirerek hisse tapuların günümüzdeki değerini kestirmek mümkün olmaktadır.

Yapılan çalışmada, Sultanbeyli ilçesi gibi mülkiyet yönünden problemli olan bölgelerde, hisseli parsellerde taşınmaz değerlemesine ihtiyaç duyulan durumlarda, mülki yapısı farklı parsellerin de, taşınmaz değerlemesinde mülkiyet sorunu bulunmayan taşınmazlar ile kıyaslanabilir olduğu ortaya konmuştur.

KAYNAKLAR

Açlar A. ve Çağdaş V., (2002), Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN: 975-395-551-0, Ankara.

Arslanlı K.Y., (2004), "Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Bostancı B., (2008), "Taşınmaz Geliştirmede Değer Kestirim Analizleri ve İstanbul Konut Alanı Örneğinde Bir Uygulama", Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Bovkir R., Colkesen I. Aydinoglu A.C. "Calculating Land Values by Using Advanced Statistical Approaches in Pendik", Proceeding of XXVI FIG Congress, 06-11 May 2018, Istanbul, TURKEY (2018).

Candaş E., (2012), "Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Altyapısının Modellenmesi", Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Çağdaş V., (2001), "Taşınmaz Likiditesi ve Değerleme", Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Çevik Z., (2012), "Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri", Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Engin V., Afyoncu E., Şahin C., Mazak M., Yılmaz C., (2013) "Sultanbeyli Tarihi", 1. Baskı, Sultanbeyli Belediyesi Kültür Yayınları.

Eray Y.G., (2003), "Taşınmaz Geliştirmenin Kuramsal Temelleri; Arazi Geliştirme", Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.

Erdem N., (2016) "Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı", Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi.

Eren E., (1998), "Coğrafi Bilgi Sisteminde Raster Tekniği ile Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi", Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Ertaş M., (2000), "Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi", Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Ertaş M., (1992), "Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Karatay İlçesi İçin Bir Uygulama", Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Mülayim Z.G., (1968), "Zirai Kıymet Takdiri", 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları.

Mülayim Z.G., (2001), "Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik", Yetkin Yayınları.

Nas (Bulut) B., (2011), “Ysa Ve Dvm Yöntemleri İle Taşınmaz Değerlemesi İçin Bir Yaklaşım Geliştirme”, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Nişancı R., (2005), “Coğrafi Bilgi Sistemi İle Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

ResGaz-1, (1982), Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 17863, 09.11.1982.

ResGaz-2, (1985), 3194 Sayılı İmar Kanunu, 03.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-3, (2014), Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete.

ResGaz-4, (2018), 73 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 18.08.2018 tarih ve 35013 sayılı Resmi Gazete.

Seyrek E.C., Colkesen I., Bovkir R., Aydinoglu, A.C."The Use of Machine Learning Algorithms in Real Esatate Valuation",Türkiye Ulusal Fotogrametri ve Uzaktan Algılama Birliği X. Sempozyumu (TUFUAB2019), 25–27 Nisan 2019, Aksaray, Turkey (2019).

Tanrıvermiş H., (2017), “Gayrimenkul Değerleme Esasları Lisanslama Sınavları Çalışma Notları”, Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Kurumu.

Terzioğlu A.G., (2015), “Çok Hisseli Parsellerde İmar Planı Uygulaması: Sultanbeyli Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi.

Web 1, (2017), http://www.tdk.gov.tr, (Erişim Tarihi: 09/12/2017)

Web 2, (2018), http://www.un.org, (Erişim Tarihi: 23/01/2018).

Web 3, (2018), https://www.echr.coe.int, (Erişim Tarihi: 16/04/2018)

Web 4, (2017), http://www.tuik.gov.tr, (Erişim Tarihi: 28/10/2017).

Web 5, (2017), https://sehirharitasi.ibb.gov.tr, (Erişim Tarihi: 23/01/2018).

Yalpır Ş., (2000), “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Yalpır Ş., (2007), “Bulanık Mantık Metodolojisi İle Taşınmaz Değerlenme Modelinin Geliştirilmesi ve Uygulaması: Konya Örneği”, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi.

Yazıcı K., (1997), “Özelleştirmede Değerleme Yöntemleri ve Değerleme Kriterleri”, Uzmanlık Tezi, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü Finansman Dairesi Başkanlığı, Ankara.

Yomralıoğlu T., (1993), “A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And its Implementation Using Geographical Information Systems”, Doktora Tezi, Newcastle University.

Yomralıoğlu T., (1997 a), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli”, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, (JEFOD) Yayını, 139-152, Trabzon.

Yomralıoğlu T., (1997 b), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Taşınmaz Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı”, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, (JEFOD) Yayını, 153-169, Trabzon.

ÖZGEÇMİŞ

Ümit EFE 1988 yılında İstanbul'da doğdu. İlköğrenim, lise ve lisans eğitimini İstanbul'da tamamladı. 2007 yılında başladığı Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünü 2011 yılında tamamlayarak 2012 yılında Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalında yüksek lisans eğitimine başladı. 2011 yılı Eylül ayından itibaren Sultanbeyli Belediyesinde Kontrol Mühendisliği ve Harita Şefliği görevinde bulunmuş olup halen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü bünyesinde Emlak İstimlak Şefi olarak görev yapmaktadır.