

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL DÖNÜŞÜM UZMANLIĞI



KENTSEL ALANLARDA PLANLAMA FAALİYETLERİNİN
TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİNE ETKİSİ
İSTANBUL - CENDERE BÖLGESİ ÖRNEĞİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şenay ŞİMŞEK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tarafından Yüksek Lisans

derecesi şartını sağlamak için hazırlanmıştır.

Aralık 2015

Program : Kentsel Dönüşüm Uzmanlığı

KENTSEL ALANLARDA PLANLAMA FAALİYETLERİNİN
TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİNE ETKİSİ
İSTANBUL - CENDERE BÖLGESİ ÖRNEĞİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şenay ŞİMŞEK

tarafından

OKAN ÜNİVERSİTESİ

Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm Uzmanlığı Bölümüne

Yüksek Lisans

derecesi şartını sağlamak için sunulmuştur.

Onaylayan:

Chair
Name
Danışman
Prof. Dr. Tahsin
YOMRALIOĞLU

Member's
Name
Yrd. Doç. Dr. Oktay AKSU
Üye

Member's
Name
Doç. Dr. Erol YAVUZ
Üye

Member's
Name
Üye

Member's
Name
Üye

Aralık 2015

Program: Kentsel Dönüşüm Uzmanlığı

**KENTSEL ALANLARDA PLANLAMA
FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL
DEĞERLERİNE ETKİSİ: İSTANBUL -CENDERE
BÖLGESİ ÖRNEĞİ**

ÖNSÖZ

Kentsel alanda planlama faaliyetlerinin taşınmaz mal değeri üzerindeki etkisinin araştırılması amacıyla yapılan bu çalışmada beni yönlendiren, destekleyen, değerli vaktini ayıran, danışman hocam Sn. Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na ve yönlendirmeleri ile teze ve bana büyük katkıları olan Okan Üniversitesi Mimarlık-Mühendislik Fakültesi Geomatik Mühendisliği bölümü öğretim üyesi Sn. Doç. Dr. Erol YAVUZ ve Yrd. Doç. Dr. Oktay AKSU 'ya, ayrıca çalışmamı her zaman destekleyen Sayın Müdürüm Murat TUNÇAY Bey'e, araştırmalarım sırasında gerekli bilgilere ulaşmamı sağlayan İBB Planlama ve Şehir Planlama Müdürlüğü personellerine, Yüksek Şehir Plancısı Sn. Taner Ender Şahin'e, Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans programının açılmasına vesile olan program yürütücüsü Sn. Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER'e, Lisans Üstü Eğitim Dekanı Sn. Prof. Dr. Mustafa Erdinç Telatar'a, Koç Üniversitesi Kütüphanesinde tez araştırmaları sırasında yardımlarını esirgemeyen Sn. Deniz Han Bey'e, kendilerine daha az zaman ayırdığım, anlayışları ile her zaman beni destekledikleri ve yanımda oldukları için Kızım Aslı Ceren ŞİMŞEK'e, Oğlum Arda Efe ŞİMŞEK'e ve eşim Ayhan ŞİMŞEK'e çok teşekkür ederim.

Aralık, 2015

Şenay ŞİMŞEK

ÖZET

Kentsel planlama çalışmaları ile şehirler fiziksel anlamda bir değişime uğratılırken, diğer yandan da mülkiyet altyapısı da teknik ve ekonomik açıdan düzenlemeye uğrar. Bu türden planlama faaliyetleri sonrası oluşan yeni taşınmazların değeri ile planlama öncesinde yer alan taşınmaz değerleri arasında oluşan farklar, taşınmaz mallardaki değer değişimleri ile planlama faaliyetleri arasındaki ilişkilerden kaynaklanmaktadır. Bu kapsamda; özellikle taşınmaz değerlerinin tespitinde belirli standartlara bağlı kalınmaması, gerek rayiç değerlerin birden çok değerlerle ifade edilmesi, gerekse planlama açısından mevzuatın sağlıklı yorumlanması veya uygulanmasından ötürü değerlemede tanımlanması güç, ani değişimler ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kentsel ve kırsal alanlarda planlama faaliyetlerine başlanmadan önce taşınmazın değer tespitinin yapılması ve planlama sonrası oluşacak değer tespitinin tahmini, taşınmazın en iyi, en doğru kullanım fonksiyonunun planlama faaliyetleri sonucunda verilmesi ve plan sonucuna göre değer kazanması, planlama faaliyetleri ve taşınmaz değer ilişkisi açısından son derece önemlidir. Kentsel planlamanın en önemli amaçlarından birisi, planlama sonucu oluşan rantın eşit olarak dağıtılmasına olanak sağlamaktır. Rantın adil olarak dağıtılmaması toplumda huzursuzluğa ve gelir dağılımının bozulmasına yol açabilmektedir. Tüm bu olumsuz sonuçların yaşanmaması için plan uygulama sürecinde oluşacak taşınmaz değer değişimlerinin çok iyi yönetilmesi ve denetlenmesi gerekmektedir. Yapılan bu tez çalışmasında, kentsel planlama faaliyetlerinin, başlangıcındaki karar sürecinden uygulamaya aktarılaraq tamamlanma sürecine kadar geçen zaman içerisinde, taşınmaz değerlerinin ne ölçüde etkilendiğini gözlemleyerek,

değer değişimlerdeki temel nedenler irdelenmeye çalışılmıştır. Örnek bölge seçilerek plan öncesi ve plan sonrası taşınmaz değerleri araştırılmış ve planlama – taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ortaya konulmaya çalışılmıştır. Tez kapsamında örnekleme amaçlı olarak İstanbul İli Sarıyer İlçesi Cendere Bölgesi irdelenmiştir. Bu bölgedeki planlama faaliyetlerinin başlangıç ve bitiş süreçlerindeki değer değişimleri, kamu ve özel sektör kaynaklarından temin edilen veriler bağlamında irdelenmiş ve karşılaştırma sonuçları ortaya konulmuştur. Sonuç olarak, plan öncesi dönemde oluşan taşınmaz değeri ile plan sonrası dönemde oluşan taşınmaz değerleri arasında yaklaşık 10 kat değer artışı olduğu tespit edilmiştir.

THE IMPACT OF PLANNING ACTIVITIES IN URBAN AREAS ON THE REAL ESTATE PROPERTY VALUATION: CASE OF CENDERE REGION-ISTANBUL

ABSTRACT

While the cities subject to a physical change with urban planning activities, ownership infrastructure of them also changes in terms of technical and economic perspectives. The difference between the value of the real estate properties before and after such planning activities, is derived from the relations between the value changes in real-estate properties and planning activities. Within this scope, sudden and elusive changes in valuation emerge as it is not complied with the specific standards in determination of the value of real estate properties, market value is expressed in more than one value, legislation is interpreted or implemented in a poor way. Therefore it is of utmost importance for the relations between the planning activities and valuation of immovable properties to make valuation of real estate properties before beginning planning activities in urban and rural areas and to estimate the value of the property after the planning, to give the best and the most proper function to the immovable property as a consequence of planning activities and to make the value increase in accordance with the result of the planning activities. One of the most important objectives of urban planning is to provide the equal distribution of the income created as a result of planning. Unfair distribution of this income can cause disturbance in the community and economic disruption. In order to eliminate all these adverse consequences, the changes in the valuation of immovable properties during the implementation process of the plans should be managed and inspected in the best way.

This dissertation attempts to examine the main reasons in value changes by observing the extent of the impacts of urban planning activities within the time span from the decision making process in the beginning to the completion process after implementation on the value of real estate properties. For this reason, a sample site is determined, values of the real estate properties before and after the plan are examined and relations between planning and valuation of real estate properties are tried to be revealed. Within the scope of this dissertation, Cendere Region which is in district of Sariyer in Istanbul is researched. Changes in the values during the process of planning activities from the beginning to the end are analysed on the basis of the data acquired from public and private sector resources and put forward by being compared as tables. In conclusion, when the value of the real estate property before the plan is compared with the value after the plan, it is ascertained that increase in the value is approximately 10 times higher.

ÖNSÖZ**ÖZET****ABSTRACT****İÇİNDEKİLER****TABLO LİSTESİ****ŞEKİL LİSTESİ****KISALTMALAR****1. GİRİŞ**

- 1.1. Problem Tanımı
- 1.2. Amaç
- 1.3. Metodoloji
- 1.4 Literatür Araştırması

2. TEMEL KAVRAMLAR

- 2.1. Planlama Kavramı ve Planlamanın Amacı
- 2.2. Planlamanın Süreci ve Plan Kademeleri
 - 2.2.1 Plan Türleri
 - 2.2.1.1 Sosyo-Ekonomik Planlar
 - 2.2.1.2 Üst Düzey Fiziki Planlar
 - 2.2.1.3 Yerel Fiziki Planlar
 - 2.2.1.4 Özel Amaçlı Planlar
 - 2.2.1.5 Tamamlayıcı Planlar
- 2.3 Taşınmaz Mal Değerleme Kavramı
 - 2.3.1 Taşınmaz Kavramı
 - 2.3.2 Taşınmaz Mal Değerlemesi
 - 2.3.2.1 Dünyada Taşınmaz Değerlemesi ve Geçirdiği Aşamalar
 - 2.3.2.2 Avrupa'da Taşınmaz Değerleme ve Geçirdiği Aşamalar
 - 2.3.2.3 Almanya'da Taşınmaz Değerlemesi ve Geçirdiği Aşamalar
 - 2.3.2.4 Türkiye'de Taşınmaz Mal Değerlemesinin Hukuki Boyutları
 - 2.3.3. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler
 - 2.3.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
 - 2.3.3.2. Gelir Kapitalizasyon Yöntemi

2.3.3.3. Maliyete Göre Değerleme Yöntemi

2.3.3.4 Nominal Değerleme Yöntemi

3. PLANLAMA VE TAŞINMAZ DEĞERLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ

3.1. Örneklerle Planlama Faaliyetleri Sonucunda Toprak Değerinin Değişimi

4. İSTANBUL - CENDERE BÖLGESİ PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİNE OLAN ETKİLERİ

4.1. Çalışma Bölgesinin Tanımı: Cendere Vadisi

4.1.1. Bölgenin Tanımı

4.1.2. Bölgede Yapılan Araştırmalar

4.1.3. İstanbul - Cendere Bölgesi Planlama Süreci

4.1.4. Planlama Faaliyetleri Sonucunda Taşınmaz Değerindeki Değişimler

5. BULGULAR

6. SONUÇLAR ve ÖNERİLER

KAYNAKLAR

ÖZGEÇMİŞ

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa no</u>
Tablo 2.1 Türkiye'de Taşınmaz Değerleme Mevzuatı	56-57
Tablo 2.2 Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar	58-59
Tablo 2.3 Taşınmaz Değerine Etki Eden Faktörler	69
Tablo 3.1 Planlama ve Uygulama Sonrası Arazim ² birim satış fiyatları	73
Tablo 4.1. Cendere Vadisi Arazi Kullanımı Dağılımı	90
Tablo 4.2 Cendere Vadisi Mülkiyet Dağılımı	95
Tablo 5.1 . Tarlabası Bulvarı ve İstiklal Caddesi Değer Değişimi	108
Tablo 5.2 Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi Taşınmaz Değer Değişimi	110
Tablo 5.3 Kartal İlçesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu	114
Tablo 5.4 Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu	115
Tablo 5.5 Sarıyer İlçesi Cendere Vadisi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu	117

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>sayfa no</u>
Şekil 2.1. İstanbul 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	19
Şekil 2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22
Şekil 2.3. Beykoz İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	23
Şekil 2.4. 1/1000 Ölçekli Haliç Uygulama İmar Plan Örneği	25
Şekil 2.5. 1/1000 Ölçekli Beykoz Uygulama İmar Plan Örneği	26
Şekil 2.6. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Örneği	27
Şekil 2.7. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Örneği	28
Şekil 2.8. Turizm Amaçlı İmar Planı Örneği	29
Şekil 3.1. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerini Değişimi	71
Şekil 4.1. İstanbul ve Cendere Bölgesi Çevresi	76
Şekil 4.2 Cendere Vadisi Planlama Alanı ve Çevre İlişkileri	77
Şekil 4.3 Cendere Vadisi Arazi Kullanım Paftası	78
Şekil 4.4 Cendere Vadisi Topografik Yapı	80
Şekil 4.5 Cendere Vadisi Önlemleri Alanlar Haritası	81
Şekil 4.6 Cendere Vadisi Önlemleri Alanlar-1 (ÖA1) Haritası	82
Şekil 4.7. Cendere Vadisi Önlemleri Alanlar-2 (ÖA2) Haritası	83
Şekil 4.8. Cendere Vadisi Önlemleri Alanlar-3 (ÖA3) Haritası	83

	<u>sayfa no</u>
Şekil 4.9. Cendere Vadisi Dere Yatakları ve Vadi Tabanları	85
Şekil 4.10 Yıllık Ortalama Yağış Tablosu	86
Şekil 4.11. Cendere Vadisi Orman Alanları Tepe Noktaları	87
Şekil 4.12. Planlama Alanı İçerindeki Orman Alanları	88
Şekil 4.13. Arazi Kullanımı Analizi	91
Şekil 4.14. Çalışma Alanında Fotoğraflar	92
Şekil 4.15. Cendere Vadisi TAKS-KAKS Analizi	93
Şekil 4.16. Cendere Vadisi A-B-C-D Alt Bölge Kat Adetleri Analizi	94
Şekil 4.17. Cendere Vadisi Mülkiyet Dağılımı	96
Şekil 4.18. Cendere Vadisi Uydu Görüntüleri	96-97
Şekil 4.19. Cendere Vadisi Planlama Alanı (1985)	98
Şekil 4.20. Cendere Vadisi Planlama Alanı (1987)	99
Şekil 4.21. Cendere Vadisi Planlama Alanı (1991)	100
Şekil 4.22. Cendere Vadisi İl Çevre Düzeni Planı (2009)	101
Şekil 4.23. Cendere Vadisi Ayazağa Nazım İmar Planı	102
Şekil 5.1. Tarlabası Bulvarı ve İstiklal Caddesi Değer Değişimi	108
Şekil 5.2 Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi	109
Şekil 5.3 Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi Taşınmaz Değer Değişimi	110

		<u>sayfa no</u>
Şekil 5.4	Kartal İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu	111
Şekil 5.5	Kartal İlçesi Mahalle Görüntüleri	112
Şekil 5.6	Kartal İlçesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Grafiği	114
Şekil 5.7	Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Grafiği	116
Şekil 5. 8	Sarıyer İlçesi Cendere Mahallesi Plan - Taşınmaz Değer Değişimi	117

KISALTMALAR

TeGOVA	: The European Group of Valuers Associations: Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu
EVS	: European Valuation Standards : Avrupa Değerleme Standartları
IVS	: International Valuation Standards: Uluslararası Değerleme Standartları
IVSC	: International Valuation Standards Committee: Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi
EMV	: Emlak Vergi Değeri
UMS	: Ulusal Muhasebe Standartları
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
RICS	: Royal Institution of Chartered Surveyors: Lisanlı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü
NİP	: Nazım Uygulama İmar Planı
UİP	: Uygulama İmar Planı
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
UDES	: Uluslararası Değerleme Standartları
EBT	: Eğitim Bilişim Teknolojileri

ÖA	: Önlemler Alanları
ÖA1	: Önlemler Alanları 1
ÖA2	: Önlemler Alanları1
ÖA3	: Önlemler Alanları 3

I. GİRİŞ

1.1. Problem Tanımı

Ülkemizde Cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950’lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin önü açılmıştır. 1950’lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken, tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Sanayileşmenin hızlandığı kentleşme süreci, beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini de getirmiştir. Böylesine büyük bir nüfus artışına hazır olmayan büyük kentlerde, göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış, bu da beraberinde göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendilerinin çözmesine yani gecekondü gelişimine neden olmuştur.

Belirli bir konumdaki kent toprağının arttırılamaması ve şehirlerin sürekli göç alması nedeni ile toprak ve buna bağlı olarak şehir planlama faaliyetleri önem kazanmaktadır. Kentsel ve kırsal alanda, planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar halinde dönüşmektedir. Bu dönüşüm, taşınmaz malların değerinin bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı olarak değişmesiyle ortaya çıkmaktadır.

Arsanlı (1997)’ya göre; toprak kentsel kullanışa konu olunca; imar hudutları içinde yükleneceği fonksiyona ve bu fonksiyonun taşınmaz piyasası içindeki işlevine göre ekonomik bir değer kazanır. Taşınmazlar, tüm ülkelerde bireysel ve kamusal mülkiyetin temel

alanlarından biri olarak kabul edilmektedir. Taşınmaz varlıkların uzun vadeli bir yatırım aracı olması, gelir getirme özelliği, bir güvence veya karşılık olarak kullanılabilmesi, taşınmazları cazip hale getirmektedir (Erdoğan, 2012). Nitekim dünyadaki sermaye kaynağının da %56'lık büyük bir bölümü taşınmazlara dayalıdır (Bender, 1997).

Özellikle kentsel alanlarda planlama kapsamına alınan arsa ve araziler, imar faaliyetlerinden açık bir vaziyette etkilenmektedir. Plan ile mevcut taşınmazlara yapı nizamı ve kullanımı açısından önemli avantaj ve dezavantajlar sağlandığı gibi, kamulaştırma ile de taşınmazın kamu hizmetlerine doğrudan tahsis edilmesi söz konusudur. İmar faaliyetleri, yoğunluğu kentsel alanlarda olmak üzere ülkenin her yerinde insanların refahı, toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla yeryüzünün fiziksel görünümünü değiştirmeye ve şekillendirmeye yönelik faaliyetlerdir.

Her bir şehir planı kademelenmesinin taşınmaz mallar üzerinde, değer açısından farklı bir etkisi vardır. Planlama faaliyetlerinin başlangıç aşamasından, bitiş aşamasına kadar geçen süreçte arazi değerleri sürekli olarak değişmekte, bu değer değişimi çoğu zaman artış gösterirken bazen de azalma göstermektedir.

Özellikle Dünya'da çeşitli bölgelerde uygulanan planlama çalışmalarının ardından arazi değerlerinde önemli değişimler olduğu görülmektedir. Beaton (1991)'e göre; New Jersey Pineland çevresindeki 250.000 hektar alanda yapılan bölgesel planlama faaliyetlerinin etkileri araştırılarak, 1976 yılında planlama kurulu tarafından uygulanan düzenlemelerin %15 değer artışını sağladığı ortaya konulmuştur. Ayrıca Santa Barbara 'da %17 ve San Francisco körfez alanında %17 değer artışı tespit edilmiştir. Yine, 1923 yılında Chicago kentinde yapılan planlama çalışmasının kararları doğrultusunda ortaya çıkan arazi değerlerinde konut alanı olarak belirlenen bölgelerde fiyat artışlarının daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir (McMillen, 2002).

Erdoğdu (2012)'ya göre; taşınmazın imar planı içerisinde hangi amaçla ayrıldığı, taşınmazın değerini belirlemede en büyük faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, değerleme esnasında taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi doğrudan etkileyen yasal düzenlemelerin, özellikle imar ile ilgili düzenlemelerin incelenmesi gerekmektedir.

Yukarıdaki gelişmeler dikkate alındığında, kentsel planlama faaliyetlerinin taşınmaz değerlerini ekonomik anlamda oldukça yoğun bir biçimde etkilediği görülmektedir. Bu değişimde, planlama kararlarının mutlak etkisi olduğu açık olmakla birlikte, değer değişiminin plan kapsamına ve uygulama mekanına bağlı olarak taşınmaz değerlerini çok farklı düzeylerde etkilediği gözlemlenmektedir. Bu etkinin hangi durumlarda ve düzeyde olduğunu irdelemek gerekmektedir. Çalışmanın temelini oluşturan bu problem, planlama faaliyetlerinin planlama alanını nasıl biçimlendirdiğini ortaya koyarak planlama öncesi ve planlama sonrası oluşan arazi değerlerini karşılaştırarak yorumlamayı gerektirmektedir. Taşınmaz değerleri, şehir ekonomisinin ve ülke ekonomisinin çok önemli bir kısmını oluşturmakta olup, ancak arazi değerini etkileyen faktörlerin önemi bilindiği zaman daha sağlıklı ve ekonomik kalkınmayı sağlayan planların yapılması mümkün olacaktır.

1.2. Amaç

Bu tezin temel amacı; kentsel planlama faaliyetlerinin zaman içerisinde taşınmaz mallar üzerinde oluşturdukları değersel anlamdaki değişimleri ve bunların nedenlerini irdelemektir. Bu genel amaç doğrultusunda, planlama faaliyetlerinin başlangıcındaki karar sürecinden uygulamaya aktarılarak tamamlanma sürecine kadar geçen zaman içerisinde, taşınmaz değerlerinin ne ölçüde etkilendiğinin gözlemlenmesi ve arazilerde oluşan değer değişimlerindeki temel nedenlerin irdelenmesi ana çalışma hedefleri olarak benimsenmiştir. Bu amaç doğrultusunda seçilecek örnekleme bölgelerinde plan öncesi ve plan sonrası taşınmaz değerleri zamansal olarak araştırılarak, planlama – taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiler ortaya konulacaktır.

Yapılan tez çalışması kapsamında taşınmaz değerlerindeki değişimin planlama sürecinin bir sonucu olduğu gerçeğinden yola çıkılarak değerlendirme esnasında taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi etkileyen faktörler incelenecektir. Söz konusu faktörler arasında özellikle taşınmazın imar planı içerisinde hangi amaçla ayrıldığı, geçirdiği plan süreçleri, planlama öncesi ve planlama sonrasında taşınmaz değerlerinde oluşan değişimler, planlama faaliyetlerinin taşınmaz değerine olan etkileri net bir şekilde ortaya konmaya çalışılacaktır.

Tez kapsamında örnekleme amaçlı olarak İstanbul İli Sarıyer İlçesi Cendere Bölgesi ele alınmıştır. İstanbul'un eski gecekondu bölgelerinden olan Ayazağa Mahallesi Cendere Bölgesi seçilerek inceleme ve araştırma çalışmaları öngörülmektedir. Cendere Bölgesinin tercih edilme nedeni; gerek tarımsal arazi alanlarının imara açılması, gerekse bu bölgede bulunan sanayi kuruluşlarının, imalathanelerinin ve tedarikçi firmaların bölgeyi terk ederek bölgenin yeniden imar almasına bağlı olarak geçirdiği fonksiyon değişikliği ve beraberinde getirdiği değer artışları nedeni ile iyi bir örnek olma beklentisidir. Tüm bu bölgelerde planlama faaliyetlerinin başlangıç ve bitiş süreçlerindeki değer değişimleri kamu ve özel sektör kaynaklarından temin edilen veriler bağlamında irdelenerek, tablosal anlamda karşılaştırılması amaçlanmaktadır.

1. 3. Metodoloji

Bu tez çalışması kapsamında ortaya konulan hedeflere erişebilmek için izlenecek temel işlem adımları ve yöntem yaklaşımları aşağıdaki gibidir. Buna göre;

- a) Literatür araştırması: Tez konusuyla ilişkili bugüne kadar yapılan güncel akademik çalışmalar taranarak, planlama faaliyetleri ve taşınmaz değerleri üzerine temel kavramlar ve bu kavramlar arasındaki mevcut ilişkilerin tespiti,

- b) Kavramsal tanımlamalar: Tez çalışmasında kavramsal ve anlamsal sorunların yaşanmaması için gerekli tanımlamaların teorik düzeylerde yapılması ve tez bütününde kavram bütünselliğinin sağlanması. Bu kapsamda; plan, plan aşamaları, planlama türleri, taşınmaz, taşınmaz değerlendirme, planlama ve taşınmaz değer ilişkisi gibi tez konusu ile ilgili temel kavramların tanımlanması,
- c) Planlama faaliyetlerine örnek çalışma bölgelerinin seçimi: Bu amaçla özellikle plan ve plan bilgilerine zorluklarla karşılaşmadan erişilebilecek çalışma bölgelerinin tayin edilerek, ilgili belediyelerden veri/bilgi toplanmasının sağlanması,
- d) Örnekleme bölgeleri erişim kolaylığı açısından İstanbul ve çevresi bölgelerden tedarik edilecek olup, seçilecek bölgelerin plan süreçleri, aldığı plan fonksiyonları, planlama faaliyetleri öncesi ve planlama faaliyetleri sonrasında oluşan taşınmaz değerleri ile ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşmeler yapılarak veri toplanması,
- e) Uygulama bölgelerine ait toplanan taşınmaz değer değişimlerinin zamansal değişimlerinin tablosal gösterimlerinin sağlanarak, gerekli istatistiksel karşılaştırmaların yapılması ve sonuç analizlerinin sunulması, sağlanacaktır.

1.4 Literatür Araştırması

Bu bölümde, taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin neler olduğu ve etki düzeyleri hakkında, ulusal ve uluslararası alanda yapılmış çalışmalar araştırılmış ve incelenmiştir.

Arsa ve araziler; insanoğlunun barınma, yararlanma, tasarruf etme v.b. nedenler dolayısı ile ihtiyaç duydukları, kendi elleri ile üretemeyecekleri kıt kaynaklardır. İnsanoğlu ve toprak ilişkisi yüzyıllardır mevcuttur. İlk insan barınma, yaşama amaçlı toprağa ihtiyaç duymuş ilerleyen yıllarda ise tarımsal amaçlı kullanılmıştır. Bunu takiben endüstri devrimi ile birlikte sanayi kuruluşları da bu oluşumda yer almıştır. Kapitalist sistemle birlikte tasarruf ve yatırım

amaçlı arsa ve araziye olan talep devam etmiştir. Bunun dışında, ayrıca ülke ekonomileri içinde de taşınmazın önemi giderek artmaktadır. Birçok ülkede, taşınmazlardan alınan vergiler, ülke ekonomisinin çok önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

Brigham (1965), Los Angeles da konut alanlarındaki arazi değerlerini nelerin belirlediğini bulmak için bir araştırma yapmıştır. Veri olarak 3 aks ele almış ve bu akslar üzerindeki arazi değerlerinin değişimini çoklu regresyon modeli kullanılarak açıklamıştır. Sonuç olarak, arazi değerlerini 5 ana faktörün etkilediğini söylemektedir. Bunlar; ekonomik aktivitelere erişilebilirlik, bölgenin yaşam kalitesi, topografya, mevcut ve gelecekteki arazi kullanımı ve bölgenin tarihi özelliğidir (Topçu, 2008).

Taşınmazlarla ilgili zaman içerisinde oluşan akımları incelemek gerekirse, klasik ekonomi yaklaşımları ile başlamak gerekir. Klasik ekonomide, arazi kavramı çeşitli rant kavramları içinde incelenmiş ve konu daha çok tarımsal arazi çerçevesinde ele alınmıştır (Dinler, 1994). Arazi değerlerinin ve kullanımının mekânsal dağılımı konusundaki modellerin büyük bir kısmının çıkış noktasını, Ricardo-von Thünen'in tarımsal yer seçimine yönelik yaklaşımları oluşturmaktadır (Bertuglia, Leonardi, 1987; Kocatürk, 2006). Von Thunen'in 1810-1863 yılları arasında yaptığı çalışmalara dayanan "Mekansal İçerikli Rant" kuramında mekan boyutu önem kazanmaktadır. Bu kurama göre kentsel alanlardaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre değer kazanmaktadırlar. Kent merkezinin çevresinde daire biçiminde değer halkaları oluşmaktadır. Kent merkezine en yakın halkanın içindeki toprakların değeri en yüksek, en uzaktaki halkanın içindeki toprakların değeri en düşüktür. Bunun nedeni ulaşım giderlerinin farklı olmasıdır (Kırar, 2008).

Alonso (1964) yaptığı çalışmada, kentlerin çevresinde yer alan tarım arazilerinden ziyade kentsel arsalar üzerinde durmuştur. Alonso'ya göre konut, yer seçimi, uzaklık ve ulaşım maliyetleri dışında, taşınmaz değerinin belirlenmesinde, parsel büyüklüğü de önem taşımaktadır.

Kentsel sistemlerin arazi değerleri yönünden incelenmesinde neo klasik ekonomi (Ricardo, Von Thünen, Alonso, Muth, Mills v.d.) ve politik ekonomi (Harvey, Cartells v.d.) farklı çözümlere yönelmektedir. Neo klasik ekonomi, serbest rekabet ortamında, bireylerin kendi yararını en üst düzeye çıkarma düşüncesine dayanan, ekonomik olarak tüketim, talep ve yararlılık üzerinde durulan ve yer seçiminde dağılımın optimum olacağı düşünülen bir yaklaşımdır. Politik ekonomide ise bu yaklaşımın tersine, rant ve yararlar arasında analitik bir ayırım yapılmaz. Kentsel arazinin rant kaynağı olduğu, bunun spekülasyona yol açacağı ve rekabet ortamında optimum dağılımın tersine eşitsizlik yaratacağı savunulur (Ersoy, 1978; Sheppard, 1987; Kocatürk, 2006).

İlk çalışmalar, daha çok arazi kullanım kararı ile arazi değeri ilişkisi üzerinedir. Arazi değerleri değıştikçe, yoğunluğun ve talebin de değışeceği savunulur (Chapin, 1965).

Capozza ve Helsley (1969) 'e göre; kentler dinamik ve statik olmak üzere 2 tür yapıya sahiptir. Statik kentler, tek merkezli olup merkez ise işyerlerinin toplandığı noktalardır. Bu nedenle işyerlerinin yoğun olarak bulunduğu kent merkezlerinden uzaklaştıkça, parsel büyüklükleri artarken, yoğunluk ve talep kent merkezinden uzaklığa bağlı olarak azalır, taşınmazın değeri düşer. Tek değışken olarak ele alınan hane halkının, ulaşım maliyetlerini en aza indirmek amacıyla kent merkezine yakın yerlerde konumlanmak istediğı ve rekabete girişeceği varsayılır. Kent merkezinden uzaklaştıkça araziden elde edilen rant düşer. Bu, kent merkezine yaklaştıkça arazi kullanımlarının yüksek rant getirmesi, değerin artması anlamına gelir. Arsa başına daha fazla rant üreten ticari kullanımlar, kent merkezinde konumlanırken; daha az gelir getiren konut alanları, çalışma alanlarının bitiminden başlayarak tarımsal kullanım alanlarına doğru gelişir. Dinamik modelde ise talep, gelişim sürecindeki ekonomik koşullara bağlıdır. Örneğin, zaman içinde gelirlerdeki artışların ya da ulaşım maliyetindeki düşüşlerin kentsel gelişimde önemli olacağı savunulur (Capozza, Helsley, 1969; Kocatürk, 2006).

Muth, Alonso'nun kentsel gelişime uyarladığı tarımsal yer seçimi kuramını, konut pazarına uygulamıştır. Kent merkezinden uzaklıkla, nüfus başına tüketimin arttığı bir model geliştirmiştir. Konut hizmetlerini; arsa, bina büyüklüğü ve konut değerinin diğer boyutları ile birleştirmiştir (Muth, 1969).

Alonso'nun Von Thünen'in tarımsal yer seçimi kuramını kentsel arsaya uyarladığı ve yeni kent ekonomistlerince geliştirilen kuramlar, yaklaşımlarında ele alınan bazı kabullerin gerçekçi olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bunlardan biri, kentin homojen bir yayılım gösterdiği ve eşit verimlilikte olduğu kabulüdür. Oysa kentin fiziksel olarak aynı özellikleri göstermesi beklenemeyeceği gibi başka dışsal etkenlerin kentsel gelişimi yönlendirmesi de mümkündür. Kentte tek pazarın olduğu kabulü, kentlerin büyümesi ve birden çok pazar alanının ortaya çıkması (alt merkezlerin oluşması) nedeniyle eleştirilmektedir. Ayrıca günümüzde ulaşım türleri ve araçlarının değişmesi ve getirdiği olanakların, kuramlarda ifade edilen ulaşım mesafesine göre konut alanlarının konumu, merkezle ilişkisi, arazi değeri ve yoğunluğu konularına getirilen açıklamaları geçersiz kıldığı belirtilmektedir (Kocatürk, 2006).

Batılı ülkelerde, 20. y.y.'ın ikinci yarısında otomobil sahipliğinin artması ve ulaşım rahatlığı ile dış çeperlerdeki konut edilebilirliğin daha düşük maliyeti nedeniyle kent merkezinden daha uzakta yerleşme olanağı verirken, gelişmekte olan ülkelerde ulaşım ağındaki yetersizlikler ve ulaşım bedelinin karşılanmasında yaşanan güçlükler, merkeze yakın konut alanlarında yoğunluk artışı getirmektedir (Kocatürk, 2006).

Taşınmaz değerini etkileyen diğer faktörler ise iyi okullar, rekreasyon alanları, konut tipleri, akraba çevresine yakın olma, planlama kararları, gürültü, manzara, ulaşım, yapılan/yapılması beklenen kamu yatırımlarıdır.

Plancılar ise; genellikle kentsel gelişimin sürekliliği (kentlerin merkez çevresinde sürekli büyümesinin kabulü) ve bunun bölgeleme (zoning) yoluyla denetlenmesini savunurlar. Ancak

gelişme süreksizliğini savunan, kentsel saçaklanmayı bu doğrultuda açıklayan araştırmacılar da vardır. Ohls ve Pines, arsa pazarındaki bazı eksiklikler sonucu, kentsel gelişim sürecindeki sıçramalarla boş kalan arazilerin ileride daha pahalı satılacağı ve daha yoğun kullanılacağını gözlemlemişler ve kent çevresinde düşük yoğunluklu konutların inşa edilmesinde, kent merkezindeki sıçramaların etkili olduğunu, daha duyarlı kullanımlar için merkezi alanların korunmasını savunmuşlardır. Ohls-Pines ve Ottensman sürekli gelişme önlenirse süreksiz gelişmenin daha yüksek yoğunluklara önderlik edeceğini savunmuşlardır. Peiser'in çalışmalarında da kentsel saçaklanmalardan kaçınılması gerektiği kanıtlanmıştır (Kocatürk, 2006).

Metropolitan alanlarda kentin sıçramalarla gelişebilmesi, arazi değerlerinin ve yoğunluğun dağılımını etkilemektedir. Özellikle büyüme hızı yüksek olan bölgelerde, bazı arazilerin spekülâtif amaçlarla tutulması, arazi değerlerinin ve yoğunluklarının, taşınmaza olan talebin yükselmesine yol açacaktır. Plan kararları ve arazi değerleri, yerleşmelerin gelişiminde görülen en önemli faktörlerdir (Kılınçaslan, 2002). Kılınçaslan (2002) 'a göre ; “Arazi değerlerinin kontrolünün sağlanamaması ve önceden kestirilememesi durumunda, yüksek rant ve çıkar gruplarının, spekülâtif müdahalelerine fırsat verildiği gibi işlevlerin yer değişimleri de engellenemez”.

Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerden en önemlilerinden biri olan plan çalışmalarına örnek vermek gerekirse; New York şehrini inceleyebiliriz.

New York, Amerika'nın en eski yerleşim birimlerinden birisi olması dolayısı ile plansız, rastgele şekillenmiştir. Yapılan plan çalışmaları, su ve kanalizasyon problemlerinin çözümü, asansörlerin keşfi, kullanılması, talep edilmesi, inşaat sektöründe oluşan yeni gelişmeler, New York şehrinde gökdelenlerin yapılmasına yol açmıştır. Bütün bu gelişmelerin sonucunda, taşınmazlara olan talep artmaya başlamıştır. Konut gelişimi 1850'li yıllarda çekirdek ailelere yönelik iken 1880'li yıllarda apartmanlar ve gökdelenler şeklini almıştır. Apartmanlar ve

gökdelenler genellikle merkezi iş alanlarına yakın konumlanmıştır. Merkezi iş alanlarına yakın alanlarda taşınmaz bedelleri pahalı iken uzak yerlerde daha cazip hale getirmek için taşınmaz bedelleri düşük tutulmuştur. Daha sonra ulaşım alanında olan yenilikler ile uzak mesafelere ulaşım hem daha ekonomik hale gelmiş hem de ulaşım mesafesi azalmıştır. Scherzer (1992)'in yaptığı bir çalışmaya göre, New York kentinde 1860 -1870 yılları arasında yaklaşık 7 kat değer artışı gözlenmiştir.

Hoyt (1933), Chicago ve New York eyaletlerindeki taşınmaz değerlerinde oluşan değişimi incelemiştir. Hoyt'a göre, Chicago'daki taşınmaz değerlerindeki artışın nedeni arsa-arazi düzenlemelerine bağlı iken, New York'ta ki parsel değerlerindeki artışın nedeni ulaşım, iş imkânları ve yeni oluşan yapılanmalardır. Chicago, West Wacker Drive da yer alan bir taşınmaza, 1830 senesine 42\$, 1850 senesinde 32.000 \$, 1870 senesinde 40.000 \$, 1896 senesinde 160.000 \$, 1930 senesinde 932.000 \$ değer biçilmiştir (Gölbaşı, 2006).

Taşınmaz değerini etkileyen bir diğer husus ise manzara değeridir. Örneğin Atack ve Margo'nun 1998 yılında yaptığı bir çalışmada, göl manzaralı bir parsel, 1830 yılında 78\$ a satılırken aynı parsel 1836 senesinde 14.300 \$, 1896 senesinde ise 209.000 \$ değer biçilmiştir (Gölbaşı, 2006).

Yeniden gelişim ile taşınmaz değerleri arasındaki ilişkiyi irdeleyen çalışmada, Rosenthal ve Helsley; Vancouver B.C.'de satış sürecinden geçmiş olan tek ailelik ayrık konutlardaki verileri kullanarak, el değiştirme sürecinden geçmiş ve yeni gelişim geçirmiş bölgeler ile yeni gelişim geçirmemiş ama el değiştirme sürecini yaşamış bölgelerdeki boş arsaların fiyat tahminini yapmışlardır. Yapmış oldukları birçok test şu hipotezi desteklemiştir ki; boş arsanın değeri, mevcutta kullanımda olan arsanın değerini geçmekte ise yerleşim alanında yeniden gelişim söz konusudur. Bu sonuç; kentin mekânsal büyümesiyle ilgili kuramsal modelleri desteklemekte ve yeniden gelişim göstermiş taşınmaz malları araştırarak boş arsa

değerlerindeki değişimin yakalanacağını göstermektedir (Rosenthal, Helsley, 2002; Gölbaşı, 2006).

Hurd, 1903'te "Kentın Arsa Değerleri Prensipleri" adlı eserini yayınlamıştır. Bu yayında; vurgu yaptığı kentsel arsa teorisi, Von Thunen'in tarımsal topraklar teorisine dayandırılmıştır. Şehir büyüdükçe, daha uzak ve bundan dolayı ikinci planda kalan arsalar da kullanılmaya başlanmakta ve bu iki tür arsa arasındaki talepteki fark, ilk tür toprağın konumunda ekonomik rant oluşturmakta iken ikinci tür arsada böyle bir rant oluşturmamaktadır. Fakat pratik olarak, kente bağlı tüm arsalar, bir miktar ekonomik rant sağlamaktadır (Gölbaşı, 2006).

Tezer'in 1997 yılında yaptığı bir araştırmaya göre, taşınmaz değerine etki eden bir diğer önemli faktörde ulaşımır. Washington DC Metropolitan Alanı'nda Metro'nun açılışı ile mevcut arazi değerleri üzerinde minimum 2 milyar \$'lık artış yaratılmıştır. Örnek olarak Washington DC Shirley Highway HDV bağlantıları, merkezi Washington, Pentagon, Rosslyn ve uydu kentlerde çalışan kişilere, koridor boyunca ve güneye doğru gelişen yeni konut alanlarında yerleşme olanağı sağlamıştır. Böylece kişiler daha uzak mesafelerde olmasına rağmen daha kısa zamanda ve daha düşük maliyetleri ile yerleşebilmişlerdir. En önemli etki, koridor çevresinde ortaya çıkan yeni konut alanı gelişmeleridir (Tezer, 1997; Gölbaşı, 2006).

Bir diğer örnek ise Arslanlı (2004) 'nın Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Veliköy Belde'sinde yaptığı çalışmadır. Arslanlı'ya göre; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1995 yılında yapılmıştır. Aynı yıl içinde Nazım İmar Planı'na bağlı kalınarak uygulama imar planı hazırlanmıştır. Planlama öncesi ve sonrası taşınmaz mal değerlerindeki değişimi ortaya koyabilmek için; 1994, 1998 ve 2000 yıllarındaki arazi ve arsa fiyatları elde edilmiştir. Belediye çalışanları ve halk arasında yapılan görüşmelerde, arazi satış fiyatlarının yıllara göre artışının, planlama faaliyetlerinden sonra daha da arttığı görülmüştür. Görüşmelerde 1992 yılında Hazine'den satın alınan arazilerin metrekaresi, 30.000 TL iken, 1995 - 1996 yıllarında Belediye tarafından halka satışının 250.000 - 300.000 TL'den gerçekleştiği, arsaların

fabrikalara tahsis edilmesi ile metrekare fiyatları 15 – 20 \$ değerine ulaştığı ile ilgili bilgiler, Arslanlı'nın yaptığı çalışmada yer almaktadır. Demircioğlu vd. (2005)'ne göre, taşınmaz değerindeki değişim, kentsel planlama sürecinin bir sonucudur. Ve bu nedenle alışveriş merkezi gibi ticari yatırımlar çevrelerindeki taşınmazların değerinde etkili unsurlardır.

Taşınmaz değerini etkileyen bir diğer faktörde soylulaştırma hareketidir. Soylulaştırma hareketi karşımıza hükümet politikası yada plan kararı olarak çıkar. Söz konusu soylulaştırma hareketinin İstanbul'un bazı semtlerinde taşınmaz değerlerini arttırdığı bilinen bir gerçektir.

Dökmeci ve Berköz'ün 1994, Ergun'un ise 2004 yılında yaptıkları araştırma sonuçlarına göre; 1980 li yıllarla birlikte Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün inşaatından sonra köprü ve yakın çevresinde çok katlı binaların inşasına başlanmış ve 2. Köprü'nün çevresi bir anda yukarı yönlü gelişme göstermiştir. Yapılan ulaşım yatırımları sonucu, yerleşim alanları bir anda kent çeperine doğru gelişmeye başlamıştır. Bu da söz konusu bölgelerdeki taşınmazların el değiştirme hızını arttırmış, el değiştirme sürecini azaltmış ve sonuç olarak yerleşim alanları yenilenmiştir.

Soylulaştırma hareketine bir diğer örnek ise Kuzguncuk ve Ortaköy'dür. Kuzguncuk'ta mimar Cengiz Bektaş'ın öncülüğünde, kamusal alanlar ve konutlar restore edilmiştir. Yerleşen nüfusun büyük bir kısmını şair, ressam, mimar ve müzisyenlerin oluşturduğu bu semte olan ilgi, soylulaştırma hareketleri ile birlikte artmış ve sonuçta taşınmaz değerleri yine Ergun (2004)'un çalışmasına göre 1998-2002 yılları arasında 6 kez artmıştır (Gölbaşı, 2006).

Konut alanlarındaki gelişimin, planlama süreci çerçevesinde olduğu göz önüne alınırsa, taşınmaz değerlerindeki artışın, planlama faaliyetleri sonucunda olduğu görülmektedir.

Sirmans, Gofrey ve Dombrow (1997), konut alanları gelişimi - risk ve taşınmaz değeri arasındaki ilişkiyi incelemiştir. Onlara göre bir yerleşim alanına ilk taşınanlar en düşük maliyet bedelini ödemekte fakat buna karşılık en büyük riski de üstlenmektedir.

1. aşamada; bölgenin gelişimi belirsiz olup taşınmaz hakkında yeterli miktarda bilgiye sahip değildirler. Arazi henüz ham arazidir ve imara açılmamıştır. Taşınmaz değerinin zamanla artacağı ve imara açılacağı inancındadırlar (Ham arazi). Yüklendikleri riskten dolayı taşınmazı ucuza alırlar.

2. aşamada ise plan sınırlarına yaklaşılmaması veya önümüzdeki 5 yıl içerisinde planlama alanına alınacağına açıklanması yer almaktadır. 2. etapta yerleşenler, bölge hakkında daha fazla bilgiye sahiptirler ancak taşınmaz fiyatları artmıştır (imara uygun arazi).

3 . aşamada; imar adaları ve yollar oluşturulmuş, her türlü altyapı yapılmıştır. Arsa fiyatları en yüksek seviyeye ulaşmıştır (imara doymuş - olgun arazi) (Gölbaşı, 2006).

Yukarıda yer alan örneklerde olduğu üzere, kentsel planlama faaliyetleri sonucunda taşınmazın, ham araziden imarlı arsa konumunu aldığı ve konut yapımına elverişli hale geldiği evrelerin her birinde taşınmaz değerinin arttığı düşünülecek olursa, kentsel planlama faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerindeki etkilerinin yadsınamaz bir gerçek olduğu ortaya çıkmaktadır.

II. TEMEL KAVRAMLAR

2.1 Planlama Kavramı ve Planlamanın Amacı

Plan, genel olarak zamanın ve mekanın organizasyonunda kullanılan bir anlatım, uygulama ve tasarım aracıdır (Arslanlı, 2004). Amaç, belirlenen hedefe en az zaman ve enerji kaybı ile en etkili ve rasyonel bir sonuçla, belirli bir zaman dilimi içinde ulaşabilmek; plan ise bu amaca ulaşabilmek için kullanılan bir araçtır (Suher, 1987).

Planın başarısı, büyük ölçüde belirlenen amaç ve hedeflerin doğru tanımlanmasına ve bu amaç ve hedefler üzerinde toplumun en geniş biçimde anlaşmış olmasına, toplumun planlama eylemine, planın üretilme ve uygulama sürecine doğrudan katılımına ve aynı zamanda uygulama araçlarının varlığı ve gücüne bağlıdır (Türksoy, 1994).

Planlamanın amacı bir yandan vatandaşa hizmet etmek, bir yandan da bu hizmeti gerçekleştirebilmek için gereken mekânsal düzenlemeleri yapmak, kamu ile vatandaş arasında dengenin bir taraf aleyhine bozulmasını engellemek, kısacası karşılıklı çıkarlar arasında denge mekanizmasının kurulmasını sağlamak olarak ifade edilmektedir. Bir başka deyişle planlama; halkın huzur ve refahı için kamu ile vatandaş arasında denge mekanizmasını da gözeterek, eşit ve adil bir paylaşım sağlayabilmek üzere yerel makamlar aracılığı ile müdahale aracıdır.

Kentsel planlama faaliyetleri ile gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde kentlerin tamamen veya kısmen yenilenmesi, sağlıklılaştırılması ve canlandırılması, yaşam kalitesinin artırılması, kent ekonomisinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır (Köktürk, 2009).

Türkiye’de Cumhuriyetin ilk yıllarında ortaya konulan planlama anlayışı ilk kez Ankara’da uygulanmaya başlandığı yıllardan itibaren amacından farklı yorumlanmış, mevcut kaynakların yeterince değerlendirilememesinden dolayı adeta plansız durumun geçerliliğini onaylayan bir yapı oluşmuştur. Bu anlayış daha sonra yapılan tüm planlarda devam etmiş ve kentlerin bu hale gelmesinde gerçek pay sahibi olmuştur (Yavuz, 1980). Bütün bu olumsuz gelişmelere rağmen sosyal ve psikolojik bakımdan arzu edilen ile mali ve teknik açıdan mümkün olanın bağdaştırılma zorunluluğundan doğan planlama gereksinimi, ülkemizdeki kıt kaynakların en rasyonel ve verimli bir biçimde kullanılması açısından da kaçınılmaz bir gerçektir (Arslanlı, 2004).

2.2 Planlama Süreci ve Plan Kademeleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterirken, planlama ise önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Bir başka deyişle planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımlarda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır.

Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

2.2.1 Plan Türleri

Plan Türleri ve Plan hükümleri ile ilgili maddeler, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinde yer almaktadır. Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (İmar Kanunu Genel Hükümler, Madde 1).

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir (Genel hükümler, Madde 2).

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır (Genel Esaslar, Madde 4).

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (yeni Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) tarafından müştereken belirlenir (Genel Esaslar, Madde 4).

İlgili İdare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.

Mücavir Alan; imar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesi “ Planlama Kademeleri ” başlığı altında planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır." demektedir.

2.2.1.1 Sosyo-Ekonomik Planlar

Kalkınma Planı

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan bu planların ilki, 1963 yılında onaylanarak uygulanmaya başlanmış olup 2011 yılında Kalkınma Bakanlığı'nın kurulması ile birlikte kalkınma planları, Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılmaya başlanmıştır. Kalkınma Planları ile toplam yatırımlar ve harcamalar, ülkedeki talep durumu, tasarruf eğilimleri göz önüne alınarak hedeflenen büyümeye ulaşılmaya çalışılır. 5 yıllık bir süreci kapsayan Kalkınma Planlarının onay yetkisi Türkiye Büyük Millet Meclisi'ndedir (URL,1).

Bölge Planı

Sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planları, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılır ya da yaptırılır (URL,1).

Stratejik Plan

Stratejik Plan (1/200.000 - 1/100.000) ölçekli olup, kamu idarelerinin orta ve uzun vadeli amaçlarını, temel ilke ve politikalarını, hedef ve önceliklerini, performans ölçütlerini, bunlara ulaşmak için izlenecek yöntemler ile kaynak dağılımlarını içerir. Stratejik Plan, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile birlikte, 5393 sayılı Belediye ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunları ile hazırlanır. Nüfusu 50.000'den fazla olan belediyelerin Stratejik Plan hazırlaması zorunludur (URL,1).

2.2.1.2 Üst Düzey Fiziki Planlar

Metropolitan Alan Planı

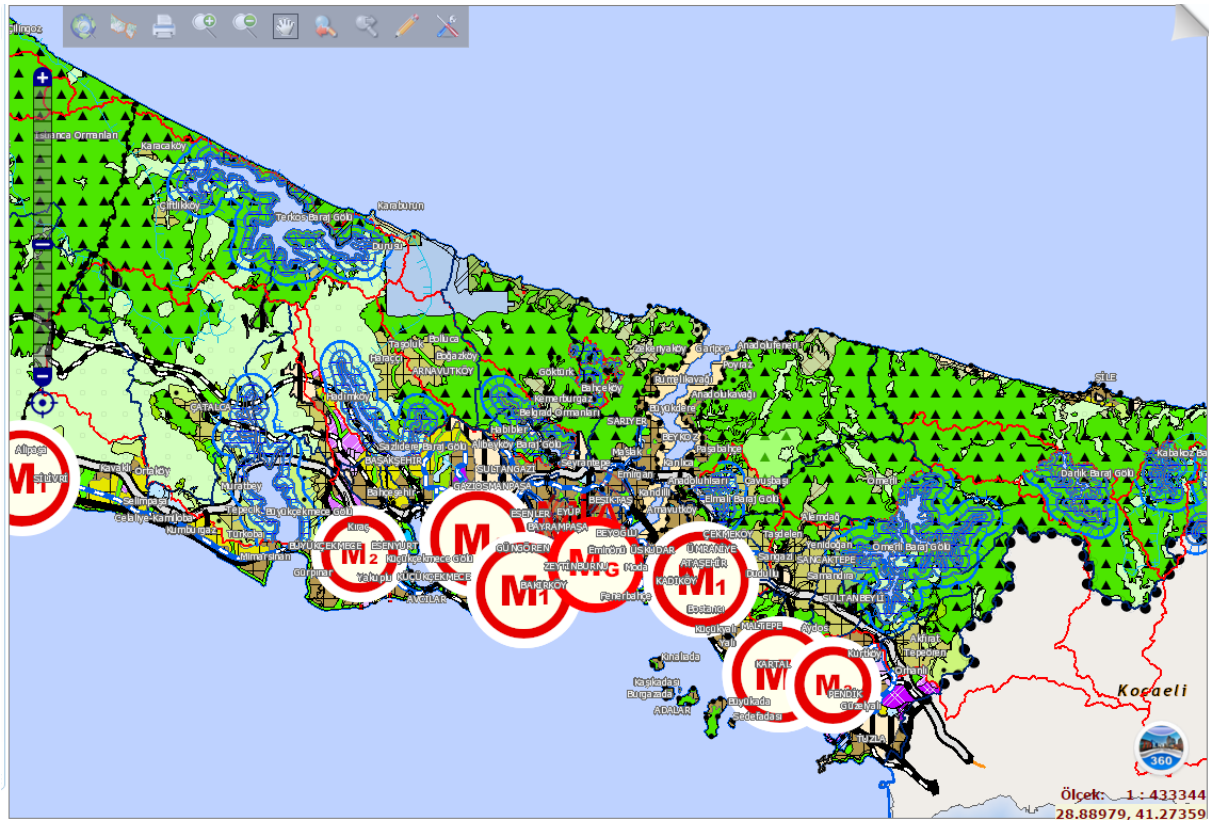
Metropolitan alan sınırı belirlenmiş olan bölgenin gelecekteki nüfus yoğunluğu, çeşitli fonksiyondaki yerleşme alanlarını ve gelişme yön ve büyüklük ilkelerini, ana ulaşım sistemlerini, sosyo-ekonomik problemlerin çözümü gibi hususları gösteren diğer imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve bu raporla beraber bir bütün olan ve gereğinde uygulama hükümlerini ihtiva eden plandır (URL,1).

Çevre Düzeni Planı

Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanan Çevre Düzeni Planı; konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde, plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları; Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılır, alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının, İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur. Aykırı uygulamalar imar suçu işlenmesi anlamına gelmektedir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre Düzeni Planları'nı hazırlamak veya hazırlatmak, onaylamak, uygulanmasını sağlamak görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetki ve sorumluluğundadır.

İl Özel İdaresi Kanunun 6. maddesi uyarınca İl çevre düzeni plânı; valinin koordinasyonunda, Büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri, diğer illerde İl Belediyesi ve İl Özel İdaresi ile birlikte yapılır. İl Çevre Düzeni Plânı Belediye Meclisi ile İl Genel Meclisi tarafından onaylanır. Belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir Belediyelerinde İl Çevre Düzeni Planı ilgili Büyükşehir Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır ve doğrudan Belediye Meclisi tarafından onaylanır (URL,1).



Şekil 2.1 İstanbul 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (İBB, 2015)

2.2.1.3 Yerel Fiziki Planlar

Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır (3194 sayılı İmar Kanunu madde 5).

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi, İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir.

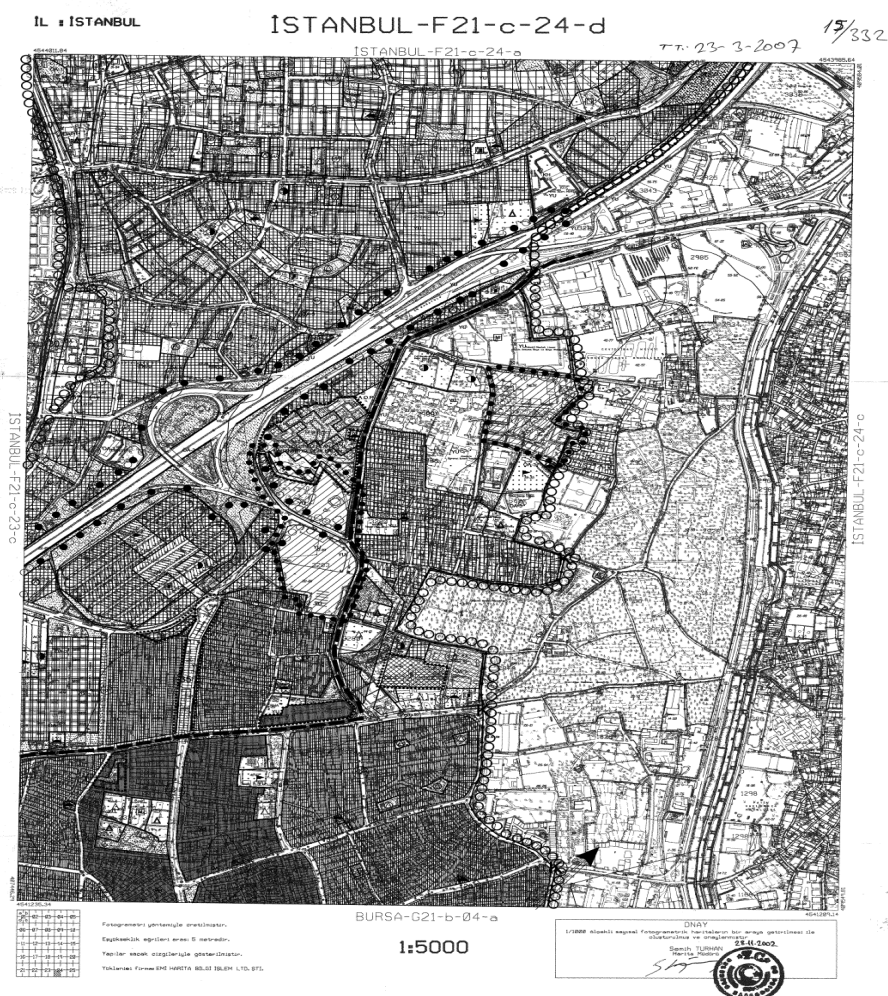
Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir.

Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır.

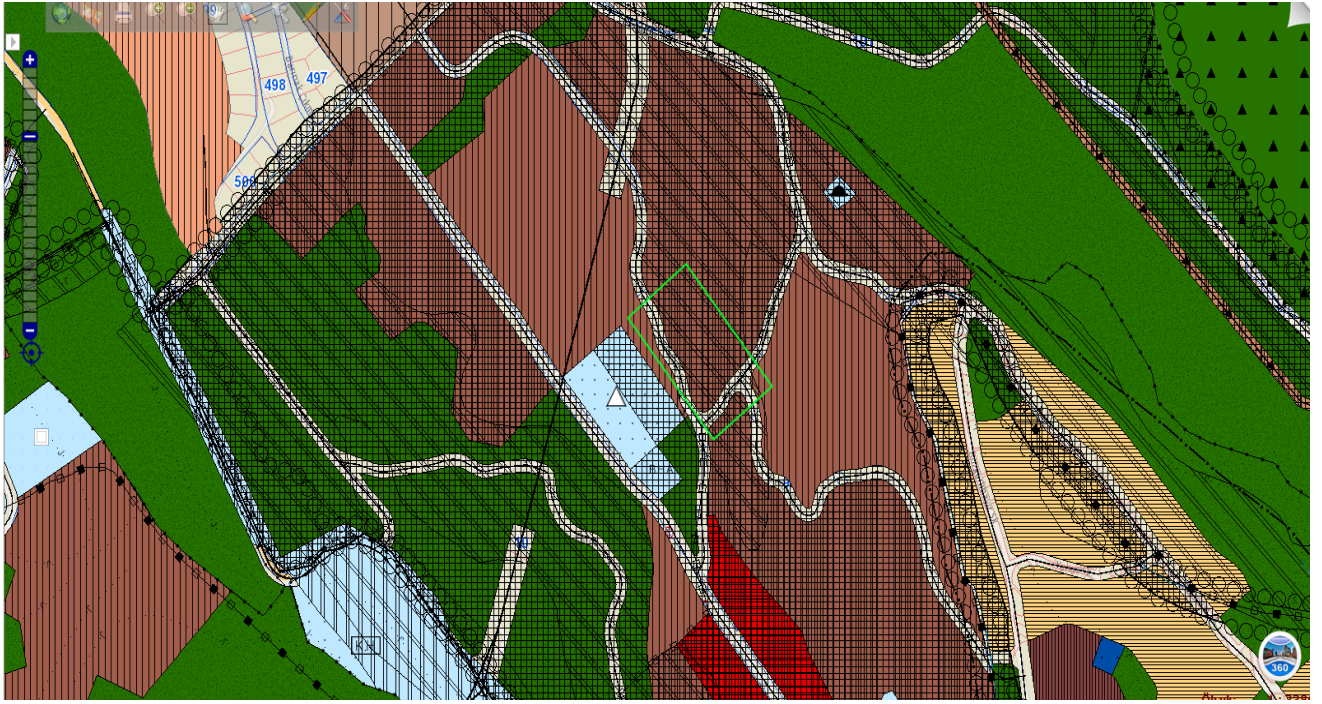
1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye Meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir (URL,1).

Şekil 2.2. de Zeytinburnu İlçesi'ne ve Şekil 2.3 de Beykoz İlçesine ait 1/5000' lik Nazım İmar Planı örnekleri görülmektedir.



Şekil 2.2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (İBB, 2015).



Şekil 2.3 Beykoz İlçesi, 1/5000 Nazım İmar Planı Örneği (İBB, 2015)

Uygulama İmar Planı

Tasdikli halihazır 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 plan olarak tanımlanır (3194 sayılı İmar Kanunu madde 5).

Planların hazırlanması sürecinde Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre, diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur.

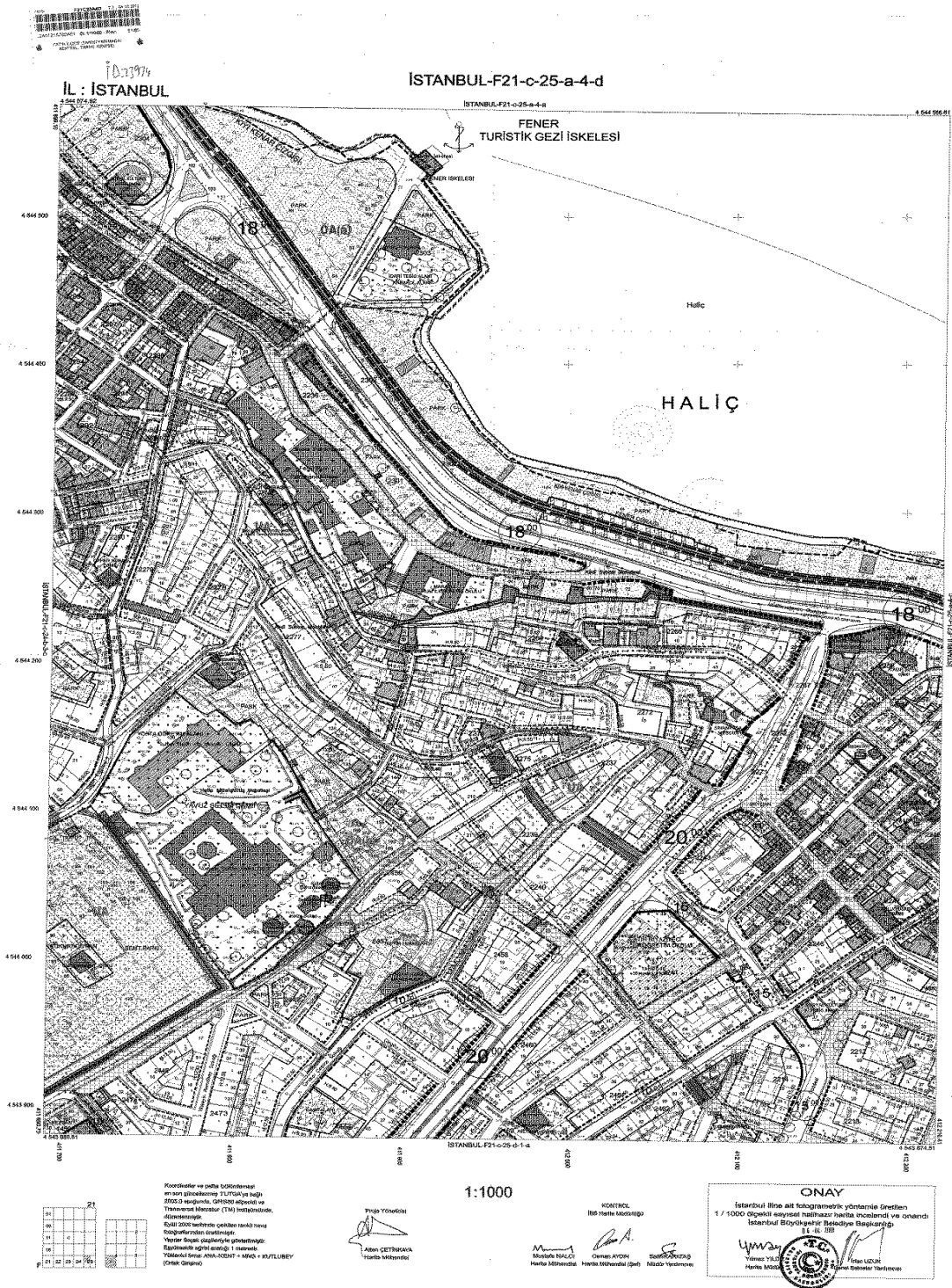
Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır.

Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15)

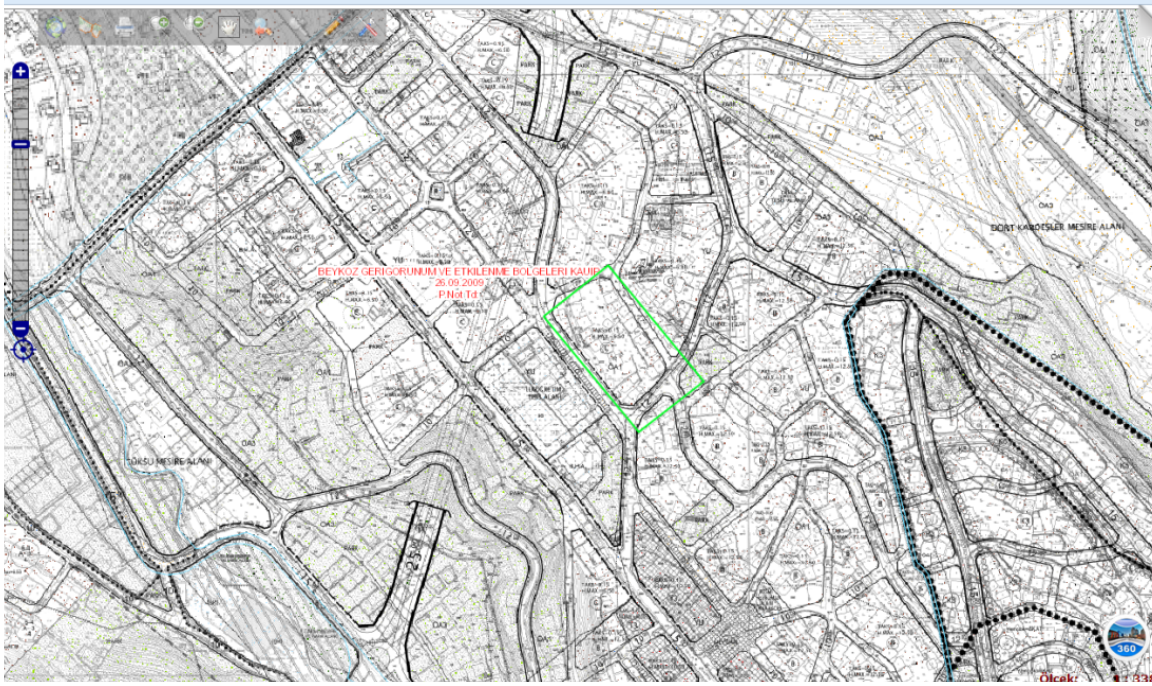
- Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır.

- Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler, Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir.

- Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine adına tescili yaptırılır (URL,1).



Şekil 2.4 1/1000 Ölçekli Haliç Uygulama İmar Planı Örneği (İBB, 2015)



Şekil 2.5 1/1000 Ölçekli Beykoz İlçesi Uygulama İmar Planı Örneği (İBB, 2015)

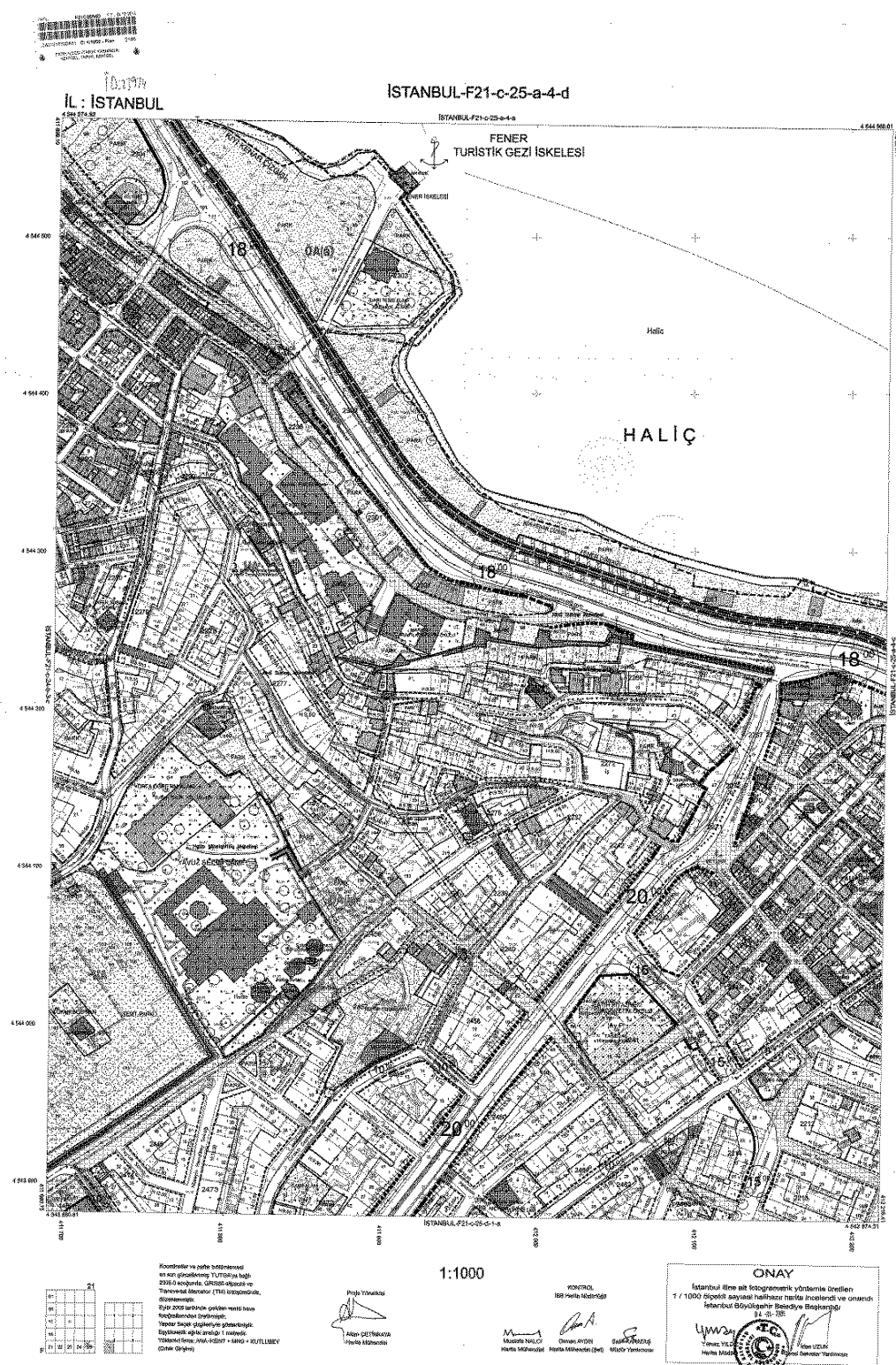
2.2.1.4 Özel Amaçlı Planlar

Koruma Amaçlı İmar Planı

Bölge Koruma Kurulu tarafından SİT alanı olarak tespit ve tescil edilen alanlardaki yapılaşma koşullarının belirlenmesi için hazırlanan bu planlar, SİT ilanından sonraki 2 yıl içerisinde ilgili Belediye tarafından hazırlanır ve onaylanmak üzere Bölge Koruma Kurulu'na gönderilir. Planın 2 yılda tamamlanamaması halinde ek süre verilebilir. Planların hazırlanma sürecinde ise “Geçici Yapı Koşulları” geçerlidir, bu koşullar SİT ilanının ardından ilgili belediye tarafından Koruma Kurulu'ndan da görüş alınarak 3 ay içerisinde belirlenmek zorundadır (URL,1).



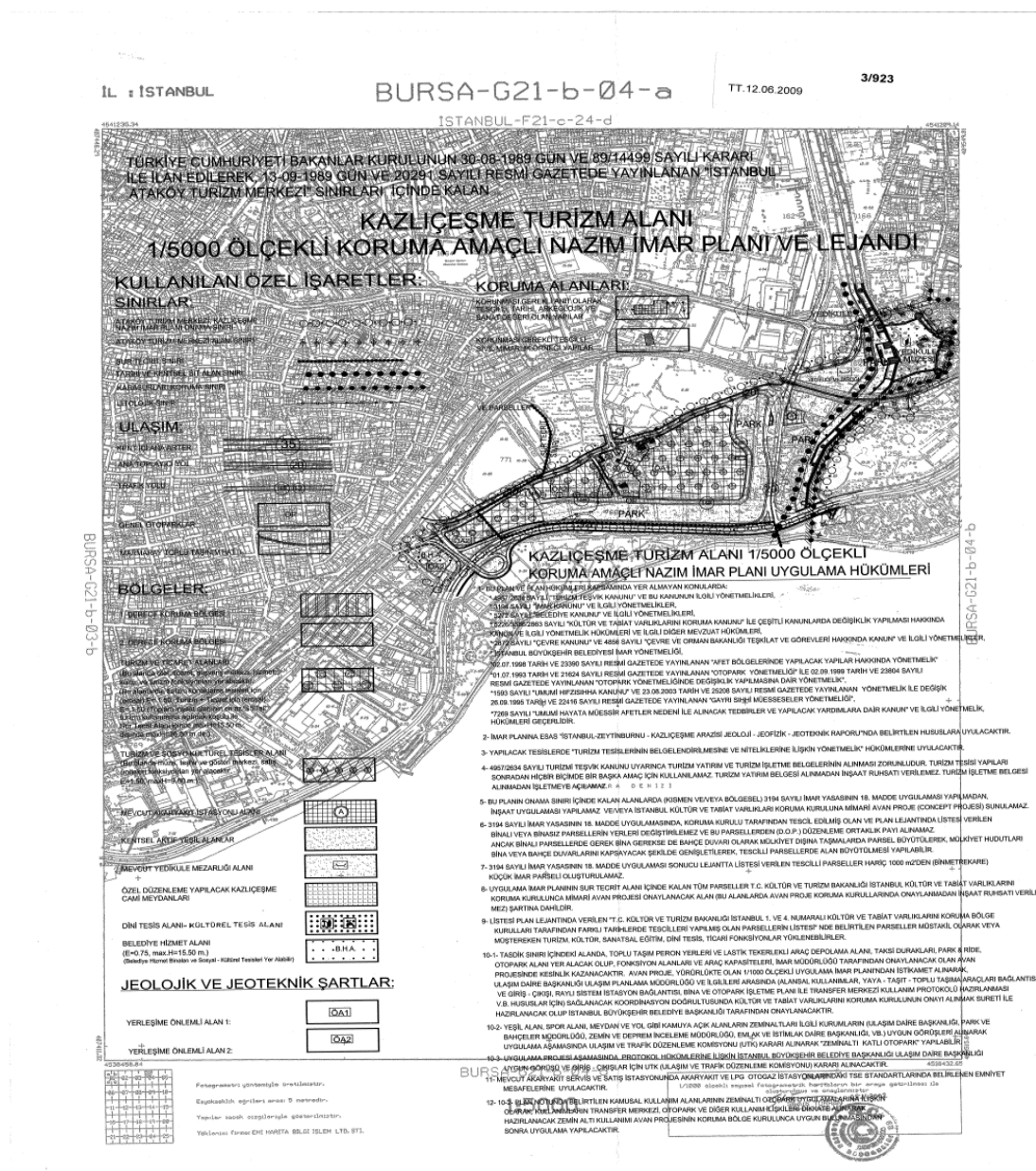
Şekil 2.6 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Örneği (İBB, 2015)



Şekil 2. 7 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Örneği (İBB, 2015)

Turizm Amaçlı İmar Planı

Turizm Bakanlığı tarafından “Turizm Bölgesi”, “Turizm Alanı” ve “Turizm Merkezi” olarak belirlenen alanlar için hazırlanır. Turizm Amaçlı İmar Planı, Turizm Bakanlığı, Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü ya da ön izin alınarak şahıslar tarafından hazırlattırılır, uygulanması için ise her iki kurumun da onayı gerekmektedir (URL,1).



Şekil 2.8 Turizm Amaçlı İmar Plan Örneği (İBB, 2015)

Özel Çevre Koruma Bölgesi

Bakanlar Kurulu, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemli olan çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı alanları, tabii güzelliklerin gelecek nesillere aktarılması için gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla, "Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak tespit ve ilan etmeye, bu alanlarda uygulanacak koruma ve kullanma esasları ile plan ve projelerini yapmaya 644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı yetkili kılmıştır. Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinin tespit, tescil, onay, değişiklik ve ilanına dair usul ve esasları belirlemek ve bu alanların sınırlarını tespit ve tescil etmek, yönetmek ve yönetilmesini sağlamakla ilgili görevler de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi ve sorumluluğu altında bulunmaktadır.

Boğaziçi Koruma Amaçlı İmar Planı

18.11.1983 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu; İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek amacı ile hazırlanan koruma planlarıdır (R.G. 22.11.1983, No: 18229)

Madde 6'ya göre; Kanun amaçları doğrultusunda Boğaziçi Alanında yerleşme ve yapılaşmanın planlanması, koordinasyonu, imar uygulamalarının yapılması ve denetlenmesi için Boğaziçi İmar Yüksek Koordinasyon Kurulu, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ve Boğaziçi İmar Müdürlüğü kurulmuştur.

03.10.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. bölümünde Boğaziçi İmar Kanunu ile ilgili hükümler düzenlenmiştir. Bu kanunun 46. maddesine göre 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 6. maddesine göre kurulan organlar kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları, aşağıda belirtilen çerçevede dahilinde İstanbul Büyükşehir ve ilgili ilçe belediye

başkanlıklarınca yürütülür. Şöyle ki; 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2. maddesinde belirlenen ve 22/7/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen "Boğaziçi Sahil Şeridi" ve "öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, "geri görünüm" ve "etkilenme" bölgelerindeki uygulamalar da ilgili ilçe belediye başkanlıklarınca yapılır.

Özel Proje Alanları ile İlgili Planlar

644 sayılı kanun hükmünde Kararname'nin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevlerini düzenleyen 2. maddesinin (ç) bendinde;

"Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait olan arsa ve araziler üzerinde yapılacak olan yapılarda, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, plan, parselasyon planlarını ve değişikliklerini re'sen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek" ve (ğ) bendinde ise;

"Gecekondur, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek, Bakanlar Kurulunca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondur Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini

yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görev ve yetki alanındadır " denilmektedir.

Yukarıdaki örneklerde de görüldüğü üzere birçok kamu kurumu ve Bakanlıklar, kendi ilgi ve yetki alanına giren alanlarda plan yapmaya yetkilidir.

2.2.1.5 Tamamlayıcı Planlar

İlave İmar Planı

İlave Plan, mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış bulunan plandır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3). Planlama için ayrılan alanın yetersiz kaldığı, sınırı mevcut planlama sınırı ile bitişik olan alanlarda, esas plan kararlarıyla bütünleşmek koşulu ile 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli olarak hazırlanabilecek İlave Plan'ın onama yetkisi, Belediye Meclisi'ndedir. Hazırlık ve onay süreci, Uygulama İmar Planı ile aynıdır (URL,1).

Revizyon İmar Planı

Revizyon Planı, Mevcut Nazım ve Uygulama İmar Planları'nın ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda, planın tamamı veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Madde 3)

Mevzii İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfus için yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, ilgili yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır. Üst ölçekte alınan kararlara uymak zorundadır.

Mücvir alan sınırları içinde İlgili Belediyesine başvurulurken, Mücvir alan sınırları dışında olan yerlerde, Mevzi İmar Planı yaptırmak isteyen kurum, Plan yapımı için İl Özel İdaresine başvurur.

- Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 14 maddesinde belirtilen esaslara göre bilgi toplar ve kurum görüşü alır.
- Planı yapılacak bölgenin Halihazır Haritası ve Zemin Etüdü, İlgili İdaresi tarafından yapılır veya Plan yaptırmak isteyen kurum tarafından, serbest çalışan yetkili firmalara yaptırılır. İl Özel İdaresi tarafından onaylanır.
- Kadastro Müdürlüğünden kadastral altlıklar temin edilir.
- Tapu Sicil Müdürlüğünden tapu bilgileri temin edilir.
- İlgili idare tarafından veya anlaşılan özel planlama bürosu tarafından İmar Planı çizilir.
- Hazırlanan İmar Planı İmar Komisyonunda görüşülür, Belediye veya İl Genel Meclisine havale edilir.
- Belediye, İl Genel Meclisinde Mevzii İmar Planının uygunluğu görüşülür.

- Belediye, İl Genel Meclisi tarafından plan onaylanır ve Meclis Kararı alınır.
 - Onaylanan Plan ve Meclis Kararı 1 ay süre ile askıya çıkarılır.
 - Askı süresince yapılan itirazlar 15 gün içerisinde değerlendirilir.
 - 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı için yukarıda anlatılan işlem adımları ayrı ayrı tekrarlanır. Gerekliyse 1/ 25 000 Çevre Düzeni Planı da aynı şekilde hazırlanır.
 - Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır.
 - Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir.
 - Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine adına tescili yaptırılır.
- (URL,1).

2.3. Taşınmaz Mal Değerleme Kavramı

2.3.1. Taşınmaz Kavramı

Taşınmaz nedir?

Gayrimenkul (ya da Taşınmaz) Türkçeye Arapçadan geçmiş olan bir kelimedir. Arapçadaki nakil (taşımak) sözcüğünden türemiştir. Olumsuzluk önekiyle, taşınması mümkün olmayan anlamına gelir. Eşanlamlısı taşınmazdır. Taşınmazın sözlük anlamı ise “ Arazi, arsa, bağımsız bölüm gibi bir yerden bir yere taşınamayan, yerinde sabit duran şeyler ” olarak ifade edilmektedir.

Medeni Kanun'un 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu şunlar oluşturmaktadır: 1) Arazi, 2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Türk Medeni Kanunu'na göre tescil ile olabilmektedir.

Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde ise mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi için mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gereklidir.

Taşınmaz malların kayıtları; kadastro gören yerlerde tapu sicilinde, kadastro görmeyen yerlerde ise zabıt defterinde tutulmaktadır. Tapusu olmayan taşınmazların devri ise zilyetlik hükümlerine göre harici senet ile veya noterde yapılır.

2.3.2. Taşınmaz Mal Değerlemesi

Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde değer; "1. Bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık kıymet. 2. Bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha. 3. Yüksek ve yararlı nitelik" olarak tanımlanmıştır. Taşınmaz değerlendirme ise bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerlerinin, bağımsız, tarafsız ve nesnel ölçütlere dayanarak kestirim işidir.

Ülkemizde henüz sağlıklı bir yapıya kavuşturulamamış olan taşınmaz değerlendirme politikası, ancak haksız rant paylaşımları, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve zaman zaman ekonomik kaynak arayışları ile gündeme gelmektedir. Özellikle mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin, serbest piyasa koşullarındaki değerlerinden oldukça büyük farklılık göstermesi, kamuoyunun da sürekli olarak dikkatini çekmektedir. Bu konudaki tartışmaların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir (Yomralıoğlu, 1997a).

Yakın zamana kadar taşınmaz değerleri, taşınmaz değerlemesi ile uğraşan kişilerin sezgi ve deneyimlerine göre belirleniyordu. Günümüzde taşınmazların menkulleştirilmesinin yaygınlaşması, taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde, bilimsel, objektif, nicel, nesnel ve duyarlı yöntemlerin kullanılmasını gerekli kılmıştır (Yomralıoğlu, 1993; Tanaka ,Shibasaki, 2001).

Taşınmaz değerlendirme, taşınmaz değerinin takdir edilmesi işlemidir (Ülger, 2010). Bir başka tanıma göre ise; taşınmaz mal değerlemesi, insanların sosyal güvence, üretim ve yatırım amacıyla edindikleri gayrimenkullerin bir kısmının ya da tamamının nitelik ve nicelikler bakımından ifade edilmesidir (Börekçi, 2014).

Değerin niteliğinin tam olarak tespit edilmesi, oldukça karışık ve kişilere göre farklılık gösteren bir konudur. Bir başka deyişle, değer kavramı belirsizdir ve bakış açısına göre değişir. Öte yandan, değer belirleme girişiminde bulunan kişinin amacına göre, varacağı sonuçlar da farklı olacaktır. Örneğin, " piyasa değeri ", " net değer ", " nakit değeri ", " defter değeri ", " potansiyel değer " v.b. Ekonomik piyasada birçok malın objektif değerlemesi yapılabilirken, taşınmaz değerlemesinde belirli standartların ve tek bir değerlendirme kriterinin olmaması, beraberinde taşınmazların subjektif değerlendirilmesini getirmektedir.

Taşınmaz mal üzerinden alınmakta olan verginin en önemli sorunu, taşınmazın vergiye tâbi tutulacak kıymetinin tespitidir. Ülkemizde “ Asgari Beyan Esası ” uygulamaya konulduğu 1985 yılından bugüne kadar yapılan uygulamada; arsa için birim fiyat tespit komisyonlarınca, cadde veya sokak bazında emlak vergi değerinin asgari birim değeri belirlenir.

Oysa arsa birim değerlerinin cadde/sokak bazında ele alınmasıyla, mevki rantları kavranamamış olur. Bazı bölgelerde aynı caddenin her iki tarafının farklı belediye sınırları içinde kalmasıyla caddenin iki sırasının vergi değerleri arasında 9 kat farklı değerler ortaya çıkmaktadır (Börekçi, 2014). Örneğin Demir (2006) yılında yaptığı bir çalışmada, (emlak vergisi birim değerlerinde eşitsizlik - aynı caddenin iki yakasına göre) , Beşiktaş İlçesi Yıldız

Posta Caddesi ile Maçka Caddesini incelemiştir. Yıldız Posta Caddesi'nin Gayrettepe/Beşiktaş sınırında kalan kısmına ait emv değeri 1.215 TL/m², Esentepe / Şişli sınırında kalan kısmına ait emv değerini ise 2.000 TL/m² olarak bulmuş ve aradaki farkı ise %64,5 olarak tespit etmiştir. Aynı şekilde Maçka Caddesinin incelenmesinde ise Vişnezade / Beşiktaş kısmını 1.012 TL/m², Teşvikiye / Şişli kısmının ise 2.500 TL/m² olduğu ve aradaki farkın %147 olduğu sonucuna varılmıştır.

Taşınmaz değeri dışında birçok değer “ objektif ” standartlara bağlı kaldığından genelde aynı değere sahiptir. Ancak taşınmaz değeri tespit edilirken tek bir değerden söz etmek mümkün değildir. Bunun nedeni ise aynı taşınmaza ait kullanım ve değerlendirme amacına göre birden çok değerle karşılaşılmasıdır. Örneğin emlak vergi değeri, kamulaştırma değeri, rayiç değeri, maliyet (ikame değeri), mahkemelerde bilirkişilerce yapılan satış değeri, kira değeri, gelir değeri, v.b. Oysa bir taşınmazın belli bir zaman periyodunda tek bir değeri olmalıdır. Farklı yaklaşımlar ile taşınmaz değeri tespit edilse dahi bu değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta birbirine yakın olması beklenir. Bu farkın %15-20'yi geçmemesi gerekir (Açlar, Çağdaş; 2002).

Ülkemizde, taşınmaz değerlendirme ile ilgili net bir sistem olmadığından aynı taşınmaz değişik değerlendirme yöntemleri ile değerlendirilebilmekte bu da sonuç olarak aynı taşınmaza ait birden çok ve farklı değerlerin bulunmasına neden olmaktadır. Taşınmaz değerlemesi birçok faktörün bir arada irdelenmesini gerektiren çok boyutlu bir işlemdir. Bu durum değerlemeyi yapan kişinin teknik ve hukuki bakışla karmaşık bir yapıyı analiz etmesini, bağımsız elemanların ortak etkilerini kavramasını ve yorumlamasını gerektirir. Bu yüzden değerlendirme işlemindeki sentez ve analizler için çok özel yöntemlerle ilgili teknik bilgileri destekler nitelikte bazı uzmanlık bilgilerine ihtiyaç vardır. Bu amaçla taşınmaz değerlemesi konusunda “uzman” sayılabilecek kişilerin bazı özel konularda profesyonel eğitim alarak temel bilgilerle donanmış olması beklenmektedir (Börekçi, 2014).

Taşınmaz mal değerlemesi; taşınmaz malın, projesinin ve üzerindeki hakların durumuna uygun yöntemleri kullanarak, değerlendirme tarihindeki rayiç değerini belirlemektir (Yalın, 2003). Değer tahmini amacıyla bütün temel bilgi ve belgelerin elde edilmesi ve bunların doğru yorumlanması ve değerlendirilmesi gerekir. Bu nedenle taşınmaz mal değerlendirme tespiti yapılırken; (Bkz: 2942 s. Kamulaştırma Kanunu Madde 11)

- 1- Cins ve nev'ini,
- 2- Yüzölçümünü,
- 3- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı değerini,
- 4- Varsa vergi beyanını,
- 5- Kamulaştırma varsa yakın çevresinde kamulaştırma tarihinde resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- 6- Arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- 7- Aresalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- 8- Yapılarda, (...)m², resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- 9- Bedelin tespitinde etkili olabilecek diğer objektif ölçüleri dikkate alınarak değer tespit edilir.

Yomralıoğlu (1993), taşınmaz değerlendirme modeli geliştirmeye yönelik çalışmasında değere etki eden temel faktörleri genel olarak özetlemiştir. Söz konusu faktörlerin tümü kütleli değerlendirme işlemi için kullanılmayabilir. Ancak bu faktörler içinden tüm taşınmazların ortak özelliklerini yansıtacak olan faktörler seçilir ve bu faktörlere göre değerlendirme işlemi yapılır.

Dünyada taşınmaz değerlemesine, başlangıçta tarımsal arazilerin vergilendirilmesinde ihtiyaç duyulmuş, bu ihtiyaç zamanla; alım-satım, kiralama, sermaye piyasası, kredilendirme, sigortacılık, kamulaştırma, devletleştirme, özelleştirme v.b. amaçlı değerlemelerle genişlemiştir. Artan değerlendirme ihtiyacının karşılanabilmesi için ise ulusal taşınmaz değerlendirme sistemleri tesis edilmiştir.

Taşınmaz değerlendirme konusunda gelişmiş ülkeler, kurumsal yapılara ve standartla sahip iken gelişmekte olan ülkelere net ve kesin tanımlamalar, yasalar bulunmamaktadır. Bu nedenle Uluslararası Değerleme Standartlarını tesis etmek ve yaygınlaştırmak, değerlendirme faaliyetlerinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak, ulusal sınırları aşan taşınmaz yatırımları için uluslararası değerlendirme standartlarını belirlemek, meslek örgütlerini tek bir çatı altında toplayarak bilgi alışverişini kolaylaştırmak gibi amaçlarla uluslararası alanda çok sayıda mesleki değerlendirme örgütü kurulmuştur (Güngör, 1999 ; Prada, 2009).

2.3.2 Dünyada Taşınmaz Değerleme ve Geçirdiği Aşamalar

Değerleme alanında uluslararası arenada oluşturulan ilk kurum 1981 yılında kurulan International Valuation Standards Committee (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) dir. IVSC, 40 ülke temsilcisinden oluşmakta olup 1981 yılında kurulmuştur. IVSC tarafından değerlendirme ile ilgili uluslararası standartlar (IVS) oluşturulmuş ve bunlar beyaz kitap (white book) ta toplanarak yayınlamıştır. IVS (Uluslararası Değerleme Standartları), 06.03.2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak mevzuatımıza girmiş ve ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır.

Değerleme standartları ile ilgili çalışma yapan bir diğer kuruluş ise Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)’tir. RICS, 1868 yılında İngiltere’de kurulmuştur. Bünyesinde 50 ulusal birlik ve dernekle, 120 ülkeden 110.000 üyesi bulunan RICS, Red Book (Appraisal and Valutaion Manual) yani Değerleme el kitabını yayınlamıştır. Red Book'ta kısaca, kurallar ve tutarlar bulunmaktadır. Red Book'ta oluşturulmaya çalışılan standartlar; ulusal ve

uluslararası kısımlardan oluşmaktadır. Uluslararası bölüm IVS'ye dayanırken, ulusal bölümde ise esneklikler ve eklemelere yer bırakılmıştır (URL, 3).

2.3.2.2 Avrupa'da Taşınmaz Değerleme ve Geçirdiği Aşamalar

Taşınmaz değerlemenin standartlaşma ve genelleşme çabalarına Avrupa'dan örnek vermek gerekirse karşımıza TEGoVa çıkmaktadır. TEGoVa'nın açılımı, The European Group of Valuers Associations'dir. 1995 yılında TEGOVOFA ile EUROVAL derneklerinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Amaçları, sadece Avrupa'ya özgü değerleme standartları oluşturulmasıdır. Merkezi Brüksel'de bulunan TEGoVA, Avrupa'daki ulusal taşınmaz değerleme örgütlerinin çatı örgütüdür. TEGoVA'da bugün için, 27 Avrupa ülkesinde taşınmaz alanında faaliyet gösteren 38 değerleme uzmanları derneği ve yaklaşık 500.000 üye temsil edilmektedir. Bunun yanı sıra Orta ve Doğu Avrupa bölgesindeki 11 ülkenin derneklerinin temsilcileri, gözlemci olarak TEGoVA'nın çalışmalarına katılmaktadırlar (Köktürk, 2009).

Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards, EVS), TEGoVA'nın "Blue Book"unda yer almaktadır. Amaç, AB içinde değerleme uygulamalarının uyumlaştırılmasıdır. Standartlar, üyeler için bağlayıcı değildir ama kullanılmaları öğütlenmektedir. EVS, yapı ve somutlama olarak IVS ile büyük benzerlik içindedir. Standartların kullanımı, değerleme görevine bağımlıdır. Değerleme yöntemleri IVS ile aynıdır, tek ayrık yöntem, "Artık Yöntemi (Residualverfahren, Residual Method)" dir (URL, 3).

2.3.2.3 Almanya'da Taşınmaz Değerleme

Alman imar yasası ve değerleme tüzüğünde taşınmaz değerlerinin nasıl tespit edileceği, hangi kurumların, kuruluşların, mahkemelerin ve uzmanların bu yasaları uygulamak zorunda olduğu açık ve net bir biçimde yer almaktadır.

Almanya'da değerleme ilgili yasalar ve standartlar uzun bir zamandan beri gerek yasal mevzuata gerekse günlük hayata yerleşmiş bulunmaktadır. Genel olarak Karşılaştırma yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet yöntemi kullanılmaktadır. Ancak önemli olan hangi yöntemin amaca ve doğru değer tespitine götürmekte kullanılması gerektiğidir. Şüphesiz her ilke, her taşınmaza uygulanamaz. Kullanım amacı ve değerleme amacı da taşınmaz değer tespiti konusunda en önemli hususlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Normlaştırılmış Yöntemler dışında son yıllarda önem kazanan yöntemler şunlardır: Artık (kalan) Yöntemi (Residualverfahren), İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash-Flow Methode, DCF-Methode), Monte Carlo Simulasyonu (Monte - Carlo - Simulation), Yatırım Yöntemi (URL, 4).

2.3.2.4 Türkiye'de Taşınmaz ve Taşınmaz Mal Değerlemesinin Hukuki Boyutları

Anayasa Açısından Taşınmaz Mal Hakları

Mülkiyet Hakkı; Madde 35 : " Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz " denilmektedir. Böylece anayasamız mülkiyet hakkını güvence altına almıştır.

Kamulaştırma Açısından; Madde 46. " (Değişik: 3.10.2001-4709/18 md.) Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli, kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde, kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır " olarak ifade edilmiştir.

Yukarıda açıkça ifade edilmeye çalışıldığı gibi, devlet ve kamu tüzel kişileri kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyete ait taşınmazların tamamını veya bir kısmını mülkiyetlerine geçirebilmektedir. Kamu yararı esas olmakla birlikte, taşınmazın kamulaştırılmasına değil, fakat kamulaştırma bedeline asli hukuk mahkemelerinde itiraz hakkı her zaman saklıdır.

Devletleştirme ve Özelleştirme Açısından;

Madde 47.– " Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.

Devletleştirme, gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir" denilmektedir.

Medeni Hukuk Açısından Mülkiyet ve Taşınmaz Mal - Taşınmaz Değeri İlişkisini İrdelemek Gerekirse;

3402 Sayılı Kadastro Kanunu Açısından; Bu Kanunun amacı; " Memleketin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını, arazi ve harita üzerinde belirterek, hukuki durumlarını tespit etmek ve bu suretle Türk Medenî Kanunu'nun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır " (Kadastro Kanunu, madde 1).

Bu nedenle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (mülga, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) tarafından kurulan komisyon, R.G: 28.10.1987 tarih ve sayı no: 19618 ile yayınlanarak yürürlüğe giren "Taşınmaz Malları Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik" madde 6'ya göre; Kadastro tutanağı ile aşağıda belirtilen hususların tespitini yapar.

- a) Taşınmaz malın bağlı bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü (çalışma alanı) ile mevki veya sokağını,
- b) Kütük sahifesi, pafta ada ve parsel numarası, yüzölçümünü, kadastro harcına esas olan değerini, harcın tutarını ve niteliğini,
- c) Sınırlandırma ve tespitte esas alınacak tapu ve vergi kaydı, emlak beyannamesi ve tutanağa eklenen belgelerin adetleri ile çeşit, gün ve sayısını,
- d) Edinme sebebini ve yapılan inceleme sonucunda belirlenen hak sahiplerinin kimliklerini,
- e) (Değişik:RG-26/09/2005-25948) Sınırlandırma ve tespitte görev alan, teknisyenler, muhtar, bilirkişiler, beyanda bulunan ilgililer ve tanıkların, ormanla ilgili sınırlandırma ve tespitlerde ise ekibe katılan mahalli orman ve tarım kuruluşlarınca görevlendirilecek elemanların adı, soyadı ve imzalarını,
- f) Kadastro müdürü, kadastro üyesi ve tespiti denetleme ile görevli kontrol elemanının adı, soyadı ve imzalarını,

- g) Mülkiyetin gayri ayni ve şahsi hakları, şerhler ve beyanları, gayrimenkul rehinlerini,
- h) Sınırlandırma ve tespit işlerine itiraz edenlerin adı, soyadı, baba adı, itiraz özeti, ibraz edilen belgelerin niteliği ve tarihini,
- i) Sınırlandırma ve tespitinin sonucunu,
- j) Tapu kütüğüne tescil edenler ile tescili kontrol edenlerin adı, soyadı ve imzalarını, tespit eder.

Komisyon tutanak ile;

Taşınmaz malın bağlı bulunduğu il, ilçe, mahalle veya köyü (çalışma alanı) ile mevki veya sokağını, kütük sahifesi, ada, parsel ve pafta numarasını, komisyonca takdir edilen değerini, komisyonun tespit gerekçesini, komisyon başkanı ve üyeleri ile hazır bulunanları adı, soyadı ve imzalarını, sınırlandırma ve tespit sonucunu, tapu kütüğüne tescil edenler ile tescili kontrol edenlerin adı, soyadı ve imzalarını, komisyonca belirlenen hak sahiplerinin kimliklerini kapsar.

Böylece 3402 sayılı Kadastro Kanunu hükümleri gereğince taşınmaz hak sahibinin tespiti ve taşınmazın tescili ile taşınmazın komisyonca takdir edilen değeri bulunur. Görüldüğü üzere taşınmaz ve mülkiyet ilişkileri kapsamında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, mevzuatımızda çok önemli bir yer tutmaktadır.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunun Açısından;

Madde 1 'e göre Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, bu kanun hükümleri doğrultusunda bina vergisine; madde 12'ye göre arsa ve araziler ise arazi vergisine tabidir.

Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100

artırımlı uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya üç katına kadar artırmaya yetkilidir (Madde 8, Değişik: 8/1/2002-4736/4 md).

Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Yeni inşa edilen bina veya binaların vergisi, arsasının (veya arsa payının) vergisinden az olamaz. (Ek cümle: 30/7/2003-4962/15 md.) Bu hüküm binaların inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren dört yıl uygulanır (Değişik ikinci fıkra: 30/7/2003-4962/15 md.)

Madde 29 – (Değişik : 7/3/2002-4751/2 md.)

Vergi değeri; a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca, arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre, mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır.

Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler tüzükte belirtilir (Madde, 31)

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu Açısından;

Vergi Usul Kanunu'nun Emlak Vergisine ait bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi, mükerrer 49. maddesinde (Değişik: 3/4/2002-4751/1 md.);

" a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği, bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen onbeş gün içinde Danıştayda dava açabilir.

b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere; araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından, Mayıs ayı sonuna kadar ilân edilir " denilmektedir.

3239 Sayılı Kanun

24.12.1985 tarihinde 19014 sayı ile R.G.'de onaylanarak yürürlüğe girmiş olan bu kanun, Vergi Usul ve Emlak Vergisi de dahil olmak üzere birçok kanunda değişikliğe neden olmuştur. Emlak vergisine esas olan taşınmazın, kıymet takdir komisyonunun, hangi şartlarda

ve ne şekilde kurulacağı aşağıda yer almaktadır.

Madde -5 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 2686 sayılı Kanunla değişik 72 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

Kuruluş "MADDE 72 - **Takdir komisyonu**; illerde defterdarın, ilçelerde mal müdürünün (müstakil vergi dairesi olan ilçelerde ilgili vergi dairesi müdürünün) veya bunların tevkil edecekleri memurların başkanlığı altında ilgili vergi dairesinin yetkili iki memuru ile seçilmiş iki üyeden kurulur.

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Takdir komisyonları daimi veya geçici olurlar. Daimi komisyonların nerelerde kurulacağını, Maliye ve Gümrük Bakanlığı belli eder. Daimi komisyon bulunmayan yerlerde takdir işleri geçici komisyonlar tarafından görülür.5. maddeye göre kurulan komisyonların görevleri madde 6 da açıklanmaktadır.

MADDE 6

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 74 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Komisyonların görevleri: "MADDE 74 - a) 72 nci maddenin birinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonunun görevleri şunlardır:

1. Yetkili makamlar tarafından istenilen matrah ve servet takdirlerini yapmak;
2. Vergi kanunlarında yazılı fiyat, ücreti veya sair matrah ve kıymetleri takdir etmek (Bu gibi takdirler de takdir kararına bağlanır).

Takdir komisyonu bu görevlerini yaparken takdir sebepleri bulunup bulunmadığını incelemeyiz.

Yalnız hatalı gördüğü muamelelerde, ilgili vergi dairesini yazı ile ikaz etmeye mecburdur.

b) 72 nci maddenin ikinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri (Turistik bölgelerde değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

c) 72 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

(b) ve (c) fıkralarına göre yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan tüzük hükümleri ile gerektiğinde bir kişiden yararlanılır.

6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği

6306 sayılı Kanun'un uygulama yönetmeliği'nin 1. maddesine göre, söz konusu yönetmeliğin amacı;

MADDE 1 – Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye

tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir" demektedir.

Değer Tespiti ve Uygulama Alanında Hak Sahipliği ile Taşınmazların değerinin tespitine ilişkin hükümler, 4. bölümde yer almakta olup, değerlendirme ile ilgili usul ve esaslar aşağıda yer almaktadır.

MADDE 12 – (1) (Değişik: RG-2/7/2013-28695) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.

(2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.

(3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir.

5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun (R.G. 21.02.2007, Sayı: 26454)

MADDE 6 – 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 – Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye

Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerleme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 10 – 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumlarından sermaye piyasasında değerleme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 12 – 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

Konut Finansmanı

MADDE 38/A – Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı, konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin; Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.

MADDE 15 – 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D – Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek,

Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar. Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (R.G. 06.12.2012, Sayı: 28513)

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 76 – (1) Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar ile değerlendirme kuruluşları, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar.

(2) Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığı tarihten itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayanların lisansı Kurulca iptal edilir.

(3) Değerleme kuruluşları, değerleme kuruluşu niteliğini kazandığı andan itibaren üç ay içinde üyelik için Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uyulmaması hâlinde, Kurul, bu kuruluşlar hakkında faaliyetlerinin durdurulması ve yetkilerinin iptali dâhil her türlü tedbiri almaya yetkilidir.

(4) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla iş birliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

(5) Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine iletilmesi zorunludur.

(6) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerinin vereceği değerleme hizmetlerine ilişkin ücretlerin tutarlarına ve sınırlarına ilişkin esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin görüşü alınarak her yıl Kurul tarafından belirlenir. Kurul tarafından belirlenen yıllık asgari ücret tarifesi Resmî Gazete’de yayımlanır.

(7) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, yapacağı düzenlemelerde ve alacağı kararlarda, bu Kanuna ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

(8) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinin temsilcisi Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğinin yönetim kurulunda yer alır.

(9) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, üyeleri, organları ve Statüsü hakkında 75 inci maddedeki hükümler kıyasen uygulanır.

(10) Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyeleri, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsüne ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından alınacak kararlara uymakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğe uymayan üyelere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından beş bin Türk Lirasından elli bin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.

(11) Birlik, Kurul tarafından her yıl denetlenir. Birliğin her türlü işlem ve hesaplarının denetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul tarafından bu kapsamda yapılan denetime ilişkin denetim raporunun bir örneği en geç izleyen yılın altıncı ayı sonuna kadar ilgili Bakanlığa gönderilir. İlgili Bakan; Birliğin faaliyetinin kuruluş amacına uygunluğunun sağlanması için Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli tedbirlerin alınmasını isteyebileceği gibi Birliğin her türlü işlem ve hesaplarını denetlemeye de yetkilidir. Birliğin yetkili organlarınca alınan kararlara karşı, kararın ilgiliye tebliğini izleyen on iş günü içinde Kurul nezdinde itiraz edilebilir. İtiraza ilişkin olarak Kurulca verilecek kararlar kesindir.

Anayasa ve yasalar açısından mevzuatta yer alan taşınmaz ve taşınmaz mal değerlemesi ile ilgili hükümler araştırılmış ve incelenmiştir. Sonuç olarak görülmektedir ki Türkiye henüz taşınmaz değerlendirme işlemi ile ilgili standart bir idari yapıya kavuşmamıştır. Yukarıda

belirtilen uygulamalar bağlamında taşınmazın değerini belirlemeye, vergi ve harçları düzenlemeye, bu uygulamaların kimler tarafından ve hangi yöntemlerle yapılacağına dair değişik kanunlarda birtakım ifadeler bulunmaktadır. Bu dağınık taşınmaz değerlendirme kavramı ile ilgili en çarpıcı çalışma Yomralıoğlu (2000)' nun "taşınmaz değerlendirme mevzuat tablosu " ile ilgili yaptığı çalışmadır. Yomralıoğlu'na göre, ülkemizde taşınmazların değerlendirme kavramı sistemleştirilemediğinden değişik yaklaşımlar sonucunda ortaya büyük farklılıklar gösteren bedeller çıkmakta ve bunların ekonomik ve sosyal değerler üzerinde olumsuz etkileri olmaktadır.

Tablo 2.1 Türkiye'de Taşınmaz Değerleme Mevzuatı (Yomralıoğlu vd. 2011).

Türkiye'de Taşınmaz Değerleme Mevzuatı		
Tarih	Yasa	Taşınmaz Değerleme ile İlişkisi
1924	Köy Kanunu(442)	Madde 44-Değer Pahası ile Satın Alma
1934	Tapu Kanunu(2644)	Madde 17-Taşınmaz Kıymetlerinin Takdiri ve İkinci Derece Tasdiki
1961	Vergi Usul Kanunu(213)	Madde 308-Arazi kıymet Tahmin Esası Madde 309-Arazi Kıymetinin Takdirindeki Esaslar
1961	Gelir Vergisi Kanunu (193)	Madde 73- Emsal Kira Bedeli
1964	Harçlar Kanunu (492)	Madde 57-Tapu Kadastro Harçları Madde 61- Değer Esası Madde 63-Kayıtlı Değer , Emlak Vergisi Değeri
1964	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hk. Kanun	Madde 2- Güncel İhale Değeri ve Emsal Değer/Arsa Stoku Değer Artışlarının Vergilendirmede dikkate alınmasını sağlamak
1965	Kat Mülkiyeti Kanunu(634)	Madde 3- Bağımsız bölümlerin arsa payları değerleri ile oranlı olarak tahsis edilmesi
1970	Emlak Vergisi Kanunu	Madde 29- Vergi Değeri
1981	2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu harcamalara katılma payları ile ilgili hükümlerin uygulanmasına ilişkin yönetmelik	Madde 20- Vergi Değeri Deyimi
1981	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)	Madde 22- Görev ve Yetkiler Madde 40/D- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

1982	T.C. Anayasası	Madde 35-Mülkiyet Hakkı Madde 46- Kamulaştırma, Kamu yararı, Kamulaştırma bedeli Madde 47- Devletleştirme, gerçek (karşılıksız) değer
1983	Kamulaştırma Kanunu (2942)	Madde 11-Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esası Madde 15- Kamulaştırma Bilirkişiliği
1983	Devlet İhale Yasası (2886)	Madde 75- Ecrimisil ve Tahliye
1984	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)	Ek madde 7-Madde ile ilgili gayrimenkullerin değerinin değerinin Başbakanlık tarafından belirlenmesi
1984	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)	Madde 6- Kamulaştırma
1985	İmar Kanunu (3194)	Madde 17-Kamulaştırma Bedeli Takdiri
1987	Kadastro Kanunu (3402)	Madde 36- Kadastro ve Dava harcı ile yargılama giderlerine esas olmak üzere kadastro komisyonunca kıymet takdiri yapılması
2001	Hazineye ait taşınmaz malların değerlendirilmesi ve katma değer vergisi yasasında değişiklik yapılması hk.kanun (4706)	Madde 4 -Hazineye ait taşınmaz malların satışı Ek Madde 3- Hazine taşınmazlarının bazı özel yatırımlara tahsis edilmesi
2002	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü taşınmaz mal iktisabı, satışı, kiraya verilmesi, devri, intikali, trampa ve irtifak hakkı tesisine ilişkin usul ve esaslar hk. Yönetmelik	Madde 7-Arazi ve arsaların maliyet hesabı Madde 10-Trampa
2004	Tapu Sicil Tüzüğü	Madde 39-Değerlendirme Komisyonu Madde 40-İpotekli Borç Senedi için değer belirleme , Madde 41-İrad senedi için değer belirleme Madde 42-Taşınmaz malın gelir değerinin belirlenmesi Madde 43 en yüksek değer belirlenmesi

Ülkemizde taşınmaz değerlemesi ile ilgili birçok kurum bulunmasına karşın, Sermaye Piyasası Kurumu (SPK), taşınmaz değerlemesi ile ilgili çalışmalar yapan en önemli kurumdur. Tablo 2.2 de taşınmaz değerlemesi yapan kurumlar yer almaktadır.

Tablo 2.2 Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar (Yomralıoğlu vd. 2011).

Türkiye'de Taşınmaz Değerlemesi Yapan Kurumlar			
Bakanlıklar	Kurum	Taşınmaz Değerleme ile ilişkisi	Yasa
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye Esas Birim Değer Tespiti	Kadastro Kanunu(3402)
	Teknik Uygulama ve Araştırma Gen. Md	Projelendirme	Tapu Kanunu (2644)
	İller Bankası A.Ş.	Kamulaştırma	Tapu Sicil Tüzüğü
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bak.	Devlet Su İşleri Genel Md.	Kamulaştırma	Kamulaştırma kanunu(2942)
	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Ananım Şir.(BOTAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma kanunu(2942)
	Türkiye Kömür İşletmeleri Genel Md.	Kamulaştırma/ Kiralama	Kamulaştırma kanunu(2942)
Çevre ve Orman Bakanlığı	Orman Genel Md.	Satın Alma / İnşaat / Kamulaştırma	Orman Kanunu (6831)
	Orman Köy İşleri Genel Md	Etüd/Planlama	Orman Kanunu (6831)
Başbakanlık	Sermeye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Satın Alma / Projelendirme	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme	Özelleştirme Kanunu (4046)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu(5737)
	GAP Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı	Toplulaştırma / Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu(3083)
			Kamulaştırma kanunu(2942)
Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı	Tarım Reformu Genel Md	Toplulaştırma / Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu(3083)

			Kamulaştırma kanunu(2942)
İçişleri Bakanlığı	Valilikler	Projelendirme	İl Özel İdaresi Kanunu(5302)
	Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama	Emlak Vergisi Kanunu(1319)
	İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi / Yatırım	İl Özel İdaresi Kanunu(5302)
Ulaşım Bakanlığı	DHMI Genel Md	Kamulaştırma	Kamulaştırma kanunu(2942)
	Karayolları Genel Md	Kamulaştırma	Kamulaştırma kanunu(2942)
Maliye Bakanlığı	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması hk. Kanun (4706)
	Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama	Vergi Usul Kanunu(213)
			Gelir Vergisi Kanunu(193)
Kültür ve Turizm Bakanlıkları	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu(2863)
	Yatırım ve İşletmeler Genel Md		Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu(2863)
Milli Savunma Bakanlığı	Milli Savunma Bakanlığı Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Dairesi Başkanlığı)	Kamulaştırma/İmar Faaliyetleri	
		Satış /Emlak Bilgi Sistemi	Kamulaştırma kanunu(2942)
Sanayi Bakanlığı	Küçük Sanatçılar ve Sanayi Bölgeleri ve Siteleri Genel Md	Küçük Sanayi Siteleri için Arsa Temini /Üst Yapılarda Destek	Endüstri Bölgeleri Kanunu(4737)

Taşınmaz Değerleme Uzmanlığı

Sermaye Piyasası Kurulu yasasında yapılan değişikliklerden sonra, 11.08.2001 tarihinde 34 No'lu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ yayımlanmıştır. Daha sonra bu tebliğ üzerinde en sonuncusu

03.04.2008 tarihli olmak üzere 6 adet değişiklik yapılmıştır. Söz konusu tebliğde, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı; " Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak, gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından istihdam edilen veya gayrimenkul değerleme şirketleri ile sözleşme imzalamak suretiyle değerleme hizmeti veren, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurul'un lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kendilerine gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansı verilen kişilerdir" olarak tanımlanmıştır.

12.08.2001 tarihinde yayımlanan, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, sonuncusu 17.09.2013 tarihinde olmak üzere 8 kez değişikliğe uğramıştır. Tebliğde, gayrimenkul değerleme şirketi; " Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, belli bir tarihteki muhtemel değerinin, bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde, yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerleme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve kanunda gayrimenkul değerleme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketi " olarak tanımlanmıştır.

Tutsat Yasası'yla, İcra İflas Yasası'nın 128. maddesine, "2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır" ibaresi eklenerek, gayrimenkul değerlemesi yapabileceklerin çerçevesi

çizilmiştir. Bu düzenleme ile alacakların takibindeki taşınmazların değerlemesinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca lisans verilmiş kişi ve şirketlere yaptırılması zorunlu hale getirilmiştir. Ancak uzman sayısının Türkiye'deki değerlendirme hizmetlerini karşılamada yetersiz olacağı düşünüldükçe, 3 yıllık bir geçiş süreci konulmuştur. Geçiş sürecinde ; değerlemeleri kurumlar veya diğer uzman kişiler de yapabilecektir. Yasayla öngörülen bu süre 06.03.2010 tarihinde dolmuştur. Bu tarihten sonra lisans sahibi olmayan gayrimenkul değerlendirme uzmanları değerlendirme yapamayacaktır.

Bu yasayla, tüzel kişiliğe sahip, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olduğu ifade edilen Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin kurulması öngörülmektedir. Yasada; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne, " Gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmak görev ve yetkileri " verilmiştir.

Taşınmaz değerlemesi işlemini sadece kamulaştırma vb. diğer benzeri münferit amaçlar kapsamında bir kaç parselin değerlendirilmesi şeklinde görmek son derece yanıltıcı ve eksik bir yaklaşımdır. Taşınmazın çevresiyle bir bütün olarak ele alınıp, mevcut konumsal etkileri yanında, taşınmazın doğası, çevresi, sosyolojik boyutu, hukuksal yönü ve ekonomik katkısı da çok iyi kavranmalıdır. Taşınmazı ve değerini etkileyen bütün faktörler bir arada

irdelendiğinde aşağıda belirtilen konularda taşınmaz değerlendirme alanına ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

Taşınmaz Mal Değerlemesine Hangi Alanlarda İhtiyaç Duyulur

a) Kentsel Dönüşümde

Kentsel dönüşüm; planlama, arsa düzenlemeleri, değerlendirme, imar, yapılaşma, altyapı ve kent yönetimi konularında yeni açılımlar sağlamaktadır. Ayrıca, taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentsel mekanın iyileştirilmesine yönelik üretilen projelerin, kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşıma göre, kentsel dönüşüm, tüm yerel aktörlerin katılacağı çalışma gruplarının ve ayrıntılı çalışmaların modellenmesidir. Bu model içinde;

- Proje geliştirme ve ayrıca arazi kullanım kararlarının, yapı yoğunluklarının, yapı güçlendirme/yıkma koşullarının belirlenmesi,
- Projeye katılma ve ortaklıkların belirlenmesi,
- Proje alanındaki kişi ve kurumların mülkiyet ve imar haklarının saptanması ve değerlemesi,
- Projeler ile yaratılacak değerlerin saptanması ve bunların nasıl paylaşılacağına karar verilmesi,
- Yatırımların planlanması ve akçalı kaynaklarının belirlenmesi gerekmektedir. Görüldüğü üzere, katılım ve dağıtım oranlarının belirlenmesi, katılım ve dağıtım değerlerinin tespiti, kentsel dönüşüm projelerinin en önemli aşamalarından birini oluşturmaktadır.

b) Adli Yargıda

Asli hukuk mahkemelerinde muvazaalı satış, tapu iptali, kamulaştırma, mirasla mal intikalinde, adil mal paylaşımı istenildiğinde ve kamulaştırmalarda adil ödemelerin yapılabilmesi için gereken taşınmazın değerinin tespitinde, sulh hukuk mahkemelerinde; kira uyuşmazlık davalarında değer tespitinde, izale-i şüyu (ortaklığın giderilmesi) veya hakların ortaklar arasında paylaşılması, taşınır veya taşınmaz malların zilyetliğine ilişkin hakların tespitinde, asli ticaret mahkemelerinde öz sermaye tespit davalarında, İcra Mahkemelerinde taşınmazın değerinin tespitinde gerek duyulur.

c) Kamu Kurumlarında

Bakanlıkların, kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin yaptıkları/yapacakları arsa ve arazi satışları, kamulaştırma, imar planı uygulamaları, vergilendirme, tapu ve kadastro işlemlerinde, devletleştirme, özelleştirme, tahsis, devir, takas, intifa, irtifak hakkı, kira hakkı v.b. taşınmaz mülkiyet ve kullanım değişimlerinde taşınmaz değerinin belirlenmesi önemli ve gereklidir.

d) Bankacılık işlemlerinde

Konut kredileri, ipotek, krediler, teminat, halka arza sunulan hisse senetleri, bankaların icra takibine düşmüş alacaklarından limiti aşan bedelleri olanların değerlerinin tespitlerinde, ipotekli borç senetleri ve irad senetlerinde taşınmaz değerlendirme işlemine ihtiyaç duyulur.

e) Sigortacılık, deprem ve konut sigortalarında

Sigorta, deprem risk hasar v.b. konularında sigorta poliçelerinin hazırlanması ve akabinde riskin gerçekleşmesi durumunda, taşınmaz değerlendirme tespiti yapılması gerekmektedir.

f) Şirketlerde

Şirket aktiflerindeki taşınmazların UMS (Uluslararası Muhasebe Standartları) 'na göre değerinin belirlenmesinde, şirket birleşmeleri, devir almalarda (UMS'ye göre bilanço tutan işletmelerde), mülklerin en iyi ve en verimli kullanım analizinin ortaya konulması gerektiğinde, yapılması düşünülen yatırımların yıllar itibarı ile yaratacağı gelirlerin giderlere oranı ve bugünkü proje değerinin tespiti çalışmalarında (finansal fizibilite etüdlerinde), Sale & Lease Back (Sat ve Geri Kirala) işlemlerinde taşınmaz değerinin tespiti önem arz etmektedir.

g) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'nın (GYO) portföylerinde yer alan taşınmazların alım - satım, kiralama ve yeniden değerlemelerinde, taşınmaz ipoteklerini alırken, proje başlangıcında yasal prosedürlere uygunluk tespitinde, hisse senedi borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin % 5'ini aşan taşınmaz alım - satımlarında ve kendi taşınmazlarını başka bir şirkete ayni sermaye olarak koymaları durumunda taşınmaz değerlendirme işlemi yapılmaktadır.

2.3.3. Taşınmaz Mal Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde değerlendirme kavramı ve esasları kaynağını 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'ndan alır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) komitesi, bu esasları yaymak ve desteklemek amacı güder (Ülger, 2010). Taşınmaz malların değerlendirilmesinde 3 esas yöntem mevcuttur. Bunlar:

1- Emsal Karşılaştırma Yöntemi

2- Gelir Yöntemi

3- Maliyet Yöntemi'dir.

Son yıllarda önem kazanan ve gelişen bir diğer yöntem ise nominal değerleme Yöntemidir.

2.3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım, benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir taşınmaz mal, açık piyasada gerçekleşen benzer taşınmazların satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir (UDES, 9.2.1.1). Karşılaştırma Yönteminde, konu taşınmaz ile emsal taşınmaz malların karşılaştırılması, aşağıdaki konulardaki benzerlik ve farklılıklara göre yapılmaktadır. Yapısız arsa ve arazilerin değerlendirilmesinde yaygın olarak emsal karşılaştırma yöntemi tercih edilir.

- a. Değerlendirilen taşınmazın imar hakları
- b. Alıcı ve satıcıların motivasyonları
- c. Finansman koşulları
- d. Satış zamanındaki piyasa koşulları
- e. Büyüklük,
- f. Konum,
- g. Fiziksel özellikler
- h. Ekonomik özellikler,

Satışların karşılaştırılması yönteminde izlenen izlek;

- 1- Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede; taşınmaz türü, satış tarihi, büyüklük, fiziksel durum, konum açısından benzer taşınmazlar için satış işlemleri, satış listeleri ile alış ve satış için verilen teklifler araştırılır.

- 2- Toplanan verilerin doğruluğu ve taraflar arasında bir çıkar ilişkisi olup olmadığı saptanır.
- 3- Karşılaştırmada kullanılacak karşılaştırma birimi seçilir (Örn: TL/m²).
- 4- Karşılaştırılan taşınmazların konu taşınmazla olan farkları saptanır ve fiyatları karşılaştırma unsurlarındaki farklar için düzeltilir
- 5- Değer göstergeleri tek bir değer göstergesine indirilir (Ülger, 2010).

2.3.3.2 Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını, değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem hasıla veya iskonto oranı, her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının, bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler (UDES, madde 9.1.2.2).

Gelir kapitalizasyonu yönteminde değerlendirme uzmanı, bir mülkün gelecekteki yararları, üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine kapitalize eder. Beklenti ögesi, yöntemin temelidir (Ülger, 2010).

Gelir kapitalizasyonu yöntemi değere üç geleneksel yaklaşımdan biridir, fakat bağımsız değildir. Maliyet ve satış verilerinin analizi de gelir yönteminin ayrılmaz bir parçasıdır. Gelir üreten herhangi bir mülk, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılarak değerlendirilebilir. Bu yöntem uygun bir “ getiri ” oranının seçimini veya geliştirilmesini gerektirmektedir (Ülger, 2010).

Gelir yöntemi, taşınmazın yıllık gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanır. Bu yönteme göre, taşınmazın mevcut ve gelecekteki geliri, şimdiki gelirine denktir. Net gelir, yıllık brüt gelirden yıllık toplam masrafların çıkarılmasıyla elde edilir. Bu bağlamda taşınmazın değeri;

Değer = Yıllık Net Gelir / Faiz Oranı olarak hesaplanır.

Gelir yöntemi, yapılaşmış parsellerin değerlemesi için ve tercihen apartmanlar, dükkânlar ve iş hanları gibi kira getiren yapılar için uygundur. Ertaş'a göre, gelir yönteminin kullanılması için ön koşul, pazara uygun taşınmaz faiz miktarıdır. Bu ise ülkemizde henüz yoktur (Ertaş, 2000).

2.3.3.3 Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi; yeni bir taşınmaz veya değerlemeye konu taşınmazla benzer yararlılıkta ikame bir taşınmazın, yeniden inşa edilmesi maliyetinin hesaplanmasıdır. Yönteme göre taşınmaz malın piyasa değeri, mevcut yapının aynısının yeniden inşa edilmesi veya yerine koyma maliyetinin hesaplanmasıdır. Ülger'e (2010) göre, taşınmaz malın piyasa değeri, mevcut yapının aynısının yeniden inşa edilmesi veya yerine koyma maliyetine, belirli bir oranda karın ilave edilerek, bulunan toplam değerden, aşınma payının çıkarılmasıyla oluşan değere, tahmini arsa/arazi değerinin ilave edilmesi ile bulunur.

Yomralıoğlu'nun (1995), yaptığı bir çalışmasındaysa maliyet yöntemi şu şekilde de ifade edilmiştir. Taşınmaz değeri = (Maliyet + girişimci karı) – aşınma payı + arsa değeridir. Yomralıoğlu'na göre, sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesinde genellikle bu metod kullanılır. Arslan (1997) ise maliyet yönteminin, yapının cinsi ve özelliklerine göre kiraya verilemeyeceği kesin olan yapılar için söz konusu olduğunu, örneğin tek veya iki ailelik evler, yurtlar, hastaneler, oteller, fabrika binaları, büro ve yönetim yapıları gibi yapılarda maliyet yöntemini kullanmanın daha doğru olacağını ifade etmiştir.

2.3.3.4. Nominal Değerleme Yöntemi

Uygulamalarda yapılan birçok taşınmazın değerlendirmesi işleminde rayiç bedeller esas alınmaktadır. Ancak kullanılan değerleme yöntemine göre esas alınan birimler, ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak değişebilmektedir. Oysa taşınmazların sahip oldukları özellikler, genelde hep aynı kalmaktadır. Piyasa koşullarındaki bu değişiklikler, fiyat spekülasyonlarına da sebep olduklarından, günümüzde taşınmazlar üzerindeki birim değerleri kontrol altında tutmak güçleşmektedir. Bunun yanı sıra değerleme yapılacak alanın büyüklüğü ve taşınmaz sayılarının fazla olması da, yapılacak değerleme işlemini güçleştirmektedir. Nitekim, bu tür problemler, emlak vergisi için yapılan değerleme işlemlerinde görülmektedir. Genelde bölge veya sokak bazı esas alınarak, bu sınırlar dahilinde kalan taşınmazların değeri hep aynı tutulur. Oysa ki her bir taşınmaz, diğer komşu taşınmaza göre ekonomik bakımdan bir takım olumlu veya olumsuz özelliklere sahiptir. Bu gerçek, her bir taşınmazın değerinin farklı olduğunu göstermektedir. Dolayısı ile böyle genel bir yaklaşımla, gerçek bir değerlendirme yapıldığı söylenemez (Yomralıoğlu, 1995). Bu nedenle, taşınmaz sayısı fazla olan bölgelerde, yapılacak değerleme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konulması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim, rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama ile elde edilecek parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kriterleri formüle edilerek, taban ve tavan puanları tespit edilir ve her bir taşınmazı ifade eden bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, taşınmazların değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve taban alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür. Böyle bir değerlendirme, yukarıda verilen “geleneksel” yöntemlerden çok daha farklı bir yaklaşıma sahip olup, “nominal” değerlendirme olarak adlandırılmaktadır (Yomralıoğlu, 1995).

Yomralıoğlu (1993), taşınmaz değerlendirme modeli geliştirmeye yönelik çalışmasında, değere etki eden temel faktörleri genel olarak özetlemiştir. Bu faktörler tablo 2.3 de verilmiştir. Yomralıoğlu'na göre, söz konusu faktörlerin tümü, kütesel değerlendirme işlemi için kullanılmayabilir. Ancak bu faktörler içinden tüm taşınmazların ortak özelliklerini yansıtacak olan faktörler seçilir ve bu faktörlere göre değerlendirme işlemi yapılır.

Tablo 2.3 Taşınmaz Değerini Etkileyen Faktörler (Yomralıoğlu, 1993)

1	Rüzgar Durumu	21	Tren Yoluna Ulaşım
2	Şekil (dar, geniş)	22	Denize ulaşım
3	Mevcut Kullanılabilir Alan	23	Nahoş Alanlara Yakınlık
4	Alan	24	Sağlık Tesislerine Yakınlık
5	Manzara	25	Gürültü
6	Peyzaj	26	Hava Kirliliği
7	Rüzgar Durumu	27	Doğal Bitki Örtüsü
8	Çevre	28	Su Kapasitesi
9	Toprak Yapısı	29	Kanalizasyon
10	Vergi	30	Drenaj
11	Mevcut Satış Değeri	31	Faydalanabilinir İmkanlar
12	Alış-veriş Merkezine Mesafe	32	Temel Belediye Hizmetleri
13	Rekreasyo Alanınamesafe	33	Yapılanma
14	Oyun Alanına mesafe	34	Parsel Cephe Uzunluğu
15	Otoparka mesafe	35	Parsel Konumu
16	Okula mesafe	36	Ada İçi Yerleşim Durumu
17	Dini Tesislere Mesafe	37	İzin verilecek kat adedi
18	Kent Merkezine mesafe	38	İzin Verilen İnşaat Alanı
19	Sokağa Ulaşım	39	Zemin Durumu
20	Anayola Ulaşım	40	İzin Verilen İnşaaat Stili

III. PLAN AŞAMALARI VE TAŞINMAZ DEĞERLERİ ARASINDAKİ İLİŞKİ

Ülkemizde 1950’li yılların ortasından itibaren sanayileşmeye bağlı olarak büyük kentlere yoğun bir göç dalgası başlamıştır. Bu göç dalgası büyük kentler üzerinde artan bir nüfus yoğunluğu oluşturmuştur. Artan nüfus baskısına bağlı olarak kentsel planlar yapılmış ancak yapılan planlar, toplumsal gelir dağılımında eşitsizliğe ve bazı hak sahiplerinin lehine rant oluşumuna neden olmuştur. Bu nedenle kent planlama çalışmalarına başlamadan önce yapılacak olan planlar sonucunda oluşacak taşınmaz değerinin tespit edilmesi çok önemlidir.

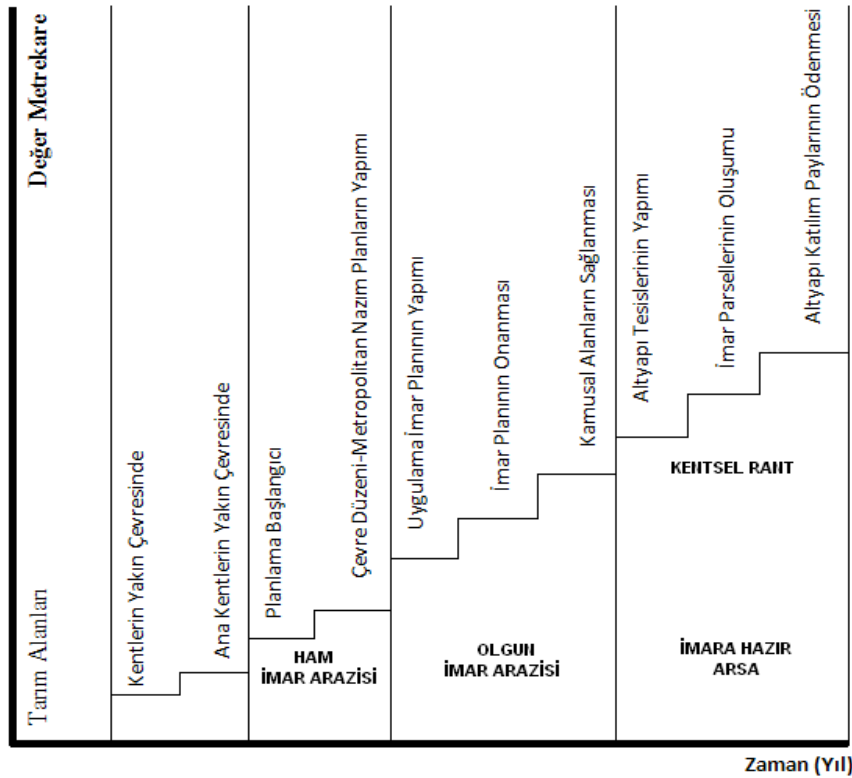
Ülkemizdeki fiili durumda nazım imar ve uygulama imar planı dışında özel amaçlı planlarda kullanılmaktadır. Örneğin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yaptığı özel proje alanı planları, Kültür Bakanlığı, Turizm Bakanlığı, İller Bankası, İlçe Belediyeleri, Büyükşehir Belediyelerinin yaptığı, her kurumun kendi ilgi ve yetki alanına giren planlar mevcuttur. Ayrıca konusuna göre turizm amaçlı imar planı, koruma amaçlı imar planı gibi planlama çalışmaları yapılmakta olup, her birinin hazırladığı planlama yaklaşımı ve kararları farklıdır.

Parçacıl yaklaşım sonucunda hazırlanan planlar, taşınmaz malların değerini tamamen değiştirmektedir. Bu durum hızlı gelişen kentlerimizde sağlıklı bir taşınmaz mal piyasasının da oluşmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca planlarda sık sık yapılan değişiklikler taşınmaz malın pazardaki değerini çoğu zaman olumsuz etkilemektedir (Çeçener, 2000).

Kılınçaslan (2002), yaptığı çalışmada, plan kararları ve arazi değerlerini incelemiştir. Kılınçaslan’a göre, yerleşmelerin gelişiminde en önemli faktörler, plan kararları ve arazi

değerleridir. Her ikisi de diğerini sürekli olarak etkiler ve değişime zorlar. Değerlerin ne miktarda artacağı doğru saptanamaz ve kontrolü sağlanamaz ise rant ve çıkar gruplarının arsa pazarına spekülatif müdahalelileri kaçınılmaz olur. Bu durumda otoritenin sarsılmasına ve plan kararlarının geçersiz olmasına sebep olur (Kılınçaslan, 2002).

Kentsel ve kırsal alanlarda planlama faaliyetleri çerçevesinde tarımsal araziler imarlı topraklar veya kentsel arsalar haline dönüşür. Bu dönüşüm taşınmaz malların bir imar arazisinin planlama faaliyetleri önlemlerine bağlı değişmesiyle ortaya çıkar. Taşınmazın aldığı her bir plan fonksiyonu, taşınmazın değerini doğrudan etkilemektedir. Şekil 3.1 de her bir plan aşamasında taşınmazların durumunda oluşan değişimler, planlama aşamaları ve arsanın geçirdiği toprak değer değişimleri yer almaktadır. Söz konusu şekilde görüldüğü üzere ham imar arazisinden imara uygun kentsel arsa haline geçerken, taşınmaz değerleri kademeli bir artış göstermektedir.



Şekil 3.1. Planlama Faaliyetleri Kapsamında Toprak Değerlerinin Değişimi (Bahar, 2007; Açlar, 2003).

3.1 Örneklerle Planlama Faaliyetleri Sonucunda Toprak Değerinin Değişimi

McMillien (2002)'e göre; 1923 yılında Chicago kentinde yapılan planlama çalışmasının kararları doğrultusunda ortaya çıkan arazi değerlerinde, konut alanı olarak belirlenen bölgelerde fiyat artışlarının daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Bunun sebebi, konut satın alan insanların, satın aldıkları konutun çevresinde başka tip arazi kullanımı olmaması için fazladan para ödemeyi kabul etmiş olmalarıdır.

Almanya'da; imar planlama, toprak düzenlemesi (taşınmaların satın alınması ve trampası, sınır düzenlemeleri, arsa düzenlemesi, kamulaştırma v.b) teknik altyapılarla donatım (kentsel gelişme önlemleri) eylemleri yardımıyla tarım ve ormancılıkta kullanılan araziler imarlı topraklar veya kentsel arsa haline dönüşür. Normal olarak taşınmaz mallarının dolaşımında bir imar arazisinin gelişimi, planlama faaliyetlerine bağlı olarak ortaya çıkar (Seele, 1994). Seele'nin (1994) yaptığı bir çalışmada planlama faaliyetleri sonucunda oluşan taşınmaz değer değişimi irdelenmiştir. Seele'ye göre taşınmazın imar durumu mevcut imarı olan tarım arazisi şeklindeyken yıllar itibarı ile taşınmaz değeri aynı kalmakta, değişikliğe uğramamaktadır. Planlama faaliyetleri sonucunda değer artmakta, söz konusu değer enflasyon etkisinden arındırıldığında ise doruk noktasına ulaşmaktadır.

Türkiye'de imar planları ile taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışları, yerleşim yerlerinde kurumsal değişim gerçekleştiği andan itibaren gözlenmektedir. Ani nüfus artışına uğrayan beldeler, belediye statüsüne geçtikten sonra hazırladıkları imar planları ile kentsel alanları düzenlemekte gerekli sosyal donatı ihtiyacını karşılamaktadır. Bunun bir sonucu olarak da sosyal donatılardan daha iyi yararlanan parsellerin fiyatları daha hızlı artmaktadır. Mevcut uygulamalarda düzenleme ortaklık payı adı altında tüm düzenlemelerde parsellerden belirli bir yüzde bedelsiz olarak kesilmekte, gerekçesi olarak ise kentsel alanlarda sosyal donatılarla gelen değer artışı gösterilmektedir. Fakat bu sosyal donatı alanlarına yakın olan

Parsellerde değer artışı daha fazla olurken, diğerlerinde artış aynı seviyede olmamaktadır. Oysaki kesintiler tüm parsellerden eşit oranda yapılarak değer artışları da eşit oranda olmuş kabul edilmektedir. Belediyeler hızla hazırladıkları imar planlarını uygulamaya koymuş ve plan sonrası ve uygulama sonrası arazi değerleri şu şekilde çıkmıştır (Yalın, 2003).

Tablo 3.1 Planlama ve Uygulama Sonrası Arazi m² birim Satış Fiyatları (Kılınçaslan, 2002)

Semt Adı	Uygulama Öncesi (1996) m²/TL	Uygulama Sonrası (1996) m²/TL
İstanbul-Esenyurt	150.000-300.000.	500.000-1.000.000
İstanbul-Tepecik	1.000.000-2.000.000	3.000.00 - 5.000.000
İstanbul-Celaliye-Kamiloba	2.000.000-5.000.000	4.000.000- 10.000.000

Yerleşmelerin gelişiminde en önemli faktör plan kararları ve arazi değerleridir. Her ikisi de diğerlerini sürekli olarak etkiler ve değiştirmeye zorlar. Değerlerin ne miktarda artacağı doğru saptanamaz ve kontrolü sağlanamaz ise, rant ve çıkar gruplarının arsa pazarına müdahaleleri kaçınılmaz olur. Bu durum, otoritenin sarsılmasına ve plan kararı uygulamalarının geçersiz olmasına sebep olur (Kılınçaslan, 2002).

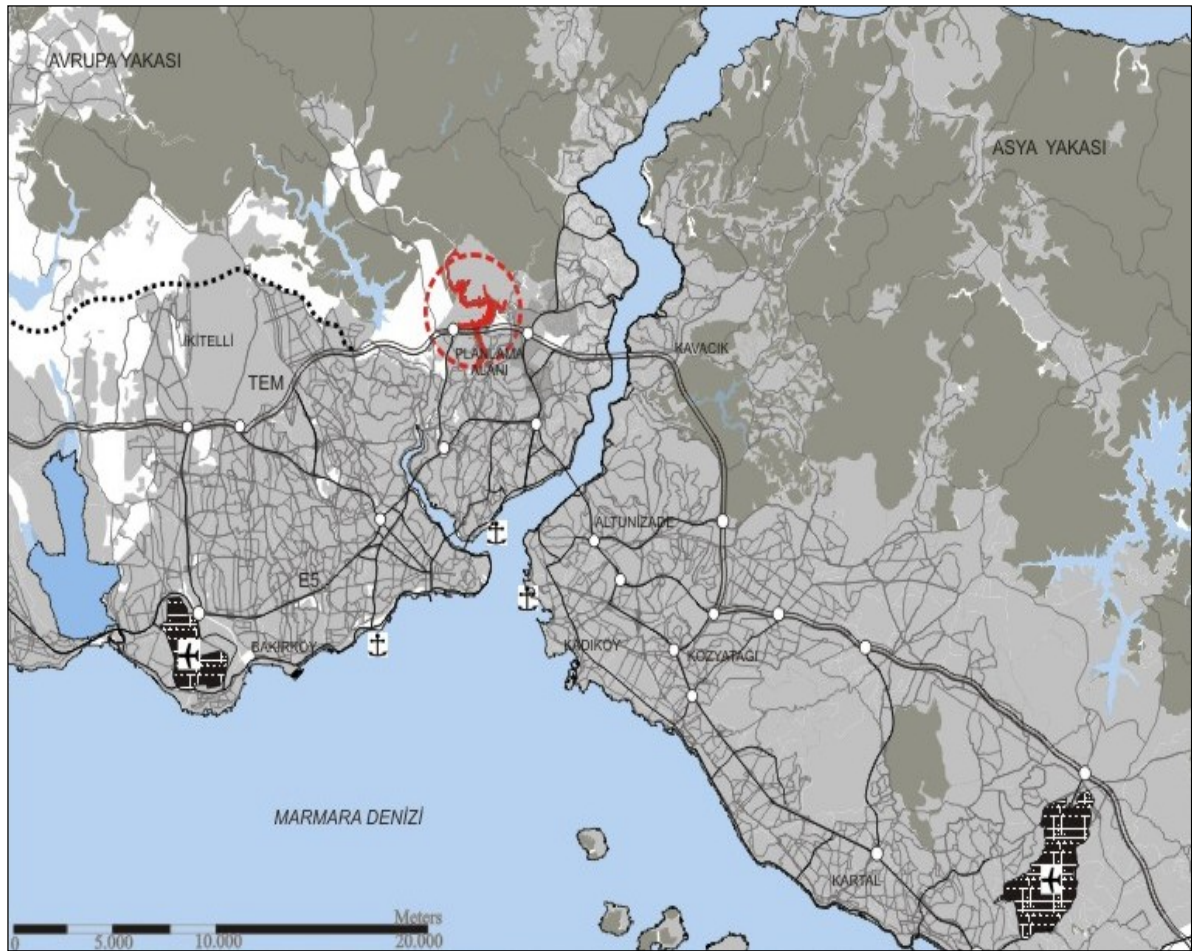
IV. İSTANBUL-CENDERE BÖLGESİ PLANLAMA FAALİYETLERİNİN TAŞINMAZ MAL DEĞERLERİNE OLAN ETKİLERİ

İstanbul, özellikle 20. yy.'ın ikinci yarısından sonra, hızlı ancak çarpık ve sağlıklı bir kentleşme sürecine girerek, yapısal dönüşüm ve büyüme kaydetmiş, Şişli ve Kağıthane İlçeleri de bu dönüşümden etkilenmiştir. Şişli, 1950'lerde bir yandan kuzey, doğu ve batı yönlerinde hızla genişlerken aynı zamanda yeniden yapılaşma sürecine girmiştir. Özellikle kat mülkiyeti yasası, yeniden yapılanma sürecini hızlandırmış, 1-2 katlı eski yapıların yerini çok katlı apartmanlar almıştır. 1955 yılında Levent'te yeni sanayi alanları oluşturulmuş bu da Kağıthane ile Büyükdere Caddesi arasındaki alanın yoğunluk kazanmasına, Kağıthane Vadisine inen yamaçlar üzerinde Gültepe, Çağlayan ve Hürriyet gibi gecekondu mahallelerinin doğmasına neden olmuştur. 1955 yılından sonra Kağıthane İlçesi'nin nüfusu hızla artmaya başlamıştır. Kağıthane ve Şişli İlçelerinin en önemli sanayi kuruluşları, bu dönemde kurulmuştur. Bu süreçte sanayileşme, gecekondu olgusu, apartmanlaşma ve kamulaştırma hareketleriyle İstanbul'un doğal ve tarihsel çevresi geri dönülmez biçimde değişmeye başlamıştır. Şişli İlçesi'nde özellikle vadi boyunca sanayi tesislerinin konumlanması ile ilgili gelişmeler 1980'lerde hızla devam etmiştir.

4.1 Çalışma Bölgesinin Tanımı: Cendere Vadisi

Sanayi ve depolama fonksiyonlarının yer aldığı Cendere Vadisi, eski Şişli yeni Sarıyer ve Kağıthane İlçeleri sınırları içinde, Haliç'in kollarından biri olan Kağıthane Deresi ve çevresi üzerinde konumlanmaktadır. Şekil 4.1 de görüldüğü üzere planlama alanı içerisinde kalan dere uzunluğu yaklaşık olarak 8 km.dir. Kuzeydeki orman alanları ve güneyde Haliç arasında oluşan ekolojik koridorun, İstanbul'un başlıca hava koridorlarından biri olması, ayrıca Haliç'in coğrafi ve jeolojik olarak devamı sayılabilecek vadi formasyonu özelliği sebebiyle, stratejik bir konuma sahiptir.

Alanın ana ulaşım bağlantılarını TEM ve Hasdal bağlantısı oluşturmakta olup çevre ilişkileri ve etkileşim alanı ile birlikte değerlendirildiğinde; alanın doğusunda kalan “ Stadyum Alanı ”, “Sağlık Tesisleri Alanı” ve “ Turizm - Ticaret Alanı ” projesine hizmet etmesi hedeflenen Seyrantepe – Cendere yolu, TEM otoyolu bağlantı projesi ve Kağıthane - Hasdal Kavşağı , TEM bağlantı yolları alanının önemli bağlantılarını oluşturmaktadır.



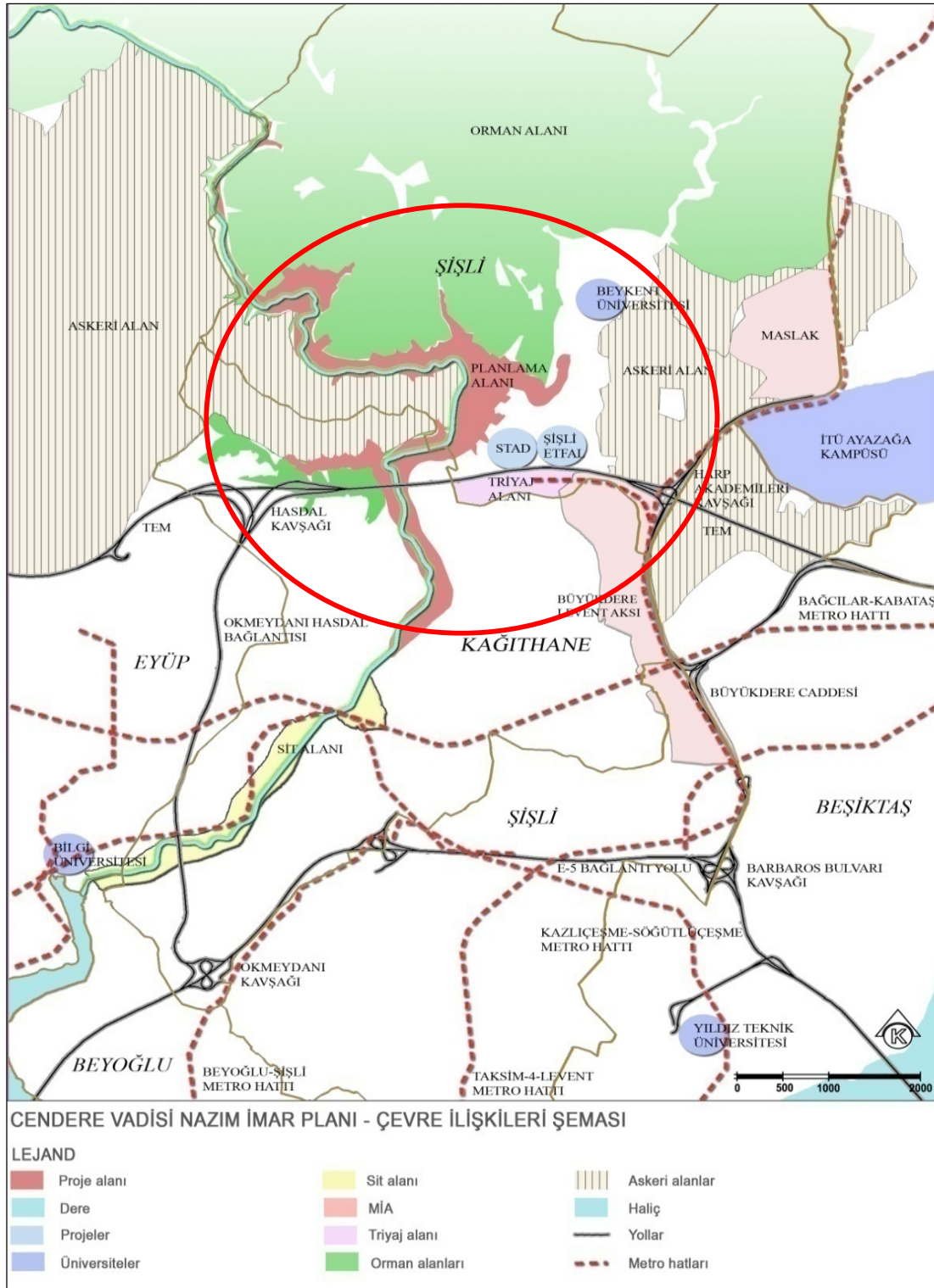
Şekil 4.1. İstanbul ve Cendere Bölgesi Çevresi (İBB, 2009)

Cendere Vadisinin, Şişli İlçe sınırlarında kalan kısmı 150 ha olup, Kağıthane İlçe sınırları içinde kalan kısmı ise 56 ha 'dır. TEM otoyolu ise planlama alanını bölen, Şişli ve Kağıthane İlçelerini birbirinden ayıran önemli bir öge olması nedeniyle en belirgin sınırlayıcıdır.

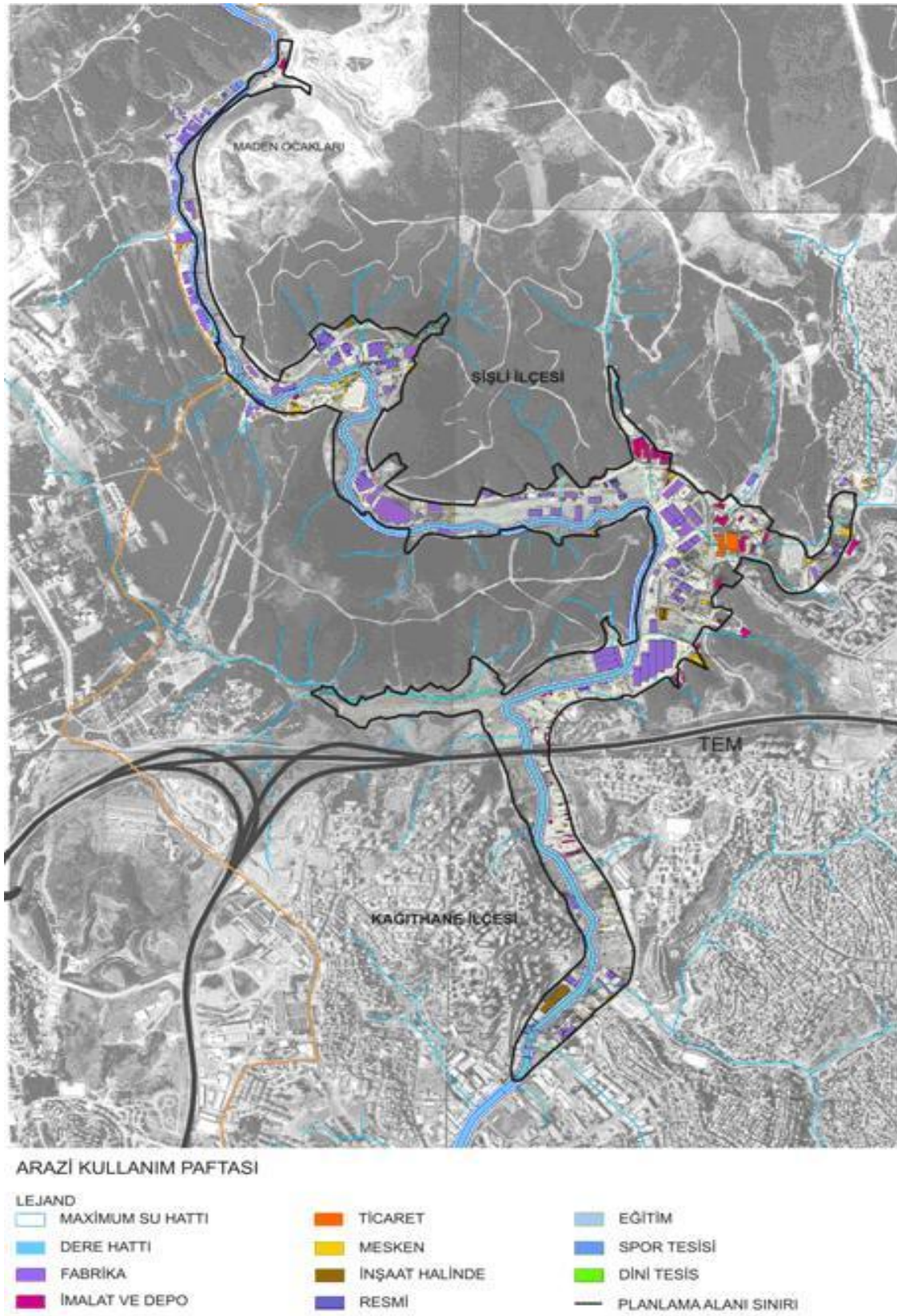
Planlama alanı; kuzeyinde Şişli - Ayazağa Mahallesi, doğusunda Şişli İlçesi Ayazağa ve Maslak Mahalleleri ile Kağıthane İlçesi Seyrantepe – Yahya Kemal - Merkez Mahalleleri, güneyinde Kağıthane Merkez Mahallesi, batısında ise Kağıthane Hamidiye Mahallesi ve Şişli İlçesi ve kısmen Eyüp sınırları ile çevrelenmiştir.

Planlama alanının, kuzeyi Şişli İlçe sınırları içindeki orman alanları, batısı Eyüp ve Kağıthane İlçeleri, doğusu Şişli - Ayazağa ve Kağıthane İlçeleri konut alanları, güneyi Kağıthane İlçesi konut alanları ile çevrelenmekte olup “ Sadabad Tarihi ve Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim

Geçiş Alanı " sınırlarına dek uzanan alanı kapsamaktadır. Bu sınırlar içindeki planlama alanının toplam yüzölçümü 206 ha'dır.



Şekil 4.2. Cendere Vadisi Planlama Alanı ve Çevre İlişkileri (İBB, 2010).



Şekil 4.3 Cendere Vadisi Arazi Kullanım Paftası (İBB, 2010).

4.1.2 Bölgede Yapılan Araştırmalar

Bölgenin Doğal Yapı Analizi

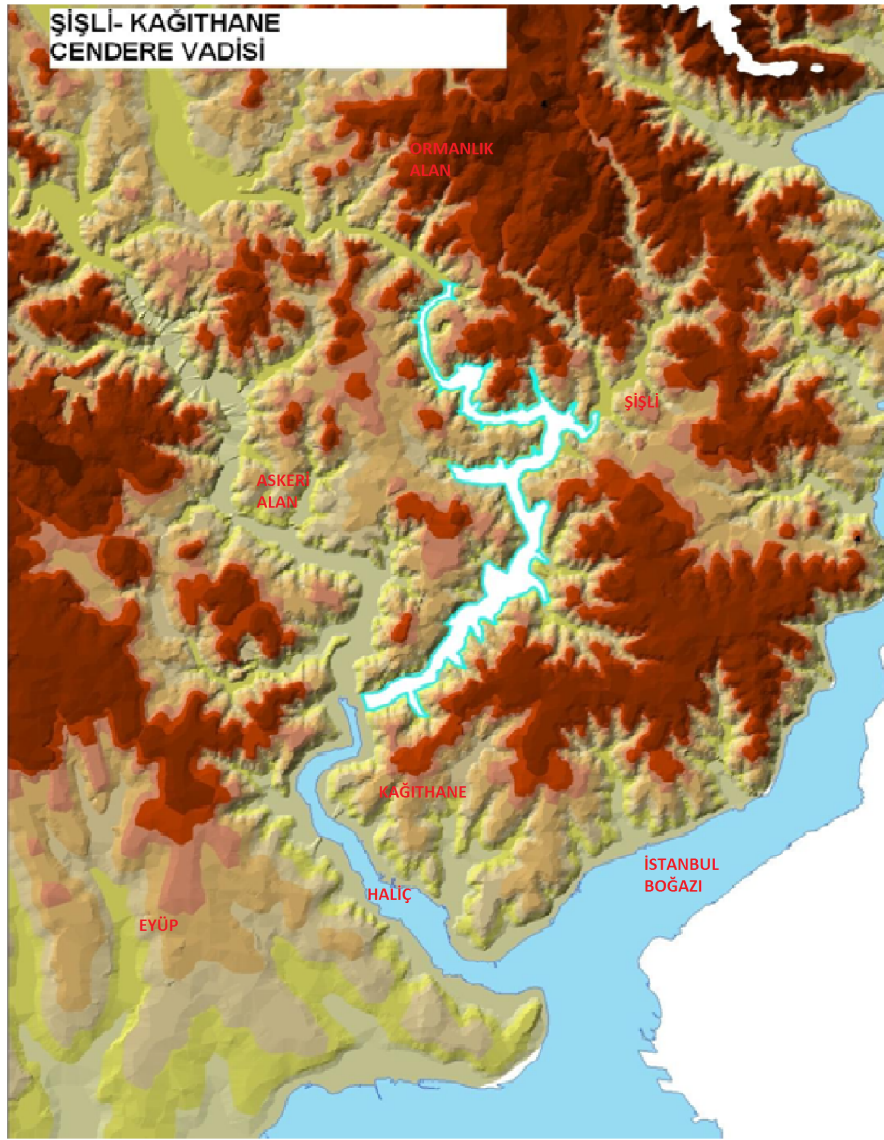
Haliç'in doğal su yapısı, kuzeydeki orman alanları ve bu iki bölgeyi birbirine bağlayan Kağıthane Vadisi ve üzerindeki Kağıthane Deresi, doğal bir eşik özelliği göstermektedir. Haliç'in coğrafi ve jeolojik olarak bir devamı sayılabilecek vadi, ekolojik koridor özelliği taşımaktadır. Cendere Vadisi, İstanbul metropoliten alanı içindeki en yüksek potansiyele sahip ekolojik koridorlardan biri olması ve vadi formasyonu özelliği sebebiyle stratejik bir konuma sahiptir.

Planlama alanının doğal ve coğrafi yapısı göz önünde bulundurularak, bölgeye dair; topografya, bitki örtüsü, dere yatakları ve koruma kuşakları, sellenme riskleri, jeolojik yapısı, ekolojik koridor kriterleri analiz edilmiş, sınırlayıcılar ortaya konarak, mekânsal ve yapısal değerlendirmeler yapılmıştır. Planlama alanı, Kağıthane deresi ve köy içine uzanan dere kolları ve etki alanı boyunca, düzlüklerin; planlama alanı sınırından uzaklaştıkça tepelerin yükseldiği topografik bir yapıya sahiptir.

Jeolojik Yapı Analizi

Morfolojik, jeolojik, jeofizik ve jeoteknik çalışmalar sonucunda inceleme sahası yapılaşma yönünden Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan yönetmelik çerçevesinde aşağıda verilen başlıklarda irdelenmiştir.

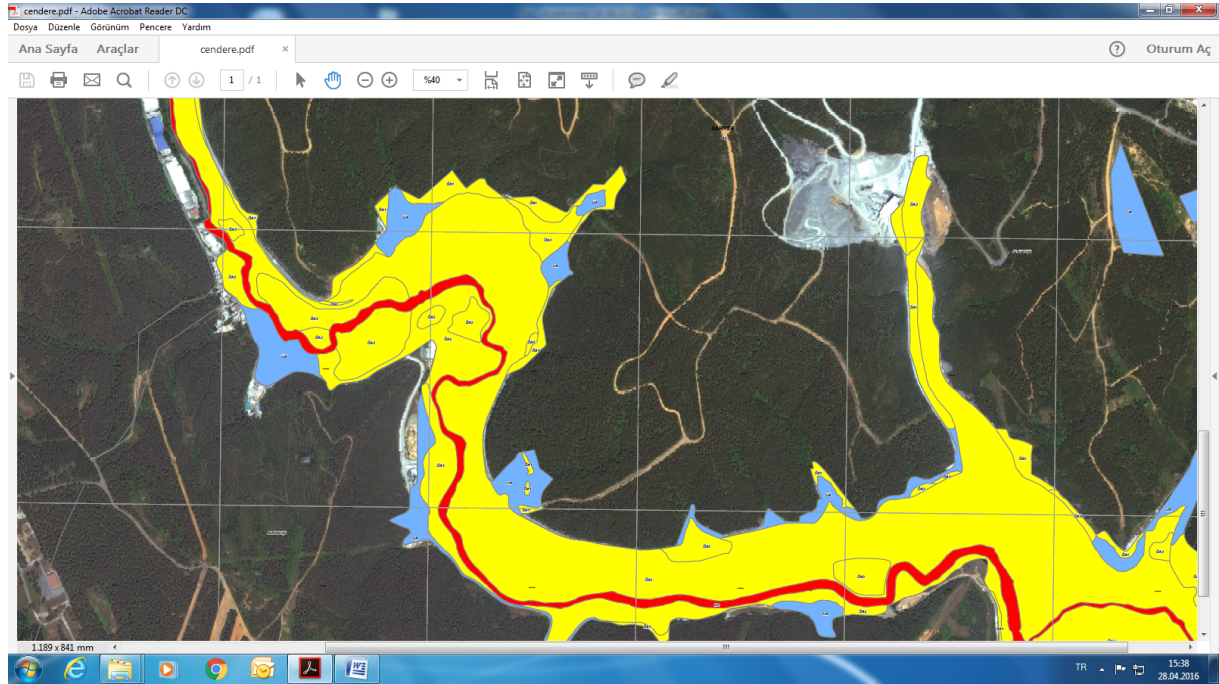
Planlama alanının; yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi Şişli ve Kağıthane İlçeleri için ayrı ayrı yapılmıştır. Cendere Vadisi'nin Şişli İlçe sınırları içinde kalan kısmı, genellikle “önemli alanlar”, (ÖA1-ÖA2-ÖA3) bölge tanımlamalarında kalmaktadır.



Şekil 4.4 Cendere Vadisi Topografik Yapı (İBB, 2010).

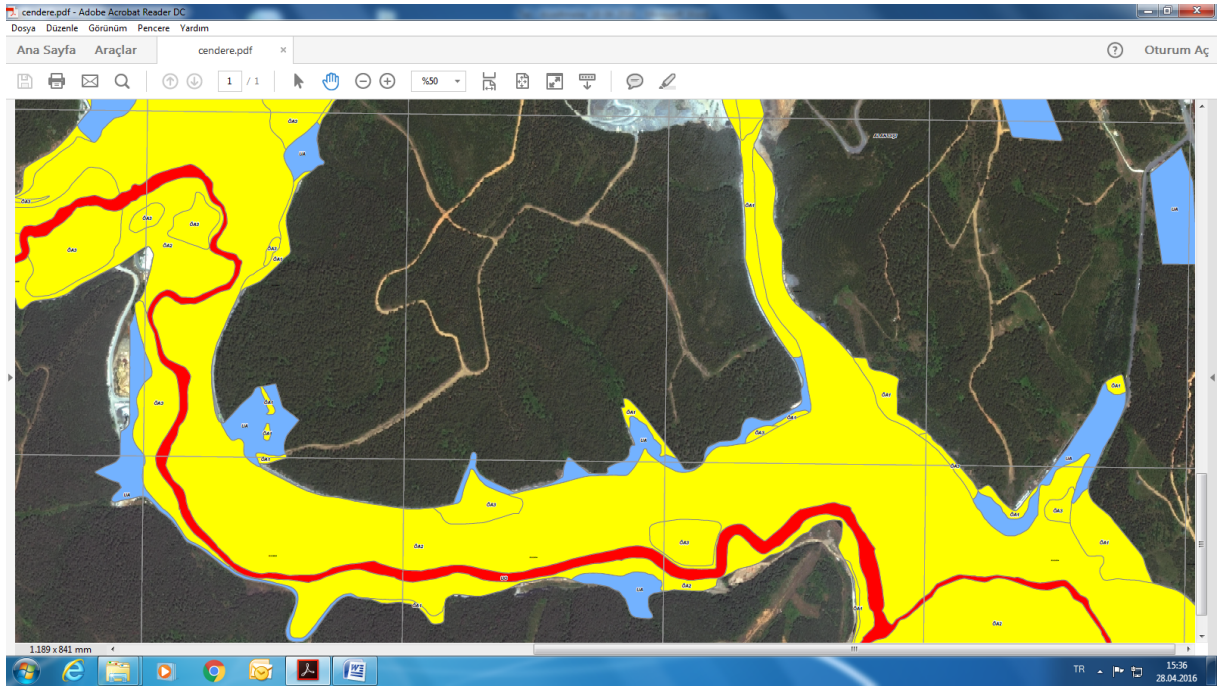
Önemli Alanlar

Sahada yürütülen jeolojik etütler, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik değerlendirme sonrasında hazırlanan haritalarda ÖA ön takısıyla gösterilen bölgeler önemli alanlar olarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıflamada topografik eğim farklılıkları dikkate alınarak, alt bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmelerde ÖA1 bölgesi, ÖA2 bölgesi ve ÖA3 bölgesi gibi bölge tanımlamaları yapılmıştır.



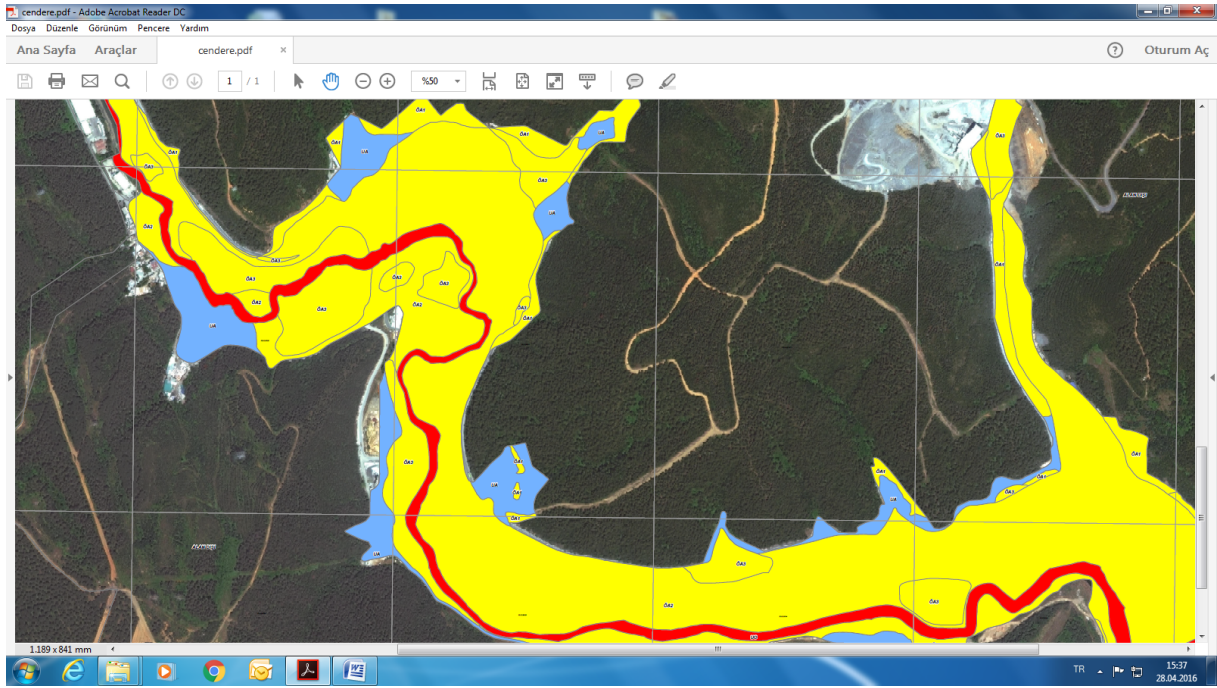
Şekil 4.5 Cendere Vadisi Önemli Alanlar Haritası (İBB, 2015)

ÖA1 Bölgesi: Yerleşime uygunluk haritalarında “ ÖA1 ” simgesi ile gösterilen alanlar Trakya Formasyonu ve Kartal Formasyonu’nun yüzeyde olduğu, ancak topografik eğimlerin %25’i geçtiği kesimlerdir. Bu tür alanlarda yapı özellikleri göz önünde bulundurularak ayrıntılı jeoteknik etüdler yapılmalı ve şev stabilite analizi irdelenmelidir. İlgili önlemler alınarak alan 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.



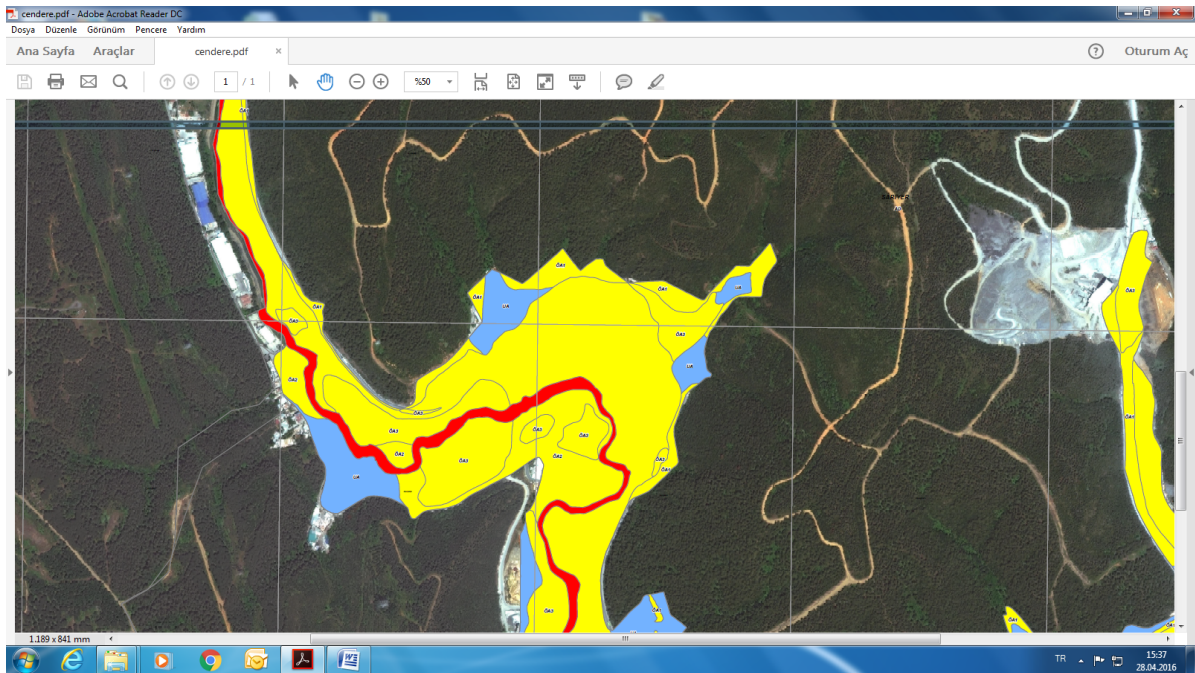
Şekil 4.6. Cendere Vadisi Önemli Alanlar-1 (ÖA1) Haritası (İBB, 2015)

ÖA2 Bölgesi: Yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA2” simgesiyle gösterilen alanlar alüvyonun yüzeylendiği alanları kapsamaktadır. Özellikle sanayiye yönelik yoğun yapılaşmaların mevcut olduğu alüvyon alanlarında yeni yapılacak binalarda zemin koşullarının dikkatle değerlendirilmesi gerekecektir. Ayrıca yine bu alanlarda yapılacak ayrıntılı etüdlerde sıvılaşma analizleri de yapılmalıdır. Alüvyonun kalın olduğu kesimlerde ise 1-2 katlı hafif esnek (çelik konstrüksiyon) yapılar planlanabilir. Okul, hastane, kışla, yurt, fabrika gibi yapılarda ayrıntılı geoteknik raporlar hazırlanmalı ve parsele uygun zemin ıslah yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Alüvyon biriminin kalın olduğu kesimlerde ilave mühendislik tedbirlerini içeren zemin ıslah projeleri hazırlanmalıdır. Bu tedbirlerin alınması koşulu ile bölge 4 - 5 katlı yapılaşmaya uygundur.



Şekil 4.7 Cendere Vadisi Önemli Alanlar-2 (ÖA2) Haritası (İBB, 2015).

ÖA3 Bölgesi: Yerleşime uygunluk haritalarında “ ÖA3 ” simgesi ile gösterilen alanlar inceleme alanı içerisinde değişken kalınlık ve özellikler gösteren dolgu alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlar gerekli tedbirler alınarak 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.



Şekil 4.8 Cendere Vadisi Önemli Alanlar -3 (ÖA3) Haritası (İBB, 2015)

Su Toplama Alanları

Kağıthane deresi ve derenin açmış olduğu vadi aynı zamanda çevresindeki yerleşme alt bölgelerini mümkün olduğunca birbirinden ayıran, güneyde Marmara Denizi ile kuzeydeki orman alanlarının bütünleşmesine olanak sağlayacak ekolojik bir koridordur. Bu koridor aynı zamanda çeperlerindeki daha küçük vadilerin toplandığı ana su toplama alanı özelliği göstermektedir. Kağıthane havzası olarak bilinen, doğal su toplama alanının drenajı tamamen Kağıthane Deresine toplanmaktadır.

Planlama alanı, Haliç'in kollarından biri olan Kağıthane Deresi ve çevresi üzerinde konumlanmaktadır. Söz konusu alan içerisinde kalan dere uzunluğu yaklaşık olarak 8 km.dir. Derenin yaklaşık 6 km.lik kısmı Şişli İlçe sınırlarında TEM otoyolunun kuzeyinden, vadi boyunca orman alanlarına doğru uzanmakta olup, Kağıthane İlçe sınırlarında kalan kısmı ise yaklaşık 2 km.dir ve TEM otoyolu güneyinde seyretmektedir.

Derenin; planlama alanı içerisinde, TEM otoyolu nun yaklaşık 1,7 km kuzeyinde, Şişli ilçe sınırları içinde kalan ve Ayazağa köy içine uzanan 1.1 km.lik Çömlekçi deresi ile TEM otoyolunun yaklaşık 300 m kuzeyinde seyreden aynı zamanda Şişli ve Kağıthane İlçeleri ile sınır teşkil eden Kurbağa deresi olmak üzere iki ana kolu bulunmaktadır.

Derenin ıslahının tamamlanması ve kısmen ıslah edilen derenin kesitinin yeniden etüd edilerek, aşırı yağışlar karşısındaki davranışının kontrol altına alınması taşkın riski açısından son derece önem taşımaktadır

Mevcutta dere sathı üzerindeki tecavüzlü parsel ve yapıların varlığı, ayrıca derenin beton sathı üzerinde birikmiş olan taşkın malzeme ve sonucunda yetersiz dere kesit kapasitesi taşkın riskini arttıran faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır.



**DERE YATAKLARI
VADİ TABANLARI
KENTSEL AÇIK ALAN
YEŞİL ALAN**

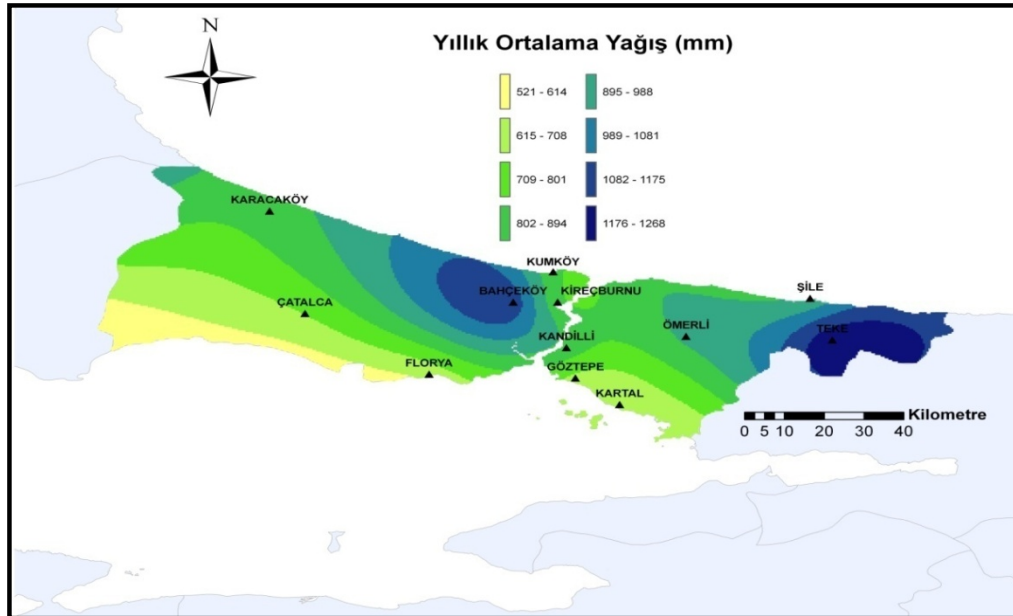
Şekil 4.9 Cendere Vadisi Dere Yatakları ve Vadi Tabanları (İBB, 2015)

Dere yatakları ve vadi tabanlarının hava koridorları ve kentsel açık alanlar oluşturacak şekilde rekreasyon alanı-yeşil alan olarak tasarlanması, çalışma yaşama ve sosyal altyapı alanlarının bütüncül olarak tasarlanıp, kentsel ve yapısal estetiğin ön plana çıkarılması hedeflenmiştir.

Dere ıslah projeleri ile taşkın riskinin kontrol altına alınıp, sosyal ve teknik altyapı alanları ile donatılmış meydanlar, yaya yolları ve yeşil alanlar ile entegreli kamusal mekanlar yaratılmıştır.

İklimsel ve Meteorolojik Veriler

Planlama alanında makro olarak yazları kurak ve sıcak, kışları ise yağışlı ve ılıman olan Marmara İklimi hakimdir. İklimde değişimler denizden uzaklık ve topografik yükseltilere bağlı olarak gerçekleşmektedir. Planlama alanının bulunduğu bölge, İstanbul içinde değerlendirildiğinde, 34 yıllık gözlem süresinde 700-1081 mm. yağış yeteneği ile 3. derece yağış bölgesi içine girmektedir.



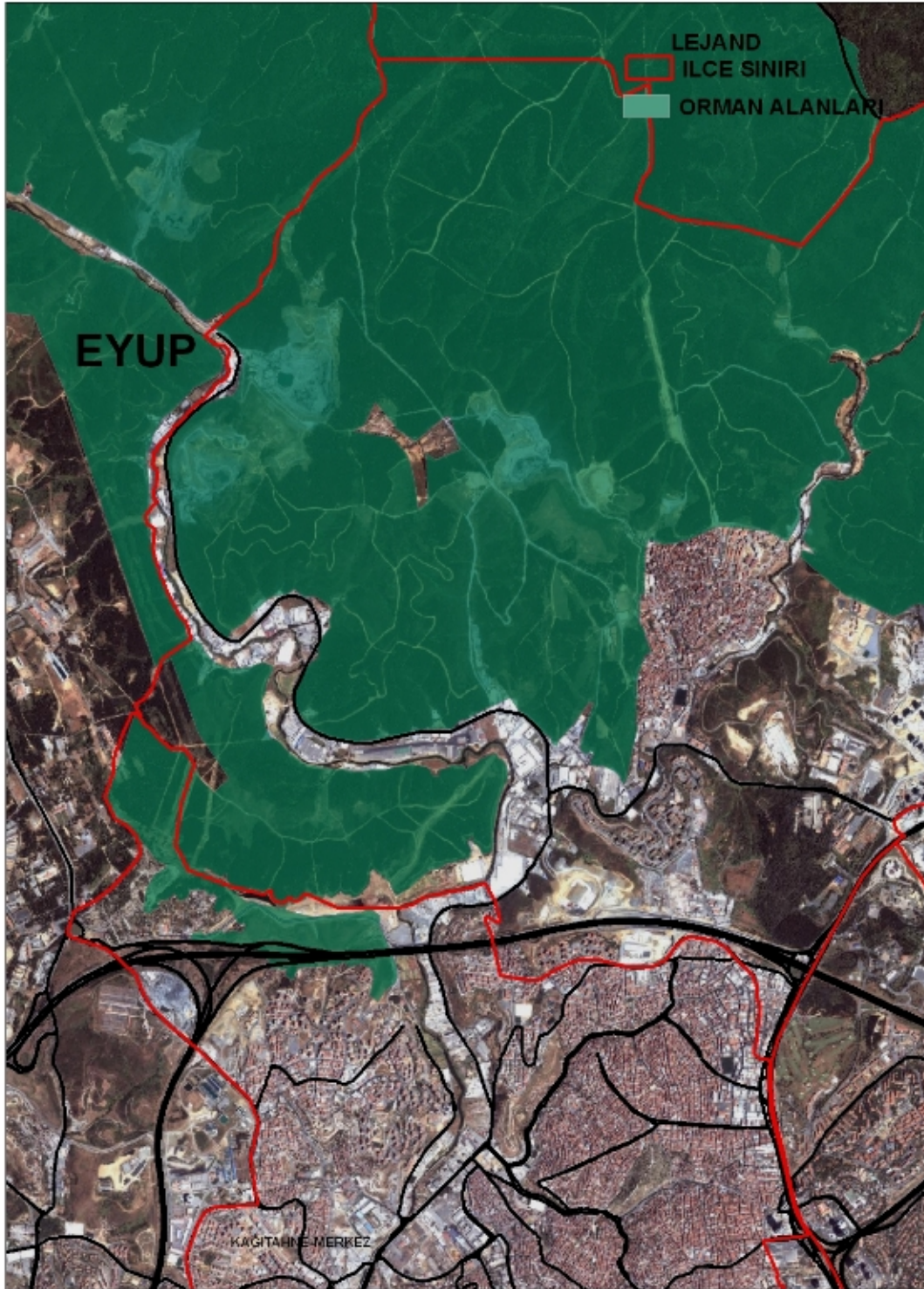
Şekil 4.10. İstanbul için Yıllık Ortalama Yağış ve Bahçeköy İstasyonu (İBB, 2015).

Orman Alanları

Planlama alanı, orman alanları ile çevrili bir coğrafyaya sahip olup, Şişli İlçe sınırları içinde kalan orman alanları 1.172 ha. alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanlar, planlama alanı sınırı dışında tutulmuş olup; 6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabi alanlardır. Planlama alanının orman alanları ile çevrelenmiş olması, önemli bir doğal eşik olarak değerlendirilmektedir. Orman alanları içindeki yükseklik genelde 90 m.-100 m.'lerde olmakla beraber, 140 m.-150 m. aralığında bir tepe noktasına da ulaştığı görülmektedir.



Şekil 4.11. Cendere Vadisi Orman Alanları Tepe Noktaları (İBB, 2010).



Şekil 4.12. Planlama Alanları Çevresindeki Orman Alanları (İBB, 2010).

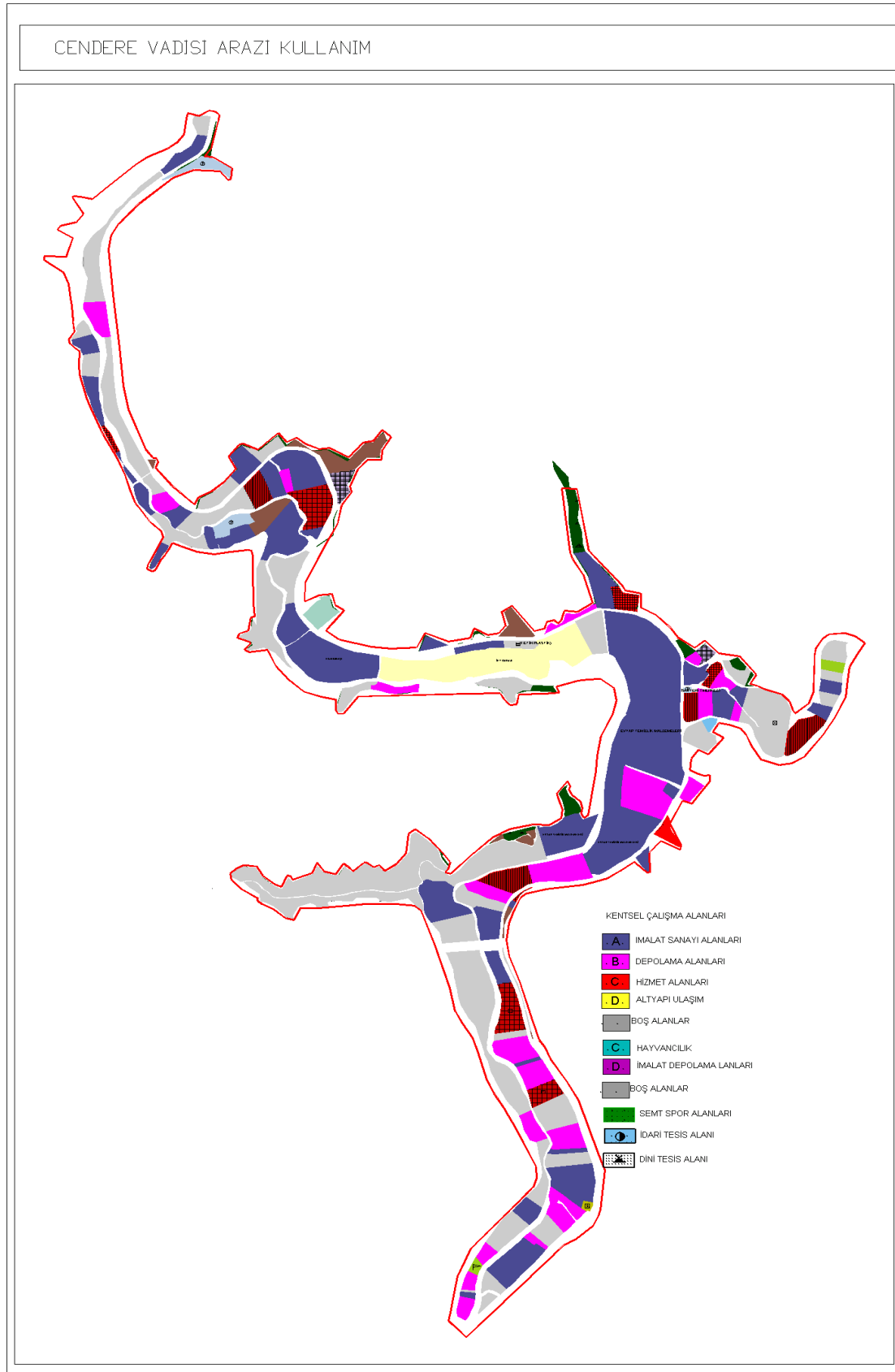
Cendere Bölgesi Arazi Kullanım Analizi

Mekânsal fonksiyon analizi çerçevesinde, planlama alanında arazi kullanım fonksiyon dağılımları yapılmıştır. Söz konusu alanda ağırlıklı fonksiyon alanı; imalat - sanayi alanları ve ona bağlı olarak gelişen depolama, nakliyat ve ticaret gibi yan sektörlerdir. İmalat – sanayi alanları %33.9 ile en büyük paya sahip olup, depolama alanları ile birlikte toplam oran yaklaşık % 54 dür.

Plansız olarak gelişmiş olan bölgede temizlik ürünlerinden, cama, ilaçtan inşaat malzemesine çok çeşitli ürün imal eden ve depolayan sanayi yapıları bulunmaktadır. Bu ürünlerin dağılımına bakıldığında, Kimyevi - Tıbbi ürünler % 31 lik pay ile imalat alt sektörleri arasında ilk sırada yer almaktadır. Kimyevi - Tıbbi ürün imalatını deri ve tekstil ürünü imalatına yönelik birimler izlemektedir. % 12 ile makine ve parçaları imalatı üçüncü sırayı alırken bunu %9 ile inşaat malzemeleri imalatı izlemektedir. Depolama alanları da özellikle Cendere yolu boyunca bu imalat alanlarının oluşumuna paralel olarak imalat alanlarının arasında konumlanmıştır. Alan genelinde boş alanların toplam alana oranı ise %25 dir. Arazi kullanım fonksiyon dağılımı tablo 4.1 de, arazi kullanım paftası ise şekil 4.9 da yer almaktadır.

Tablo 4.1 Arazi Kullanımı Dağılımı (İBB, 2010).

FONKSİYON ALANLARI	ALAN (ha)	%
Konut alanı	4.49	2.2
Ticaret alanı (perakende)	2.51	1.2
Ticaret alanı (toptan)	7.82	3.8
İmalat-sanayi alanı	69.84	33.9
Depolama alanı	25.38	12.3
İmalat-depolama alanı	4.11	2.0
İdari tesis alanı	1.79	0.9
Hizmet alanı	5.36	2.6
Semt spor alanı	0.66	0.3
Teknik altyapı alanı	0.16	0.1
İnşaat	0.4	0.2
Boş alan	53.25	25.8
Boş yapı	4.99	2.4
Orman alanı	2.23	1.1
Hayvancılık	1.01	0.5
Yol alanı	20	9.7
TOPLAM	206	100



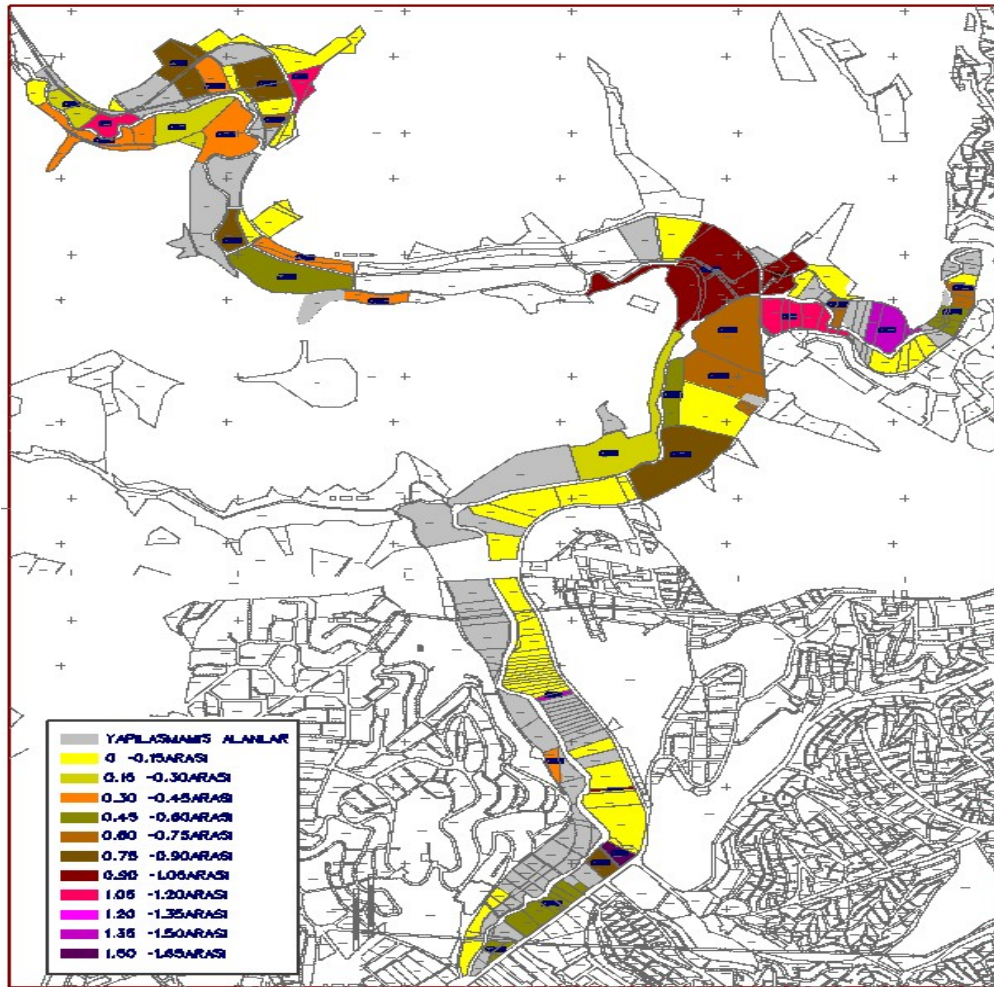
Şekil 4.13 Arazi Kullanımı Analizi (İBB, 2010)



Şekil 4.14. Çalışma Alanından Fotoğraflar (İBB, 2010)

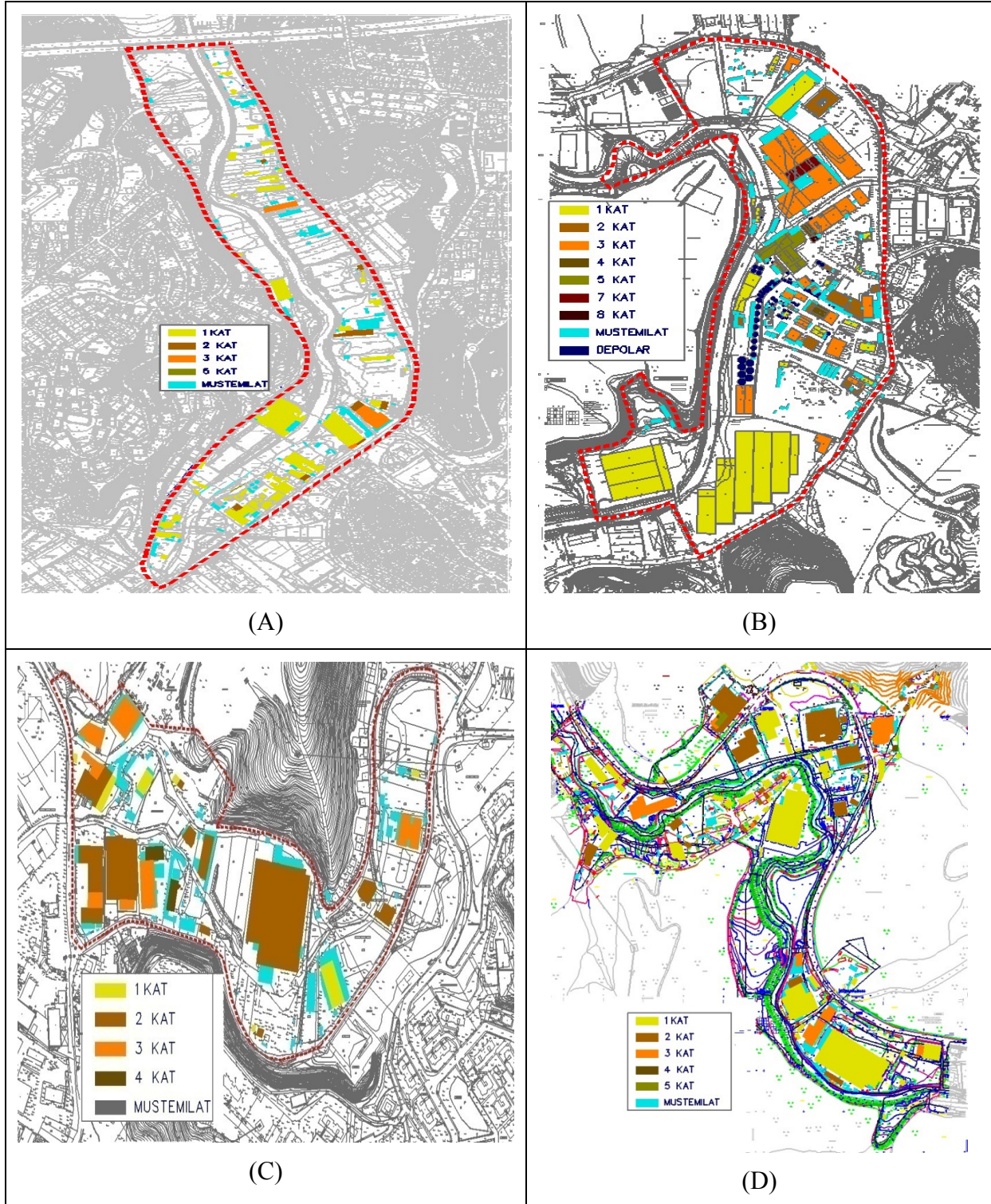
TAKS-KAKS Analizi

Planlama alanında, mevcut yapılaşma verileri ve kat adetleri analizlerinden elde edilen tespitlere göre, alt bölgeler bazında ve planlama alanı genelinde TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) ve KAKS (Kat Alanları Kat Sayısı) değerleri hesaplanmıştır. Planlama alanı yapılaşma dağılımı açısından homojenlik göstermemektedir. Bölgede yapılaşmamış alanların da olması, alt bölgeler bazında hesaplanan TAKS ve KAKS değerleri açısından farklılıklar ortaya koymaktadır.



Şekil 4.15. Cendere Vadisi TAKS-KAKS Analizi (İBB, 2010)

Planlama alanı geneline bakıldığında; ortalama TAKS değerlerinin 0.20 ile 0.30, ortalama KAKS değerlerinin ise 0.40 ile 0.50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Alt bölgeler bazındaki TAKS - KAKS değerleri de ayrı ayrı hesaplanmıştır.



Şekil 4.16 Cendere Vadisi A - B - C - D Alt Bölge Kat Adetleri Analizi (İBB, 2010).

Ulaşım Analizi

Planlama alanı ve yakın çevresi ulaşım bağlantıları açısından incelendiğinde; alanı doğu - batı ekseninde bölen TEM otoyolu ile vadinin kuzey - güney bağlantısını sağlayan ve vadi boyunca devam eden Cendere Yolu en önemli ana arterleri oluşturmaktadır. Ayrıca Cendere Yolu – Ayazağa Köy içine uzanan ulaşım aksı planlama alanının Maslak Mevkii ve Büyükdere Caddesi ile bağlantısını da sağlayan ikinci derece ulaşım arteridir.

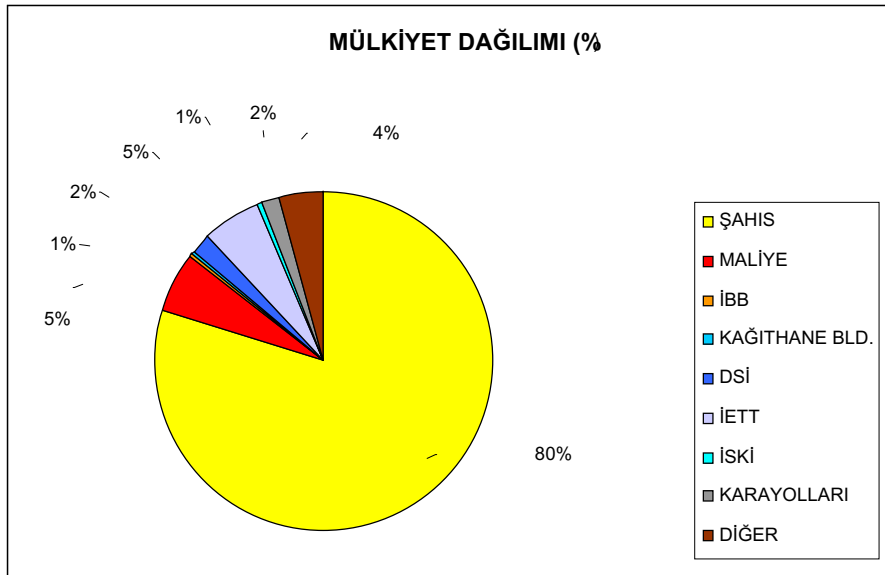
Planlama alanı çevre ilişkileri ve etkileşim alanı ile birlikte değerlendirildiğinde; alanın doğusunda kalan “ Stadyum Alanı ” , “ Sağlık Tesisleri Alanı ” ve “ Turizm - Ticaret Alanı ” projesine hizmet etmesi hedeflenen Seyrantepe – Cendere Yolu Tem Otoyolu bağlantı projesi ve Kağıthane - Hasdal Kavşağı - TEM bağlantı yolları planlama alanının önemli bağlantılarını oluşturmaktadır.

Mülkiyet Analizi

Planlama alanının mülkiyet dağılımı incelendiğinde; alanın yaklaşık %80'i şahıs parsellerinden oluşmaktadır. Şahıs parsellerini %5.6 ile Maliye Hazinesine ve %0.5 ile İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait parseller takip etmektedir.

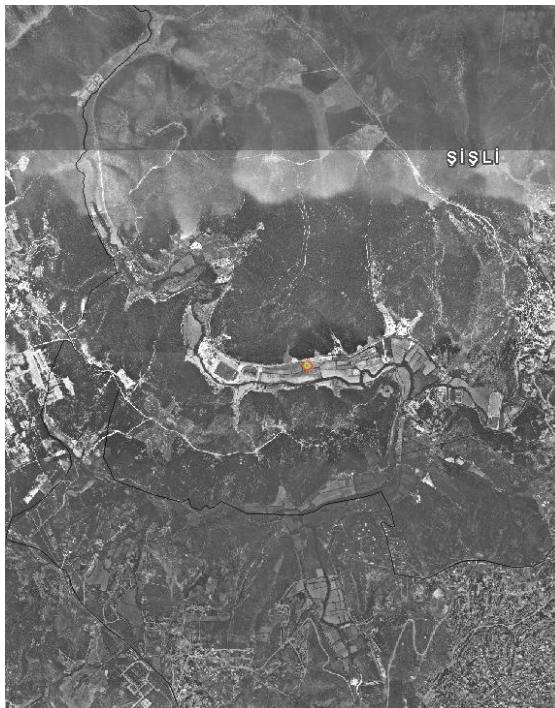
MÜLKİYET	ALAN (m2)	YÜZDE (%)
ŞAHIS	1,463,844	79.8
MALİYE	103,052	5.6
İBB	9,705	0.5
KAĞITHANE BLD.	3,866	0.2
DSİ	36,309	1.9
İETT	100,159	5.5
İSKİ	12,307	0.7
KARAYOLLARI	28,507	1.6
DİĞER	76,233	4.2
TOPLAM	1,833,982	100.0

Tablo 4.2 Cendere Vadisi Mülkiyet Dağılımı (İBB, 2010)

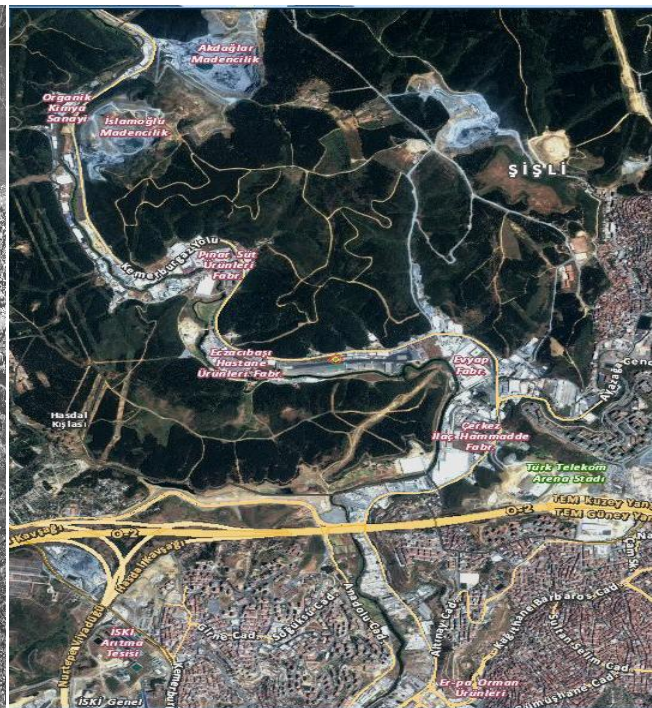


Şekil 4.17 Mülkiyet Dağılımı (İBB, 2010)

1982 Uydu Görüntüsü



2009 Uydu Görüntüsü



2014 Uydu Görüntüsü



Şekil 4.18 Cendere Vadisi ve Çevresi Uydu Görüntüleri (İBB, 2015)

4.1.3 İstanbul - Cendere Bölgesi Planlama Süreci

Cendere Vadisi Planlama süreci, 17.7.1985 t.t.li 1/25000 ölçekli plan çalışması ile başlar. Şekil 4.19 de görüldüğü üzere, Cendere Vadisi, TAKS=0.50 KAKS=1.00 yapılanma koşullarında depolama alanı olarak yer almaktadır.



Şekil 4.19 Cendere Vadisi Planlama Alanı, 1985 (İBB, 2015).

01.06.1987 tt li 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile depolama alanından tarımsal alana alınır.



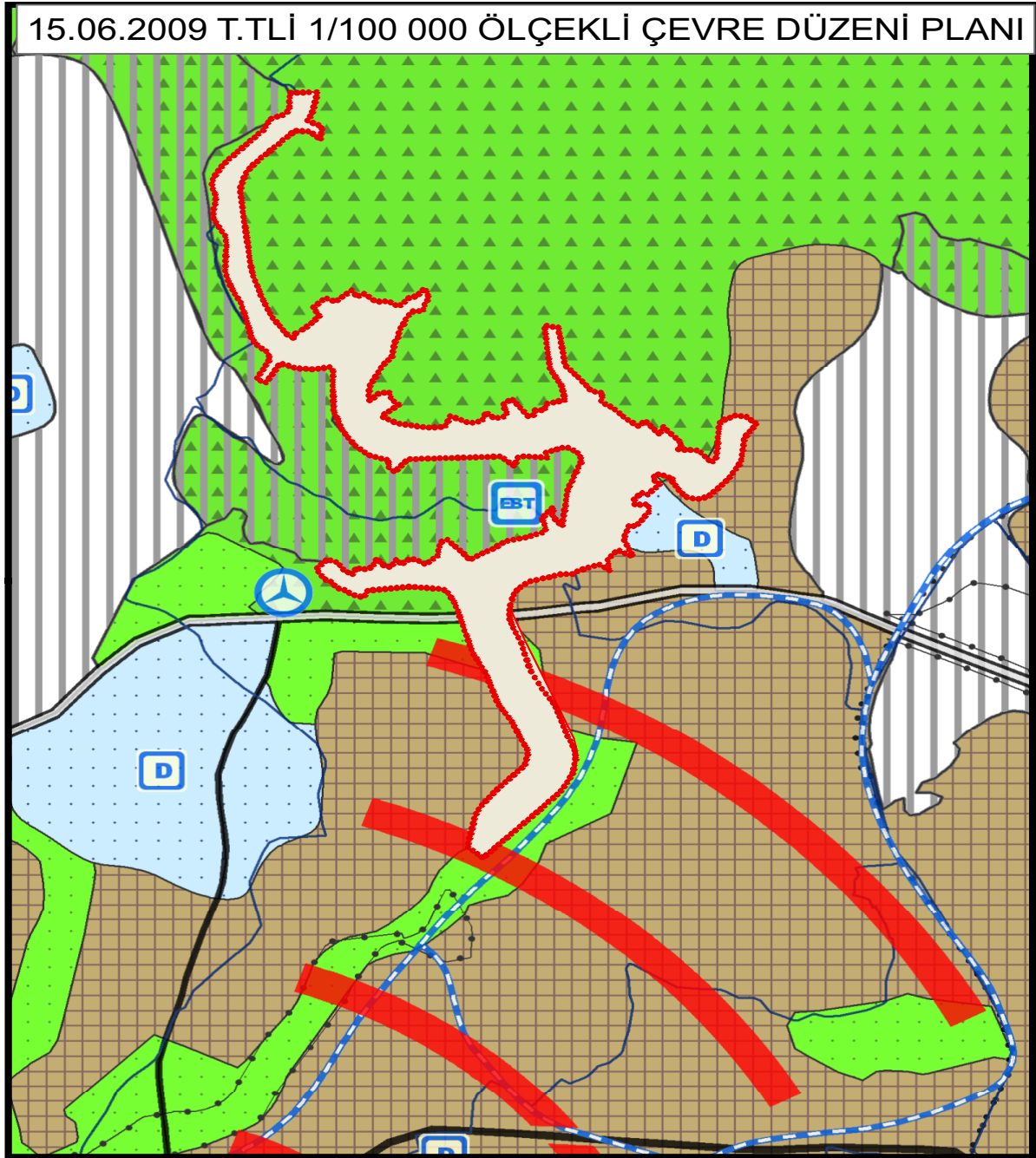
Şekil 4.20 Cendere Vadisi Planlama Alanı, 1987 (İBB, 2015).

24.01.1991 t.t.li 1/5000 ölçekli Ayazağa NİP’da; Cendere Vadisinin plan sınırları içinde kalan kısmı (İETT alanına kadar olan kısmı) piknik ve eğlence alanı olarak düzenlenir.



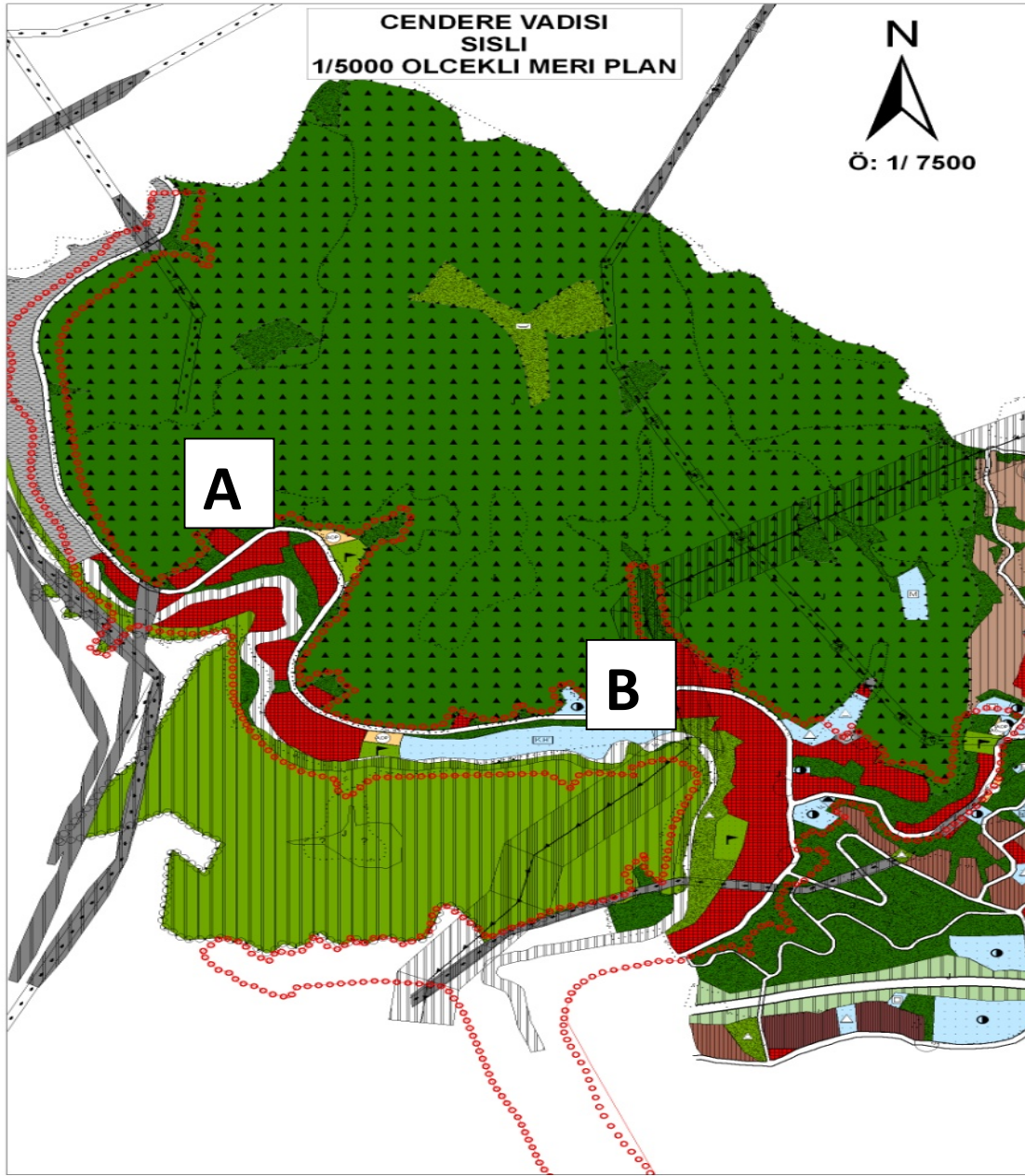
Şekil 4.21 Cendere Vadisi Planlama Alanı,1991 (İBB, 2015).

Şekil 4.22 de görülen 15.06.2009 tt li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planında, planlama alanı ile ilişkili "Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Koruma Alanları, Teknoloji Geliştirme Alanları, Büyük Açık Alan Kullanımları " konuları ele alınmıştır.



Şekil 4.22 Cendere Vadisi İstanbul İl Çevre Düzeni Planı (İBB, 2015)

Şekil 4.23 de görüldüğü üzere 1/5000 ölçekli meri planı yapılır.



Şekil 4.23. Cendere Vadisi 21.01.2003 t.t. li Şişli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı

Kentsel Özel Sosyal Altyapı Alanları

A BÖLGESİ : Özel spor tesisleri, su oyunları parkı, eğlence parkları, özel botanik bahçesi vb. Minimum parsel büyü.=2500m² ,KAKS= 0 05 h max.=3.50 olarak düzenlenir.

İstanbul-Cendere Bölgesindeki Nazım İmar Planlama çalışmaları 04.01.2010 gün ve 22511083 sayılı İBB Başkanlık Olur'u ile başlamıştır. Ocak 2010 - Mart 2010 tarihleri arasında, İBB - İstanbul Metropolitan Planlama (İMP) yönetici ve teknik uzmanları, İlçe Belediyesi yöneticileri, mülk sahiplerinin dernek çatısı altında örgütlenerek oluşturdukları dernek yönetimi ile tasarımcı grupların işbirliği ve katılımı ile gerçekleştirilmiş olan Cendere Vadisi Fikir Projesi çalıştayları yapılmıştır. Çalıştayın amacı; belirtilen vizyon ve stratejik hedefler doğrultusunda ortaya konulan ilkelerin tasarım sürecinde mekânsal çözümlemelerini yaparak, planlama sürecine katkı sağlanması olmuştur. Çalıştay sürecinde tasarım grupları, tarafların, görüşleri ve önerilerini dikkate alan interaktif bir çalışma ortamı sağlanmıştır. Yapılan çalışmaların temel amacı; projeden doğrudan etkilenen tarafların planlama ve tasarım sürecine katılmaları ve çalıştay sürecinde alınan kararların ve tasarımların planlamaya altlık teşkil etmesi şeklinde özetlenebilir.

Sanayi ve depolama alanlarının yer aldığı Cendere Vadisi; hem Kağıthane Deresi - Vadisi doğal eşikleri, hem de önemli kentsel ekonomik aktivite koridorları ile çevrili bir bölgedir. Bölge üzerinde bu doğal ve ekonomik eşiklerden kaynaklanan dönüşüm baskısı söz konusudur. Yapılan analiz ve sentez çalışmaları ile üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yapılan değerlendirme ve sonuçlar aşağıdaki gibidir:

Planlama alanında; mevcut durumda bulunan çevre ve insan sağlığı açısından kirletici sanayi alanlarının desantrilize edilerek bu alanda kentsel dönüşümün ve dere ıslahının sağlanarak peyzaj değerleri yüksek, bina kalitesi ve mimari tasarımın nitelikli olduğu, EBT alanları ve ihtisaslaşmış ana fonksiyonu destekleyecek ticaret- turizm alanları, konut alanları ile entegre olmuş, kendi kendine yeten alanlar oluşturulmasının sağlanması amaçlanmıştır.

Planlama alanının da içinde olduğu İstanbul kentinin en önemli ekolojik koridorlarından biri olan Cendere Vadisi'nin doğal karakterinin korunması, rehabilite edilmesi ve alanda önerilen fonksiyon alanlarının hava sirkülasyonunu engellemeyecek nitelikte biçimlenmesi, kentsel yaşam ile olan entegrasyonunun sağlanması hedeflenmiştir.

Diğer bir hedef ise İstanbul'un küresel düzeyde güçlenmesini sağlamak olarak tarif edilmiş ve planlama alanı ile ilgili olarak bilgi ve teknolojiye dayalı, yüksek ekonomik rekabet gücüne sahip sürdürülebilir ekonomiyi sağlama stratejisi ortaya konmuştur.

İstanbul'un üst ölçekli plan vizyonu ve ilkeleri çerçevesinde, ekolojik - ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda, imalat - depolama alanlarının desantrilize edilmesiyle oluşacak alanların eğitim, bilişim, teknoloji kullanımları ve bu işleve hizmet edecek ticaret, turizm ve yaşama kullanımlarıyla birlikte, dere ıslah projeleri ve bu alanlarda oluşturulacak kentsel açık rekreasyon alanları ile, yapısal ve planlı dönüşümün gerçekleşmesi amaçlanmıştır.

İstanbul'da sanayi'den hizmet sektörüne geçiş sürecinin başlamasıyla beraber sanayi dönüşüm alanlarında bilgi çağı teknolojilerini içeren yatırımların, bilgi ve iletişim teknolojileri, araştırma ve geliştirme merkezlerinin gelişiminin teşvik edilmesi ile söz konusu alanların sadece kendi içinde değer yaratan değil, aynı zamanda çevresine değer katan bir özelliği olması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Bu kapsamda ;

- Vadinin ekolojik koridor özelliği göz önünde bulundurularak, mavi - yeşil kuşak koridorunun oluşturulması,
- Bilgi teknolojisi odaklı, bilgi çağı kenti kullanımlarını içeren yaşama ve çalışma alanı birlikteliği,
- Vadinin kentsel çevre ile entegrasyonun sağlanması ile
- Çevre Duyarlı Ulaşım Sisteminin kurulmasının gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

4.1.4 Planlama Faaliyetleri Sonucunda Taşınmaz Değerindeki Değişimler

Cendere Vadisi ile ilgili planlama süreci 2009 yılında başlamıştır. Akabinde 1/5000 ölçekli nazım imar planları 25.03.2011 ve 13.02.2012 tarihlerinde onanmıştır. 1/5000 lik nazım imar planını takiben eski Şişli, yeni Sarıyer İlçe sınırları dahilinde kalan Cendere Vadisi Güney (B) Altbölgesi 1/ 1000 lik Uygulama İmar Planı 30.09.2011 ve Cendere Vadisi Kuzey (D) Cendere Altbölgesi 1/ 1000 lik Uygulama İmar Planı yine 30.09.2012; Cendere Vadisi Doğu (C) Altbölgesi 1/ 1000 lik Uygulama İmar Planı 20.03.2012 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir. Cendere Vadisi'nin Kağıthane İlçe sınırları içerisinde kalan Batı (A) Alt Bölgesine ait olan 1/1000 Uygulama İmar Planları ise 21.03.2013 ve 27.10.2013 tarihleri arasında onanmıştır.

Mahkeme bilirkişilerinden elde edilen verilere göre plan çalışmalarına başlanılmadan önce Cendere Vadisine ait taşınmazların kamulaştırma değeri 600 - 1.000 m²/TL arasında iken plan onanma ve uygulama çalışmalarından sonra bu değer 3.000 - 4.000 m²/TL arasında değiştiği ifade edilmiştir.

Cendere Vadisi'nin Kağıthane İlçesi Hamidiye bölgesinde yer alan kısmı ile ilgili civarda bulunan emlakçılar, yerel vatandaş, Kağıthane Belediyesi yetkilileri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda taşınmaz değerleri 2009 - 2012 yılları arasında normal bir seviyede seyrederken, 2012 yılında planların onanması ve uygulamaya konulması sonrasında taşınmaz satışlarında yoğun bir artışın yaşandığı, taşınmazlara olan talep artarken arz edilebilecek parsel sayısının azaldığı kalan parsellerin de çok büyük ve değer olarak çok yüksek seviyede olduğu, 2009 yılı m² değeri 1.000 TL iken 4.000- 5.000 TL'ye çıktığı söylenmiştir.

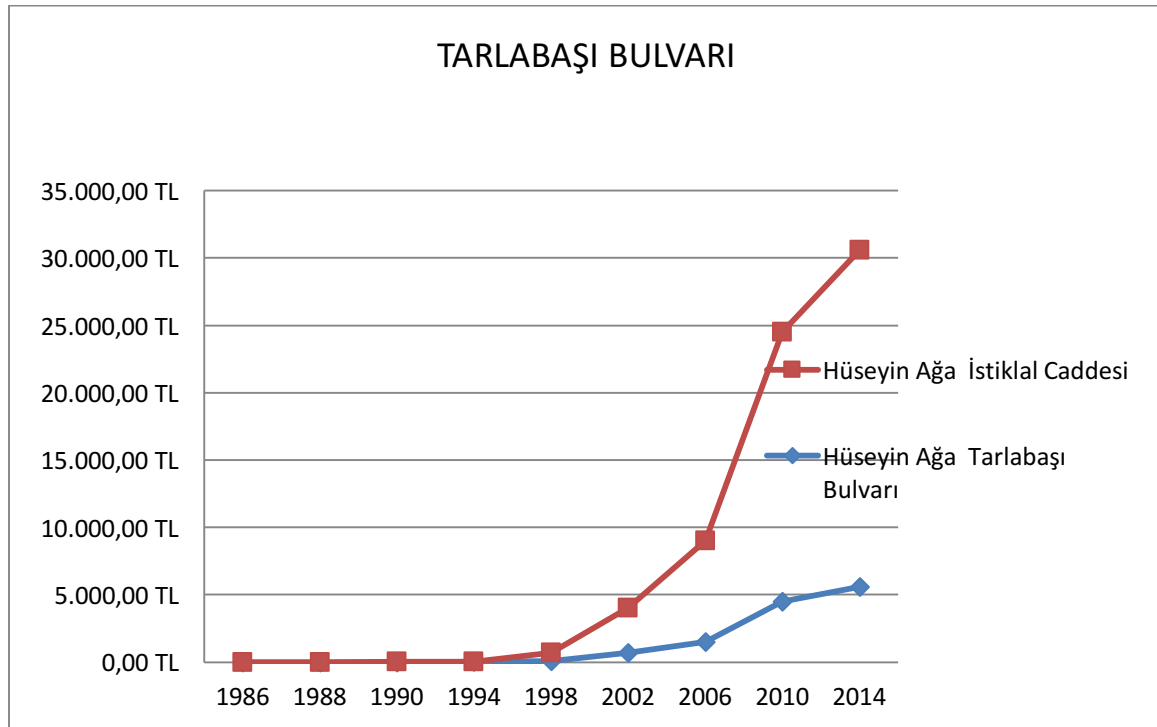
V. BULGULAR

Planlama faaliyetleri ve taşınmaz değerleri arasındaki ilişkilerin irdelenmesine yönelik İstanbul kent çeperine yakın veya içerisinden bazı örneklem alanları seçilerek, 1/5000 lik nazım imar planı öncesinde, plan çalışmaları sırasında ve plan sonrasında taşınmaz değerine yaptıkları etkiler yorumlanmıştır.

Planlama faaliyetlerinin taşınmaz değeri üzerindeki etkilerine örnek amacı ile Arslanlı (2004) tarafından yapılan Tarlabası Bulvarı taşınmaz değer - plan çalışması güncellenmiştir. Bu kapsamda Tarlabası Bulvarı Caddesi ile İstiklal Caddesi'nin yer aldığı Hüseyin Ağa Mahallesinde taşınmaz değerlerinde gerçekleşen değişikliklerle ilgili Tablo 5.1 incelendiğinde; aynı ilçede aynı mahalle aynı cadde de yer almalarına rağmen caddenin Tarlabası Bulvarı'nda kalan kısmı ile İstiklal Caddesi tarafında bulunan kısmı arasında yıllar itibarı ile yaklaşık 5 kat değer artışı olduğu görülmektedir. Bu değer değişiminde İstiklal Caddesi kısmının turizm ve eğlence alanı olarak planlanmasının payının yüksek olduğu mutlaktır. Bununla birlikte, Şekil 5.1 de görüldüğü üzere Tarlabası Bulvarı ve İstiklal Caddesi arasındaki Emlak Vergi Değerleri farkı, yıllar itibarı ile oldukça açılmıştır.

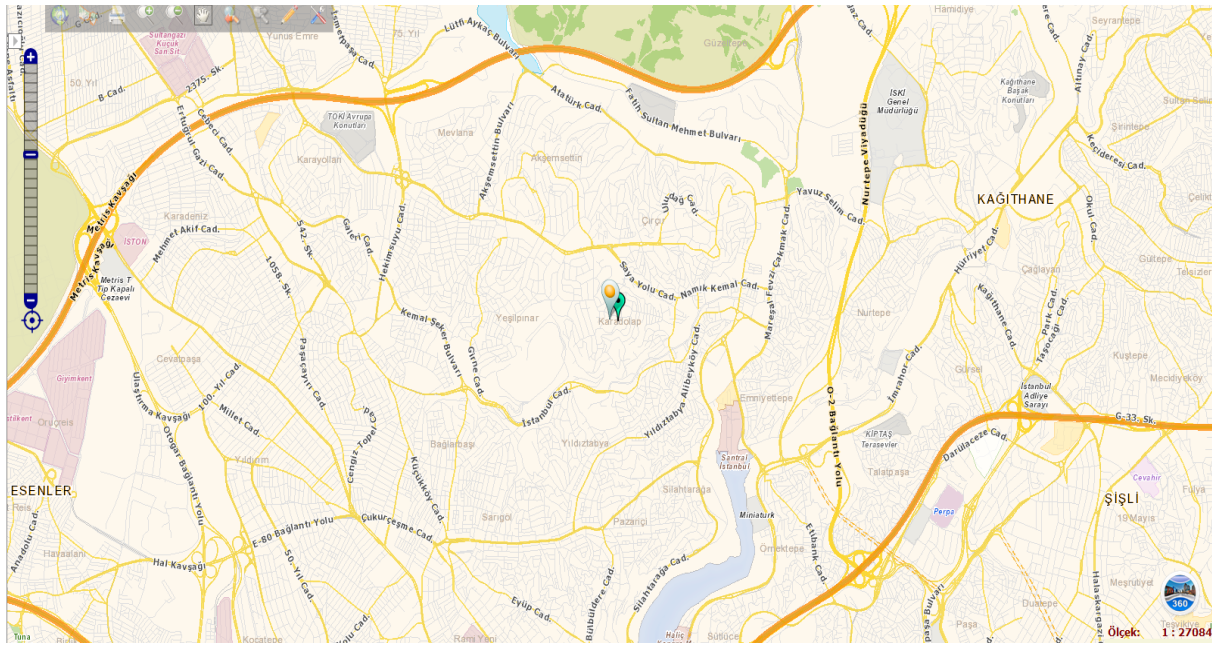
Tablo 5.1 Tarlabası Bulvarı ve İstiklal Caddesi Değer Değişimi

	Yıllar (m ² /TL)								
	1986	1988	1990	1994	1998	2002	2006	2010	2014
Tarlabası Bulvarı	0,08	0,08	1,5	8	90	670	1.500	4.500	5.600
İstiklal Caddesi	0,40	0,4	2,5	20	600	3.330	7.500	20.000	25.000



Şekil 5.1 Tarlabası Bulvarı ve İstiklal Caddesi Değer Değişimi

Ülkemizden bir diğer örnek ise Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi'dir. Eyüp'ün eski gecekondu semtlerinden olan Karadolap Mahallesi gerek mülkiyet sorunu, gerek imar sorunu, gerekse çarpık yapılaşma sorunu nedeni ile İBB tarafından kentsel dönüşüm alanına alınmıştır. Ancak bu dönüşüm İstanbul Sulukule'deki süreç gibi olmayıp, İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılarak vatandaşların öncelikle imar sorunları çözülmüş, akabinde ise işgal ettikleri taşınmazların tapu satışları gerçekleştirilmiştir.



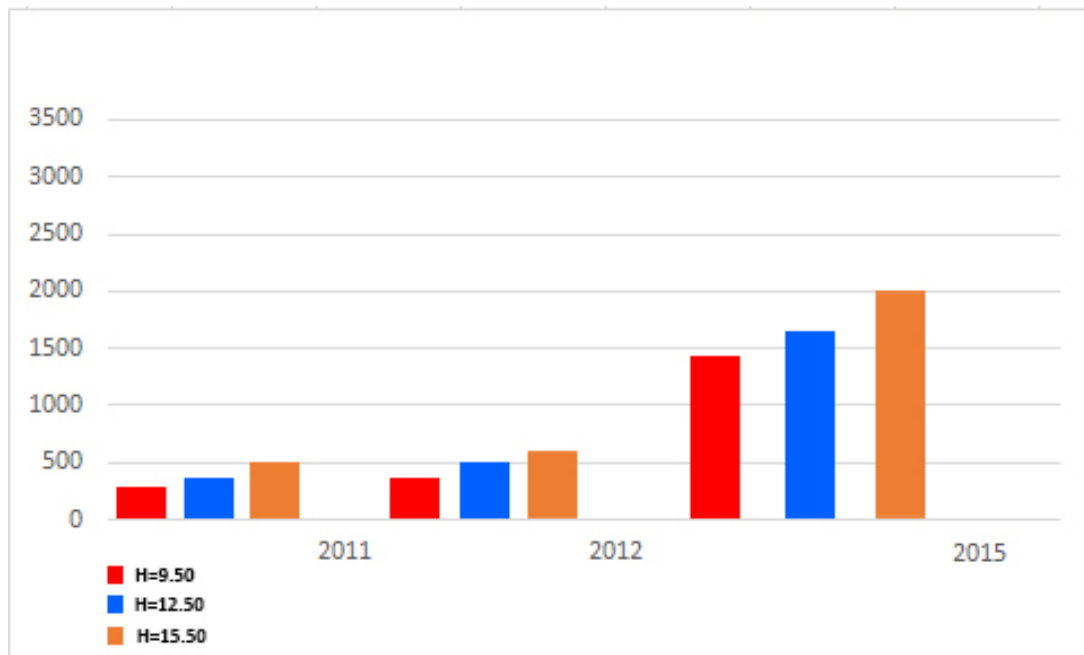
Şekil 5.2 Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi (İBB, 2015)

Yakın zamana kadar İstanbul'un eski gecekondu semtlerinden olan Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi, planlama çalışmaları sonucu bölgede yer alan eski maden ocaklarının (taş ocaklarının) yeni plan ile Vialand Eğlence Merkezi, Tema Park, alışveriş merkezleri, otel alanına alınması ile 2011 - 2015 yılları arasında taşınmaz değerlerinde büyük oranda bir artış yaşamıştır.

Bölge genelinde tek katlı gecekonduların veya az katlı yapılaşmaların yerini daha nitelikli daireler almış, çevreye yoğun yatırımcı talebi başlamıştır. Bu da 2011 yılında İBB tarafından tapu tahsis sahiplerine satılan arsaların m² değerinin yaklaşık 4 ile 5 katına çıkmasına neden olmuştur. Belediye taşınmaz satış değerleri tablo 5.2 de yer alırken Pazar rayiç değerleri ise Belediye satış değerinin çok daha üzerinde olup, Karadolap Mahallesi taşınmaz satış m² değerleri 2.500 - 3.000 TL/ m² civarındadır.

Tablo 5.2. Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi Taşınmaz Değer Değişimi

Karadolap Mahallesi Taşınmaz Değerleri		
m ² / TL değeri	Yıllar	İmar Durumu
300	2011	H= 9.50
400	2011	H= 12.50
500	2011	H= 15.50
400	2012	H= 9.50
500	2012	H= 12.50
600	2012	H= 15.50
1.400	2015	H= 9.50
1.700	2015	H= 12.50
2.000	2015	H=15.50



Şekil 5.3 Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi Taşınmaz Değer Değişimi



Şekil 5.5 Kartal İlçe Mahalle Görüntüleri

Kartal İlçesi'nin kentsel dönüşüme alınmasının nedenleri arasında, İstanbul'un Avrupa ve Asya kıtaları arasında ticaret, sanayi, kültür, yönetim, konut ve rekreasyon alanları arasında büyük bir dengesizlik bulunması yatmaktadır. İnsanlar, Anadolu yakasında ikamet edip Avrupa yakasında çalışmaktadır. Bu sorunun aşılabilmesi için, İstanbul'un batı yakasında yoğunlaşmış durumda bulunan merkezi iş alanlarının, Anadolu Yakasına kaydırılmasına yerel yönetimlerce karar verilmiş olup, uygulama bölgesi olarak Kartal İlçesi seçilmiştir.

Kartal İlçesinin seçilmesinin bir diğer nedeni ise bölgede bulunan yüzlerce fabrikalık sanayi alanıdır. Bölgede yer alan sanayi alanları kent dışına çıkartılacak ve yerlerine hizmet sektörünün ve merkezi iş alanlarının, marinaların, limanların, parkların, otellerin, konutların, iş kulelerinin yer aldığı yeni bir oluşum yapılacaktır. Kartal İlçesi kentsel dönüşüm projesi ile ;

- İstanbul'un Avrupa ve Anadolu yakası arasındaki hizmetler sektörü ve merkezler açısından varolan dengesizliği en aza indirmek,
- Anadolu Yakası için yeni hizmet alanları ve merkezler oluşturmak,
- Mevcut Sanayi alanlarının desantralizasyonunu sağlamak,
- Boşalan sanayi alanlarını hizmet alanlarına dönüştürmek,
- Ticaret, kot, turizm, sosyal ve kültürel donatı alanları geliştirmek ve bu alanlar arasındaki ulaşım bağlantılarını arttırmak ve çeşitlendirmek hedeflenmektedir.

Proje ve plan sürecini irdelemek gerekirse;

Kartal İlçesinde kentsel dönüşüm, Nisan 2005 de İBB ve Kartal Belediyesi tarafından ortaklaşa bir şehircilik atölyesi kurulması ile başlamaktadır. Pendik ve Kartal sahili ile Kartal İlçesi Merkez Mahallesi ve E-5 ten sahile inen, taş ocaklarını da içine alan 555 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Söz konu proje kapsamında, mevcut bölgede 2.500 - 25.000 büyüklükte yer alan parsellerde iş ve konut kulelerinin, sahil kısmında ise çeşitli boyutlarda marina, limanlar, parklar ve otellerin yapılması, ayrıca eski taş ocakları alanının yeni göl rekreasyon alanı olarak kullanılması, 1000 yat kapasiteli bir liman yapılması ile opera binası ve avm'lerin yer alması öngörülmüştür. Yapılaşma, küçük binalardan büyük binalara doğru gitmektedir.

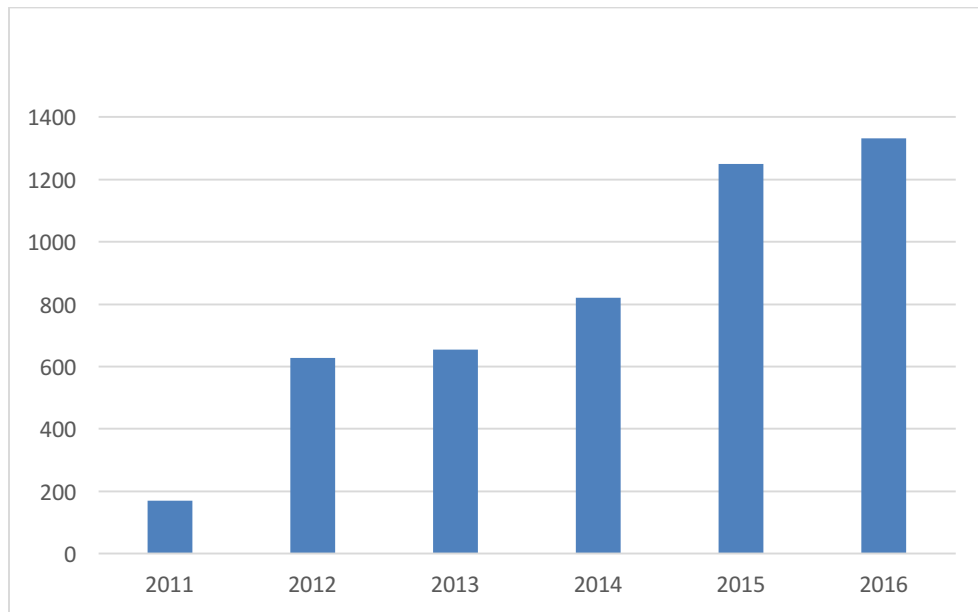
Söz konusu plan çalışmaları kapsamında, 2006 yılının mart ayında, İMP tarafından Kartal Sanayi Bölgesinde, " Merkezi İş Alanları Planlaması " adı altında uluslararası davetli bir yarışma açılmıştır. Hazırlanan İmar planlarına, mimarlar odasının açtığı davalarla 6 yılda 5 kez yürütmeyi durdurma kararı verilmiş ve yürütmeyi durdurma kararı verilmesi ile birlikte

bölge plansız kalmıştır (2005-2011 yılları). Bütün bu gelişmeler üzerine, mevcut plan 550 hektardan 303 hektara indirilerek revize edilmiş ve 16 Ocak 2015 de İstanbul Büyükşehir

Belediye Meclisince onaylanmıştır. İBB tarafından satışı gerçekleştirilen, Kartal İlçesi Yakacık - Hürriyet Mahallesiinde oluşan taşınmaz değer ilişkilerini incelemek gerekirse ;

Tablo 5.3 Kartal İlçesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu

Kartal İlçesi		
Mahalle	Yıllar	Taşınmaz Değeri (TL/m2)
Yakacık-Hürriyet		
	2011	170
	2012	627
	2013	654
	2014	820
	2015	1.250
	2016	1.332



Şekil 5.6 Kartal İlçesi Taşınmaz Değer Değişim Grafiği

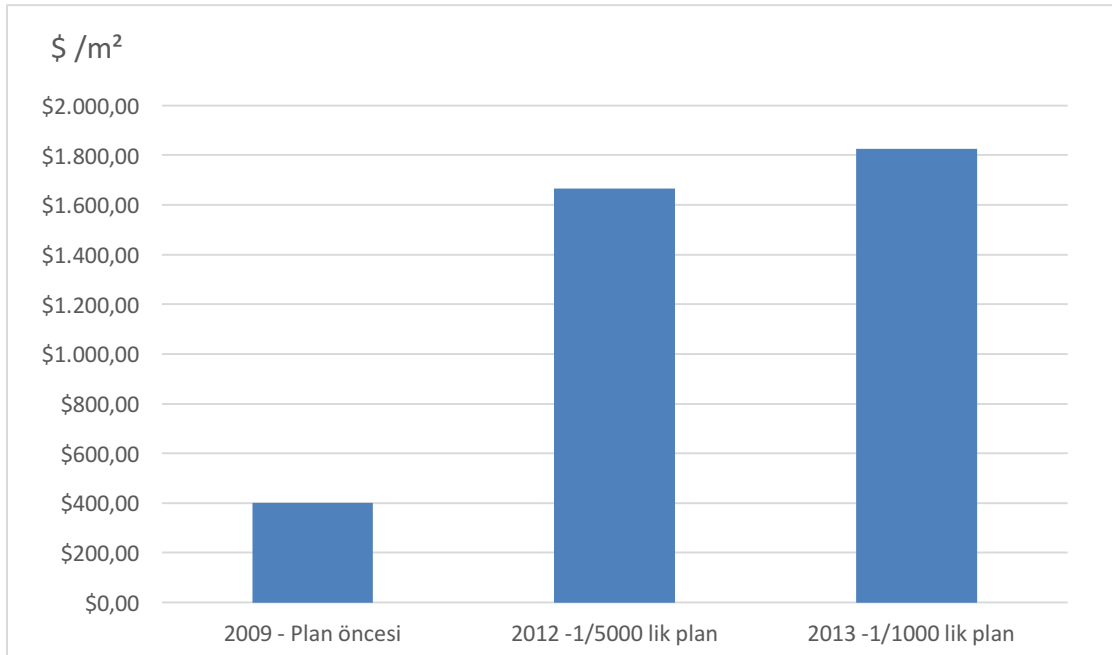
Tablo 5. incelendiğinde 1/5000 lik plan sürecinin sona yaklaşması ile birlikte, 2012 yılında taşınmaz değerinin 3,68 kat arttığı, yıllar itibarı ile artışın devam ettiği planlama sürecinin başladığı yıl olan 2011 yılı ile 1/5000 lik Nazım İmar Planının İBB Meclisince onaylandığı 2015 yılları arasında taşınmaz değerlerinde 7,35 kat değer artışı olduğu gözlemlenmektedir.

İrdeleme kapsamında ele alınan bir başka örnek ise tez kapsamında çalışma alanı olarak seçilen Sarıyer İlçesi Cendere bölgesidir. Cendere Bölgesi'nin geçirdiği plan aşamaları ile her bir plan fonksiyon değişikliği sonucu aldığı değerler, tablo 5.4 de gösterilmiştir.

Tablo 5.4 de görüldüğü üzere, plan çalışmalarına başlanmadan önce, taşınmaz değerleri yaklaşık 400 \$ seviyelerinde seyrederken, 1/5000 lik Nazım İmar Planı uygulamasını takiben taşınmaz değerlerinin 1.666,66 \$ a çıktığı, 2013 yılı 1/1000 lik uygulama imar planından sonra ise brüt parsel değerinin 1.826 \$ civarında olduğu gözlenmiştir. Daha net bir ifade ile plan öncesi ve plan sonrası taşınmaz değerleri arasında 4,56 kat artış yaşandığı tespit edilmiştir.

Tablo 5.4 Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu

Yıl	Değer(\$/m ²)	Plan Fonksiyonu
2009	400 \$	Plan çalışmalarına başlanmadan önce
2012	1666,66	1/5000 lik planın onaylanması
2013	1826	1/1000 lik plan onaylanması



Şekil 5.7 Kağıthane İlçesi Hamidiye Mahallesi Taşınmaz Mal Değer Değişim Grafiği

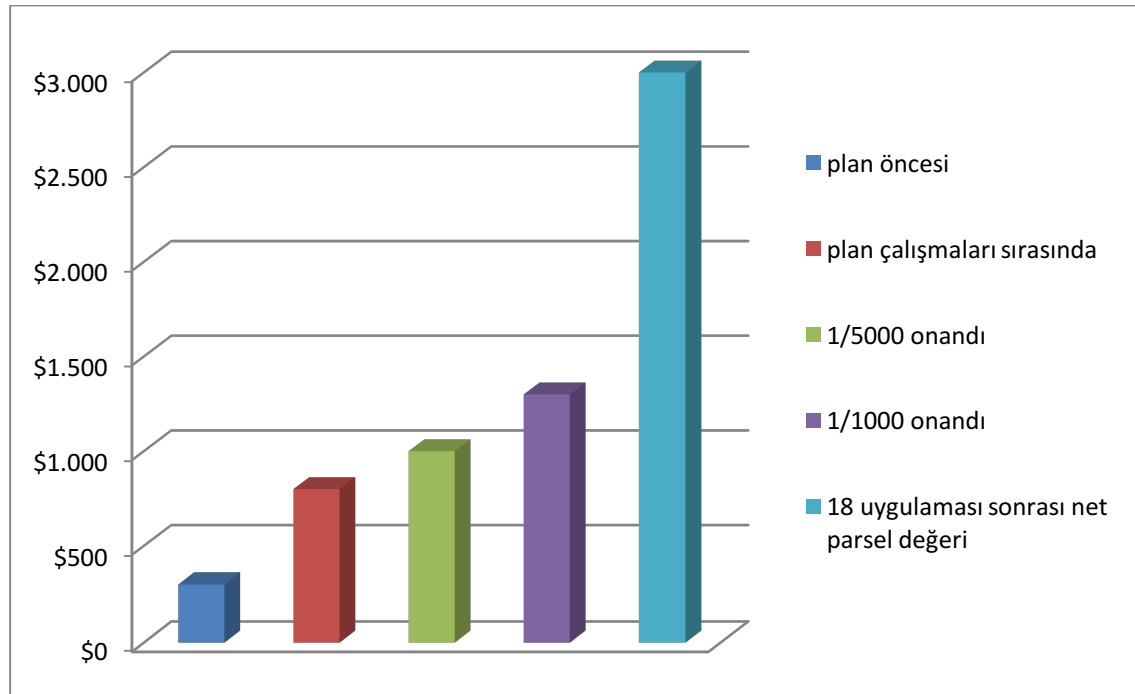
Yine aynı şekilde Cendere Caddesi ve Cendere Bölgesi'nin Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde kalan kısmında yapılan taşınmaz değer araştırması sırasında ise;

- 2009 yılında plan öncesinde taşınmaz değerlerinin 300 \$/m² iken plan çalışmasının başladığı haberinin duyulması ile birlikte 700-800 \$/m² seviyelerini gördüğü,
- Plan çalışması başladığında taşınmaz m² değerinin 1.000 \$/ m² olduğu,

1/1000 lik uygulama imar planı yürürlüğe girip 18 uygulamasına başlanıldığında taşınmaz değerinin 1.200-1.300 \$/ m² (brüt parsel üzerinden) olduğu ve net parsel değerinin ise 2.500-3.000 \$/ m² olduğu ifade edilmiştir. Tablo incelendiğinde plan öncesi taşınmaz değeri ile plan sonrası oluşan taşınmaz değeri arasında 4,33 kat artış olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu artış, net parsel değeri üzerinden hesaplandığında 10 kat a kadar varabilmektedir.

Tablo 5.5 Sarıyer İlçesi Cendere Vadisi Taşınmaz Mal Değer Değişim Tablosu

Yıl	İlçe	Mah.	Değer(\$/m ²)	Plan Fonksiyonu
2009	Sarıyer	Cendere Vadisi	300	Plan çalışmalarına başlanmadan önce
2010	Sarıyer	Cendere Vadisi	700-800	Plan çalışmalarına başlandığı haberinin duyulması
2012	Sarıyer	Cendere Vadisi	1.000	1/5000 lik planın onaylanması
2013	Sarıyer	Cendere Vadisi	1.200-1.300	1/1000 lik plan onaylanması



Şekil 5.8 Sarıyer İlçesi Cendere Vadisi Taşınmaz Mal - Değer Değişim Grafiği

Tüm bu incelemelerle görüldüğü üzere plan aşamalarının her birinde taşınmaz değeri değişiklik göstermiştir. Buradan da anlaşılabileceği üzere planlama çalışmaları ve taşınmaz değeri arasında, pozitif yönlü, doğru orantılı bir ilişki söz konusudur.

Yukarıdaki irdelemeler ile görülmektedir ki kentsel dönüşüm uygulamaları kimi zaman mülkiyet sorununa ve çarpık yapılaşmaya son vermek için (Örneğin: Eyüp İlçesi Karadolap Mahallesi), kimi zaman ulaşım sorunlarına çözüm bulabilmek amaçlı (Beyoğlu İlçesi

Tarlabaşı örneği), kimi zamanda sanayi alanlarının kent çeperleri dışına çıkması ve/veya tarımsal amaçlı arazilerin kentsel arsa haline dönüşmesi amaçlı olarak (Kartal İlçesi ve Sarıyer İlçesi Cendere Bölgesi örneklerinde olduğu üzere), kentsel planlama çalışmaları ile başlamaktadır. Söz konusu plan çalışmalarının başlangıç evresinden sonuç evresine kadar geçen her evresinde, bulgulara açıklandığı üzere taşınmaz değerlerinde önemli değişimler yaşanmaktadır.

VI. SONUÇ ve ÖNERİLER

Taşınmaz mallara dayalı kalkınma planları, özellikle içerdikleri arsa ve arazilerin kullanım biçimini değiştirmeyi, düzenlemeyi amaçlarlar. Bu da beraberinde taşınmaz malların kullanımının planlamasını gerektirir. Planlamanın amacı, birey ve kamu arasında denge mekanizmasını kurarak her iki tarafında çıkarlarını optimize edip yaşamsal mekanları en uygun, en sağlıklı şekilde kullanıma açılmasını sağlamaktır.

Taşınmazlar birçok amaçla edinilirler. Taşınmazın bir yatırım, güvence, gelir, barınma v.b. birçok özelliğe sahip olmasından dolayı, taşınmaz konusu hem ülke ekonomisinde hem de bireysel ekonomide önemli yer tutar. Şüphesiz taşınmaz değerini etkileyen birçok unsur bulunmaktadır. Bu unsurlar: taşınmaz malın konumu, imar durumu, ulaşım, ana artere olan yakınlığı, doğa, manzara, kent merkezi, okul alanları, sağlık alanları, alış-veriş merkezleri, rekreasyon alanları v.b. dir. Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin içerisinde en önemli faktör, planlama kararlarıdır. Çoğu kez planlar yapılırken taşınmazların plan öncesi değeri ve plan fonksiyonu sonrası değeri dikkate alınmaz. Birçok taşınmaz gerçek değerini bulmadan atıl bir konumda yıllarca kalır. Ya da el değiştirerek arsa spekülâtörlerinin rant kapısı halini alır.

Bu tez kapsamında, planlama ve taşınmaz mal değeri arasındaki ilişkiler, seçilen örnek bölgelerle incelenmiştir. Tez araştırması sırasında örnek bölge olarak İstanbul İli Sarıyer İlçesi Cendere Bölgesi seçilmiş, bölgenin planlama çalışmalarına karar verilme yılı olan 2010

yılından itibaren taşınmaz mal değerlerinde oluşan değişim; gerek kamu gerekse yerel kaynaklardan araştırılmıştır.

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Cendere Bölgesinde yer alan taşınmazların değeri 2009 yılı plan çalışmalarına başlanılmadan önce 300 \$/m² iken plan çalışmalarına başlanıldığının halk arasında duyulması ile birlikte 700 – 800 \$/m² değere ulaştığı, 1/5000 lik nazım imar planı çalışmalarının yapıldığı 2012 yılında 1.000 \$ /m² olduğu, 1/1000 uygulama planı sonrasında 1.200 - 1.300 \$ /m²'ye ve son olarak İmar Kanununun 18. madde uygulaması sonucunda net parsel değerinin 2.500 – 3.000 \$ /m² ye ulaştığı tespit edilmiştir.

Tüm bu çalışmalar sonucunda görülmektedir ki taşınmaz değerleri kentsel planlama çalışmalarından açık ve net bir biçimde etkilenmektedir. Bu değişim çoğu zaman yukarı yönlü olurken, plan fonksiyonu sonucunda yükleneceği işleve göre bazen ise aşağı yönlü de olabilmektedir. Örneğin konut alanında yer alan bir taşınmazın imar fonksiyon değişikliği ile yeşil alana alınması (İstanbul İli Arnavutköy İlçesinde yer alan bazı taşınmazlar) yada dere isale hattı sınırı içerisine alınması (İstanbul İli Ümraniye İlçesi Tavukçu Deresi, dere ıslah hattı-dere koruma bölgesi sınırlarının genişletilmesi v.b) taşınmaz değerlerinde negatif yönlü bir değişime de yol açabilmektedir. Bütün bu parametreler şunu göstermektedir ki kentsel planlama çalışmaları ve taşınmaz değerleri arasında kuvvetli bir etkileşim söz konusudur. Taşınmaz değerlerinde oluşan değişim, kentsel planlama çalışmalarının bir sonucudur.

Bu nedenle, sağlıklı bir ekonomik kalkınmanın gerçekleştirilmesi için; taşınmazlara en uygun, en doğru plan fonksiyonunun verilmesi, teknik ekibin ve kamu yöneticilerinin gereken çalışmayı yapması, plan - değer arasındaki yadsınamaz ilişkiden dolayı plan öncesinde taşınmazın değerinin tespiti ve yapılacak plan sonrasında oluşacak taşınmazın değerinin

tahmini için bu konuda eğitim almış, yeterli teknik bilgi, donanım ve tecrübeye sahip taşınmaz değerlendirme uzmanlarınca değerlendirilmesi ve planlama çalışmalarında değerlendirme uzmanı ile plancının beraber çalışması son derece önemlidir. Böylece hem planlı bir gelişim sağlanacak hem de ekonomik anlamda gerek kamu, gerek ise vatandaş kazanacak, taşınmazlar ise en etkin, en verimli durumu ile değerlendirilmiş olacaktır.

KAYNAKLAR:

Açlar, A., Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz Değerlemesi, TMMOB Odası Harita ve Kadastro Odası Yayını, Ankara.

Alonso, W., 1964. Location and Land Use, Harvard University Press, Cambridge.

Arslan, R., 1997. Arazi Kullanış Ekonomisi, 1.Baskı, YTÜ Basım Yayın Merkez Matbaası, İstanbul.

Arsanlı, K.Y., 2004. Kentsel Alanda Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerine Etkisinin Araştırılması, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, syf: 3, syf:5.

Atack, J., Margo, A. R., 1998. The Price Gradient for Vacant Urban Land: NewYork,

Bender, A., 1997 An Analysis of Perceptions Concerning the Enviromental Quality of Housing in Geneva, Urban Studies.

Beaton, W.P., 1991 Land Economics , May , 67.

Bertuglia, C., Leonardi, G., 1987, An Historical Review of Approaches to Urban Modelling, Newyork.

Brigham, 1965. The Determinant of Residential Land Values, Land Economics.

Börekçi, A., 2014. Gayrimenkul Değerlemesinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinden Yararlanma Olanakları Adana İli Çukurova İlçesi Güzelyalı Mahallesi Örneği, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, syf: 4.

Cao, T.V., Cary, D.C., 1981 Mixed land uses , land use externalities ad residential property values,a reevaluation

Çeçener, B., 2000. İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar, TMMOB Mimarlar Odası, Özdil Basımevi, İstanbul.

- Chapin, F.S.Jr.**, 1965. Urban Land Use Planning, University of Illinois Press, Urbana.
- Capozza, R.D., Helsley, R.W., 1989. The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth.
- Demir, H.**, 2006 Kadastronun Mali Boyutu (bileşeni), TMMOB ,22-24 Mayıs 2006, Kadastro Kongresi.
- Demircioğlu, E.**, 2005. Alışveriş Merkezlerinin Konut Fiyatlarına Etkisi, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü, İTÜ.
- Erdoğan, S.**, 2012 Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Değerlemesi.
- Ersoy, M., 1978. The Political Economy of Urban Areas, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara.
- Gölbaşı, İ.**, 2006 Planlama Faaliyetlerinin Taşınmaz Mal Değerleri Üzerindeki Etkilerinin İncelenmesi, İTÜ.
- Güngör, E.**, 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler, Yeterlik Etüdü, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara.
- Hoyt, H.**, 1933. One Hundred Years of Land Value in Chicago.
- Hurd, M.**, 1903. Principles of City Land Values, Newyork: The Record and Guide, Chicago.
- Kırar, B.**, 2008. Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi.
- Kılınçaslan, İ.**, 2002. Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İTÜ Matbaası, İstanbul.
- Kocatürk, F.**, 2003. Kayseri’de Konut Alanlarının Yer Seçimi ve Hane Halkı Hareketliliği, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Köktürk, E.**, 2009 .TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

- McMillen, D.P.**, 2002. The Review of Economics and Statistics, February, 84
- Muth F. R.**, 1969. Cities and Housig, The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use
- Ohls, J.C., Pines, D.**, 1975. Discontinuous Urban Development and Economic Efficiency
Land Economics.
- Ottensmann, J. R.**, 1977. Urban Suprawl, Land Values and the Density of Development
Land Economics.
- Prada, M.**, 2009. International Valuation Standards Council Setting the Standard.
- Peiser, R.B.**, 1989. Density and Urban Suprawl , Land Economics.
- Seele, W.**, 1994. İstanbul'da İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar, 28
Kasım-1 Aralık, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, Çağdaş
Yayıncılık, İstanbul.
- Scherzer, K.**, 1992. The Unbounded Community: Neighborhood Life Social Community in
Newyork City .
- Sheppard , E.**, 1987. A Marxian Model of The Geography of Production and Transportation
in Uban and Regional Systems.
- Suher, H.**, 1990. Şehir Planlama Süreci Ders Notları, İTÜ.
- Tanaka, H., Shibasaki, R.**, 2001. Creation of Spatial Information Database for Apprasising
The Real Estate, 22 nd Assian Confernce on Remote Sensing , Singapore.
- Tezer, A.**, 1997. Kentsel Ulaşım Planlamasında arazi- kullanım- ulaşım etkileşiminin
modellenmesi, İstanbul üzerine bir değerlendirme, Doktora Tezi, İTÜ, Fen Bilimleri
Enstitüsü.
- Topçu, M.**, 2008 Konut Değerleri Değişiminin Kentsel Etmenlerle Ölçülmesine Yönelik Bir
Yöntem Denemesi: İstanbul Örneği

Türksoy, C., 1994. İstanbul İçin Bir Planlama ve Yönetim Örgütlenmesi, Planlama Dergisi İstanbul Özel Sayısı 93/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul

Ülger, N.E., 2010. Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, sayf: 59, 65, 66, 67.

Yavuz, F., 1980. Kentsel Topraklar Ülkemizde ve Başka Ülkelerde, Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.

Yalın S. D. 2004. Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi. Geomatik Yüksek Lisans Programı, Taşınmaz Mal Değerlemesi Ders Notları.

Yomralıoğlu, T.,1993. A Nominal Asset Value- Based Apporoach for Land Readjustment and Its Implementation Using GIS, Doktora Tezi, Department of Surveying, , University of Newcastle, Upon Tyne, İngiltere

Yomralıoğlu, T.,1995. Taşınmazları Değerlendirilmesi, Ders Notları, KTÜ, Trabzon.

Yomralıoğlu, T.,1997. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Pları Uygulama Teknikleri, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği , Yayın No. 1

Yomralıoğlu, T., Nişancı. R., Çete. M., Candaş. E., 2011. “Dünyada ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi ”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs, Okan Üniversitesi, syf : 1, 10, 12,13.

URL 1: www.cbs.gov.tr

URL 2: www.erolkokturk.net

URL 3 : www.erolkokturk.net/almnya örneği

URL 4: www.vikipedi.org/kartalilcesi

URL 5: www.vikipedi.org/istanbulharitasi

URL 6: www.emlakrotasi.com

ÖZGEÇMİŞ

Şenay Şimşek, 1974 yılında İstanbul Sarıyer'de doğdu. Sırasıyla Sarıyer İlköğretim Okulu, Sarıyer Vehbi Koç Vakfı Lisesi (matematik bölümü), Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Bölümü (Onur Öğrencisi), olarak bitirdi. Halen Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Dönüşüm Uzmanlığı Yüksek Lisans Programında öğrencidir. 2009 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun açtığı sınavlara girerek Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olmaya hak kazandı. 2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığında çalışmaya başladı. İBB bünyesinde kurulan Başkanlık Kıymet Takdir Komisyon üyeliği, kira - ecri misil komisyon üyeliği, doğrudan temin komisyon üyeliği ve dışarıya yaptırılan değerlendirme hizmetlerinin kontrolörlüğünde yer aldı. 2011 yılından beri İstanbul Adalet Sarayında muvazaalı satışlar, tasarrufun iptali, izale-i şüyu davaları ve ivazsız el atma (kamulaştırma) davalarında mülk bilirkişiliği yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk annesi olup halen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İstanbul Adalet Sarayındaki görevine devam etmektedir.