
KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Prof. Dr. N. Enver ÜLGER
Okan Üniversitesi Geomatik Mühendisliği Bölümü
www.okan.edu.tr

KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?

- Çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesidir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARAFLARI



YEREL İDARE-KAMU



YATIRIMCI-FİNANSÖR



**PROJE GELİŞTİRME
GRUBU-ARAZİ GRUBU-
ARAZİ UZMANLARI**



**HAK SAHİPLERİ-
MÜLKİYET**

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN TARAFLARI



Yerel İdare – Kamu

- Bakanlık
- Büyükşehir Belediyeleri
- İlçe Belediyesi
- Plan ve proje üzerinde tasarruf hakkı bulunan diğer kamu kuruluşları



Yatırımcı-Finansör

- Finans Kuruluşları
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- Gayrimenkul Yatırım Şirketleri v.b.



Proje Geliştirme Grubu- Arazi Uzmanları

Değerleme, tasarım, planlama, mühendislik hizmetleri, proje yönetimi, yapı denetim, satış, pazarlama, reklam, yazılım v.b. Hizmet ve işleri yapanlar/Düzenlemeciler



Hak sahipleri (mülkiyet)

- Belediye
- Hazine
- Şahıs
- Diğer

KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YASAL DAYANAKLAR



KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YASAL DAYANAKLAR

Kentsel Dönüşüm;

Hazırlanan Kentsel Dönüşüm imar planının nasıl uygulanacağı, oluşacak yeni mülkiyetlerin dağıtımı, yapımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesidir. Bu bir süreci anlatır.

Bu sürecin yerine getirilebilmesi için;

1. Kentsel Dönüşüm Politikasına,
2. Yasaya,
3. Kırsal/Kentsel arazi/arsa kullanım (imar) planlarına,
4. Bu yasa içerisinde belirlenmiş ve tanımlanmış bir imar uygulama yöntemine,
5. Bu yönetime göre kentsel dönüşüm uygulamalarının nasıl yapılacağını anlatan uygulama yönetmeliğine
6. Güçlü bir finansman desteğine ihtiyaç vardır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YASAL DAYANAKLAR

3194 sayılı İmar Kanununun Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. Maddesi şöyle düzenlenmiştir:

“Madde 18- İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri ve diğer hak sahiplerinin **muvaafakat aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve **re’sen tescil işlemlerini** yaptırmaya belediyeler yetkilidir.”**

BELEDİYE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN

Kanun No. 5998 Kabul Tarihi: 17/6/2010

MADDE-1:

3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi değiştirilmiştir.

BELEDİYE KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla;

İmar uygulaması yapmaya,İmar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Uygulama işlemleri

MADDE 6 :

Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve **diğer usuller** ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Uygulama işlemleri
MADDE 6 : Bakanlık

Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita plan, proje, **arazi ve arsa düzenleme işlemleri** ile toplulaştırma yapmaya, gerek görülmesi halinde standartları plan kararları ile tayin etmeye plan yapmaya ve onaylamaya, kent tasarımları hazırlamaya;

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Uygulama işlemleri
MADDE 6 : Bakanlık

Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümlerde dahil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya

Aynı alana ilişkin **anlaşma sağlamak kaydıyla menkul değere dönüştürmeye** 'YETKİLİ' dir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Uygulama işlemleri
MADDE 6 : Bakanlık

Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat ve hasılat karşılığı, **değer esaslı usuller de dahil olmak üzere** inşaat yapmaya ve yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu gereği paylaştırmaya, payları ayırmaya ve birleştirmeye, 4721 sayılı medeni kanuna göre sınırlı aynı hak tesis etmeye 'YETKİLİ' dir.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN

Uygulama işlemleri
MADDE 6 : Bakanlık

Dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların üzerindeki köhnemiş yapılar da dahil olmak üzere , muhdesatı ile birlikte **Değer Tespit İşlemleri Ve Dönüşüm İle Oluşacak Taşınmazların Değerlemeleri** BAKANLIK, TOKİ veya İDARECE YAPILIR VEYA YAPTIRILIR.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Kanunun birincil amacı; genel olarak afetlerin, özel olarak da gelmesi beklenen depremin vereceği zararı en az düzeye indirmektir.
- İkincil amacı ise; afet gerçeği bir dinamik olarak kullanılarak kanunda yer alan haklardan yararlanarak kentsel dönüşümün hızlandırılması ve tamamlanmasıdır.
- Yasa bu amaçlar doğrultusunda olumludur. Fakat kentsel dönüşüme sadece fiziksel ve mekansal anlam yüklemek, onu sadece binaları yıkmak ve yeniden yapmak olarak tarif etmek doğru olmaz. Bu bakış açısı eksik ve sorunludur.

AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

- Kentsel dönüşümün başarısı, sektörler arası eşgüdümle birlikte sağlam bir finansal yapıya bağlıdır. Kanunda bu amaçla “dönüşüm projeleri özel hesabı” oluşturulmuş bununla ilgili uygulama yönetmeliği çıkarılmıştır. Finansman kaynakları için ulusal yada uluslararası fonlardan faydalanmayı olanaklı kılacak modellerin geliştirilmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile sermaye piyasaları arasındaki bağın kurulması oldukça önemli ve küresel bir dünyada gereklidir. Bu bakımdan kanunun bu düşüncesi olumludur. Fakat bu modeller geliştirilirken yabancı kaynaklardan yazılan, söylenen kavram ve yöntemlerin alınıp getirilmesi ülkemiz koşullarından kaynaklı uyumsuzluklar ve başarısızlıklar getirebilir. Üzerinde özenle durulması gereken konulardır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YASAL DAYANAKLAR

Sonuç olarak, Türkiye’de imar/kentsel dönüşüm uygulamalarında genelde başvurulan uygulama araçları;

- **2942 Kamulaştırma Kanunu** : Bu mülkiyet düzenlemesi değil, mülkiyetin ortadan kaldırılmasıdır.
- **3194 Sayılı Yasaya Göre Ayırma birleştirme**: Çok dar anlamda ve çok özel durumlarda başvurulur.
- **3194 Sayılı İmar Kanunu**: Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. Madde uygulaması ile “**EŞİT ORANLI TOPRAK KESİNTİSİ**” yöntemi uygulanır.
- **5393 Sayılı Belediye Kanunu**: 73. Madde ile “**DEĞER ESASLI**” yöntemine göre uygulama yapılması olanaklıdır.
- **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**: Diğer usuller diye tanımlar ve kavramlar yasada yer almasına karşın, uygulama yöntemi olarak anlaşma olmaz ise kamulaştırma yöntem olarak yasada yer almaktadır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRME MODELLERİ

Kentsel Dönüşümün gerçekleştirilmesinde üç modelden söz edilebilir.

- ❑ **Birinci Model; Kamu Esaslı,**
- ❑ **İkinci Model; Anlaşma Esaslı,**
- ❑ **Üçüncü Model; Değer Esaslı**

MODEL-I

KAMU ESASLI: TÜM İNŞAAT TUTARININ KAMU TARAFINDAN KARŐILANMASI

- Proje alanın tamamının yıkılıp, mevcut alan toplamı kadar yeniden yapı inŐaatı yaparak, gayrimenkul sahiplerine tesliminin öngörüldüğü modeldir.
- Bununla birlikte; yapılaşmamış arsası olan hak sahiplerine, dönüşüm sonrasında, katılımdaki alanı kadar alan verilmesi düşünülmektedir.
Gerekli tüm maliyetlerin kamu tarafından karşılanacağı varsayımı üzerine kurulmuŐtur.

MODEL-II

ANLAŞMA ESASLI: HAK SAHİBİ YATIRIMCI, KAMU/PLAN ANLAŞMASINA DAYALI KAT KARŞILIĞI-HASILAT PAYLAŞIMI

- ***Anlaşmaya dayalı***, katılım ve dağıtım değerlerinin ayrıntılı olarak belirlenmediği, bilinemediği genel ölçütlere dayanan, çok dar ve küçük alanlarda, mülkiyet sorunu olmayan yerlerde uygulanabilecek parasal paylaşımı esas alan yöntemdir.

MODEL-II

ANLAŞMA ESASLI: HAK SAHİBİ YATIRIMCI, KAMU/PLAN ANLAŞMASINA DAYALI KAT KARŞILIĞI-HASILAT PAYLAŞIMI

- Aslında iki tip sözleşmede de taraflar hesaplarını kazanç/değer üstüne kurgular ve kararlar verir. Temel mantık ortaklıktan elde edilen parasal kazanç miktarı üzerine oturmaktadır. Arsa bedeli ile karşılığında alınan hasılat veya kat karşılığı bağımsız bölüm, değer esaslı kentsel dönüşüm projelerindeki katılım değeri ile dağıtım değeri arasındaki ilişkiye benzer. Fakat önemli farklarda vardır:

MODEL-II

ANLAŞMA ESASLI: HAK SAHİBİ YATIRIMCI, KAMU/PLAN ANLAŞMASINA DAYALI KAT KARŞILIĞI-HASILAT PAYLAŞIMI

- Süreci adil yönetebilecek sivil yada kamusal uzlaştırıcıdan yoksun olunması,
- Hem katılım/katılım değeri, hem dağıtım/dağıtım değeri sonuçlarına göre hesaplanacak kazancın yani projenin net bugünkü değerinin, tarafların adil olarak dağıtılmasını sağlayacak ölçütlerin belirsiz olması,

MODEL-III

DEĞER ESASLI YÖNTEM

Yeni bir projenin yüklenici karı dâhil, tüm giderlerini de içeren bir yatırım maliyeti vardır. Mevcut katılım değeri (arsa+bina değerleri) ise; bu yatırım maliyetini oluşturan giderlerden biri gibi düşünülmektedir.

Yatırımcı projeyi yapması karşılığında yatırım beklentilerine bağlı olarak kâr elde etmek ister.

Yatırım maliyeti + kâr'ın, yükleniciye tüm projeyi yapması karşılığında verilmesi zorunludur.

MODEL-III

DEĞER ESASLI YÖNTEM

- Bu tutar; yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak, aynı yerden veya başka bir yerden verilmelidir.
- Ayrıca hak sahibi-kamu da kentsel dönüşüm projesi ile ortaya çıkacak artı değerden pay almalıdır.
- Yatırımcı-hak sahibi-kamu arasındaki bu ilişkiyi meşru olarak kuracak yöntem ne olmalıdır? Bu yöntemin adı da değer esaslı yöntemdir.

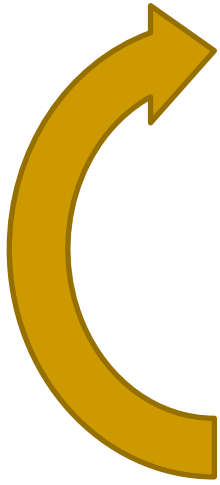
«Kentsel Dönüşüm»de ve tüm imar uygulamalarında; DEĞER ESASLI YÖNTEM, güvenilir ve adaletli uygulama yöntemidir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

- Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve İlân Edilmesi,
- Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti,
- Katılım Değerinin ve Oranının Belirlenmesi ve Hak Sahipliğinin Tespiti,



KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ



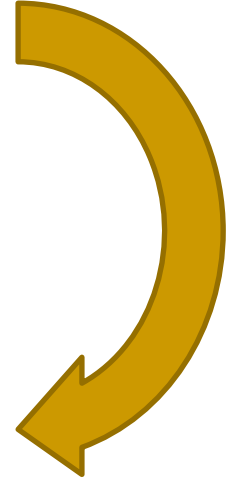
En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

Kentsel Tasarım Projeleri ve
Dönüşüm Amaçlı İmar Planının
Hazırlanması

Dağıtım İçin Proje Değerine Bağlı
Yapılabilirlik (fizibilite) Analizi



Proje Değerinin Kesinleştirilmesi



KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

- Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Kesinleştirilmesi
- Dağıtım Değerinin Kesinleştirilmesi
- Dağıtım Değer Listelerinin Hazırlanması, Dağıtım Teklif Listeleri Hazırlığı
- Dağıtım Değeri Listesi Bağımsız Bölüm Planlarının Hazırlanması
- Dağıtım
 - Dönüşüm Amaçlı İmar Planının Uygulanması
 - Onay Meclis/Encümen
 - Tapuya Tescil
- Yapım / İnşaat

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE TEMEL KAVRAMLAR VE TANIMLAR

KATILIM DEĞERİ (KD):

- **Kentsel dönüşüm sınırları içindeki her bir hak sahibinin arsa, bina ve enkaz değeri toplamına karşılık gelen değer,**

KATILIM PAYI ORANI (KPO):

- **Hak sahibi olarak tespit edilen her bir kişi veya kurumun katılım değerinin, toplam katılım değerine oranı,**

TOPLAM KATILIM DEĞERİ (TKD):

- **Hak sahiplerinin katılım değerlerinin toplamı,**

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (PNBD):

- **Katılım değeri toplamının maliyet olarak ele alındığı uygulama imar/konsept projenin değerlemesi çalışmalarında, nakit akış analiz tabloları sonucunda bulunan projenin net bugünkü değeridir. Projenin tüm gelir ve giderlerinin farkından hesaplanan projenin net geliri, belirli zaman dilimleri içinde belirli bir iskonto oranı(risksiz getiri oranı + risk primi) ile indirgenerek projenin net bugünkü değeri bulunur.**

YATIRIM MALİYETİ (YM):

- **İmar/konsept projenin uygulaması aşamasında tüm projelendirme, müşavirlik, mühendislik, inşaat yapımı vb. gibi tüm giderler toplamı, yatırım maliyetidir.**
-

DAĞITIM PAYI ORANI (DPO):

- **Dağıtım modeline göre; hak sahiplerinin/yatırımcının/kamunun/fonun (yani projenin taraflarının) projenin net bugünkü değerinden alacağı payları gösteren oran,**

DAĞITIM DEĞERİ (DD):

- **Kentsel dönüşüm projesinde dağıtım modeli sonrasında her bir hak sahibine verilmesi öngörülen değer,**

TOPLAM DAĞITIM DEĞERİ (TDD):

- **PNBD ile TKD dayalı hesaplanan değer,**

DAĞITIM DEĞER LİSTELERİ (DDL):

- **Kentsel dönüşüm projesinde dağıtım senaryolarına göre hak sahiplerinin alacağı değerleri gösteren liste,**

BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANLARI (BBP):

- **Dağıtım değeri listelerine dayalı hazırlanan, kat mülkiyetine esas bağımsız bölüm planları,**

DAĞITIM TEKLİF LİSTELERİ (DTL):

- **Kentsel dönüşüm projesinde kabul edilen dağıtım modeli sonrasında hak sahiplerine, değere karşılık verilecek bağımsız bölüm veya nakit paranın gösterildiği liste,**

GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUMLARININ TESPİTİ, KATILIM DEĞERİ TESPİTİ VE HAK SAHİPLİĞİNİN BELİRLENMESİ

KATILIM DEĞERİ VE KATILIM PAYI ORANLARININ BELİRLENMESİ

..... MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

KATILIM DEĞERLERİ VE KATILIM PAYI ORANLARI

HAK SAHİBİ BİLGİLERİ VE KATILIM DEĞERİ LİSTELERİ (TL)

| ADA NO | PARSEL NO | PARSEL ALANI m ² | CİNSİ | HİSSE MİKTARI | AD SOYAD | BABA ADI | HİSSEYE İSABET EDEN ARSA m ² si | ARSA BİRİM DEĞERİ (TL) | ARSA DEĞERİ (TL) | ENKAZ DEĞERİ (TL) | KATILIM DEĞERİ (TL) = (ARSA DEĞ.+ENKAZ DEĞ.) | KATILIM PAYI ORANI (KD/TKD) |
|--------|-----------|-----------------------------|-------|---------------|----------------|---------------|--|------------------------|------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| 687 | 1 | 13,948 | ARSA | 3/16 | Ali Sakarya | Cemal Sakarya | 2,615 m ² | 1,300 | 3,399,983 | 97,590 | 3,497,574 | 0.032461 |
| 687 | 1 | 13,948 | ARSA | 10/16 | Hüseyin Keskin | Kamil | 8,717 m ² | 1,300 | 11,333,283 | 325,303 | 11,658,586 | 0.108204 |
| 351 | 1 | 1,991 | | 1851/2399 | Burhan Hızlı | Ahmet | 1,536 m ² | 1,500 | 2,304,957 | | | |
| 342 | 1 | 6,936 | ARSA | 38/2400 | Burhan Hızlı | Ahmet | 109 m ² | 425 | 46,678 | | | |
| | | | | | | | 1,646 m ² | | 2,351,636 | 66,780 | 2,418,417 | 0.022445 |

KENTSEL TASARIM PROJELERİNİN VE DÖNÜŞÜM AMAÇLI İMAR PLANININ HAZIRLANMA SÜRECİ

PROJENİN EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ (PROJENİN YAPILABİLİRLİĞİ)

Fiziksel Olarak Olabilirlik

Yasallık

Fizibil Olma

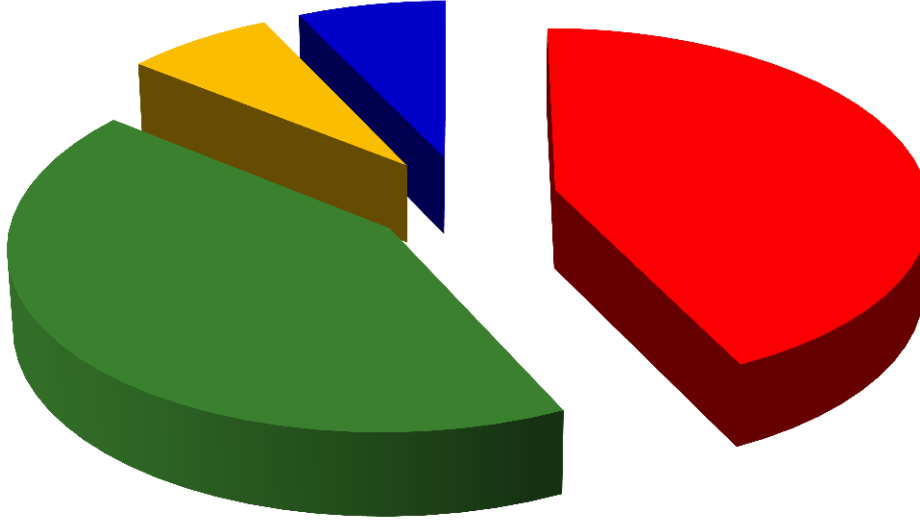
Ekonomik Olarak En Verimli
Kullanılabilirlik

DÖNÜŞÜM AMAÇLI İMAR PLANININ KESİNLEŞTİRİLMESİ

DEĞER ESASLI YÖNTEME GÖRE DAĞITIM SÜRECİ

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞERİN PAYDAŞLARA GÖRE DAĞILIMI

PNBD PAYLAŞIM ORANLARI



■ YATIRIMCI-GELİŞTİRİCİ
PAYI %

■ HAK SAHİPLERİ PAYI %

■ YEREL İDARE (KAMU)
PAYI %

■ YEREL KENTSEL
GELİŞİM FONU %

PNBD PAYLAŞIMI

- Yatırımcıya Verilecek Toplam Dağıtım Değeri = $PNBD \times DPO_y$
- Hak Sahiplerine Verilecek Toplam Dağıtım Değeri = Toplam Katılım Değeri + $(PNBD \times DPO_{hs})$
- Yerel İdareye Verilecek Toplam Dağıtım Değeri = Varsa Proje Alanında Hak Sahibi Olduğu Gayrimenkullerden Dolayı Katılım Değeri Toplamı + $(PNBD \times DPO_{yi})$
- Yerel Kentsel Gelişim Fonu Toplam Dağıtım Değeri = $PNBD \times DPO_{ykgf}$

SEÇİLEN DAĞITIM MODELİNE UYGUN DAĞITIM TEKLİF LİSTELERİNİN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANLARININ/MİMARİ PLAN TİPLERİNİN OLUŞTURULMA SÜRECİ

Bağımsız Bölüm/Mimari Plan Tip'lerinin tasarlanmasında;

- Hak Sahipliğindeki Bağımsız Birimlerin Sayı, Alan Ve Fonksiyonları,
 - Katılım Değerleri,
 - PNBD'ne Bağlı Paylaşım Modeli,
 - Dağıtım Değeri,
- arasındaki ilişki doğru analiz edilerek çalışmalar yapılır.

Dağıtım değeri teklif listeleri oluşturulurken, tasarlanan alan ve fonksiyonlara göre mimari plan tip'lerinden faydalanılarak, dağıtılacak bağımsız bölüm planları (DAĞITIM TEKLİF LİSTELERİ) oluşturulur.

HAK SAHİBİ DAĞITIM TEKLİF LİSTE ÖRNEĞİ

| KATILIM | | | DAĞITIM | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|--|-------------------|---------------------------------------|--|-------------------|---------------------------------------|--|
| | | | SENARYO 1'E GÖRE | | | SENARYO 2'E GÖRE | | | SENARYO 3'E GÖRE | | |
| Mevcut Yapının Sınıfı | Mevcut Alanı m2 | Katılım Değeri TL | Dağıtım Değeri TL | Yeni Proje Alanı | Teklif Edilen Bağımsız Bölüm | Dağıtım Değeri TL | Yeni Proje Alanı | Teklif Edilen Bağımsız Bölüm | Dağıtım Değeri TL | Yeni Proje Alanı | Teklif Edilen Bağımsız Bölüm |
| Eski Konut | 80 | 84,000 | 120,564 | 70 m ² konut | D adası A Blok Daire 6 | 151,633 | 70 m ² konut | B adası D Blok Daire 9 | 163,058 | 70 m ² konut | B adası C Blok Daire 19 |
| | | | | -54,435 TL borçlu | | | -23,366 TL borçlu | | | 11,941 TL alacaklı | |
| Yeni Konut (2005 Sonrası) | 80 | 124,000 | 177,976 | 70 m ² konut | D adası C Blok Daire 7 | 223,839 | 70 m ² konut | B adası D Blok Daire 10 | 240,705 | 70 m ² konut | B adası C Blok Daire 20 |
| | | | | 2,976 TL alacaklı | | | 48,839 TL alacaklı | | | 65,705 TL alacaklı | |
| Ticaret 1. bölge | 83 | 116,200 | 166,780 | 26 m ² karma ticaret alanı | E adası A Blok Giriş Kat 2 Nolu İşyeri | 209,759 | 33 m ² karma ticaret alanı | E adası A Blok Giriş Kat 3 Nolu İşyeri | 225,564 | 35 m ² karma ticaret alanı | E adası A Blok Giriş Kat 4 Nolu İşyeri |
| Ticaret 2. bölge | 105 | 231,000 | 331,552 | 51 m ² karma ticaret alanı | B adası C Blok Giriş Kat 5 Nolu İşyeri | 416,992 | 64 m ² karma ticaret alanı | D adası A Blok Giriş Kat 8 Nolu İşyeri | 448,411 | 69 m ² karma ticaret alanı | C adası D Blok Giriş Kat 1 Nolu İşyeri |

MÜZAKERE ve SÖZLEŞME

•NEDEN KATILIM VE DAĞITIMDA DEĞER ESASLI YÖNTEM BENİMSENMELİDİR?

•UYGULANMAYA ÇALIŞILAN TÜM YÖNTEMLERİN ÇÖZÜME ULAŞAMAMASININ NEDENİ NEDİR?

Türkiye’de mülkiyete konu olan topraklar; ikili bir yapı, anlayış içerisinde düzenlenmektedir: Kırsal toprakların düzenlenmesi; "Arazi Toplulaştırılması", kentsel toprakların düzenlenmesi ise "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ana başlıklarında yapılmaktadır. Kırsal ve kentsel topraklara el atmalar bir anlamda amaç ve içerikleri görece farklı olan imar planlarıyla olmaktadır. Yani mülkiyete karışmanın, mülkiyeti düzenlemenin hukuksal ve teknik temeli imar planları olmaktadır. Anayasadan, medeni ve imar kanunlarından güç alan imar planları yeni mülkiyeti ve onun kullanım biçimini belirlemekte merkezi ve yerel kurumları yetkilendirmektedir. Sorun bunların meşruiyeti ve hak sahibi tarafından kabullenilmesi, içselleştirilebilmesidir. Buda hazırlanan imar planlarının amacının ne olacağı nasıl ve hangi yöntemle göre uygulanacağı tartışmalarını getirmektedir. Uzlaşılabilir, kaynağı olan uygulanabilir planların hazırlanması önemlidir. Bu nedenle imar planları ne kadar ayrıntılı ve titizlikle hazırlanırsa hazırlansın; uygulanmadıkları, yeni mülkiyet ve onun kullanım biçimi olarak tapuya tescil edilmedikleri sürece; emek, kaynak ve zaman kaybından başka yarar sağlamazlar. İmar planlarının uygulaması hazırlanmasından çok daha zor ve karmaşık bir süreçtir.

-
- Tarafların anlaşma temeli, şekli nasıl olursa olsun planla ve kamu eli ile yaratılan değerin (dağıtım-proje); katılımdaki mülkiyet hakkı/ değer temel alınarak, taraflarca kabul edilebilir oranlarla ve şeffaf biçimde dağıtılmasıdır.
 - Bunun için; hak sahibinin mülkiyeti ya da hakkı yerine geçen **katılım hakkı/ değeri** ile bu mülkiyetin/hakkın/değerin temel alındığı imar planlarının yarattığı ve hak sahibi ile yatırımcı, yerel idare arasında paylaşılması gereken **dağıtım değerinin** güvenilir olması çok gerekli bir zorunluluktur.

- Kentsel dönüşümde alan esaslı bakış açısı ile yoğunluk artırımının çözüm olarak görülmesi, karlılık açısından en iyi imkanlara sahip projelerde dahi, uzlaşma olanağı kaybolmaktadır. Bu durum çözümün bu olmadığını göstermektedir. Doğru olan değer esaslı paylaşım modelidir.
- Büyük sermaye gerektiren kentsel dönüşüm projelerinin sadece kamu eli ile gerçekleştirilmesi mümkün olmadığı açıktır. Bu anlayış artık herkes tarafından kabul edilmektedir. **Kamu iştiraki veya denetiminde, özel sektörü de projeye paydaş yapacak modeller geliştirmenin, daha uygulanabilir olduğu görülmektedir.**

Onun için değer esaslı yöntem imar uygulamalarında mutlaka yasal zorunluluk olmalıdır. **Değer esaslı yöntemeye göre uygulama yapabilmek için:**

- Türk Medeni Kanunu da dâhil tüm kanunlarda mülkiyet, mülkiyet hakları ve onların kullanımı yeniden düzenlenmelidir.

- Mutlaka bütüncül bir dönüşüm/imar yasası çıkarılmalıdır.
- Bu yasanın içinde mutlaka Değer Esaslı Uygulama Yöntemi (DEUY) yer almalıdır.
- **DEUY için Uygulama Yönetmeliği çıkarılmalıdır.**
- Değerleme, değerlendirme şirketleri ve değerlendirme standartları ile yasal ve kurumsal yapılar oluşturulmalı, yetki ve sorumlulukları tanımlanmalıdır.

-
- Ülke genelinde güvenilir ve kanuni dayanağı olan taşınmaz mal pazarı oluşturulmalıdır.
 - Ülke genelinde taşınmazların belli aralıklarla güncelleştirilmesi gereken ve emsal değerlerin edinilmesinde dayanak olacak değer haritaları yaptırılmalı ve bunun için kanuni düzenekler hazırlanmalıdır.

Tüm bu anlatılanlardan; değer, değerlendirme ve değer esaslı uygulama yöntemi için bir modele gerek olduğu gerçeğine ulaşılır

-
- İşte Değer Esaslı İmar Uygulama Yöntemi olarak hazırlanan ülkemize özgü modele ilişkin bilgiler verilecektir.
-

■ 1. MODEL ÜZERİNE

- İmar tüzemizin karmaşıklığı; ekonomik sistemimizin değişkenliği, iç ve dış birçok etkenden etkilenmesi; mülkiyeti düzenleyen hukuk sistemimizin günün koşullarına göre yeniden düzenlenmesi gereği; bütüncül, ülke genelinde bir arsa ve arazi/toprak politikasının olmaması, yanlış ve imara aykırı yapılaşmanın yüksek oluşu; taşınmaz mal pazarını düzenleyen yasaların yetersizliği (Mainz, 2007); taşınmaz değerlendirme konusunda imar uygulamalarına dönük bir anlayışın ve düşüncenin henüz olmaması; kamu ve birey çıkarlarının toplum ve birey yararına dengeli düzenlenememesi vb. konuların varlığı formüllerle anlatılabilecek bir model sunmayı zorlaştırmaktadır.
- Çalışmalarımız sırasında Genelde Türkiye özelde İstanbul da çok farklı ve karmaşık mülkiyet ve imar sorunları ile karşılaşmıştır. Hem bu sorunların çözümüne ilişkin hem de uygulama ile ilgili hukuksal ve meşruiyet temelinde yöntem ve önermeler geliştirilmeye çalışılmıştır. İmar ve mülkiyete ilişkin sorunlar giderildikçe önerilen model de yeniden düzenlenecektir. Değer esaslı yöntemle göre yapılacak tüm imar uygulamalarında; bir anlamda test edilmiş, sınanmış bu modelin, şu andaki ülkenin hukuksal, ekonomik ve zihinsel algısına uygun bir uygulama örneği olacağına inanılmaktadır. Bu modelin adı ULGER modelidir.

- Bu yeni modelin uygulanması; aşağıda belirtilen alanlar için ayrı ayrı geliştirilmiştir:
 - İmar planları (1/5.000, 1/1.000) olan yapılaşmış kentsel dönüşüm yapılacak planlı olup ancak imara aykırılığın da olduğu alanların katılım değerinin belirlenmesi,
 - Yapılaşmamış arsaların (1/5.000, 1/1.000) katılım değerlerinin bulunması,
 - İmar uygulamalarında (18. Madde) katılım değerinin belirlenmesi,
 - İmar planları olan alanlarda, kentsel dönüşüm ya da 18. Madde uygulamalarında, dağıtım değerinin (proje değerlemesi) belirlenmesi,
 - Kat mülkiyeti kanununa göre arsa paylarının değere göre belirlenmesi,

- Modelin anlaşılabilmesi için bazı kavramları açıklamakta yarar vardır.
Bunlar; **Değer Çarpanı**, **Değer Düzeltme Etkeni**, her değer düzeltme etkenine ilişkin **Değer Düzeltme Değişkenleri** ve her değer düzeltme değişkenine karşılık belirlenen **Değer Düzeltme Katsayıları** kavramlarıdır.

Değer Çarpanı (DÇ)/m² Birim Fiyatı:

- Değer Çarpanı (DÇ)/ (katılımda ve dağıtımda) m² Birim Fiyatı; genel anlamda o günkü piyasa koşullarında (gerçek taşınmaz mal pazarında), örneklemeye bağlı olarak benzer/emsal taşınmaz malların gerçek alım-satım değerlerinden elde edilen ortalama bir değerdir.
- Kentsel dönüşüm proje ve imar uygulamalarında katılım ve dağıtım değerinin belirlenmesinde önce taşınmaz mal pazarı/piyahasında benzer karakterli emsal verilerden elde edilen m² birim fiyatı/(ham) değer çarpanı bulunacaktır. Sonra her bağımsız birimin/bölümün **ham m² birim fiyatı/değer çarpanı**; değere etki eden her değer düzeltme etkeni ve değer düzeltme etkenlerine ait değer düzeltme değişkenlerine karşılık gelen değer düzeltme katsayıları ile çarpılarak, artı ya da eksi yönde düzeltmeler getirilecektir. Elde edilen bu değer, **net m² birim fiyatı/değer çarpanı** olarak kabul edilecektir. Bu çarpanın gerçek/yasal alanlarla çarpılması ile katılım ve dağıtım değerleri bulunacaktır.

Değer Düzeltme Etkeni:

- Değer düzeltme etkeni; taşınmazın katılımda ve dağıtımda değerine etki eden araştırılarak kabul edilen genel etkenlerdir. Taşınmaz piyasası, gayrimenkul sahiplerinin davranışları izlenerek belirlenmiştir.

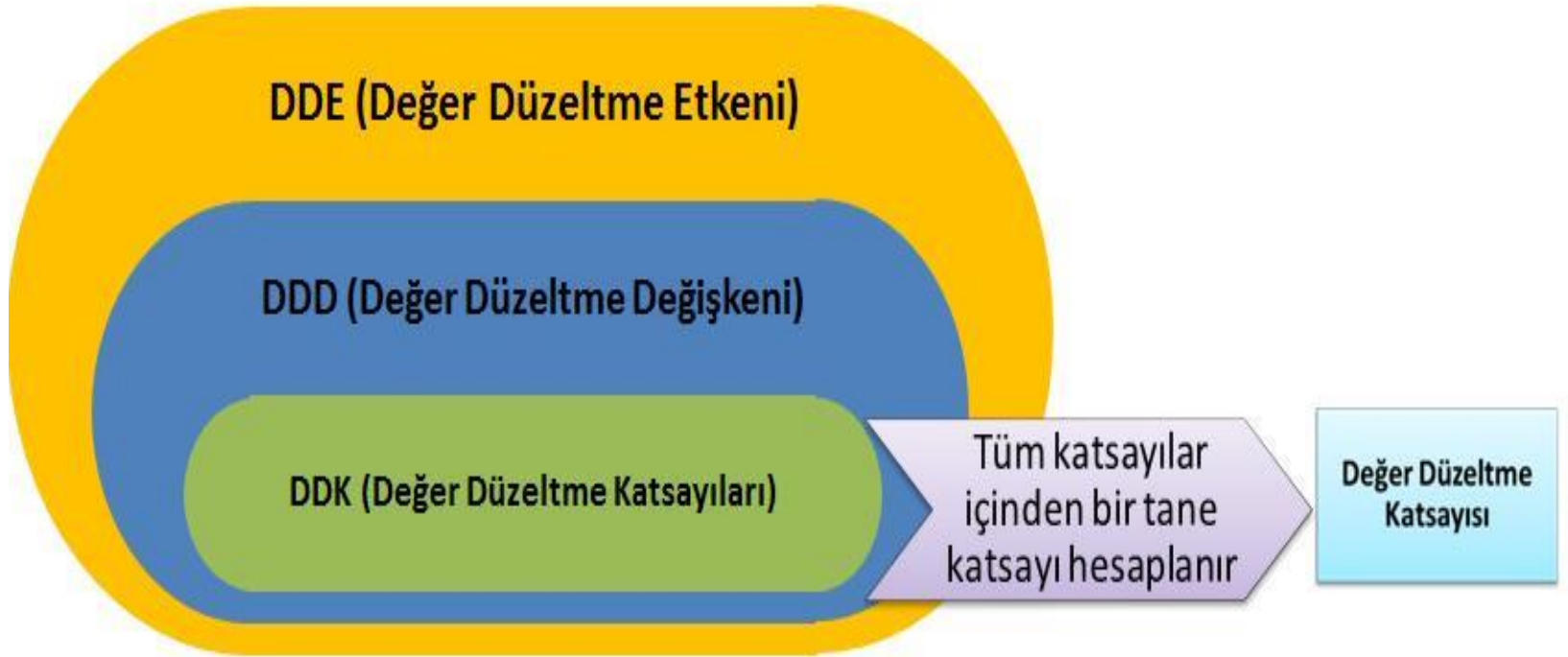
Değer Düzeltme Değişkeni:

- Değer düzeltme etkenleri içinde, o etkene özgü olan değeri etkileyen farklı durumlara, değer düzeltme değişkeni denir. Değer düzeltme etkeni genel bir kavramdır. Bu kavramın çok sayıda ve farklı durumları vardır. Bağımsız birimin/bölümün katılımda ve dağıtımda değerini olumlu ya da olumsuz yönde doğrudan etkileyecek bu değişik durumların her birine, değer düzeltme değişkeni denmektedir.

Değer Düzeltme Katsayıları:

- Değer düzeltme katsayısı; değer düzeltme etkenlerinin değişik durumlarını anlatan her değer düzeltme değişkenine karşılık; olası etki oranı ve miktarı araştırılarak, sınınanarak kabul edilmiş sayısal bir çarpandır. Değer düzeltme katsayısı her proje bölgesi için değere etki eden nedenlerden dolayı değerlendirme uzmanlarınca atanmıştır. Proje bölgesi değiştikçe katsayılar da değişebilir. Bu katsayılar her kent veya kentin içindeki her bölge için değişebilir oranlardır. . Ancak bu Katsayılar $0 < \text{Değer Düzeltme Katsayıları} < 2$ aralığında olmak zorundadır. Bu katsayılar yardımı ile ham değer çarpanını (HDÇ) düzeltecek tek bir değer düzeltme katsayısı (DDK) bulunacaktır. DDK' ının da HDÇ ile çarpılması ile net değer çarpanı bulunacaktır (NDÇ). Bu tanımlardan ve kısa açıklamalardan sonra model, katılım ve dağıtım değerleri özelinde özet biçimde anlatılmaya çalışılacaktır.

DDE, DDD, DDK İLİŞKİSİ TABLODA GÖSTERİLMİŞTİR.



■ 2. KATILIM DEĞERİNİN BELİRLENMESİ

- Her dönüşüm projesi için farklılıklar gösterme olasılığına sahip bu değer etkenlerin genelde çok iyi belirlenmesi gerekmektedir. Yapılan dönüşüm projeleri incelendiğinde aşağıdaki değer düzeltme etkenleri belirlenmiştir:
 - Tapu- Proje Değer Düzeltme Etkeni,
 - **Yasallık Değer Düzeltme Etkeni,**
 - **İmara Aykırılık Değer Düzeltme Etkeni,**
 - Tapu Takyidat Durumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Mülkiyet Yapısına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Jeolojik Yapıya İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Deprem Hasarına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Taşıyıcı Sistem Yapı Kalitesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Donanımına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,

-
- Binanın Donanımına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Dış Cephesine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Bağımsız Birimin İç Dekorasyonuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni,
 - Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme ,
 - Binanın Çevresel Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme Etkeni,

olmak üzere 17 düzeltme etkeni belirlenmiştir. Bu sayı değişebilir.

Bunlardan yasallık ve imara aykırılık değer düzeltme etkenleri, ülkemize özgü olan en önemli etkenlerdir. Bağımsız birimin/bölümün yerinde ölçülerek hesaplanan alanı, mevcut alanıdır. Mevcut alanın varsa projesine uygunluğu incelenir. Yapılan inceleme sonucunda bağımsız birimin varsa imara aykırı alanı tespit edilir. Mevcut alandan imara aykırı alanın çıkarılması elde edilen alan, yasal alanı tarif eder. İmara aykırılık yoksa mevcut alanın tamamı yasal alandır. **İmara aykırı alanın değerini etkileyen imara aykırılık nedenlerinin (değer düzeltme değişkenleri) gösterildiği tek bir değer düzeltme etkeni oluşturulmuştur. Bu etkenin dışındaki tüm değer düzeltme etkenleri sadece yasal alanı ilgilendirir.**

Modelin paradigmasının oluşturulmasında bu etkenlerin varlığı temel işleve sahiptir. Yani Türkiye'de taşınmaz kullanımı, plan kararlarına uygun olsaydı yani yasallık sağlanabilseydi yine değer esaslı yöntem uygulanacaktır, ancak o zaman model çok daha basit ve karmaşıklıktan uzak olacaktı. İşte bu nedenle modelin anlatılması için yapılan örneklemeler bu iki etken üzerinden anlatılmaya çalışılacaktır.

Yasallık Değer Düzeltmesi:

Aşağıda gösterilen yasallık değer düzeltme etkeni değer Tablo 1'de; düzeltme değişkenleri, onlara karşılık gelen düzeltme değer katsayıları gösterilmiştir. Bu katsayılar kullanılarak düzeltme yapılır.

| YASAL ALAN DEĞER DÜZELTİLMESİ | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|-------------------|--|---|---|----------------------------------|-------|
| DEĞER DÜZELTME DEĞİŞKENLERİ | Projedeki Yeni ile Fırlı Yeni Örtüşmüyor | Onaylı Projesi Var | Projeye Aykırı Yapılmış Alan Var | Kat İrtifakı Kurulmuş | İskan Alınmış Kat Mülkiyetine Geçilmemiş | Kat Mülkiyeti Var | Yapı Tadil Tutanağı Var Encümen Kararı ve Yıkım Kararı Yok | Yapı Tadil Tutanağı var, Encümen Kararı ve Kısmi Yıkım Kararı Var | Yapı Tadil Tutanağı Var, Encümen Kararı ve Binanın Tamamı için Yıkım Kararı Var | İmar Hakkı Tamamı Kullanılmamış | Diğer |
| DEĞER DÜZELTME KATSAYILARI | 0,96 | 1,01 | (Çarpanı Tablo 5'ten alacaktır) 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | 0,98 | 0,96 | ARSA DEĞERİ – MOLOZ DEĞERİ | ARSA DEĞERİ – ÜST YAPI MALİYE Tİ | |

Tablo 1.Yasallık değer düzeltmesi

Yasalık Değer Düzeltmesi:

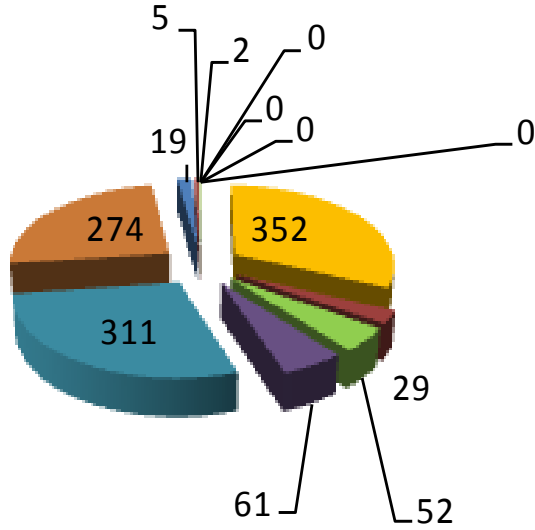
Tablo-1'de anlatıldığı gibi gayrimenkul tapulu ve projeli ise; onaylı proje kat planları incelenerek yasal alan miktarı, bağıımız birimin yerinde ölçüleri alınarak bunlardan mevcut alan miktarları hesaplanır. Mevcut alan'dan yasal alan çıkarılarak bulunan kısım imara aykırı alanı ifade eder. Bağıımız birimin emsal verilerinden elde edilen ham m² birim fiyatı hem yasal alan hem de imara aykırı alan için aynı ham değer çarpanı anlamına gelir.

Yasal alan ham değer çarpanı ve varsa imara aykırı alan ham değer çarpanı ayrı ayrı düzeltmelere tabi tutulur. İmara aykırılık nedenleri, kullanım alanının yasadışı büyümesini ifade eder. İmara aykırı alan değer düzeltmesi sadece tablo 2'de belirtilen düzeltme etkenine tabi tutulur. Bunun dışındaki diğer tüm düzeltme etkenleri sadece yasal alan değer düzeltmesini ilgilendirir.

■ İmara Aykırılık Değer Düzeltmesi

- İmara Aykırılık Değer Düzeltmeleri genel olarak aşağıdaki durumlardan ortaya çıkmaktadır:
- Bina boyutunda büyüme.
- Diğer parsellere tecavüz ederek büyüme.
- Tam kata dönüştürme.
- Yol veya kamu arazisine taşan büyüme
- İlave kat (kaçak kat).
- Teras ya da çatı alanından büyüme.
- Ortak alanlara doğru büyüme.
- Diğer bağımsız birime doğru büyüme.
- Arka bahçeye doğru büyüme.
- İmar hakları sınırları içinde fakat fiilen projeye aykırı inşa edilmiş, yani proje tadilatı eksik.
- İmar hakları sınırları içinde fakat ruhsatsız inşa edilmiş kat veya eklentiler.
- Diğer.

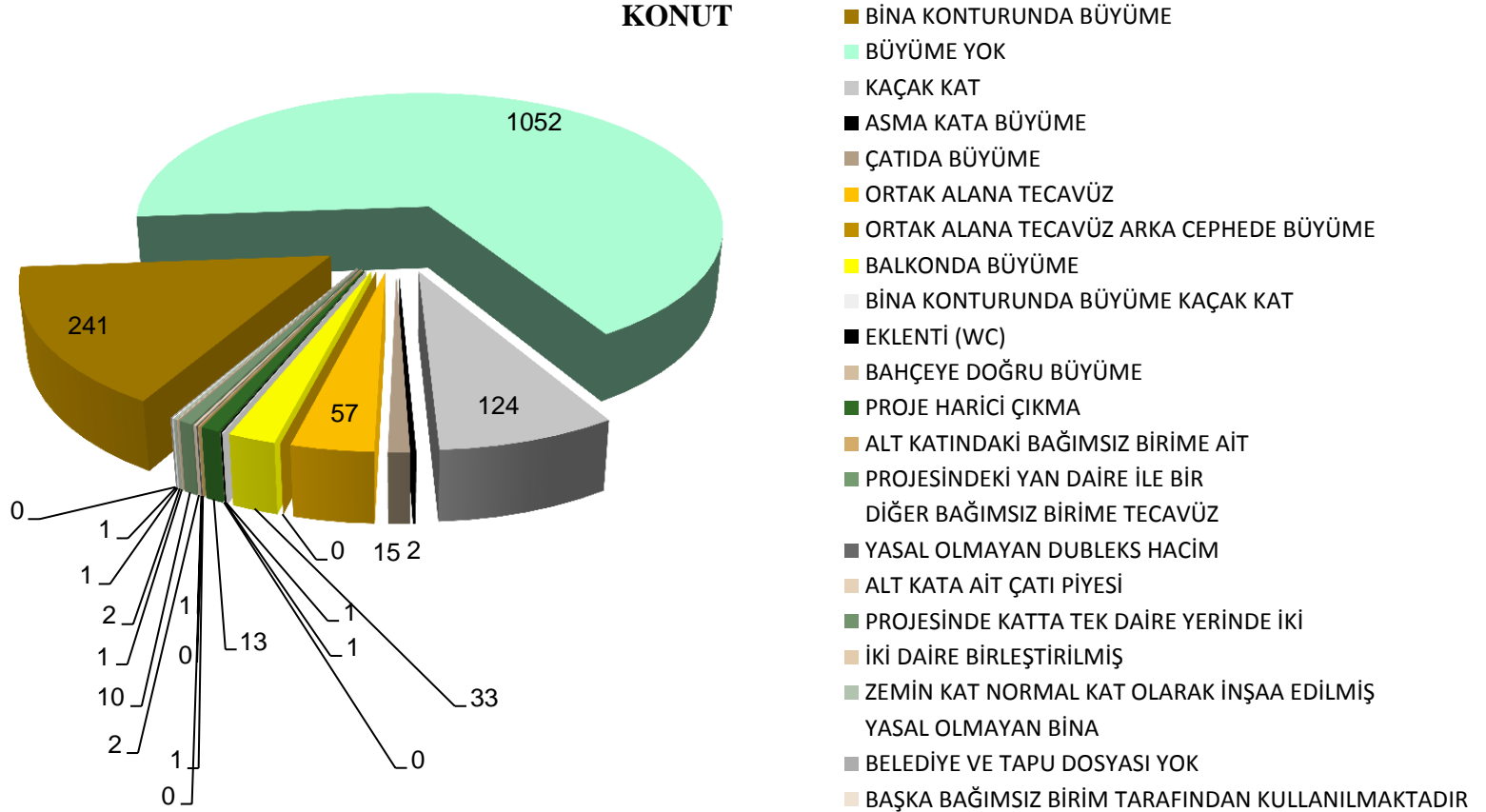
KONUT



- BİNA KONTURUNDA BÜYÜME
- TAM KATA DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ
- İLAVE KAT OLARAK OLUŞTURULMUŞ
- TERAS ALANINDAN BÜYÜMÜŞ
- PROJE YOK
- BÜYÜME YOK
- ORTAK ALANLAR İÇERİ ALINMIŞ
- DİĞER BAĞIMSIZ BİRİME DOĞRU BÜYÜMÜŞ
- ORTAK ALANLAR İÇERİ ALINMIŞ VE BİNA KONTRUNDA BÜYÜME

Grafik :Zeytinburnu Sümer Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi İmara Aykırılık Analiz Grafiği

KONUT



Grafik : Bayrampaşa Merkez Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi İmara Aykırılık Analiz Grafiği

Söz konusu bağımsız birim, tespit edilen imara aykırılık nedeni olan düzeltme değişkenlerinden bir veya birkaçını kapsıyor olabilir. Bazen yerinde tespit etmek zor olsa da, İmara aykırı alan bu anlamda analiz edilerek ayrıştırılmalıdır. Örneğin; hem konturda büyüme hem de ortak alanlara doğru büyüme var ise imara aykırı alanın ne kadarının konturda büyüme ne kadarının ortak alanlara büyüme olduğu tespit edilerek ayrıştırılır. Ayrıştırılan her alan kendini ilgilendiren değişkenin düzeltme katsayısı ile çarpılarak net m² birim fiyatları bulunur. Sonrada her değişken denk düşen alan ile çarpılarak imara aykırı alandan gelen katılım değeri bulunur.

| İMARA AYKIRI ALAN DEĞER ÇARPANI DÜZELTMESİ | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|--|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|---|-------|
| DİĞER DÜZELTME DEĞİŞKENLERİ | Bina Boyutun da Büyüme | Diğer Parsellere Tecavüz Ederek Büyüme | Tam Kata Dönüştürme | Yol veya Kamu Arazisine Taşan Büyüme | İlave Kat (Kaçak Kat) | Teras ya da Çatı Alanına Büyüme | Ortak Alanlara Doğru Büyüme | Diğer Bağımsız Birime Doğru Büyüme | Arka Bahçe ye Doğru Büyüme | İmar Hakları İçinde Fakat Fiilen Projeye Aykırı İnşaa Edilmiş – Proje Tadilatı Gerekt. | İmar Hakları Sınırları İçinde Fakar Ruhsatsız İnşaa Edilmiş Kat ve Eklentiler | Diğer |
| DEĞER DÜZELTME KATSAYILARI | 0,65 | 0,4 | 0,55 | 0,65 | 0,20 (Moloz Değeri) | 0,55 | 0,35 | 0,4 | 0,4 | 0,85 | 0,9 | |

Tablo-2: İmara Aykırılık Değer Düzeltmesi

■ Bağımsız Birimin Yasal ve Varsa İmara Aykırı Alan Değerinin Bulunması;

Bağımsız birim olarak tanımlanan her birim için mevcutta ölçümü yapılarak bulunan alan miktarı (m²) o bağımsız birimin mevcut alanıdır. Onaylı projelerinde kat planları incelenerek bulunan alan miktarı (m²) o bağımsız birimin yasal alanıdır. Yasal alan ile mevcut alan arasındaki fark imara aykırı alandır. İmara aykırı alan yok ise bağımsız birimin değeri sadece yasal alan üzerinden hesaplanır.

İmara Aykırı Alan = Mevcut Alan – Yasal Alan

TİAAD = NDÇ × İAA

NDÇ = İAADDK × HDÇ

TİAAD = $\sum_{i=1}^n (\text{İAADDK} \times \text{HDÇ}) \times \text{İAA}$

İmara aykırı alan değer düzeltme değişkenlerine denk gelen alan miktarları, ilgili değer düzeltme katsayıları ve ham m² birim fiyatı ile çarpılarak bulunan imara aykırı alan değerlerinin toplanması sonucunda imara aykırı alan değeri bulunur.

Yasal Alan Değeri = Yasal Alan Net Değer Düzeltme Katsayısı × HDÇ × Yasal Alan
Proje Katılım Değeri = Yasal Alan Değeri + İmara Aykırı Alan Değeri (varsa)

| 10 Ada | | | Ham m ² | | | | | |
|--|--------------------------------|----------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|------------|---|
| 12 Parsel | Alan Miktarı (m ²) | HDC (TL) | Birim Kira Fiyatı (TL) | Net Değer Düzeltme Katsayısı | Değer Düzeltmesi Yapılmış NDC | Değer Düzeltmesi Yapılmış Kira Net m ² Birim Fiyatı | Değer (TL) | Kira Değeri Yuvarlatılmıştır (Aylık - TL) |
| 13 No.lu Sokakta Konut Olarak Kullanılan Bağımsız Birim | A | B | C | D | E = B x D | F = C x D | G = E x A | H = F x A |
| Yasal Alan | 72 | 1416,00 | - | 1,73 | 2449,68 | - | 179376,96 | |
| Mevcut Alan | 95 | - | 8 | 173 ² | - | 13,84 | - | 1314,80 |
| İmara Aykırı Toplam Alan | 23,00 | | | | | | | |
| İmara Aykırılık Değer Değişkeni | Kontorda Büyüme | 18 | 1416,00 | - | 0,65 | 920,4 | - | 16567,20 |
| | Ortak Alana Doğru Büyüme | 5 | 1416,00 | - | 0,35 | 495,6 | - | 2478,00 |
| Toplam Proje Katılım Değeri = Yasal Değer + İmara Aykırı Değer | - | - | - | - | - | - | 195422,16 | |

Tablo-3: Bağımsız birim proje katılım değeri tablosu

■ DAĞITIM DEĞERİNİN (PROJE DEĞERLEMESİ) BELİRLENMESİ:

Katılım değerinin belirlenmesinde anlatılan yöntem burada da uygulanır. Aynı tanım ve metodoloji dağıtım değerinin hesaplanması için de geçerlidir. Dağıtım değerinin bulunmasında ortalama brüt m² birim satış fiyatı, yeni projeye uygun değer düzeltme değişkenlerine karşılık gelen değer düzeltme katsayıları ile çarpılarak net dağıtım değeri bulunur.

Değer Düzeltme Etkeni:

Mimari tasarım ve planlar incelendiğinde aşağıdaki değer düzeltme etkenleri belirlenmiştir:

- Binanın Donanımına İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Bölümün Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Bölümün Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme,
- Bağımsız Bölümün Olumsuz Çevresel Etkenlerine İlişkin Değer Düzeltmesi
- Binanın Çevresel Sosyal Donatılarla İlişkisine Dair Değer Düzeltme,

■ Değer Düzeltme Etkeni:

6 düzeltme etkeni belirlenmiştir. Bu sayı arttırılabilir. Bildiride bunlardan sadece birkaç tanesi örnek olarak gösterilmiştir. Değer düzeltme etkenleri ve bunlara ilişkin iki değişken; değer düzeltme değişkeni ve değer düzeltme katsayıları tablolar halinde düzenlenmiştir.

Değer düzeltme katsayıları, değer düzeltme etkenleri tablolarının ikinci satırlarında verilmiştir. Bir örnek aşağıdaki bağımsız bölümün sokak içindeki konumu tablosunda gösterilmiştir.

| BAĞIMSIZ BİRİMİN SOKAK İÇİNDEKİ KONUMU | | | | | | | | |
|--|--------|------|---------|------|-------|------|--------------|------|
| Değer Düzeltme | BULVAR | | ANA YOL | | SOKAK | | ÇIKMAZ SOKAK | |
| | ARA | KÖŞE | ARA | KÖŞE | ARA | KÖŞE | ARA | KÖŞE |
| Değer Düzeltme Katsayıları | 1,15 | 1,2 | 1,05 | 1,1 | 0,95 | 1 | 0,85 | 0,9 |

Tablo-4: Değer düzeltme katsayısı örneği

Her yeni tasarım ve plan için konut ve işyeri için düzeltme nedeni olarak kabul edilen düzeltme değer etkeni belirlenir. Bu çalışmada konut ve işyerleri için 6 adet değer düzeltme etkeni ve bunlara ilişkin değer düzeltme değişkeni ile değer düzeltme katsayıları kabul edilmiştir. Bu sayı arttırılabilir.

Ortalama Brüt m² Birim Satış Fiyatının (Ham Brüt m² Birim Satış Fiyatı/HDCÇ) Bulunması:

Yeni projenin, tasarım ve imar planına uygun inşa edildiğinde karşımıza çıkan bağımsız bölüm tiplerinin, değerlendirme uzmanlarınca belirlenen brüt m² birim satış fiyatı; benzer tipteki bağımsız bölümlerin ortalama brüt m² birim satış fiyatıdır. Bu, dağıtım değeri için ham brüt m² birim satış değeri anlamını taşır.

Benzer tip tanımını açarsak; dönüşüm alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tanımlarına göre farklı yapı sınıflarına denk düşen konut, işyeri, otel v.b. gibi yapılar olabilir. Lüks konutlar, toplu konut amaçlı daha uygun maliyetli konutlar da olabilir. Bu farklılıklar gözetilerek ortalama brüt m² birim satış fiyatları bulunur.

Dönüşüm alanında dağıtım esas tasarlanan proje fonksiyon alanlarının satış değeri hesaplanırken bölgenin gelişmişlik durumu, yaşam düzeyi, ekonomik koşullar, dünyada ve Türkiye’de yaşanan küresel ekonomik hareketlerin gayrimenkul sektörüne etkisi, yatırım stratejilerinin yönü araştırılır. Sonra il ve proje bölgesinin bulunduğu ilçedeki Gayrimenkul piyasasının durumu benzer yatırımlardaki satış rakamları gibi birçok bilgi göz önüne alınarak ortalama brüt m² birim satış fiyatı (ham brüt m² birim satış fiyatı) hesaplanır.

Proje değerlemedesinde yalnızca proje çevresindeki tek tek konut veya işyeri emsalleri baz alınmaz. İstanbul'da ile veya bölge olarak benzer özelliklere sahip yerlerde, geniş oturma alanlarını kapsayan çok sayıda farklı fonksiyon alanlarını ve bağımsız bölümleri içeren benzer tipteki projelerin satış rakamları incelenir. Taşınmaz mal satışlarına ilişkin Pazar araştırması çok önemlidir. O nedenle bu konuda, ülke genelinde güvenilir, sürdürülebilir ve izlenebilir kurumsal ve hukuksal bir yapıya, düzenlemeye gerek vardır (Mainz, 2007). Bu veriler, projemiz için seçtiğimiz değerleme yöntemlerinden emsal yöntemine esas veri olarak düşünülür.

Proje bölgemizdeki her fonksiyon alanına ait tip tasarımlar için, ortalama brüt m² birim satış fiyatı, dağıtım değeri için ham m² birim satış fiyatı gibi düşünülür ve dağıtım değerini ilgilendiren değer düzeltmeleri ve katsayıları yardımı ile net brüt m² birim satış değeri hesaplanır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Son zamanlarda içinde büyük ticaret alanlarının, çok sayıda yerleşim yerlerinin, alışveriş merkezlerinin ya da bunların birlikte yer aldığı projeler; “Kentsel Dönüşüm” adı altında kamuoyuna duyurulmaktadır. Üst ölçekli planlardan bağımsız ya da öznel bir mantıkla hazırlanmış, genelde yüksek gelir getirmesi olası, yoğunluğu yüksek, sosyal amacı belirsiz, boş ya da seyrek yapılaşmış, hazine arazileri tercihli alanlarda geliştirilen, alt ve üst yapı kaygısı düşünülmeden, üzerinde yeterince ve ikna edici tartışmaların yapılmadığı, meşruiyeti ve kentle eklemlenmesi kuşkulu olduğu düşünülebilecek, hukuksal dayanakları yetersiz kentsel dönüşüm ya da yenileme projeleri düzenlenmekte ve uygulanmaya çalışılmaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Oysa kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanma ve uygulama süreçlerinde, göz önüne alınması gereken çok önemli hususlar vardır. Bunlar:

- Kentsel dönüşüm projeleri; kent ölçeğinde, makro ölçekte ve bütüncül yaklaşımla ele alınırsa ve ilişkili projeler olursa, birbirini tamamlayan bir sistematik içerirse bir anlam ifade eder. Kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek konutlar hem depremle yıkılabilecek konutların hem de kentlerin olası konut gereksinmesini karşılayacak biçimde düşünülmesi uygundur. İvedilikle mevcut konut durumuna ilişkin dayanıklılık, değer, sahiplik ve kullanım dökümleri yapılmalı, kent genelinde, mülkiyet analizleri ile birlikte, kentsel dönüşüm planlarına altlık teşkil edecek şekilde taşınmaz malların genel envanterlerinin çıkartılması karar vermede büyük öneme sahiptir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

- Finansmanı olmayan, fizibilitesi yapılmayan; yani yapılabilir, edilebilir olmayan, geniş bir uzlaşa sağlanamamış projelerin ilan edilmemesi kamuoyu ile paylaşılmaması yerel yönetimlere olan güveni arttıracaktır.
- Konut üreten her kurum ve kuruluş; hazırlanacak kentsel dönüşüm esaslı plan ve projelerden haberdar edilmesi onların ilgisinin ve desteğinin alınması uygulamanın başarısı için değerlidir. Bu birliktelik kentsel yaşamın gereksinimlerine yanıt verecek şekilde sağlanmalıdır. Depreme maruz kalacağı bilinen kentler özellikle İstanbul için; Deprem Master Planlarını esas alan “Kentsel Dönüşüm Nazım Planı” oluşturulması, uygulamanın düzeni ve sıralaması bakımından yararlı olacaktır. Bu “Kentsel Dönüşüm Nazım Planı”na göre kentsel dönüşüm alanları ilan edilerek ve bu planlara uygun olarak “dönüşüm uygulama imar planları” hazırlanarak, etaplar halinde kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaları daha çabuk gerçekleştirilebilir.

■ SONUÇ VE ÖNERİLER

Makale içerisinde sıkça söz edildiği gibi, ülkemiz koşulları incelendiğinde; değer esaslı yöntemin uygulanmasına ilişkin, sınırları, çerçevesi tam olarak çizilmiş, matematik olarak ifade edilebilecek bir sistematik belirlemek zordur. Değerleme esaslı yöntemin en ayrıntılı ve sürekli uygulamasının yapıldığı ve bizim de üzerine uzun inceleme ve araştırmalar yaptığımız Almanya'da bile sürekli değerlendirmeler, tartışmalar yapılmaktadır (Almanya rapor 2007; Mainz 2007). İngiltere'de kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok uygulama örneklerinin sonuçlarında, mevcut yönetmelik ve genelgelerden yararlanılmaktadır. Çin'de ise kamu haklarının değerlemesine ilişkin çalışmalar sürdürölmektedir (KÖTTER, 2008; MALIENE, 2008; QU ve YE, 2008)

■ SONUÇ VE ÖNERİLER

Mülkiyet hakları ve mülkiyetin kullanımı ile ilgili sorunları çözülmüş; ekonomisi iyi işleyen; demografik yapısı oturmuş; ülke yerleşmelerinin belli bir doygunluğa geldiği; yani ekonomik, siyasal, hukuksal ve mekânsal olgunluğa ulaşmış ülkelerde tamamlanmış matematik modellerle ifade edilen imar uygulama yöntemleri önermek daha kolay olabilir. Ancak yaptığımız araştırmalarda ülkemiz için böyle bir önermede bulunmak şu anda olanaklı değildir. Ülkemizin moral değerleri de buna uygun gözükmemektedir. İmar haklarının dağıtımının ekonomik büyümeyi ve iktidarları belirlediği bir ekonomik_siyasal yapıda kolay uzlaş, mutabakat beklenmemelidir.

Önerilen modelin; şu anda ve yakın bir gelecekte yapılacak değerlendirme esaslı imar uygulamaları için belki ayrıntılı olan ama inandırıcı ve ikna edici bir yöntem olduğu söylenebilir. Bu model şu anda farklı dönüşüm projelerinde denenmektedir.

■ **Kaynakça:**

1. KÖTTER, Theo., (2008). Historical and Legal Development of Land Management in Germany and Practices, Seminar on “Land Management and Valuation in Land Development, Principles and Implementation Samples 13-14 October 2008 Istanbul”
2. MALIENE, Vida., (2008). Policy And Practice Of Urban Regeneration In The Uk, Seminar on “Land Management and Valuation in Land Development, Principles and Implementation Samples 13-14 October 2008 İstanbul”
3. QU, Weidong. ve YE, Jianping., (2008). Untersuchungen zur Erhaltung und Erneuerung der Altstadt in China- dargestellt am Beispiel der Altstadtsanierung in Beijing , Seminar on “Land Management and Valuation in Land Development, Principles and Implementation Samples 13-14 October 2008 İstanbul“
4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Almanya’ya Yapılan İnceleme ve Araştırma Üzerine Rapor, 02–12 Temmuz 2007 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İMP Kentsel Dönüşüm ve Uygulamalar Grubu
5. Grundstücksmarktbericht 2007, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Berich der Stadt Mainz, , Berichtszeitraum 01.01.2006-31.12.2006
6. 73. DVW-Fortbildungsseminar, Immobilienwertermittlung und Flächenmanagement beim Stadtumbau, Mainz 12.11.2007

**GÖSTERMİŞ OLDUĞUNUZ İLGİYE
TEŞEKKÜR EDERİM.**