

Değer Esaslı İmar Uygulaması Üzerine Soru ve Cevaplar

Ahmet Yılmaz^{1,*}, Hülya Demir¹

¹Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 34220, İstanbul.

Özet

Ülkemizde imar uygulamasının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği politika belgelerinde ifade edilmesinin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı içeriğinde de yer almıştır. Ülkemizde değer esaslı uygulamalara olan gereksinim açıklanırken genel olarak malikler arası adaletin sağlanması, donatı ve altyapı hizmet alanlarının edinimi, arsa spekülasyonun önlenmesi, uygulama finansmanının karşılanması, düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanılarak farklı kamusal amaçlara aktarımı öne sürülmekteyken söz konusu yasa tasarısı bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesinde yetersiz kalmaktadır. Ayrıca ulusal literatürde değer esaslı imar uygulamasını konu alan yaklaşımlarda da temel tartışma konusu, değer nasıl belirleneceğidir. Bu kapsamda mevcut yasa ve planlanan yasa tasarısı ile ulusal literatürdeki çalışmalar, değer esaslı imar uygulamasının teknik işlemlerini içermemektedir. Bu sebeple bu çalışmada değer esaslı imar uygulamasında değer esası, maliyet karşılama ve değer kazanımı gibi teknik işlemlere ait detaylar sorular olası cevap seçenekleri üzerinden irdelenerek tartışılmıştır.

Anahtar Sözcükler

Değer Esaslı İmar Uygulaması, Maliyet Karşılama, Değer Kazanımı

Abstract

In addition to statements in policy documents, the necessity and the implementation of value-based land readjustment is included in the draft law namely: "Draft Law for Making Amendments to Development Law (no:3194) and to Certain Laws and Decrees". While the need for value-based land readjustment in Turkey is explained, in general provision of justice between the owners, acquisition of infrastructure areas and services, prevention of land speculation, cost recovery for financing the implementation and value capturing for public purposes are put forward, however the draft law is inadequate in achieving these goals. In addition, in the national literature the main issue about value-based land readjustment is how the value in the implementation will be determined. In this context, the existing legislation, the draft law and the literature do not include the technical details of the value-based land readjustment. Therefore, in this study, the technical details of the value-based land readjustment about value-base, cost-recovery and value-capture are discussed through questions and possible answer options.

Keywords

Value-Based Land Readjustment, Cost Recovery, Value Capture

1. İmar Uygulamasında Değer Esası

Ülkemizde imar uygulamasının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği Kentleşme Şurası raporları, KENTGES ve 10'uncu Kalkınma Planı gibi politika belgelerinde ifade edilmesinin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı içeriğinde de yer almıştır. Tasarının 7'nci maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin değiştirilmesi gündeme gelmiştir. Bu değişiklik, düzenlemeye giren parsellerin imar parsellerine tahsisinin eşdeğer yapılaşma veya değerlendirme yöntemine göre gerçekleştirilmesi ve yapılacak olan tahsislerde değer farkı oluşması halinde, eşdeğerliğin sağlanması için aradaki farkın değerlendirme yöntemi ile bedele dönüştürülmesi düzenlenmiştir. Tasarıda, imar uygulamasında değer esasının yalnızca tahsis parselleri arasında farklı kullanım kararlarının ve farklı yapı yoğunluğunun olması durumunda kullanılması ve donatı alanlarının edinimi amacıyla yapılacak kesintilerin alan üzerinden gerçekleştirilmesi benimsenmektedir. Yasa tasarısı ile değer artış payı kesintisi tanımlanarak talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde, parsellerin artan değerinin veya hakkının % 40'ının kamuya aktarımı planlanmıştır. Tasarıda ayrıca değer artış payının ve değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değerlerinin 2942 sayılı Kanunun 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları gözetilerek ve parsel malikinin görüşü alınarak 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanları veya kuruluşları ile taşınmaz değerlendirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlar tarafından tespit edilmesi düzenlenmiştir. Buna ek olarak, taşınmazların değerlerinin belirlenmesine esas değerlendirme haritalarının hazırlanması ve ulusal CBS veri tabanına işlenmesi (Ek Madde 6) planlanmaktadır (Yılmaz, 2016).

Söz konusu yasa tasarısı; değer esaslı imar uygulamalarını, kamunun plan değişikliklerindeki değer kazanımını ve değer tespit esaslarını içermektedir. Ancak kamunun farklı politika belgelerinde (Şura raporları, KENTGES, Kalkınma Planları) ortaya koyduğu amaçlar ve hedefler ile uluslararası imar uygulaması örnekleri incelendiğinde; yasa tasarısı, imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılması bakımından bütüncül bir yaklaşım üretememektedir. Tasarıda, bütüncül ve kapsamlı bir düzenleme yerine uygulamalarda taşınmazlara ait kamulaştırma değerlerinin esas alındığı bir yaklaşım benimsenmektedir. Tasarı; maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının uygulanması ve değer uygulamaların hangi aşamasında ele alınacağı, dağıtım işlemlerinde nasıl kullanılacağı

* Sorumlu Yazar E-posta: ayilmaz@yildiz.edu.tr (Ahmet Yılmaz)

gibi teknik hususları içermemektedir. Buna ek olarak politika belgelerinde, imar uygulaması kapsamında kamunun değer kazanımı sıklıkla gündeme gelmesine rağmen tasarıda, değer kazanımının talebe bağlı plan yapımıyla ve plan değişiklikleriyle ortaya çıkan değer artışlarından sağlanması hedeflenmektedir. Bu haliyle yasa tasarısının, kamulaştırma değeri üzerinden hesaplanacak değer artış payına karşılık olarak devlet eliyle plan değişiklikleri yapılarak rant üretilmesini ve kamu yararı taşımayacak değer artışlarının oluşturulmasını teşvik etmesi olasıdır (Yılmaz, 2016).

2. Değer Esaslı İmar Uygulaması Üzerine Soru ve Cevaplar

Ülkemizde değer esaslı uygulamalara olan gereksinim açıklanırken malikler arası adaletin sağlanması, donatı ve altyapı hizmet alanlarının edinimi, arsa spekülasyonunun önlenmesi, düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanılarak farklı kamusal amaçlara aktarımı öne sürülmekteyken planlanan yasa tasarısı bu hedeflerin gerçekleştirilebilmesinde yetersiz kalmaktadır. Ayrıca ulusal literatürde değer esaslı imar uygulamasını konu alan yaklaşımlarda da temel tartışma konusu, değer nasıl belirleneceğidir. Bu kapsamda mevcut yasa ve planlanan yasa tasarısı ile ulusal literatürdeki çalışmalar, değer esaslı imar uygulamasında değer tespiti haricindeki teknik işlemleri içermemektedir. Bu sebeple bu çalışmada değer esaslı imar uygulamasında değer esası, maliyet karşılama ve değer kazanımı gibi teknik işlemlere ait detaylar, sorular ve olası cevap seçenekleri üzerinden irdelenerek tartışılmıştır.

İmar uygulamasında taşınmazların hangi değeri esas alınmalıdır?

[] vergi değeri [] kamulaştırma değeri [] rayiç-piyasa değeri [] nominal değeri

Ülkemizde mevcut imar tüzeti, değer tespitine ilişkin hükümleri içermemektedir. Bu sebeple de tüze, taşınmaz değerlendirilmesi konusunda sürekli olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na gönderme yapmaktadır. Son olarak İmar Kanununu da içeren yasa tasarısında, değer artış paylarının hesaplanmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esaslarının kullanılması gündeme gelmiştir. Kamulaştırma değerinin tespitinde, "kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmazken"; rayiç değer, "taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını" esas almaktadır. Uygulamada bu iki ölçütün birbiriyle çelişmesi sebebiyle değer farklılığı ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma değeri, taşınmazların mevcut durum değerini ifade etmektedir. Ancak imar uygulamasında, özellikle de tahsis değerlerinin belirlenmesinde, imar planının getirdiği özellikler ve taşınmazın gelecekteki kullanım durumları önem kazanmaktadır. Kamulaştırma değerinde tüm bu unsurların ifade edilerek değerlendirilmesi hem mevcut tüze, hem de içtihat kararları açısından olanaklı olmadığı için imar uygulamasında kamulaştırma değerinin kullanılması sakıncalıdır (Yılmaz, 2016).

Ulusal literatürde ve özellikle de bakanlık (ÇŞB) tarafından hazırlanan değer esaslı imar uygulaması projesinde, çeşitli sebepler öne sürülerek imar uygulamasında nominal değer kullanılması önerilmiştir. Nominal değer hesaplanmasında en büyük hata kaynağı, değeri belirleyen parametrelerin seçilmesi ve ağırlıklandırılmasıdır. Bu işlem, uluslararası vergi amaçlı örneklerde yıllara dayanan bir değer veri seti üzerinden yapılan analizlerle mümkün olmaktadır. Ülkemizde ise bu amaçla kullanılacak bir değer verisi bulunmamaktadır. Bu sebeple de nominal değer hesaplanmasında esas alınacak parametreler ile bu parametrelerin ağırlıklarının tüm ülke çapında yapılan imar uygulaması işlemlerinde doğru olarak belirlenmesi zor bir işlemdir. Yöntem, her ne kadar matematiksel bir yaklaşıma dayansa da, parametrelerin ve ağırlıklarının seçimi ya da ağırlıklandırılması öznel olduğundan farklı kişilerce yapılan değerlendirme işlemi sonucu bulunacak değerler farklı olacaktır. Bu da değer malikler tarafından sorgulanmasına sebep olacaktır. Buna ek olarak, uygulamaların bu farklılık sebebiyle dava konusu olması durumunda, mahkemelerce yeniden yapılacak değerlendirme işlemlerinde tespit edilen değer uygulamasında kullanılan değerden farklı olması kaçınılmazdır. Bu da uygulamaların iptaline sebep olacaktır. Bu sebeplerle taşınmazların rayiç değeri yerine önerilen nominal değer belirlenmesinin, ülkemizde değerlendirme alanında yaşanan gelişmeler düşünüldüğünde rayiç değerden daha zor bir işlem olduğu düşünülmektedir (Yılmaz, 2016).

Değer esaslı imar uygulamasında genellikle taşınmazların değer artışlarına özgülenmiş toprak kesintisi yapılmaktadır. Bu yaklaşımın mülkiyet hakkının paraya çevrilmesini içermesi sebebiyle uygulamada taşınmazların piyasa karşılıklarının kullanılması gerekmektedir. Böylelikle uygulamada mülkiyet hakkı paraya çevrilerek korunacağı için uygulamalarda ortaya çıkması olası olan öze dokunma durumu, sınırlama niteliğine dönüşecektir. Buna ek olarak, uygulamada taşınmazların rayiç değerlerinin kullanılmasıyla değer malikler tarafından ulaşılabilir, anlaşılabilir ve kabul edilebilir olması ve böylelikle de uygulamaların toplum nezdinde destek görmesi sağlanabilir. Bu kapsamda uygulamada tanımlanacak basit kurallarla, maliklere -talep etmeleri durumunda- taşınmazlarına ait Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslanan değerlendirme şirketlerince ya da uzmanlarınca düzenlenmiş değerlendirme raporlarını uygulama yürütücüsüne bildirme hakkı sağlanabilir (Yılmaz, 2016).

Kullanılacak değer seçimi, uygulamanın teknik işlemleri bakımından da önemlidir. İmar uygulamasında rayiç değer tespitinin uygulamalara ek maliyet getirmesi literatürde sıklıkla öne sürülmektedir. Buna karşın, imar uygulamasında maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılabilmesi ancak rayiç değer tespit edilmesiyle mümkün olacaktır. Rayiç değer kullanılmasıyla gerçek değerler üzerinden hesaplanan ve para ödemesi olarak edinilebilen maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının uygulamada verimli bir şekilde kullanılabilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak dağıtım işlemlerinde hisse çözümlemesi yapılması ve asgari boyutlardan küçük parsel maliklerine para ödemesi yapılarak parselin satın alınması ya da maliklerden para ödemesi alınarak parselin asgari boyutlara ulaştırılması mümkün olacaktır. Ayrıca, uygulamaların değer sebebiyle dava konusu olması durumunda, mahkemelerce yapılacak değerlendirme işlemleri sonucunda değer

farklılaşması diğer değerlerin kullanılması durumunda ortaya çıkan farktan daha az olacaktır. Bu fark da tazminat ödemesi kapsamına alınarak uygulama sonrasında maliklere ödenebilir. Böylelikle de ülkemizde büyük sorun ve karışıklıklara yol açan uygulama iptallerinin ve geri dönüş uygulamalarının çözülmesi sağlanacaktır. Uygulamada parasal ödemelere dayanan işlemlerin, mülkiyet hakkının paraya çevrilmesini içerdiğinden rayiç değer kullanılmasıyla maliklerin mülkiyet haklarının tam karşılığı almaları ve düzenleme sebebiyle zarara uğramamaları sağlanacaktır. Uygulamalarda rayiç değer haricinde bir değer kullanılması durumunda ise tüm bu işlemler, bir değer dönüşümünü (örn: nominal ya da vergi değeri - rayiç değer dönüşümü) ve dolayısıyla yine taşınmazların rayiç değerlerinin tespitini gerektirecektir. Bütün bu sebepler düşünüldüğünde, değer esaslı imar uygulamasında rayiç değer esas alınması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

İmar uygulamasında taşınmaz değeri kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından tespit edilmelidir?

[]belediye []T.K.G.M. []kamulaştırma bilirkişileri []SPK lisanslı değerlendirme uzmanları []değerleme kurulları

Ülkemizde kamu tarafından yürütülen değerlendirme işlemleri, farklı kamusal amaçlara hizmet eden değer tanımlamalarına göre (vergi, kamulaştırma, mahkeme, sigorta, kentsel dönüşüm değeri) ilgili kurumların bünyesinde oluşturulan değer takdir ve bilirkişi komisyonları tarafından yürütülmektedir. Kamu tarafından gereksinim duyulan taşınmaz değerleri çoğunlukla maliklerle kamu arasındaki bir işlemin dayanağını oluşturmaktadır. Bu sebeple de değerlendirme işlemlerini yapan kurumun, kamu ile bireyler arasındaki adaleti sağlayacak özgürlüğe ya da özerkliğe sahip olması gerekmektedir. Aksi takdirde, taşınmaz değerini gerektiren kamusal işlemin yürütücüsü ya da ona bağlı olan kurum tarafından yapılacak değerlendirme işleminin adil olmayacağı ve genellikle kurumun menfaatini gözetken kararların benimseneceği düşünülmektedir. Bunun yanı sıra ülkemizde değerlendirme işlemlerinin farklı kurumlar ya da bu kurumlar tarafından belirlenen uzmanlarca yapılması sebebiyle değerlendirme işlemlerinde tekdüzelik, bilgi ve deneyim birikimi sağlanamamaktadır. Bu sebeple gerek imar uygulamasında gerekse kamunun diğer işlemlerinde değer tespitinin, tek bir çatı altında, idari ve mali açıdan bağımsız değerlendirme kurulları tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kurulacak değerlendirme kurullarının SPK, ÇŞB, TKGM ve valilik gibi kamu kurumlarının altında oluşturulması tartışılabilir; ancak kurullar her koşulda mali ve idari bakımdan özerk olmalıdır. Kurulların temel görevi, yetki alanında yer alan taşınmazlara ait rayiç değerlerin belirlenmesi, dönemsel olarak yayımlanması ve taşınmazlara ait değer verilerinin veri tabanında tutulmasını içermelidir. Ayrıca, kurul tarafından yetki bölgesi içindeki taşınmazlara ait tespit edilen taşınmaz değerlerini farklı kamusal amaçlara göre (örn: emlak vergisi, şerefiye vergisi değeri, kamulaştırma değeri, harç bedeli, vb.) oranlanabilmesi de sağlanabilir. Bu amaçları sağlamak üzere kurul, yetki bölgesi içinde taşınmazlara ait tüm alım-satım işlemlerinin ve kamulaştırma bilirkişilerince ve lisanslı değerlendirme şirketlerince düzenlenen değerlendirme raporlarının birer kopyasını edinme hakkına -zorunluluğuna- sahip olmalıdır. Kurulun öncelikle SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarından ve yeterli olmaması durumunda değerlendirme ve temel imar mevzuatı konusunda bilgi ve deneyim sahibi olan uzmanlardan oluşması gerekmektedir. Buna ek olarak, kurul tarafından yapılacak işlemlerin gereksinim duyması durumunda dönemsel olarak farklı uzmanların istihdam edilmesi ya da kamu kurumlarında çalışan uzmanların dönemsel olarak kurulda görevlendirilebilmesi sağlanmalıdır (Yılmaz, 2016).

Bu kapsamda kamunun politika belgelerinde kentsel dönüşüm, kamulaştırma, toplulaştırma, emlak vergisi ve imar uygulaması araçlarının etkinliğini artırmak üzere, objektif ölçütlere dayalı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin geliştirilmesi ve TKGM tarafından yürütülen Modernizasyon Projesi'nin tamamlanmasıyla idari, teknik ve yasal altyapının oluşturulmasına yönelik çalışmaların başlatılması planlanmaktadır. Bu çalışmalar kapsamında 2016 yılı itibarıyla ticari gayrimenkullere yönelik pilot uygulama çalışmaları halen devam etmektedir. Ancak, konut alanlarında yürütülen pilot değerlendirme çalışmalarında, taşınmazlara ait vergi değerlerinin tespiti amacıyla çoklu regresyon analizi, yapay sinir ağları, karar ağacı ve doğrusal programlama gibi istatistiksel yöntemlerin esas alındığı bir küme değerlendirme modeli benimsenmektedir. Bu yaklaşımla tespit edilen değer, vergilendirme harici diğer kamusal amaçlarda kullanılması durumunda malikler tarafından anlaşılabilir olmayacaktır. Değerin dava konusu olması durumunda mahkemelerce talep edilecek yeniden değerlemelerde bulunan değer farklı olması gibi sorunlar oluşacaktır. Buna ek olarak, değerlemede kullanılan yöntemlerle tüm ülke kapsamındaki taşınmazların güncel rayiç değerlerinin tespit edilmesini sağlayacak sistemin kurulması da uzun yıllar gerektirmektedir. Çünkü bu yöntemlerle değer tespiti, tıpkı nominal değer tespitinde olduğu gibi, uzun yıllara dayanan bir değer veri seti üzerinden yapılan analizlerle mümkün olmaktadır. Son olarak değer esaslı imar uygulaması genellikle düzenleme öncesi ve sonrası olmak üzere iki farklı aşamada değer tespitini gerektirmektedir. Bu sebeple, kurulacak olan değerlendirme sisteminin, uygulama öncesinde kırsal veya kentsel parseller ile uygulama sonrasında parsellasyon planında belirtilen parsellerin değerlerinin tespitine olanak verecek şekilde kurgulanması gerekmektedir. Oysa TKGM tarafından yalnızca kentsel alanda yer alan taşınmazlara ait çalışmalar yürütülmekle beraber çalışmaya ait tüm detaylar henüz belirlenmediğinden, sistemin üreteceği değerlerin imar uygulamasının bu gereksinimini karşılayıp karşılayamayacağı da net değildir (Yılmaz, 2016).

Yapılan değerlendirme sonucunda, imar uygulamasında taşınmaz değerinin TKGM ya da değerlendirme kurulları tarafından belirlenmesinin ancak uzun dönemde gerçekleştirilebilecek bir hedef olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple de kısa vadede imar uygulamasında taşınmaz değerlerinin SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilmesi benimsenmektedir. Son yıllarda kamu tarafından gereksinim duyulan değer, SPK lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından belirlenebileceği farklı yasalarda (örn: 2942 sayılı Kanun Madde 15 ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde 15) belirtilmektedir. Bu kapsamda imar uygulamasında da SPK lisanslı değerlendirme şirketlerinden ve uzmanlarından değer tespit hizmeti satın alınabilir. Böylelikle kısa vadede değer esaslı imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak, gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan değerlendirme uzmanları, hazırlanan raporda

ulaşıl原因ları dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen (zincirleme olarak tek başına) sorumludurlar (Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri: VIII, No: 53). Farklı bir deyişle, değerlendirme şirketlerince hazırlanan raporlarda tespit edilen değer, imar uygulamasında esas alınması sebebiyle maliklerin zarara uğraması durumunda söz konusu işlem sebebiyle oluşabilecek tazminattan değerlendirme raporunu hazırlayan değerlendirme şirketleri sorumlu olacaklardır. Bu sebeple taşınmaz değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilen taşınmaz değeri bir güvenceyi de içermektedir. Buna karşın, değer tespit hizmetinin satın alınması ulusal literatürde de öne sürüldüğü üzere uygulayıcı idarelere ek bir maliyet yükleyecektir. Ancak, rayiç değer tespit için oluşan ek maliyetin, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışıyla karşılanması sağlanabilecektir (Yılmaz, 2016). Sonuç olarak değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değerinin, uzun vadede kurulacak değerlendirme kurulları; kısa vadede ise SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilmesi benimsenmektedir.

İmar uygulamasında değerlemenin kapsamı nasıl olmalıdır?

İtekil, tüm bölge İküme/toplu, tüm bölge İtekil, kısmi/örneklem İküme/toplu, kısmi/örneklem

Değer esaslı imar uygulamasında, SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilen rayiç değer kullanılması durumunda, bu değer küme değerlemesi ile tespit edilmesi zor bir işlemdir. Uluslararası literatürde ve ülkemizde TKGM tarafından yapılan çalışmalarda küme değerlendirme, vergi amaçlı olarak taşınmaz değerlerinin tespit edilmesini amaçlamaktadır. Bu çalışmalarda tespit edilen değer, taşınmazların rayiç değerlerinden düşük olması, yalnızca toplanan verginin düşük olmasına sebep olmaktadır. Bu da malikler açısından olumsuz bir durum yaratmamaktadır. Ancak, tıpkı kamulaştırma uygulamalarında da olduğu gibi imar uygulamasının da mülkiyeti sınırlandırması sebebiyle değer mümkün mertebe piyasa değerini yansıtmaması gerekmektedir. Aksi takdirde, değer eksik ya da yanlış belirlenmesinden öncelikle malikler etkilenecektir. Bu da uygulamaların malikler tarafından engellenmesine ya da uygulamalara toplumsal tepkilerin oluşmasına sebep olacaktır. Bu sebeple de değerlemenin, rayiç değerlerin ve her taşınmaza özgü özelliklerin tespitini ve analizini içeren tekil değerlendirme ile yapılması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Tekil değerlendirme yönteminin seçilmesi durumunda değerlemenin kapsamı özellikle uygulama maliyeti bakımından önem kazanmaktadır. Düzenleme bölgesinin tümünü içeren bir değer tespit hizmetinin satın alınması, ulusal literatürde de öne sürüldüğü üzere uygulayıcı idarelere ek bir maliyet yükleyecektir. Ancak, bu maliyetin karşılanmasında düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışı kullanılabilirliği gibi maliyetin azaltılması amacıyla değerlendirme kapsamı da daraltılabilir. Bu kapsamda, özellikle de düzenleme bölgesinde değer değişiminin az olduğu alanlarda, değerlendirme hizmetinin yalnızca düzenleme bölgesinde seçilecek kısmi örneklem için satın alınması sağlanabilir. Örneklem ait tespit edilen değerler kullanılarak düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerleri, uygulayıcı idareler tarafından belirlenebilir. Uygulayıcı idareler tarafından değer tespit hizmetinin alınacağı taşınmazların -değerleme örnekleminin- seçimine ilişkin kurallar, yönetmelik ya da genelge ile belirlenebilir. Böylelikle değerlendirme işlemlerinin maliyetlerinin azaltılması ve tespit edilen değerlerin uygulayıcı idareler tarafından kontrol edilerek kullanılması sağlanacaktır (Yılmaz, 2016).

Sonuç olarak değer esaslı imar uygulamasında düzenleme bölgesinde değer değişimini yansıtacak taşınmazlardan oluşan kısmi örnekleme tekil değerlendirme yapılması (değerleme hizmetinin satın alınması) ve bu değerler kullanılarak düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerlerinin uygulayıcı idareler tarafından belirlenmesi benimsenmektedir.

Uygulamada hangi aşama(lar)daki değerler esas alınmalıdır?

İuygulama öncesi (katılım) İuygulama sonrası (tahsis)

Değer esaslı imar uygulamasında taşınmazlara ait farklı aşamalarda değerlerin esas alınması mümkündür. İmar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı ülkelerden Almanya ve Japonya'da uygulamadaki taşınmazlara ait düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerler esas alınmakta iken İspanya'da düzenleme öncesinde taşınmazların alanları üzerinden hesaplanan oranlar kullanılarak yalnızca düzenleme sonrası değerler esas alınmaktadır. Ulusal literatürdeki çalışmalarda ise taşınmazlara ait düzenleme öncesindeki ve sonrasındaki değerlerin esas alınması ön plana çıkmaktadır. İmar uygulamasında hem katılım hem de tahsis değerlerinin belirlenmesi ile düzenleme sebebiyle taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi ve dağıtım sonucu oluşabilecek olası adaletsizliklerin sorgulanması sağlanabilecektir. Bu sebeple de uygulamada düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası olmak üzere iki aşamaya ait taşınmaz değerlerin tespit edilmesi benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Katılım değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü ne olmalıdır?

İnazım imar planı onay tarihi İuygulama imar planı onay tarihi İuygulama kararının alınma tarihi

İmar uygulamasında taşınmazlara ait düzenleme öncesindeki katılım değerlerin esas alınması durumunda değerlendirme gününün net olarak ifade edilmesi gerekmektedir. Değerleme gününün seçimi, imar uygulamasında özellikle değer artışının tespiti ve kazanımı açısından önem kazanmaktadır. Olası cevaplardan değerlendirme gününün plan kararları (onay ya da yapım) tarihleriyle ilişkilendirilmesi, ülkemiz özelinde sakıncalar barındırmaktadır. Ülkemizde halen eski tarihlerde onaylanmış ve güncel olmayan imar planlarıyla uygulama yapılmaktadır. KENTGES Belediyeler Anketi (ÇŞB, 2011) kapsamında yapılan

analize göre ülke genelinde 416 belediyenin 1932–1990 yılları arasında yapılan imar planlarıyla uygulama gerçekleştirdikleri tespit edilmiştir. Geri kalan 1526 belediyenin ise 1990 yılı ve sonrası imar planlarıyla uygulama yaptığı ortaya çıkmıştır. Bu durum, katılım değerinin ve dolayısıyla da yalnızca düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının tespitini imkânsız hale getirmektedir. Oysa değer kazanımı konusunda, imar uygulamasının kamu yatırımı sebebiyle taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarının tam olarak tespitine olanak vermesi, yöntemin en önemli avantajlarından biri olarak kabul edilmektedir. Çünkü taşınmazlarda düzenleme haricinde meydana gelen değer artışları, genel vergilerin konusunu oluşturmaktadır. Katılım değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme gününün uygulama kararından daha önce bir tarih seçilmesi, mükerrer vergilendirmeye sebep olacaktır. Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında katılım değerinin belirlenmesinde değerlendirme günü, uygulama kararının alındığı tarih olarak benimsenmektedir. Bu yaklaşım, değer esaslı imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı Almanya ve Japonya ülkelerinde de benimsenmektedir. Bu ülkelerde katılım değerinin belirlenmesinde değerlendirme günü, taşınmazlarda yalnızca düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilebilmesi amacıyla uygulama kararının alındığı tarih olarak esas alınmaktadır (Yılmaz, 2016).

Katılım değerleri hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir?

karşılaştırma gelir maliyet nominal stokastik -istatistiksel- yöntem

Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerlerinin tespitinde kullanılacak yöntem, temel olarak değerlemede esas alınan yaklaşıma ve düzenleme bölgesinin özelliklerine bağlıdır. Daha önceki maddelerde değer esaslı imar uygulamasında, düzenleme bölgesinde belirlenen kısmi örnekleme ait rayiç değerlerin, tekil değerlendirme ile tespiti benimsenmiştir. Değer tespitlerinin de oluşturulacak kısmi örnekleme SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından, bu taşınmazlar haricinde düzenleme bölgesindeki diğer taşınmazlar için de uygulayıcı idareler tarafından belirlenmesi benimsenmiştir. Kısmi örnekleme yapılacak değerlendirme işlemlerinin uzmanlar tarafından yapılması sebebiyle değerlendirme yönteminin ifade edilmesi gerekmemektedir. Ancak, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kullanılmasının daha kolay olduğu düşünülmektedir. Çünkü bu yöntem düzenleme bölgesinde ya da yakın çevresinde değerlendirme konusu taşınmazlarla ortak özelliklere sahip karşılaştırılabilir örneklerin -emsal- incelenmesi gerektirmektedir. Bu kapsamda SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ya da uzmanları tarafından değer tespitleri yapılan kısmi örnekleme taşınmazlar, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin gereksinim duyduğu emsal taşınmazlar olarak kullanılabilir. Bu da uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kolayca uygulanabilmesini sağlayacaktır. Bu sebeplerle uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde temel olarak karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Katılım değerinin belirlenmesinde hangileri dikkate alınmalıdır?

mevcut yapılaşma durumu imar durumu çevresel özellikleri yölye cephe durumu mevcut altyapı özellikleri

Değer esaslı imar uygulamasında maliklerin projedeki haklarını belirleyen ana ölçüt, katılım değeridir. Bu sebeple bu değer malikler arasında adaleti sağlayacak bir yaklaşımla tespit edilmelidir. Bu da değerlendirme esas alınacak etmenlerin önemini açığa çıkarmaktadır. Bu kapsamda en önemli etmen, mevcut yapılaşma durumudur. Kamu tarafından yapılan değerlendirme işlemlerinde genellikle dikkate alınan mevcut yapılaşma durumu, malikler arasında adaletin sağlanması açısından sakinler barındırmaktadır. Uygulamada mevcut yapılaşma durumunun katılım değerinde hesaba katılması, taşınmazı üzerinde imar hakkı tanımlanmamış ya da imar hakkını kullanmamış malikler açısından adaletsiz bir uygulama yapılmasına sebep olacaktır. Buna ek olarak mevcut durumda taşınmazı üzerinde yapılaşma olan malikler için düzenleme işlemlerinde yapının korunması mümkün olduğu sürece katılım değerinin hesabında dikkate alınması gereksizdir. Ancak mevcut yapının korunmasının imar tüzesi bakımından mümkün olmaması durumunda, yapının yasal ya da kaçak olma durumu dikkate alınarak karar verilmelidir. Mevcut yapının yasal olması durumunda, bu yapıların imar planı sebebiyle yıkılmasının gerektiği durumlarda kamulaştırma işlemi yapılarak maliklere imar uygulaması haricinde kamulaştırma bedeli ödenmelidir. Mevcut yapıların kaçak olması durumunda ise maliklere gene imar uygulaması haricinde enkaz bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Böylelikle imar hakkını kullanan maliklerin, sahip oldukları yapılar (yasal ya da kaçak) sayesinde, bu hakkı olmayan ya da kullanmamış olan maliklere göre daha avantajlı olması engellenecektir. Bu yaklaşım imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı Almanya ve Japonya ülkelerinde de benimsenmektedir. Buna karşın imar uygulamasının yaygın olarak kullanılmadığı (neredeyse hiç) Finlandiya örneğinde, katılım değerlerinin tespitinde mevcut yapılaşma durumunun dikkate alınması, yöntemin adalet açısından sorgulanmasına ve özellikle de yapılaşmaya sahip olmayan parsellerin uygulamaya katılmak istememesine sebep olmaktadır. Bu sebeplerle değer esaslı imar uygulamasında taşınmazların toprak değerlerinin katılım değerleri olarak alınması ve bu değerlerin belirlenmesinde mevcut yapılaşma durumunun haricinde değere etkisi olduğu tespit edilen tüm ölçütlerin değerlendirme dikkate alınması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Tahsis değerleri hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir?

karşılaştırma gelir maliyet nominal değerlendirme stokastik, istatistiksel

Uluslararası literatürde ve ülkemizde maliyet, karşılaştırma ve gelir yöntemleri olmak üzere üç temel değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin -katılım değerinde de olduğu gibi- kısmi örnekleme tespitinin uzmanlar tarafından yapılması sebebiyle değerlendirme yönteminin ifade edilmesi gerekmemektedir. Ancak,

uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde, uzmanlarca değeri belirlenmiş emsal taşınmazların varlığı karşılaştırma yönteminin kullanılmasını kolaylaştıracaktır. Bu sebeplerle uygulayıcı idareler tarafından tahsis değerinin belirlenmesinde de öncelikle karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Tahsis değerinin belirlenmesinde hangileri dikkate alınmalıdır?

Mevcut yapılaşma durumu İmar durumu Çevresel özellikleri Yol genişliği Jada içindeki konumu

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değeri, maliklere uygulama sonunda dağıtılacak parsellerin değerini ifade etmektedir. Bu değer parsellerin uygulama sonrası olası konumlarına özgülenen etmenlerin değerlendirilmesi sonucunda belirlenmektedir. Bu sebeple de uygulamada esas alınacak etmenler önem kazanmaktadır. Tıpkı katılım değerlerinin belirlenmesinde de olduğu gibi tahsis değerlerinin belirlenmesinde de en önemli etmen mevcut yapılaşma durumudur. Katılım değerlerinin hesaplanmasında mevcut yapı durumunun dikkate alınması durumunda orta çıkacak adaletsiz durum, tahsis değeri için de geçerlidir. İmar hakkını kullanan malikler, sahip oldukları yapılar (yasal ya da kaçak) sayesinde, bu hakkı olmayan ya da kullanmamış olan maliklere göre daha avantajlı olmamalıdır. Bu sebeple değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin belirlenmesinde de mevcut yapılaşma durumunun dikkate alınmaması ancak bu ölçüt haricinde değer etkisi olduğu tespit edilen diğer tüm ölçütler değerlendirmeye katılması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü ne olmalıdır?

Parselasyon planının onay tarihi Tapuya tescil tarihi

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü olarak parselasyon planının onay tarihinden daha ileri bir tarih seçilmesi, yalnızca düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının tespitini zorlaştıracaktır. Buna ek olarak imar uygulaması sonrasında parseller, bu tarih esas alınarak tapuya tescil edilmekte ve değer artış vergisine konu olmaktadır. Tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme gününün tapuya tescil tarihinden daha ileri bir tarih seçilmesi, mükerrer vergilendirmeye sebep olacaktır. Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü olarak parselasyon planının onay tarihinin esas alınması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Değer esaslı imar uygulaması için mevcut tüze yeterli mi? Yeterli ise hangi yasal altlık kullanılabilir?

Evet Hayır

Ülkemizde kamu tarafından yapılan taşınmaz değerlendirme işlemlerine ilişkin kurallar kamulaştırma ve vergi tüzesi içerisinde yer almaktadır. Mevcut imar tüzesi, taşınmaz değerlemesi konusunda sürekli olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na gönderme yapılmaktadır. Ayrıca, özel sektör tarafından (değerleme şirketleri) yapılan değerlendirme işlemlerinde SPK tarafından yayımlanan tebliğler kullanılmaktadır. İmar uygulamasında kullanılacak taşınmaz değerinin tüzel altyapısının oluşturulması gerekmektedir. İmar uygulaması haricinde, yasa koyucunun son yıllar içinde çıkardığı, değiştirdiği ve çıkarmayı düşündüğü yasalar ve değerlendirme konusunda yıllar içinde biriken içtihat kararları düşünüldüğünde (arsa payı değeri, kamulaştırma değeri, vergi değeri, imar hakkı değeri vd.) taşınmaz değerlerinin amaçlarına göre farklılaşan tespit esaslarını içeren bir Taşınmaz Değerleme Kanununun gerekli olduğu düşünülmektedir. Böylelikle farklı kamu işlemlerinde hangi değer kullanılacağı, değer tespitinin hangi esaslara göre yapılacağı ve değer tespitinin kim ya da hangi kurum tarafından yapılacağı gibi birçok teknik detay netlik kazanacaktır. Buna ek olarak, bu kanunla birlikte taşınmaz değerinin farklı amaçlara göre belirlenebilmesi ya da bu kanun hükümlerine göre belirlenecek rayiç değer kamunun farklı kullanım amaçlarına göre özgülenmesi (örneğin vergi değerinin, rayiç değer belirlenmesi için belirli bir katsayı ile çarpımı sonucu bulunması gibi) sağlanabilecektir. Bu sebeplerle değer esaslı imar uygulaması için mevcut tüzenin yeterli olmadığı, değer tespitini içeren mevcut yasal altlıkların imar uygulamasında değer belirlenmesinde kullanılamayacağı ve bu kapsamda yeni bir Taşınmaz Değerleme Kanununun gerekli olduğu benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Değer esaslı uygulamalarda dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin karşılanmasındaki yaklaşım ne olmalıdır?

Para ödemesi Tahsis alanının artırımı/azaltımı

Değer esaslı imar uygulamasında dağıtım sonucunda maliklere verilecek tahsis parselleri, maliklerin hak edilen toplam değerlerine denk gelecek şekilde tasarlanmaktadır. Ancak, dağıtım işlemi imar planlarında belirtilen imar adalarının boyutlarına ve şekillerine bağlıdır. Bu sebeple de bazı durumlarda maliklere hak ettikleri değerden daha farklı değere sahip olan bir parselin verilmesi gerekebilmektedir. Tüm uygulama kapsamında düşünüldüğünde, malikler arasındaki bu eşitsizlik durum, maliklerin tahsis parsellerinde bir denkleştirmeye zorunlu kılmaktadır. Dağıtım işlemlerinde her bir malik için hesaplanan hak edilen değer, maliklere tahsis edilen parsellerin değerleri ile karşılaştırılarak denkleştirme tutarı bulunabilir. Bu değer maliklerin tercihleri doğrultusunda para ödemesi ya da tahsis alanının artırılması/azaltılması ile karşılanabilir. Kural olarak düzenleme bölgesindeki tüm denkleştirme tutarlarının toplamı sıfır olmalı ve denkleştirme ödemeleri yalnızca maliklerle uygulayıcı idare arasında gerçekleşmelidir. Buna ek olarak, dağıtım sonrasında denkleştirme yapılması, dağıtım işlemlerine esneklik kazandırılabilir. Bu esneklik ile malikler arasında adaletin sorgulanmasının yanı sıra imar uygulaması kapsamındaki farklı bölgesel sorunların çözümünü de sağlanabilir. Bu yaklaşımla yetersiz ödeme gücü sebebiyle para ödemesi

olarak alınamayan ve taşınmazların satış işlemlerine ötelenen vergi ve harçların, maliklerin onayları alınarak imar uygulaması kapsamında edinimi sağlanabilir. Buna ek olarak, mevcut tüzede asgari parsel boyutlarından küçük parseller, uygulama alanındaki diğer parsellerle hisseli hale getirilmektedir. Bu da birbirini tanımayan maliklerin aynı parselde hissedar olmasına ve çoğu zaman da kentleşmenin aksamasına sebep olmaktadır. Denkleştirme uygulaması yapılarak minimum parsel boyutlarından küçük parsellerin, standartları sağlayacak parsel büyüklüğüne sahip olmaları ya da bu parsellerin uygulayıcı idarelerce satın alınması sağlanabilir. İmar uygulamasında rayiç değerın esas alınmasıyla da maliklerin bu işlem sebebiyle zarar görmeleri engellenecektir. Ayrıca bu işlemin idari bir işlem olması yerine malikler ile yapılacak anlaşmaya bağlı olması benimsenmektedir. Tüm bu sebepler ve olanaklar düşünüldüğünde; değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin, para ödemesini ve tahsis alanının artırımını ya da azaltımını içeren denkleştirme uygulaması ile çözümlenmesi benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Maliklere dağıtılacak tahsis parsellerinin alanları nasıl hesaplanmalıdır?

- [] parselin katılım alanından toplam kesinti alanının çıkarılması ile hak edilen parsel alanı bulunur.
- [] parselin katılım değerinden toplam kesinti değerinin çıkarılması ile hak edilen parsel değeri bulunur. Bu değerin arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.
- [] parselin katılım alanının toplam katılım alanına olan oranı hesaplanarak bulunan değer, toplam dağıtım alanıyla çarpılarak hak edilen tahsis alanı bulunur.
- [] parselin katılım alanının toplam katılım alanına olan oranı hesaplanarak bulunan değer, toplam dağıtım alanı değeriyle çarpılarak hak edilen toplam değer bulunur. Bu değerin arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.
- [] parselin katılım değerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak bulunan değer, toplam dağıtım alanı ile çarpılarak hak edilen toplam tahsis alanı bulunur.
- [] katılım değerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak bulunan değer, dağıtım alanının toplam değeri ile çarpılarak hak edilen parsel değeri bulunur. Bu değerin arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.

Değer esaslı imar uygulamasında maliklere dağıtılacak tahsis parsellerinin alanlarının belirlenmesinde kullanılabilecek olası yaklaşımlar, uluslararası imar uygulaması örnekleri irdelenerek belirlenmiştir. Bu yaklaşımların ortak noktası, bir alan-değer dönüşümünü içermeleridir. Ancak, bu dönüşüm işleminin gerçekleştirilme aşaması ve hesaplama yöntemi farklılık göstermektedir. Bu farklılık başta taşınmaz maliklerinin tahsis alanları olmak üzere diğer tüm aktörlerin kazanımlarını değiştirmektedir. Buna ek olarak bu yaklaşımlarda değer kazanımı bakımından da farklılıklar bulunmaktadır. Ulusal literatürde genellikle öne sürülen eşdeğerlik uygulamasında malikler, düzenleme sebebi ile ortaya çıkan değer artışından faydalanamamaktadır. Buna karşın dağıtım oranının kullanıldığı uygulamalarda, maliklerin ortaya çıkan değer artışından kamu tarafından belirlenen oranda faydalandığı ülkelerin (örn: Japonya) yanı sıra maliklerin değer artışından faydalanmadığı ülkeler de (örn: Almanya) bulunmaktadır. Farklı bir deyişle, dağıtım oranının kullanıldığı uygulamalarda değer kazanım oranı, kamunun inisiyatifindedir. Eşdeğerlik uygulamalarında ortaya çıkan değer artışının tamamının kamu tarafından kazanımı, yöntemin ülkemizde uygulanmasını zorlaştıracaktır. Ülkemizde mevcut tüzeye göre gerçekleştirilen uygulamalarda taşınmazlarda genellikle yüksek oranlarda değer artışı gerçekleşmektedir. Bu durum uygulamada kesinti miktarının artmasına ve dolayısıyla da tahsis alanının yüksek oranlarda azalmasına sebep olmaktadır. Ülkemizde düzgün işleyen bir taşınmaz piyasasının olmaması, kentsel arsaya olan talebin genellikle yüksek olması ve toprak düzenlemelerinin yıllar içinde toplum nezdinde spekülasyon anlam kazanması gibi sebeplerle taşınmazlarda düzenleme sebebiyle yüksek değer artışı gerçekleşmektedir. Bu da eşdeğerlik uygulamalarında yüksek oranlarda kesinti yapılmasına sebep olacaktır. Örneğin; kadastro parseli iken 3 TL/m² olan bir taşınmazın, imar uygulaması sonrasında 13 TL/m² olması durumunda düzenleme sebebiyle % 433 artış gerçekleşmiş olacaktır. Bu örnekte eşdeğerlik uygulaması yapıldığında, taşınmazlardan yaklaşık % 80-81 oranında toprak kesintisi yapılması gerekmektedir. Bu oranlarda toprak kesintisinin malikler tarafından kabul edilmesinin zor olmasının yanı sıra çok yüksek katılım alanına sahip taşınmazlar haricinde tahsis parsellerinin oluşturulması da zorlaşacaktır. Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında tahsis alanlarının, katılım değerleri kullanılarak hesaplanacak dağıtım oranları ile belirlenmesi benimsenmektedir. Bu yaklaşımda parselin katılım değerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak bulunan değer, kesintiler sonrası hesaplanan toplam dağıtım alanı değeri ile çarpılarak hak edilen parsel değeri bulunur. Bu değerin dağıtımın yapılacağı yerin arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur (Yılmaz, 2016).

Aşağıdaki işlemlerden hangisi ya da hangileri imar uygulaması sürecinde tamamlanmalıdır?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> [] genel hizmet alanlarının edinimi | <input type="checkbox"/> [] genel hizmet alanlarının inşası |
| <input type="checkbox"/> [] kamusal hizmet alanlarının edinimi | <input type="checkbox"/> [] kamusal hizmet alanlarının inşası |
| <input type="checkbox"/> [] sosyal konut alanlarının edinimi | <input type="checkbox"/> [] sosyal konut alanlarının inşası |
| <input type="checkbox"/> [] yerel nitelikteki hizmet alanlarının ¹ edinimi | <input type="checkbox"/> [] yerel nitelikteki hizmet alanlarının inşası |
| <input type="checkbox"/> [] genel nitelikteki hizmet alanlarının ² edinimi | <input type="checkbox"/> [] genel nitelikteki hizmet alanlarının inşası |
| <input type="checkbox"/> [] yerel altyapı hizmetlerinin ³ inşası | <input type="checkbox"/> [] diğer: |

¹ Yerel nitelikteki hizmet alanları yalnızca uygulama bölgesi ve yakın çevresi tarafından kullanılacak donatı alanlarını ifade etmektedir.

² Genel nitelikteki hizmet alanları uygulama bölgesinin yanı sıra tüm ilçe ya da il tarafından kullanılacak donatı alanlarını ifade etmektedir.

³ Yerel altyapı hizmetleri: temiz su, atık su, doğalgaz, elektrik, internet vb.

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında altyapı hizmet alanları ve donatı alanlarının yalnızca edinimi sağlanmaktadır. Bu alanlar ilgili kurumların mali yetersizlikleri sebebiyle genellikle uygulamanın tamamlanmasından yıllar sonra ve parçalı olarak gerçekleştirilmektedir. Bu da imar planlarının uygulanmasını ve düzenli kentleşmenin oluşumunu geciktirmektedir. Ülkemizde imar uygulamasındaki bu sorunlar sıklıkla eleştirilmektedir. Ancak bu sorunların çözümüne yönelik yaptırımlar politika belgelerinde sıklıkla gündeme gelse de herhangi bir ilerleme sağlanamamıştır. Ülkemizde donatı alanlarının imar uygulaması sürecinde edinimi, diğer plan uygulama araçlarına göre daha kolay ve adildir. Bu sebeple, altyapı hizmet alanlarının, genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının ve sosyal konut alanlarının ediniminin imar uygulaması sürecinde tamamlanması benimsenmektedir. Değer esaslı imar uygulamasında değer artışının gerçekleşmesi, uygulamaların öz finansmanla yürütülmesinde en önemli etmendir. Düzenlemede altyapı hizmet alanlarının ve donatı alanlarının üretilmesi ile taşınmazlarda oluşan değer artışı uygulama finansmanın aktarılmaktadır. Bu sebeple de düzenlemede değer artışını sağlayacak alanların üretilmesi uygulamaların finansmanına katkı sağlayacaktır. Bu kapsamda altyapı hizmet alanlarının imar uygulaması sürecinde tamamlanması gerekmektedir. Bu alanların değer esaslı imar uygulamasında inşa edilmesi ile altyapı harcamalarına katılım payları gibi ödemelerin de uygulamada edinimini sağlayacaktır. Bu alanların yanı sıra kentsel alan üretimi bir bütün olarak ele alınarak donatı alanlarının da imar uygulaması sürecinde tamamlanması gerekmektedir. Ancak, genel nitelikteki donatı alanlarının gerçekleştirilmesiyle ortaya çıkan fayda, proje alanının haricinde, şehir ya da bölge ölçeğinde olabilmektedir. Buna ek olarak genel nitelikteki donatı alanlarının üretilmesi genellikle kamunun tasarrufundadır. Bu alanların uygulamada gerçekleştirilmesi de uygulama haricinde kamu tarafından verilmesi gereken bir karardır. Sosyal konut alanlarının inşa edilmesi de bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu sebeple uygulamada donatı alanları kapsamında yalnızca yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa edilmesi benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Özet olarak değer esaslı imar uygulamasında altyapı hizmet alanlarının, genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının ve sosyal konut alanlarının edinimi ile altyapı hizmet alanlarının ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşasının imar uygulaması sürecinde tamamlanması benimsenmektedir. Ancak, değer artışının tüm bu alanların gerçekleştirilmesini sağlamayacak düzeyde olması durumunda imar uygulaması kapsamında tamamlanacak işlemler arasında bir önceliklendirme yapılması gerekecektir.

Aşağıdaki maliyet kalemlerinden hangisi ya da hangileri imar uygulaması sürecine dâhil edilmelidir?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Genel hizmet alanlarının edinim maliyeti | <input type="checkbox"/> Genel hizmet alanlarının inşa maliyeti |
| <input type="checkbox"/> Kamusal hizmet alanlarının edinim maliyeti | <input type="checkbox"/> Kamusal hizmet alanlarının inşa maliyeti |
| <input type="checkbox"/> Sosyal konut alanlarının edinim maliyeti | <input type="checkbox"/> Sosyal konut alanlarının inşa maliyeti |
| <input type="checkbox"/> Yerel nitelikteki hizmet alanlarının edinim maliyeti | <input type="checkbox"/> Yerel nitelikteki hizmet alanlarının inşa maliyeti |
| <input type="checkbox"/> Genel nitelikteki hizmet alanlarının edinim maliyeti | <input type="checkbox"/> Genel nitelikteki hizmet alanlarının inşa maliyeti |
| <input type="checkbox"/> Yerel altyapı hizmetlerinin inşa maliyeti | <input type="checkbox"/> Yönetimsel maliyetler |

Değer esaslı uygulamalar, düzenleme sebebiyle maliklerin taşınmazlarında ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş toprak kesintisini -ya da para ödemesini- ve bu amaçla bir alan-değer dönüşümünü içermektedir. Uygulamanın bu yapısı donatı alanlarının konumlandığı yerler haricinde parasal ödemelerin de edinimine olanak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, değer esaslı uygulamalar, düzenleme sebebiyle gerçekleşen değer artışına ve kamunun değer kazanımı oranına bağlı olsa da genellikle ülkemizdeki uygulamalardan daha fazla kesintisi yapılmasına imkân vermektedir. Bu olanaklar değer esaslı imar uygulamasında farklı maliyet kalemlerinin karşılanmasını hangi maliyet kalemlerinin dâhil edileceğini gündeme getirmektedir. Değer esaslı imar uygulamasının finansmanını, temel olarak düzenlemeye giren taşınmazlarda gerçekleşen değer artışı oluşturmaktadır. Bu değer artışı, maliklerin taşınmazlarında gerçekleştiğinden uygulamada yalnızca maliklerin kullanımında olan alanlara ait maliyetlerin karşılanması gerekmektedir. Maliyet kalemleri bu yaklaşıma göre incelendiğinde; altyapı hizmet alanlarının ve yerel nitelikteki donatı alanlarının uygulamaya giren taşınmazların kullanımında olduğu ancak sosyal konut alanlarının ve genel nitelikteki donatı alanlarının düzenleme bölgesindeki malikler haricinde bir kullanıma sahip olduğu söylenebilir. Bu sebeple de değer esaslı imar uygulamasında yerel altyapı hizmet alanlarının inşa, yerel nitelikteki donatı alanlarının edinim ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa maliyetlerinin uygulamaya dâhil edilmesi benimsenmiştir. Bu alanlar haricindeki alanların ediniminin, inşasının ve uygulamanın yönetimsel masraflarının genel olarak kamunun (devlet ya da belediye) görev ve yetkisinde olması sebebiyle yalnızca imar uygulamasında kamuya ait bir finansmanın (değer kazanımı, imar uygulaması fonu, vd.) tanımlanması durumunda uygulamaya dâhil edilmesi benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Uygulamayla ortaya çıkan değer artışı, kim ya da hangi kurum tarafından, hangi oran(lar)da edinilmelidir?

- Malikler, oran: Belediye, oran: Devlet, oran: Uygulama masrafları, oran:

İmar uygulaması ile taşınmazların değeri, kesinti miktarına özgülenenden daha yüksek oranda artabilmektedir. Bu durumda, değer artışının farklı aktörlerce kazanımı gündeme gelmektedir. Uluslararası imar uygulaması örneklerinde değer kazanımına ait farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bazı ülkelerde değer artışı maliklere yansıtılmaktayken bazılarında da değer artışının tamamı uygulayıcı idarelerce edinilmektedir. Bu kapsamda, imar uygulamasında değer artışının kazanımı konusunda; malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet olmak üzere üç temel aktör ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, değer artışının uygulamadaki aktörlerce ediniminin haricinde, değer kazanımı uygulamada bir maliyet karşılama yöntemi olarak da kullanılabilir. Özellikle yüksek değer artışının gerçekleştiği uygulamalarda, değer kazanımı ile maliyetin

karşılanma oranı artırılabilen ya da uygulamada gerçekleştirilecek işlemler çeşitlendirilebilmekte ya da işlemlerin kapsamı genişletilebilmektedir (Yılmaz, 2016).

Değer kazanımını sağlayacak aktör konusunda ulusal literatürde öne çıkan bir görüş birliği bulunmamaktadır. Her ne kadar imar uygulamasını kapsamasa da yasa tasarısında tanımlanan değer artış payı, değer kazanımına ait oransal bir dağılımı içermektedir. Tasarıda değer kazanımının dağılımında üç aktör tanımlanarak her aktörün değer artışından alacağı pay oransal olarak belirlenmiştir. Tasarıda, talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde, parsellerin artan değerinin veya hakkının % 45'inin kamuya aktarımı belirlenmiştir. Bu payın da % 30'unun devlet ve % 70'inin belediye tarafından kazanımı öngörülmüştür. Böylelikle yasa tasarısında imar planı değişikliği ile ortaya çıkan değer artışının % 55'inin maliklerce, % 13,50'sinin devletçe ve % 31,50'sinin belediyelerce edinimi tasarlanmıştır (Yılmaz, 2016).

İmar uygulamasında taşınmazlarda değer artışının gerçekleşmesinde tüm aktörlerin etkisi bulunması sebebiyle değer kazanımının tüm aktörlere dağıtılması gerektiği düşünülmektedir. Bu sebeple imar uygulamasında da değer kazanımında malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet olmak üzere üç aktör benimsenmektedir. Ancak, değer kazanımının, uygulamada tanımlanan masraflar karşılandıktan sonra değer artışından kalan değer üzerinden gerçekleştirilmesi benimsenmektedir. Buna ek olarak, kamunun değer kazanımının, yasa tasarısında önerilen oranlar yerine ilgili aktörlerin yükümlülüğündeki işlemlerin masrafları ile sınırlandırılması benimsenmektedir. Bunun temel sebebi, kamunun kontrolsüz ve parasal nitelikte bir değer kazanımına sahip olmasının özellikle yüksek değer artışına konu alanlarda gereksiz uygulamaların gerçekleştirilmesine ve kentsel arzın gerekenden fazla üretilmesine sebep olma ihtimalidir. Bu ihtimale karşı önlem alınmaması, kamu eliyle gereksiz imar uygulaması yapılarak kamu yararı taşımayacak değer artışlarının oluşturulmasına sebep olacaktır. Bu sebeple değer esaslı imar uygulamasında kamunun değer kazanımının, kendi yükümlülüğündeki işlemlerin masrafları ile sınırlandırılması benimsenmektedir. Böylelikle değer kazanımının, bir gelir kaynağından daha çok uygulamaların iyileştirilmesini ve kamu yararı taşıyan alanlarının üretilmesini sağlayan bir kaynak olması amaçlanmıştır. Maliklerin değer kazanımının ise tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olmasıyla sağlanması benimsenmektedir. Böylelikle değer kazanımı, maliklerin uygulamaya teşvik edilmesi amacıyla da kullanılabilir (Yılmaz, 2016).

Değer kazanımı konusunun ülkemizde henüz yaygın bir uygulaması bulunmamaktadır. Bu sebeple de değer kazanımının toplum tarafından benimsenmesi ve kamu tarafından amacı dâhilinde kullanımı zaman gerektirmektedir. Değer kazanımının parasal ya da oransal olarak belirlenmesi yerine bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılması benimsenmektedir. Böylelikle kamunun değer kazanım payının, uygulamadaki yükümlülüklerinin gerçekleştirilmesi ile sağlanması -ya da sınırlandırılması- benimsenmektedir. Buna ek olarak bu yaklaşım, kamunun değer kazanımının uygulamaya doğrudan bir katkı yapması sebebiyle toplum nezdinde de benimsenecektir. Öte yandan, ülkemizde değer kazanımı konusunda gelişmelerin olması durumunda yapılacak değişikliklerle değer kazanımının farklı yaklaşımlarla uygulanması da mümkündür (Yılmaz, 2016).

Özet olarak, imar uygulaması ile ortaya çıkan değer artışının uygulamada bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılması benimsenmektedir. Uygulamada, maliyetlerden daha yüksek bir değer artışının olması durumunda ise değer kazanımının malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet tarafından sağlanması benimsenmiştir. Bu kapsamda maliklerin değer kazanımının tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olması ile sağlanması; kamunun değer kazanımının, uygulamada gerçekleştirilmesi öngörülmeyen ancak kamunun yükümlülüğünde olan işlemlerin gerçekleştirilmesi ile sağlanması ve kamunun değer kazanımının bu işlemlerin maliyetleri ile sınırlandırılması benimsenmektedir.

Uygulama ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımı nasıl sağlanmalıdır?

[]değer artışı karşılığında para ödemesi alınarak []değer artışı karşılığında fazladan toprak kesintisi (rezerv alan) yapılarak

Değer esaslı imar uygulamasının uluslararası örnekleri incelendiğinde, değer artışı kamu tarafından toprak kesintisi ya da para ödemesi olarak edinilmektedir. Ülkemizde imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımında temel yöntemin toprak kesintisi olması benimsenmektedir. Böylelikle toprak kesintisi ile elde edilen alanın doğrudan ya da satışıyla elde edilecek değer, uygulama kapsamında tanımlanmamış ancak kamunun yükümlülüğünde olan alanların gerçekleştirilmesi amacıyla kullanılması sağlanabilecektir. Buna ek olarak, düzenlemede kesinti oranının yüksek olması sebebiyle çoğunlukla minimum imar parselinden küçük tahsis parsellerinin oluşması ve uygulamadaki işlemlere (dağıtım, maliyet karşılama, değer kazanımı, vb.) esneklik kazandırılması amacıyla ikincil bir yöntem -alternatif- olarak para ödemesi seçeneğinin de kullanılması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Aşağıdaki maliyet kalemleri kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından hangi oran(lar)da karşılanmalıdır?

[] genel hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte	[] genel hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
[] kamusal hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte	[] kamusal hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
[] yerel altyapı hizmetlerinin inşası ().öncelikte	[] yönetsel masraflarının karşılanması ().öncelikte
[] sosyal konut alanlarının edinimi ().öncelikte	[] sosyal konut alanlarının inşası ().öncelikte
[] yerel nitelikteki hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte	[] yerel nitelikteki hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
[] genel nitelikteki hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte	[] genel nitelikteki hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
[] uygulamanın yönetsel maliyetleri ().öncelikte	[] diğer: ().öncelikte

Önceki maddelerde netleştirilen konularla birlikte değerlendirildiğinde, değer esaslı imar uygulamasında ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesinti ile yerel altyapı hizmetlerinin inşaa, yerel nitelikteki donatı alanları edinim ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşaa maliyetlerinin karşılanması benimsenmektedir. Buna ek olarak altyapı katılım bedellerinin de yerel altyapı hizmet alanlarının inşaa masraflarının karşılanmasında kullanılması benimsenmektedir. Uygulamanın yönetim, genel nitelikteki donatı alanlarının edinim, genel nitelikteki donatı alanlarının inşaa, sosyal konut alanlarının edinim ve sosyal konut alanlarının inşaa maliyetlerinin ise kamunun değer artışından olan değer kazanım paylarıyla karşılanması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

Uygulama ile ortaya çıkan değer artışı, hangi amaç ya da amaçlarla kullanılmalıdır?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/>]genel hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]genel hizmet alanlarının inşası ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]kamusal hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]kamusal hizmet alanlarının inşası ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]yerel altyapı hizmetlerinin inşası ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]yönetimsel masraflarının karşılanması ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]sosyal konut alanlarının edinimi ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]sosyal konut alanlarının inşası ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]diğer uygulama projelere kaynak aktarımı ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]belediyenin diğer işlemlerine kaynak aktarımı ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]yerel nitelikteki hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]yerel nitelikteki hizmet alanlarının inşası ().öncelikte |
| <input type="checkbox"/>]genel nitelikteki hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte | <input type="checkbox"/>]genel nitelikteki hizmet alanlarının inşası ().öncelikte |

Bu maddeden önce yapılan tartışmalarda imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının temel olarak uygulamadaki maliyetlerin karşılanmasında kullanılması netleştirilmiştir. Düzenleme sebebiyle yüksek değer artışının oluşması durumunda belirlenen maliyet kalemlerinin tamamının karşılanmasında herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının, maliyet kalemlerinin tamamını karşılayamayacak düzeyde olması durumunda, maliyet kalemlerinin önceliklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Ülkemizde değer esaslı imar uygulamasına dâhil edilen ve düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesintiyle gerçekleştirilecek işlemlerin önceliklerin sıralaması; (1) yerel altyapı hizmetlerinin inşası, (2) yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve (3) yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası olarak benimsenmektedir. Buna ek olarak kamunun değer artışından olan değer kazanım payları ile karşılanacak işlemlerde öncelik sıralamasının; (1) genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, (2) yönetimsel masrafların karşılanması, (3) sosyal konut alanlarının edinimi olması benimsenmektedir. Değer artışının, bu alanların gerçekleştirilmesinden fazla olması durumunda ise kalan miktarın maliklerin değer kazanımı olarak ele alınması benimsenmektedir. Böylelikle değer kazanımında önceliğin kamuda olması benimsenmektedir (Yılmaz, 2016).

3. Sonuç

Bu çalışmada mevcut politika belgelerinde benimsenen hedef ve amaçlar ile uluslararası imar uygulaması örnekleri kapsamında imar uygulamasında değer esaslı ile maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının tanımlanmasına ilişkin olası yaklaşımlar tartışılmıştır.

Bu tartışma sonucunda, değer esaslı imar uygulamasının teknik işlemlerine dair alınan kararlar ya da benimsenen yaklaşımlar (Yılmaz, 2016) maddeler halinde aşağıda özetlenmiştir:

- Değer esaslı imar uygulamasında taşınmazlara ait rayiç -piyasa- değerlerinin esas alınması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değerinin, uzun vadede kurulacak değerleme kurulları; kısa vadede ise SPK lisanslı değerleme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilmesi benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında, düzenleme bölgesinin değer değişimini yansıtacak taşınmazlardan oluşan kısmi örneklemde tekil değerleme yapılması -değerleme hizmetinin satın alınması- ve uygulayıcı idareler tarafından düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerlerinin bu değerler kullanılarak tespit edilmesi benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında değer tespitlerinin, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası olmak üzere taşınmazların iki aşamadaki değerlerini ifade edecek şekilde yapılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerinin belirlenmesinde değerleme gününün, uygulama kararının alındığı tarih olarak esas alınması benimsenmektedir.
- Katılım değerinin belirlenmesi amacıyla kısmi örneklemde yapılacak değerleme işlemlerinin değerleme uzmanları tarafından yapılması sebebiyle değerleme yöntemi ifade edilmemiş; ancak, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerleme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında taşınmazların toprak değerlerinin katılım değerleri olarak esas alınması ve bu değerlerin tespitinde mevcut yapılaşma durumu haricinde değere etkisi olduğu belirlenen tüm ölçütlerin değerlendirmeye alınması benimsenmektedir.
- Tahsis değerinin belirlenmesi amacıyla kısmi örneklemde yapılacak değerleme işlemlerinin değerleme uzmanları tarafından yapılması sebebiyle değerleme yöntemi ifade edilmemiş; ancak, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerleme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin tespitinde mevcut yapılaşma durumu haricinde değere etkisi olduğu belirlenen tüm ölçütlerin dikkate alınması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme gününün, parselasyon planının onay tarihi olarak esas alınması benimsenmektedir.

- Değer esaslı imar uygulamasında değer tespiti için mevcut tüzenin yeterli olmadığı ve taşınmaz değerlerinin tespit esaslarını içeren bir Taşınmaz Değerleme Kanununun gerekli olduğu düşünülmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin, para ödemesini ve tahsis alanının artırımını ya da azaltımını içeren bir denkleştirme uygulaması ile çözümlenmesi benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında tahsis alanlarının hesaplanmasında dağıtım oranlarının kullanılması benimsenmektedir. Bu yöntemde her bir parselin katılım değerlerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak dağıtım oranı bulunmaktadır. Bu oran, dağıtım alanının toplam değeri ile çarpılarak da her bir parsel için tahsis değeri hesaplanmaktadır. Bu değer, maliklere dağıtımın yapıldığı yerin arsa m² birim değerine bölünerek de tahsis alanı bulunmaktadır.
- Değer esaslı imar uygulamasında donatı alanlarında var olan karışıklıkların çözümü amacıyla genel ve yerel tanımlamalarının yapılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında altyapı hizmet alanlarının, genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının ve sosyal konut alanlarının edinimi ile altyapı hizmet alanlarının ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşasının tamamlanması; ancak değer artışının tüm bu alanların gerçekleştirilmesini sağlamayacak düzeyde olması durumunda bu işlemlere ait önceliklerin kullanılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasına yerel altyapı hizmet alanlarının inşa ve yerel nitelikteki donatı alanlarının edinim ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa maliyetlerinin dâhil edilmesi benimsenmektedir. Bu alanlar haricindeki işlem ve maliyetlerin genel olarak kamunun (devlet ya da belediye) görev ve yetkisinde olması sebebiyle ancak kamuya ait bir finansmanın (değer kazanımı, imar uygulaması fonu, vd.) uygulamada tanımlanması durumunda düzenlemeye dâhil edilmesi benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulaması ile ortaya çıkan değer artışının, düzenlemede bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılması benimsenmektedir. Değer artışının, uygulama maliyetlerinden daha yüksek olması durumunda ise sırasıyla kamu (belediye ve devlet) ve malikler tarafından kazanımı benimsenmektedir. Değer kazanımının, malikler için tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olmasıyla ve kamu için uygulamada gerçekleştirilmesi öngörülmeden ancak kamunun yükümlülüğünde olan işlem maliyetlerinin karşılanmasıyla sağlanması benimsenmektedir.
- Ülkemizde imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımında temel yöntemin toprak kesintisi olması ve para ödemesi seçeneğinin ikincil bir yöntem -alternatif- olarak kullanılması benimsenmektedir.
- Değer esaslı imar uygulamasında; yerel altyapı hizmetlerinin inşa, yerel nitelikteki donatı alanları edinim ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa maliyetlerinin düzenlemede ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesintiyle uygulamanın yönetim, genel nitelikteki donatı alanlarının edinim, genel nitelikteki donatı alanlarının inşa, sosyal konut alanlarının edinim ve sosyal konut alanlarının inşa maliyetlerinin kamunun değer artışından olan değer kazanım paylarıyla karşılanması benimsenmektedir. Buna ek olarak altyapı katılım paylarının uygulama sürecinde edinilmesi ve altyapı alanlarının inşasında kullanılması benimsenmektedir.
- Ülkemizde değer esaslı imar uygulamasına dâhil edilen ve düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesintiyle gerçekleştirilecek işlemlerde önceliklerin; (1) yerel altyapı hizmetlerinin inşası, (2) yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve (3) yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası olması benimsenmektedir. Buna ek olarak kamunun değer artışından olan değer kazanım payları ile karşılanacak işlemlerde önceliklerin; (1) genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, (2) yönetsel masrafların karşılanması, (3) sosyal konut alanlarının edinimi, (4) maliklerin tahsis alanının artırımını olması benimsenmektedir. Değer artışının, bu alanların gerçekleştirilmesi için gereken tutardan yüksek olması durumunda ise maliklerin değer kazanımı olarak kullanılması benimsenmektedir.

Kaynaklar

- ÇŞB, (2011), KENTGES belediyeler anketi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, http://www.kentges.gov.tr/_dosyalar/anket_381.pdf, [ET: 3 Mayıs 2015].
- Yılmaz, A., (2016), *İmar uygulaması değerlendirme çarkısının oluşturulması ve değer esaslı uygulama modelinin ülkemize uyarlanması*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, Türkiye.