



Tasarrufu (Egenimi) Kısıtlanmış Taşınmazlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10, 13, 18 ve 33. maddelerine göre; imar planlarında kamu yapıları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet ve karakol yeri, terminal (*son durak*), toplu taşıma istasyonu, semt spor alanı, pazaryeri gibi genel hizmetlere ayrılmış yerlerde, genel hizmetler ile ilgili projeler gerçekleştirilinceye ya da kamulaştırmalar yapıncaya değin, kalıcı yapılar yapılmasına olur verilmez. Genel hizmetler ile ilgili projeler gerçekleştirilinceye, kamulaştırmalar yapıncaya ya da yapı yapılmasına olur verilmeyen parsellere karşılık aynı ada içinde imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verilinceye değin, söz konusu kamu yapıları ve genel hizmetler için ayrılmış yerler kısıtlanmış sayılır.

- (!) *17.11.1986 günü yürürlüğe giren "Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik" in 4. maddesine göre; Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ya da bölge kurul ve komisyonlarınca; tarihsel, bölgesel ve sanat özellikleri ya da öteki özellikleri nedeniyle taşınmaz kültür ya da doğa varlığı olarak korumaya alınan, arkeolojik ya da doğal sit alanı, korunma alanı ya da koruma amaçlı imar planı içinde olması nedeniyle üzerinde yapı yapılmasına olur verilmeyen arsa ve araziler de tasarrufu kısıtlanmış sayılır. Bunları; "kısıtlanmış" değil, nitelikleri "sit alanı" biçiminde değiştirilmiş taşınmazlar olarak ele almanın daha uygun olacağı kanısındayız. Koruma kararlarının ya da koruma amaçlı imar planlarının yürürlükten kaldırılıp kaldırılmayacağı, yürürlükten kaldırılsalar bile yerlerini yenilerinin almayacağı bilinmeyeceğinden, bu taşınmazlarla ilgili koruma kararlarının süresiz olduğu ve hiç ortadan kalkmayacağı varsayılmalıdır. Boğaziçi Kanunu ve benzeri yasalarla yapı yapılması yasaklanmış taşınmazlar da bu kapsamda değerlendirilmelidir.*

İmar Kanunu'nun 10. maddesinde, imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra en geç 3 ay içinde, bu planları uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarının yapılacağı ve imar planlarının söz konusu 5'er yıllık imar programları çerçevesinde uygulamaya sokulacağı belirtilmişse de, yürürlüğe sokulan imar planının bir bütün olarak, yapılacak ilk imar programı kapsamına alınacağına ve uygulamasının yapılacağına ilişkin bir belirlilik yoktur. İmar Kanunu'nun 33. maddesinde, imar planlarında bulunup da henüz imar programı kapsamına alınmamış yerlerde on yıl süreyle geçici yapılar yapılmasına olur verilebileceği belirtilmektedir. 33. maddede geçen, "*imar planlarında bulunup da henüz imar programı kapsamına alınmamış yerler*" deyimini, imar planlarının bir bütün olarak imar programları kapsamına alınamayabileceğinin, aşamalı olarak ve parçalar biçiminde uygulamaya alınabileceğinin yolunu açmaktadır. Kaldı ki, imar planını yapan kamu yönetimi birimleri için, imar programını yapma yükümlülüğünü hiç yerine getirmemelerinin yasayla belirlenmiş bir yaptırımı da bulunmamaktadır. Bu arada, ülkemizde on yılın çok üzerindeki süreler boyunca uygulaması yapılmayan çok sayıda imar planının bulunduğunu da anımsamakta yarar var.

Buna durumda, imar planlarında kamu yapıları ve genel hizmetler için ayrılmış yerler hangi sürelerle kısıtlanmış sayılacaklardır? Yasal düzenlemeler üzerinden yola çıkıldığında, imar planlarıyla kısıtlanmış taşınmazların en çok on yıl süreyle kısıtlı kalacağı, en geç on yıllık süre sonunda kısıtlılık durumunun çözüleceği gibi bir sonuca ulaşılabilirse de, uygulamada on yılın çok üzerindeki süreler boyunca kısıtlı kalmış taşınmazlar da ülkemizde oldukça çoktur.



İmar planlarını yapan kamu yönetim birimlerinin, gerek imar planlarının ve gerek imar programlarının yapılması aşamalarında, ilgili öteki kamu yönetimi birimleri ile eşgüdüm içinde, genel hizmetler ve kamu yapıları için gereksinim duyulan taşınmazları ve gerekiyorsa kamulaştırılacak olanları belirlerken, ödenek durumunu, hizmetin önceliğini ve gerçekleştirilebilme olanaklarını göz önüne almaları ve mülkiyet hakkının kullanımının belirsiz süreler kısıtlanmaması için gerekli önlemleri almaları beklenir. Buna karşın, kamu yönetimi birimleri, imar planlarının yapımı aşamasında imar planlarının ve bu imar planlarının uygulanmasına yönelik imar programların yürütülebilmesi için gerekli teknik ve maddi olanaklarını göz önünde bulundurmadıklarından, yaptıkları imar planlarını ve imar programlarını yürütememekte ve birtakım taşınmazların çok uzun süreler kısıtlı kalmasına yol açabilmektedirler. Sahiplerinin de suskunluğu ya da ilgisizliği sonucu taşınmazların kısıtlılık süreleri 25 – 30 yıllara değin uzayabilmektedir.

Değerleme çalışmaları sırasında bu tür kısıtlanmış taşınmazlarla karşılaşıldığında, öncelikle yakın çevrelerinde benzer imar durumlu ve kısıtlanmış taşınmazlar bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır. Bir sonuca ulaşabilmek için yeter sayıda satışa konu edilmiş kısıtlı taşınmaz bulunabilirse, bunlarla kıyaslama yapılarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri belirlenmelidir. Çevrede benzer imar durumlu ve kısıtlanmış taşınmazlar bulunamazsa, değerlendirme konusu taşınmazın en yakınında yer alan ve bölgede yoğun olarak bulunan imar lejantı (*konut, ticaret vb.*) üzerinden değer belirlenebilir. Burada, kısıtlılığa yol açan imar lejantının yerine, taşınmazın hangi imar lejantında yer almasının uygun olabileceği düşünülmelidir.

En yakında olan ve bölgede yoğun olarak bulunan imar lejantı üzerinden değer belirleme söz konusu olunca; imar planlarıyla kısıtlı duruma düşürülmüş taşınmaz için bir kuramsal kısıtlılık süresi belirlemek gerekecektir. Bu durumda, imar planıyla kısıtlılığın getirildiği güne ve söz konusu günden başlayarak işlemiş süreye bakılmaksızın, kısıtlılık süresini on yıl olarak ele almak uygun bir çözüm yolu olabilir.

Arazi ve arsalar için, yapı yapma ve kullanım hakkının kısıtlanmış olmasının yarattığı sonuç, üst hakkındaki gibi çıplak mülkiyet hakkı ve yararlanma hakkı ayrımı çerçevesinde ele alınabilir. Yapı yapma ve kullanım hakkının kısıtlanmış olması nedeniyle taşınmazdan yararlanma hakkı engellenmektedir. Arazi ya da arsanın kısıtlılığının imar planı değişikliği vb. yollarla kaldırılması, başka bir taşınmazla değiştirilme ya da kamulaştırılma için geçecek süre, yaklaşık on yıl olarak öngörüldükten sonra, mülkiyeti, çıplak (*kuru*) mülkiyet hakkı ve yararlanma (*intifa*) hakkı olarak ayırıp yararlanma hakkı değerini dışarıda tutarak, çıplak mülkiyet hakkı üzerinden değer belirlenebilir. Bunun için öncelikle, taşınmazın kısıtlanmamış olması durumundaki değerinin ne olabileceği belirlenmelidir. Kısıtlanmamış durumdaki değer belirlendikten sonra, arsa ve araziler üzerinde bir kez de en çok yüz yıla değin kurulabilen üst hakkında (MK.836) olduğu gibi, çıplak mülkiyet (*sahiplik*) hakkını kısıtlanmamış durum değerinin 1/3'üne, yararlanma (*yapı yapıp kullanma*) hakkını kısıtlanmamış durum değerinin 2/3'üne karşılık görmek ve yararlanma hakkı değerinden taşınmazın geri kalan kısıtlılık süresiyle orantılı bir indirimde bulunmak uygun olacaktır. Bu biçimde belirlenen yararlanma hakkı değerini taşınmazın kısıtlanmamış durum değerinden düşerek, taşınmazın kısıtlı durum değerine ulaşılmış olacaktır.

(!) Örnek: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 5.750 – 6.250 TL/m²



aralığında fiyatlar istediği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 6.000.- TL olabileceği öngörülmüştür. Kısıtlanmamış durumdaki metrekare değeri 6.000.- TL olabilecek iken, imar planı nedeniyle kısıtlanmış ve yararlanma hakkı kısıtlılık süresi yaklaşık 10 yıl olacak taşınmazın değerini üst hakkında olduğu gibi, çıplak mülkiyet (sahiplik) ve yararlanma (yapı yapıp kullanma) hakkı olarak ayırabiliriz. Yaralanma hakkı değeri, taşınmazın kısıtlanmamış durum değerinin 2/3'ü oranında olacak ve üst hakkı bir kezde en çok 100 yıl süreyle kurulabildiği için, 2/3'lük oran da 100 yıla karşılık gelecektir. 10 yıl için kısıtlanmış taşınmaz üzerindeki yararlanma hakkı değeri; $(6.000.- TL \times (2/3) \times ((100 \text{ Yıl} - 10 \text{ Yıl}) / 100 \text{ Yıl})) = 3.600.- TL$ 'dir. Buna göre; değerlendirme konusu kısıtlı taşınmazın arsa metrekare (çıplak mülkiyet) değeri; $(6.000.- TL - (6.000.- TL \times (2/3) \times (90/100))) = 2.400.- TL$ olacaktır.

Kısıtlı taşınmazlar üzerinde var olup da kısıtlılık süresi boyunca kullanılmalarına olanak tanınan yapıların, önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan, kalan yaklaşık ekonomik ömürleri ilgili bir öngörü üzerinden değerleri belirlenebilir. Bunun için, önce yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden yıpranmalı yapı değeri belirlenmeli, sonra da belirlenen yıpranmalı yapı değeri kalan ekonomik ömre oranlanmalıdır.

(!) Örnek: Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde; 3-A sınıfı, betonarme olarak yapılmış, tek katlı, 125 m² taban oturumlu ve yaklaşık 15 yaşında bir konut yapısı bulunmaktadır. Taşınmazın kısıtlılık süresi boyunca bu yapının kullanımına olanak tanınmaktadır. Söz konusu yapının, önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmaksızın, yaklaşık 35 yıl daha kullanılabilir olduğu öngörülmektedir. Başka bir deyişle, yapının kalan ekonomik ömrü yaklaşık 35 yıldır.

Yapının yıpranmalı yerine koyma maliyet değeri; $(125 \text{ m}^2 \times 460.- TL \times 0,85) = 48.875.- TL$ 'dir. Kalan ekonomik ömrünün 35 yıl olduğu öngörülen yapının 10 yıllık kullanım süresine karşılık gelen değeri; $(48.875.- TL \times 10/35) = 13.964.- TL$ olacaktır.

Kısıtlı taşınmazın kamulaştırılması ya da üzerinde yapı yapılabilir eşdeğer bir taşınmazla değiştirilmesi (takas) gündemde ise, taşınmazın ve üzerindeki yapının kısıtlanmamış olarak ele alınıp değerlendirilmesi gerekeceği unutulmamalıdır.