



Kaçak Yapı ve Yasal Durum Değeri

Yasal durum değeri, yapıların yalnızca yasal düzenlemelere uygun bölümlerinin değerini kapsayan, yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerine değer vermeyen bir taşınmaz değerlendirme kavramıdır. Yapı ya da yapı bölümlerinin yasal düzenlemelere uygun olmaması durumunda ortaya çıkar. Arsa, arazi, tarla gibi yapısız taşınmazlar için yasal olmayan bir durumdan söz edilemeyeceğinden, yasal durum değerinden de söz edilemez. Yasal durum değerinin, taşınmaz için belirlenen değer yasal düzenlemelere uygun olup olmaması konusuyla ilgisi yoktur. Kaldı ki, bir değer yasalılığı tartışma konusu da edilemez.

Yasal durum değeri kavramı öncelikle yasal olmayan, başka bir deyişle imar düzenlemelerine aykırı (*kaçak*) yapının kapsamının belirlenmesini gerektirir. Kaçak yapı ya da imar düzenlemelerine aykırı yapı, yetkili yönetimlerin bilgisi dışında ya da imar düzenlemeleriyle getirilmiş kurallara uyulmadan yapılan yapıdır. Bunların içerisine, yapı ruhsatsız olup gerekli uygunluklar alınarak yapı ruhsatına kavuşturulabilecek yapılar ve yapı ruhsatı alma olanağı bulunmayan yapılar girmektedir. Yasal olmayan yapıları belli başlıklar altında aşağıdaki gibi toplayabiliriz:

İmar Düzenlemelerine Aykırı (Kaçak) Yapı Türleri	Yapı ve Arsaya Değer Verme (Yasal Durum, Var Olan Durum)
<ul style="list-style-type: none">• Yapı ruhsatı olmayan yapılar.• Köy muhtarlığından olur alınmadan yapılan yapılar.	Yapı ruhsatı ya da köy muhtarlığından olur alındığı görülmeden yapıya değer verilmemelidir. Kat yükümlenmesi (<i>irtifakı</i>) ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsa ya da araziye değer verilir. Yatay kat yükümlenmesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlenmesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none">• Yapı ruhsatı ve eklerine uymayan yapılar.• Bilim ve sağlık kurallarına uymayan yapılar.• Kat düzenine uymayan yapılar.• Komşu parsel, yola ve öteki alanlara taşkın yapılar.• Bina yüksekliği, çatı eğimi, iç yükseklik, konutlarda bulunması gereken iç bölümler, saçak düzeyi gibi konulara uymayan yapılar.	Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılık giderilebilecek ise; yapının onaylı mimari projesi ile uyumlu bölümü üzerinden yasal durum değeri, yapının bütünü üzerinden de var olan durum değeri verilebilir. Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılık giderilemeyecek ise, kat yükümlenmesi ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsaya değer verilir. Yatay kat yükümlenmesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlenmesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none">• Taban alanı katsayısına uymayan yapılar.• Komşu çekme aralıklarına uymayan yapılar.• Bina cephe hattına uymayan yapılar.• Bina derinliği sınırını aşan yapılar.	Yapı taşıyıcı düzeneğine zarar verilmeden aykırılığın giderilebilmesi olanağı yoksa, yapıya değer verilmemelidir. Kat yükümlenmesi ya da mülkiyetine geçilmemiş durumlarda arsaya değer verilir. Yatay kat yükümlenmesi ya da mülkiyeti için arsa payına değer verilebilir, ancak dikey kat yükümlenmesi ya da mülkiyetinde arsa payına değer verilmemelidir.
<ul style="list-style-type: none">• İmar bölgeleme ilkelerine aykırı ve kesin yapım yasağı olan yerlerde yapılan yapılar.	Yapı ruhsatı alınabilmesi olanaklı olmadığından yapıya değer verilmemelidir. Yapının üzerine oturduğu arsa ya da araziye değer verilir.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, kimi durumlarda yasal olmayan yapılar nedeniyle taşınmazın arsa ve arazisine de değer vermeyen bir yaklaşım söz konusudur. Yapılaşmanın yasal düzenlemelere uygun olması durumunda, yasal durum değeri pazar değerine eşit olacaktır. Yasal olmayan yapı bölümleri söz konusu olduğunda da yasal durum değeri pazar değerinden ayrılır.



Var olan durum değeri kavramı da, taşınmazın değerinin yasal düzenlemelere uygun olan ve olmayan tüm yapı bölümleriyle birlikte belirlenmesini açıklamaya çalışır. Var olan durum değeri, genel olarak pazar değeri ile örtüşür, ancak taşınmazda yasal düzenlemelere uygun olmayan yapı bölümlerinin bulunduğunu gösterir.

Emek