



Yapılaşmanın Sağladığı Artı Değer

Boş bir arsa üzerine yapı yapılmasıyla oluşan yapılı taşınmazın sürüm (*piyasa*) değeri, yıpranmalı yapı maliyet tutarı ile arsa değeri toplamından yüksek çıkabilir. Başka bir deyişle, yapılı bir taşınmazın karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle saptanan sürüm değeri, maliyet yöntemiyle belirlenen değerinden yüksek olabilir. Sürüm değeri ile maliyet değeri arasındaki bu ayırım, arsayı ilk kez yapılaştıran girişimcinin kazancı olarak açıklanabilir. Yapım harcaması olarak nitelendirilmesi olanaklı olmayan bu girişimcilik kazancı, taşınmazı ilk satın alan kişice girişimciye bir kez ödendikten sonra, ancak arsa değeri içerisinde anlaşılabilmektedir. Artık, başlangıçtaki girişimcilik kazancı, yapılı taşınmazın sonraki el değiştirmelerinde, yeniden bir yapılaştırma ve girişimcilik söz konusu olmadığından, artı değere (*ranta*) dönüşmüş olacaktır. Böylece, yapılaştırılan arsaya, benzer imar hakları olan çevredeki boş arsalarla göre, ek bir değer yüklenmiş olmaktadır.

Örneğin; bir bölgede, eşdeğer imar hakları olan boş arsaların metrekare değerleri 500.- TL iken, 90 m2 arsa paylı, metrekare yapım ederi 560.- TL olan, 125 m2'lik yapı alanlı, yeni yapılmış bir konutun sürüm değeri 175.000.- TL olarak saptanmaktadır. Oysaki, arsa değeri $90 \times 500 = 45.000.-$ TL ve yapı değeri $125 \times 560 = 70.000.-$ TL üzerinden, toplam değer 115.000.- TL olması gerekmektedir. Buna göre, karşılaştırma yöntemiyle saptanan sürüm değeri olan 175.000.- TL ile maliyet yöntemiyle belirlenen 115.000.- TL'lik değer arasında 60.000.- TL'lik bir ayırım ortaya çıkmaktadır. Bu tutar, yapılı taşınmazın ilk el değiştirmesinde girişimcilik kazancı olarak, yapılaşmayı sağlayanın olmaktadır. Söz konusu taşınmazın sonraki el değiştirmelerinde bu tutar, yeni alıcılardan ancak arsa artı değeri olarak alınabilir. Anlaşılacağı üzere, yapılaşmadan kaynaklanan, buna karşın yapıya değil de, arsaya yüklenen bir artı değer söz konusudur.