



## **Cins Değişikliği ve Yapıya Değer Verme**

### **1. Cins Değişikliğine Konu Edilmiş Yapılar**

Genel olarak, değerlendirme çalışmalarında cins değişikliğine konu yapıların onaylı mimari projelerine uygun olup olmadıkları incelenmelidir. Onaylı mimari projesine uymayan yapı bölümleri değer dışı bırakılmalıdır.

Bugünkü hukuksal düzenlemeler çerçevesinde cins değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde yapı varsa, bu yapı ve eklentilerine ilişkin olarak kadastro yönetimlerinde kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (ölçü ve sınırlandırma krokileri) ile yapı kullanma belgesinin bulunması gerekmektedir. Geçmiş dönemlerde yapılmış cins değişikliklerinde ise, başka durumlarla da karşılaşılabilir. Başkalık gösteren bu durumların ne biçimde ele alınabileceğine yönelik açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

- ✓ **İlk Kurulum Kadastrusunda Tapu Kütüğüne İşlenen Yapılar:** İlk kurulum kadastrosu sırasındaki cins belirleme işlemiyle tapu kütüğüne işlenerek yasallık kazandırılan yapıların onaylı mimari projesine ulaşamıyorsa, kadastro yönetimlerindeki kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar (*krokiler*) ile güncel durum karşılaştırılmalıdır. Kadastro planında gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümlere değer verilmemelidir.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesi Olmadan Cins Değişikliğine Konu Edilebilecek Yapılar:** Mimari projesi olmayan ve yapı kullanma belgesi olmaksızın cins değişikliği yapılabilecek nitelikte olan yapı ve eklentilerine ilişkin olarak kadastro yönetimlerindeki kat sayısı ve taban oturumunu gösteren planlar ile yapıların güncel durumu karşılaştırılmalıdır. Kadastro planında gösterilen yapı ve eklentileri ile var olan yapı ve eklentileri arasında uyumsuzluk varsa, uyumsuz olan bölümlere değer verilmemelidir.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesi Olmadan Uygunluk Yazısı İle Cins Değişikliğine Konu Edilmiş Yapılar:** 1997/8 sayılı Genelge'nin yazımındaki eksiklik nedeniyle ve yürürlükte kaldığı 21.08.1997 ile 23.12.2009 arası dönemde yapı kullanma belgesi aranmadan cins değişikliği işlemleri yapılmış olabilir. Bu nedenle, söz konusu dönemde cins değişikliği işlemleri yapılmış taşınmazların güncel olarak içerdikleri yapı ile cins değişikliğine konu yapının iyi karşılaştırılması gerekir. Bunun için kadastro yönetimlerinde bulunan, cins değişikliği işlemleri sırasında düzenlenmiş planlar incelenmelidir. Böyle bir plan bulunmuyor ve yapı ruhsatına da ulaşamıyorsa, yapıya değer vermemek en uygun yoldur.
- ✓ **Yapı Kullanma Belgesinde Görünmemesine Karşın Cins Tanımında Sözü Edilen Yapılar:** Yapı kullanma belgesi ile taşınmazın cins değişikliği sırasında yapılmış tanımı uyumlu değilse, yapı kullanma belgesine dayanılarak değerlendirilmelidir. Örneğin, "Prefabrik Fabrika, Kagir Depo ve Tarla" olarak tanımlanmış taşınmazın yapı kullanma belgesinde görünmeyen "depo" yapısı için değer verilmemelidir.
- ✓ **Cins Değişikliğinden Sonra Yapıldığı Anlaşılan Yapılar:** Cins değişikliğine konu edildikten sonra yıkılmış yapıların yerine sonradan yapılan, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesi olmayan yapılara değer vermemek gerekir.
- ✓ **Cins Tanımında ve Kadastro Planında Kat Sayısı Gösterilmemiş Birden Çok Katlı Yığma Yapılar:** Eski dönemde ve iki ya da en çok üç katlı olarak yapılmış olduğu



anlaşılın yığma (*kagir*) yapılar, parsel üzerindeki güncel taban oturumları ile kadaströ planındaki taban oturumları uyumluysa değeri verilebilir.

## **2. Cins Değişikliğine Konu Edilmemiş Yapılar**

Yapılara değeri vermek için, cins değişikliğine konu edilmiş olmalarına gerek yoktur. Cins değişikliğine konu edilmemiş olsa da, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olan yapılar değeri verilir. Ancak, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine uygun olmayan yapı ya da yapı bölümlerine değeri vermemek gerekir.

## **3. Cins Değişikliğine Konu Edilmemiş, Ancak Kadaströ Planlarında Görünen Yapılar**

3402 sayılı Kadaströ Kanunu'nun 22/a. maddesinin uygulanmasına yönelik olarak çıkarılan ve 29.11.2006 günü yürürlüğe giren "Kadaströ Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik"nin 19. maddesinde; *"Tapu kütüğünde yazılı yapı ya da donatıların yerinde olmaması durumunda, bu durum uygulama tutanağında açıklanarak güncel duruma göre nitelik saptaması yapılır. Taşınmazlar üzerinde var olup da cins değişikliği yapılmamış olan yapı ve donatılar ölçülerek, yalnızca ölçü krokisinde gösterilir, sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmez. Ayrıca imar düzenlemelerine göre yapı kullanma belgesi alınmamış yapıların tapu kütüğünde cins değişikliği yapılamaz. Bu durum uygulama tutanağının belirmeler (beyanlar) bölümünde açıklanır ve cins değişikliği yapılması gereken taşınmazların dizelgesi parsel sahiplerini de gösterecek biçimde ilgili kuruluşlara bildirilir. Ayrıca, Fen Klasörü'nün düşünceler bölümünde de kurşun kalemle belirtilir. Tapu kütüğünde yazılı olmayan yapı ve donatıların bulunduğu parsellere ilişkin verilecek pafta örneği ve öteki teknik belgelerde yapı ve donatıların tapu kütüğünde yazılı olmadıkları belirtilir."* denilmektedir.

Buna göre, cins değişikliğine konu edilmemiş, ancak kadaströ ölçü krokilerinde gösterilen yapılar büyük olasılıkla imar düzenlemelerine uygun olarak yapılmamışlardır. Bunlar, yenileme kadaströ sırasında varlıkları belirlenip kadaströ ölçü krokilerinde gösterilen, ancak yapı kullanma belgesi olmayan yapılar olabilir. Yapı ruhsatına ve onaylı mimari projesine ulaşamıyorsa, bu yapılar değeri vermemek gerekir.