



Üst Hakkı Değeri

Üst hakkına konu olan taşınmaz üzerinde iki türlü hak oluşmuş olmaktadır. Bunlar, arazinin çıplak (*kuru*) mülkiyet hakkı ile yararlanma (*intifa*) hakkıdır.

Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda başvurulabilecek ...

[Devamı için tıklayınız.](#)

Serefiye ve Konum Değeri

Şerefiye (Kamu İşgörmeleri Kaynaklı Değerlenme): Kamu tüzel kişilerinin (özellikle belediyelerin) altyapı ve imar (*bayındırlık*) uygulamalarından dolayı, uygulama bölgesinde yer alan taşınmazlarda oluşan değer artışlarıdır. Yeni yolların açılması, var olan yolların daha iyi duruma getirilmesi, kanalizasyon (*arkdüzen*) ve su ağı oluşturulması, park ve bahçelerin kurulması gibi etkinlikler, yapıldığı yerlerdeki taşınmazların değerini artırır. Bu değer artışının nedeni belediyelerin ...

[Devamı için tıklayınız.](#)

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 ...

[Devamı için tıklayınız.](#)

2981 Sayılı İmar Affı Yasası Kapsamındaki İmar Uygulamaları

A. 2981 Sayılı Yasa'nın "Ek Madde 1" Uygulaması

İmar ile ilgili yasal düzenlemelere göre, imar uygulaması ilkesel olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine dayanmalıdır. Gerek 2981/3290 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca yapılan iyileştirme (*islah*) imar uygulamasının ve gerekse de 2981 sayılı Yasa'nın "Ek Madde 1"inin uygulamasının yapılabilmesi özel koşullara bağlanmıştır.

(!) İmar uygulamasına ilişkin belediye encümeni kararında imar uygulamasının hangi yasal düzenlemeye dayandırıldığı belirtilmelidir. Belediye encümeni kararına imar uygulamasında dayanılabilecek yasal düzenlemelerin tümünün yazılması hukuka uygun değildir. Kaldı ki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın birlikte uygulanabilmesi de olanaklı değildir.

2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"a 07.06.1986 günü yürürlüğe giren 3290 sayılı Yasa ...

[Devamı için tıklayınız.](#)