



TUDES 310 - Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu

**(Yasal Kısıtlılığı Bulunan Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskan Amaçlı Kullanılan
Gayrimenkuller)**

Versiyon I

2015

İÇİNDEKİLER

1. Giriş.....	4
1.1. Amaç.....	4
1.2. Tanımlar.....	4
1.2.1. Yasal Durum Değeri	4
1.2.2. Mevcut Durum Değeri	5
2. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmamış Taşınmazlar	5
2.1. Yapıya İlişkin Tasdikli Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı Yok İse.....	6
2.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Varsa	6
2.3. Geçici İnşaat Ruhsatına Göre İnşa Edilen Yapılar	6
3. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmış Taşınmazlar	6
3.1. Yapı Kullanma İzin Belgesi, Tasdikli Mimari Proje ve/ veya Yapı Ruhsatı Yok İse.....	7
3.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Var ve Yapı Uyumsuz İse.....	7
3.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmaksızın Cins Tashihi Yapılabilecek Yapılar	8
4. Kat İrtifaklı ve Kat Mülkiyetli Yapılar.....	11
4.1. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Bağımsız Bölüm Numarasının Uyuşmaması (Trampa Durumu)	11
4.2. İskan Edilen Kat İrtifaklı Taşınmazın Tasdikli Mimari Projesi Var, Ruhsatının Süresi Geçmiş ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alınmamış Olması	11
4.3. Birden Fazla Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Bağımsız Bölümün Birleştirilmiş Halde Kullanılması.....	12
4.4. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tasdikli Mimari Projenin Tapu Müdürlüğü'nde ve/veya Belediyede Bulunmaması, Kat Planlarında Numarataj Olmaması.....	13
4.5. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Belediyede Onaylı Tadilat Projesi Var, Tapu Müdürlüğünde Onaylı Proje Var Fakat Onaylı Tadilat Projesi Yok İse / Tapu Müdürlüğünde Proje Yok İse	14
4.6. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. Yoksa) Mevcut İse.....	15
4.7. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. varsa) Mevcut İse.....	15
4.8. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Tapu Kütüğünde Tescilli Ancak Hiçbir Belgesi Bulunamayan Taşınmazlar.....	16
4.9. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Çatı Kat Mimari Projesinde Yok İse	16
4.10. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Onaylı Projesine Göre Çatı Katlı Bağımsız Bölümün Katlarının İki Ayrı Bölüm Şeklinde Kullanılması	17

- 4.11. Çatı Aralı Bağımsız Bölümde Taşınmazın Niteliğinin Tapu Suretinde Eksik/Hatalı Olması.... 17
- 4.12. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Tapu Kütüğünde ve Onaylı Projesinde Aynı, Mahallinde Farklı Fonksiyonda Kullanılan Taşınmaz Olması..... 17
- 4.13. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Binada Taban Alanında Büyümeler Mevcut İse 18

1. Giriş

Türkiye’de değerlemeye ilişkin mevzuat; değerlemenin disiplinler arası niteliğinden ötürü, oldukça geniş ve kapsamlıdır. Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskan Amaçlı Kullanılan Taşınmazların değerlendirme çalışmalarında ilgili mevzuata kısmen veya tümü ile aykırı, yasal kısıtlılığı bulunan uygulamalarla karşılaşmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu durumlarla karşılaştığında izleyeceği yolu gösterecek, tüm uzmanları ortak paydada buluşturacak bir uygulama kılavuzuna ihtiyaç duyulmuştur.

Bu uygulama birliği ihtiyacından ötürü;

- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) koordinatörlüğünde
- Türkiye Bankalar Birliği,(TBB)
- Türkiye Katılım Bankaları Birliği (TKBB),
- Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği (LİDEBİR),
- Değerleme Uzmanları Derneği (DUD),
- Lisanslı Değerleme Şirketleri Temsilcileri ile bireysel Lisanslı Değerleme Uzmanlarının katılımı ile belli başlı yasal kısıtlılık halleri için aşağıdaki Kılavuz Notları hazırlanmıştır.

Bu çalışma; ülkemizde hazırlanan değerlendirme raporlarını, Uluslararası Değerleme Standartları’ndan ayırmadan, yaymak ve desteklemek amacıyla hazırlanmıştır. Kılavuz notları tavsiye niteliğinde olup, zaman içerisinde piyasa koşullarına uygun olarak geliştirilebilir, değiştirilebilir veya uygulamadan kaldırılabilir.

Bu çalışma, ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan raporları kapsamamaktadır.

1.1. Amaç

Bu çalışma, Borç Verme ve Teminat amaçlı gayrimenkullerin değerlemeleri için, talep eden kurumlara ve değerlendirme uzmanlarına rehberlik etmek amacıyla hazırlanmıştır. Bu uygulama bir kişi veya kurumun genel yükümlülüğünden ziyade, taşınmaz, aynı hak, makine vb. varlıkları güvence kabul ederek, borç veren kredi kurumları ile değerlendirme uzmanlarının çalışmalarına çerçeve sağlayacaktır.

Kredi Kurumları genellikle Piyasa Değeri ile ilgilenirler. Bazı durumlarda ise tasfiye değeri ve diğer değer türlerine ilişkin değerlendirme çalışmasını uzmandan talep edebilirler.

1.2. Tanımlar

1.2.1. Yasal Durum Değeri

Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve

eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir.

Yasal durum değerinin temeli; Uluslararası Değerleme Standartları'nda ifade edilen Piyasa Değeri tanımına dayanmaktadır.

1.2.2. Mevcut Durum Değeri

Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanımı, fiziksel özellikleri ve inşaat seviyesi esas alınarak belirlenen, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde, el değiştirebileceği tahmin edilen değerdir. Kat irtifakı kurulu olan yerlerde bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlemenin kapsadığı alandır. Başka parsel, başka bağımsız bölüm, yol, kamu alanı vb. alanlara müdahaleler Mevcut Durum Değeri kapsamı dışındadır.

İstisna: Taşınmaz mevzuatı ve imar mevzuatı uyarınca alması gereken belge ve izinlerin tamamının veya bir kısmının mevcudiyetine ve taşınmaz piyasasında yasal belge eksikliğinden kaynaklanan değer azalışları yaşamadığına dayanır. Örneğin kat irtifaklı taşınmazlar yasal sürecini tamamlamamış ve kat mülkiyetine dönüşmemiştir. Bu açıdan yasal gereklerin bir kısmını tamamlamıştır. Benzer özellikte kat irtifaklı ve kat mülkiyetli taşınmazlar arasındaki fark taşınmaz piyasası tarafından fiyatlandırılmamaktadır.

2. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmamış Taşınmazlar

- İlgili resmi kurumlardan parselin imar durumu incelenmelidir.
- İmar dosyasında yapıya ilişkin yapı ruhsatı, projesi, yapı kullanma izin belgesi veya yapıya ilişkin kazanılmış hak mahiyetindeki belgelerin olup olmadığı araştırılmalıdır.

- Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu belirtilmelidir. İmar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği, rapor içeriğinde belirtilmelidir.

2.1. Yapıya İlişkin Tasdikli Mimari Proje ve Yapı Ruhsatı Yok İse;

Yapı ruhsatı ve tasdikli mimari proje bulunamıyorsa, yasal durum değeri olarak sadece arsa değeri verilir. Üzerindeki yapı, mevcut durum değerinde takdir edilir.

2.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Varsa;

Yapı ruhsatı, onaylı proje ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut ise parsel üzerindeki bina ile ilişkilendirilir. Ruhsat ile binanın uygunluğuna kanaat getirilir ise cins tashihi yapılması önerisiyle yasal durum değeri verilmelidir. Mahallinde ölçüm ile belirlenen yapı alanı ile ruhsat alanı karşılaştırılmalı küçük olan ve imar durumuna göre uygun olan alana (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) yasal durum değeri verilebilir. Ruhsat veya diğer yasal evrakına aykırı ve fazla yapılaşmanın olması durumunda (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri verilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde yasal durum değeri olarak arsa değeri verilmelidir.

2.3. Geçici İnşaat Ruhsatına Göre İnş Edilen Yapılar

- Parselin imar durumu ve ruhsatın süresi incelenir.
- Geçici inşaat şerhi olan yapılar için, parselin en güncel imar durumuna göre yasal durum değeri olarak arsa değeri verilir. Mevcut durum değeri olarak üzerindeki yapının değeri de takdir edilebilir. Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu belirtilmelidir. İmar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği, rapor içeriğinde belirtilmelidir.

3. Tapu Kayıtlarında Cins Tashihi Yapılmış Taşınmazlar

- İlgili resmi kurumlardan imar durumuna bakılmalı, dosyasında ruhsatı ve projesi olup olmadığı araştırılmalıdır.

- Dosyasında bu belgelere ulaşılamıyorsa parsel üzerindeki yapının imar veya kadastro paftasına işli olup olmadığı, cins tashihiye konu yapının paftaya işli yapı ile alanı, inşaat tarihi, geometrik formu, kat sayısı dikkate alınarak karşılaştırılması yapılmalıdır.
- Cins tashihiye konu yapı, imarlı parsel üzerine inşa edilmiş ise, imar durumuna uygun inşa edilip edilmediği karşılaştırılmalıdır.
- Cins tashihli yapının hukuki dayanağı iki uygulamadan gelmektedir.

1.) Malik tarafından cins tashihi işlemi talep edilmesi,

2.) Malik tarafından talep edilmeksizin kadastro çalışmaları sonucunda cins tashihi yapılması. Kadastro tespiti çalışmasında yapıya ait ruhsat, proje, iskan olmasa dahi halihazır durum ölçülerek cins tashihli tapu verilmektedir.

3.1. Yapı Kullanma İzin Belgesi, Tasdikli Mimari Proje ve/ veya Yapı Ruhsatı Yok İse;

3.1.1. Cins Tashihiinin Dayanağı Kadastro Tespitinden Geliyorsa ve Mimari Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Yok İse;

Cins tashihiinin dayanağı kadastro tespiti ise; yapının inşa tarihi veya cins tashih tarihi esas alınarak (cins tashih tarihi eski olup, bina yıkılıp yeniden inşa edilme durumu tespit edilirse yapı değeri verilmez) değerlendirme yapılır.

Yapı, bu bölümün 3.3 maddesinde belirtilen tarihlerden sonra inşa edilmiş ve tapu kaydı dayanağı kadastro tespitinden geliyorsa; paftada işli alan ile fiili durum alanı farklı ve farklılık ana yapıya zarar vermeden sonradan eklenen bir alan ise kadastral paftalarda işli bina alanı baz alınarak yasal durum değeri, fiili durumdaki yapının değeri (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri olarak takdir edilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde yasal durum değeri olarak arsa değeri verilir.

3.2. Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Tasdikli Mimari Proje Belgelerinden En Az Biri Var ve Yapı Uyumsuz İse;

Yapı ruhsatı, onaylı projesi ve/veya Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut ise parsel üzerindeki bina ile ilişkilendirilir. Mahallinde ölçüm ile belirlenen yapı alanı ile yasal evraklarındaki alan

karşılaştırılmalı küçük olan alan (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) yasal durum değeri olarak verilmelidir. Ruhsat veya diğer yasal evraklarına aykırı ve fazla yapılaşmanın olması durumunda (yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olmaması şartı ile) mevcut durum değeri verilebilir. Parsel üzerindeki yapı ile ilgili yıkım kararı veya aykırılığa dair yasal tespit olması halinde imar durumu bilgisine göre arsa değeri yasal durum değeri olarak verilmelidir. Değerleme uzmanı, şifahi olarak aldığı imar durumu bilgisine istinaden rapor hazırlıyor ise, rapor içeriğinde imar durum bilgisinin şifahi olduğu belirtilmelidir. İmar durumu bilgisinin şifahi olarak alınmasının risk oluşturabileceği, rapor içeriğinde belirtilmelidir.

3.3. Yapı Kullanma İzin Belgesi Olmaksızın Cins Tashihi Yapılabilecek Yapılar

Kural olarak, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins tashihi yapılamaz. Ancak, bu kuralın dışında kalan yapılar da vardır. Bunların cins tashihi işlemlerinde yapı ruhsatı ve dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi aranmaz. Bu yapılarda, ilgili yönetim biriminin vereceği yapı kullanma izin belgesi yerine geçen belge ya da yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduklarını belirtir bir yazı ile cins tashihi yapılabilir.

Ancak, ilgili yönetim birimlerinin vereceği uygunluk yazılarında; yapının bitirilme tarihi, yapının kullanım amacı, yapım gereçlerinin türü, blok ve kat sayıları ile kimi durumlarda belediye örgütünün kuruluş tarihlerinin de belirtilmiş olması gerekmektedir.

Yapı kullanma belgesi olmadan cins tashihi yapılabilecek yapılar aşağıda belirtilmiştir:

a. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Tarihi Olan 09.11.1985 Öncesi Yapılar

Aşağıdaki yapıların cins tashihi istemleri, yapı kullanma belgesi aranmaksızın, il özel idareleri ya da belediyelerce verilen ve oturma belgesi yerine geçen belgeler üzerine karşılanır.

- 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 16 Ocak 1957 gününden önce yapılmış tüm yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/a. Maddesi)
- 10 Ocak 1975 gününden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
- 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. ayrılması gereğince, İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca bayındırlık düzenine geçirilmesine karar verilmiş aşağıda belirtilen illerde, bayındırlık düzenine geçirilme tarihlerinden önce belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar. (6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi)
 1. Erzincan İli, 22 Nisan 1980
 2. Amasya ve Kırşehir illeri, 23 Kasım 1982
 3. Uşak İli, 29 Mart 1983
 4. Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat illeri, 1 Haziran 1983

(!) 20.07.1972 günü yürürlüğe giren 1605 sayılı Kanun ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek 7 ve 8. maddeler gereğince, illerimiz 1975 ile 1983 yılları arasında değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmişler ve illerin imar düzenine geçirilmeleri Resmi Gazete'de yayımlanarak duyurulmuştur. İllerimizin güncel ayrımlarına göre imar düzenine geçirilme tarihleri şöyledir:

- **10.01.1975** tarih ve 15114 sayılı Resmi Gazete: Adana, Afyon, Aksaray, Ankara, Antalya, Artvin, Aydın, Balıkesir, Bartın, Bilecik, Bitlis, Bolu, Burdur, Bursa, Çanakkale, Denizli, Diyarbakır, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Giresun, Hatay, Isparta, İstanbul, İçel, İzmir, Karaman, Kastamonu, Kayseri, Kırıkkale, Kırklareli, Kilis, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Muğla, Nevşehir, Niğde, Ordu, Osmaniye, Rize, Sakarya, Samsun, Sinop, Sivas, Tekirdağ, Trabzon, Van, Yalova ve Zonguldak.
 - **22.04.1980** tarih ve 16968 sayılı Resmi Gazete: Erzincan.
 - **23.11.1982** tarih ve 17877 sayılı Resmi Gazete: Amasya ve Kırşehir.
 - **29.03.1983** tarih ve 18002 sayılı Resmi Gazete: Uşak.
 - **01.06.1983** tarih ve 18064 sayılı Resmi Gazete: Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Çorum, Gümüşhane, Hakkâri, Iğdır, Karabük, Kars, Kütahya, Mardin, Muş, Siirt, Şırnak, Tokat, Tunceli, Şanlıurfa ve Yozgat.
- İmar ve İskan Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu'nca imar düzenine geçirilmesi kararı alınmış olan illerde; onanmış imar planı ya da mevzii imar planı bulunmayan, belediye ve komşu alanları dışındaki yerlerde olup da;
 - Deniz ve göl kıyı bitim (*kenar*) çizgilerine 3 km,
 - Nehir kıyı bitim çizgilerine 500 m,
 - 10.000 ile 100.000 arasında nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 5km,
 - 100.000'den çok nüfuslu belediyeler ile bu belediyelerin komşu alanlarına 10 km,
 - İmar ve İskân Bakanlığı'nın saptadığı anakent (*metropolitan*) alanlarına 25 km'den daha uzaktaki köy ve obalar (*mezralar*) ile dağınık yerleşik alanlarda, sanayi, depolama, turistik ve tarımsal amaçlı yapılar dışında kalan, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış yapılar. (2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/d ve 14/f Maddeleri, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 7 ve 8. Maddelerine ilişkin Yönetmelik'in 1.03. Maddesi)
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren ya da Milli Savunma Bakanlığı'nca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerinde, 10 Kasım 1985 gününden önce yapılmış, Milli Savunma Bakanlığı'nın ya da Türk Silahlı Kuvvetleri'nin yapıları. (2981sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/c. Maddesi)

b. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Yürürlük Tarihi Olan 09.11.1985 Sonrası Yapılar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 2. ayrılışına göre, belediye ve komşu alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak kamusal ve özel bütün yapılar için yapı ruhsatı gereklidir. Belediye ve komşu alan sınırları içinde ya da dışındaki tüm yapıların cins tashihi işlemlerinde

de yapı kullanma belgesi aranır. Bu durumun tek istisnası, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesi kapsamında kalan yapılardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesine göre; belediye ve komşu alanlar dışındaki Köylerin yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (*mezralarda*) yapılacak konut, bütünleşik (*entegre*) işletme niteliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (*kooperatiflerin*) işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgesi aranmadığından, bu yapıları içeren taşınmazların cins tashihi işlemlerinde, yapılan yapının yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna ilişkin il özel idaresi (*valilik*) görüşü ve yapının bulunduğu köy muhtarlığından alınmış yazı yeterlidir. Bu koşulları taşıyan ve yapımı bitmiş olan yapıların bulunduğu yerlerin sonradan belediye olması durumunda, belediyenin yazısına dayanılarak cins tashihi yapılabilir. Belediyenin yazısında; yapının yapım yılının, yörenin doku ve mimari özelliklerine, bilim, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin belirtilmesi gerekir.

(!) 17.08.2011 günü yürürlüğe giren 648 sayılı KHK ile değiştirilmeden önce söz konusu 27. maddenin düzenlenmesi aşağıdaki biçimdeydi:

“Belediye ve komşu alanları dışında, köy yerleşik alanları ile yakın çevresinde ve obalarda (mezralarda), köy nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanların yaptıracığı konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapı ruhsatı ve oturma (iskan) belgesi aranmaz.

Ancak, yapının bilim ve sağlık kurallarına uygun olması ve köy muhtarlığından olur alınması gereklidir.”

Yukarıdaki önceki düzenlemeye göre, yapı ruhsatı ve oturma belgesi aranmayacak yapılar; köy nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, hayvancılık ya da tarımsal amaçlı yapılar olarak belirlenmişti. Köyde sürekli oturma durumunun belirlenmesine ilişkin yasal düzenleme de aşağıdaki gibiydi:

Köyde Sürekli Oturma: 26.05.1987 günü yürürlüğe giren 3367 sayılı “442 Sayılı Köy Kanununa 7 Ek Madde Eklenmesi Hakkında Kanun” ile 442 sayılı Köy Kanunu'na eklenen “Ek Madde 13”te; evi bulunmayan köylülere arsa satışı yapılabileceğinden söz edilmektedir. Buna göre; “köyde oturan ve köy nüfusuna kayıtlı olan” evsiz kişilere, ev gereksinimlerini karşılayabilmelerine yönelik olarak, köy tüzel kişiliğinin mülkiyetindeki arsalardan köy ihtiyar meclisi kararıyla ve üzerinde ev yapılmak üzere satış yapılabilecektir. 3367 sayılı Yasa'nın uygulanmasını düzenleyen ve 20.08.1987 günü yürürlüğe giren Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde, arsa satın alabilecek kişilerin köy nüfusuna kayıtlı olmaları ve en az 5 yıldır köyde oturuyor olmaları gerektiği belirtilmektedir. Bu durumda, köyde oturma koşulunun en az 5 yıllık süreye bağlandığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile 09.11.1985 günü yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde geçen “köyde sürekli oturma” sözünün de en az 5 yıllık bir süreyi göstermekte olduğu söylenebilir.

(!) 648 sayılı KHK ile yapılan değişiklikte, yapı ruhsatı aranmadan yapılabilecek yapılara; köyde oturanların gereksinimlerini karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve sergi büfeleri ile köy halkınca kurulan ve işletilen üretici birliklerinin (kooperatiflerin) işletme binası gibi yapılar da eklenmiştir. Böylece yapım belgesi aranmaksızın yapılabilecek yapıların kapsamı genişletilmiştir.

(!) Yeni düzenleme, yapı ruhsatı olmaksızın yapılabilecek yapılar için, zemin etüdü ve projelerinin il özel idarelerince incelenmesi kuralını getirmiştir. Bunu; yapı ruhsatı aranmıyor olsa da, yapıların başlangıçta projelerinin yaptırılması ve il özel idarelerine sunulması biçiminde anlamak gerektiği kanısındayız.

c. Hazine Taşınmazları Üzerindeki Kamu Yapıları

16.03.2010 günlü 2010/4 sayılı Genelge'nin 24/10. maddesine göre; Hazine'nin taşınmazı üzerinde bulunan kamu yapısının eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma belgesinin bulunmaması durumunda cins tashihi yapılabilmesi için, taşınmazın bulunduğu yere göre il özel idaresi ya da belediyeden, yapının kullanıma elverişli olduğu ve cins tashihi yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin alınacak belge yeterlidir.

4. Kat İrtifaklı ve Kat Mülkiyetli Yapılar

4.1. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Bağımsız Bölüm Numarasının Uyuşmaması (Trampa Durumu):

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili Tapu Müdürlüğü'nde kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve/veya numarataj krokisinde belirtilen bağımsız bölüm numarasının sınırladığı konum ile fiili durumda kapı numarasının ve/veya değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumunun uyuşmaması durumunda;

- Trampa yapılması gerekliliği tespit edilen taşınmazlara yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir.

4.1.1. Değerleme Uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumu, Tapu Müdürlüğündeki onaylı projesindeki konumu ile uyuşmuyor ise;

Temel prensip Yasal Durum Değeri verilmemesi şeklinde olmalıdır. Mevcut Durum Değeri olarak değerlendirme uzmanının görevlendirildiği tapu senedindeki bağımsız bölüm ile değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konum, alan ve şerefiye olarak daha düşük değerli olana mevcut durum değeri takdir edilebilir.

4.2. İskan Edilen Kat İrtifaklı Taşınmazın Tasdikli Mimari Projesi Var, Ruhsatının Süresi Geçmiş ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alınmamış Olması:

- Belediye imar arşivinde mevcut dosyasındaki yapı ruhsat ve onaylı mimari projesi incelenmelidir.
- Tasdikli proje ile yapı ruhsat bilgileri karşılaştırılmalıdır.
- Ruhsat yenilemesinin yapılamama ve yapı kullanma izin belgesinin alınmama nedenleri araştırılmalıdır.

- Ruhsat ve eklerine uygun olmayan imalatlar var ise, zabıt tutanağı, yıkım kararı vb. belgelerin düzenlenip düzenlemediği araştırılmalı, var ise belgenin içeriği detaylı incelenmelidir.

4.2.1. İskan edilen bir taşınmaz olması nedeni ile ruhsat süresi dolmuş olsa dahi taşınmaz fiili durumda onaylı projesi ile uyumlu ise;

Yasal durum ve mevcut durum değeri aynı olmak kaydıyla verilir.

4.2.2. Projesine aykırı imalat mevcut ise;

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yıkım kararı, zabıt vb. yok ise projedeki yasal alan üzerinden yasal durum değeri, mevcutta değerlendirme uzmanının gördüğü alan üzerinden ise mevcut durum değeri verilir.

4.2.3. Projesine aykırı imalatlar ortak alana veya başka bir bağımsız bölüme taşınmış ise;

Yasal durum değeri proje alanı esas alınarak, mevcut durum değeri ise mahallinde ölçülen alanlar (ortak alan ve/veya başka bağımsız bölümden ilave edilmiş alan hariç) dikkate alınarak verilmelidir.

4.3. Birden Fazla Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Bağımsız Bölümün Birleştirilmiş Halde Kullanılması

- İncelenen onaylı mimari projesi ile fiili durumdaki bağımsız bölümlerin sınırları ve alanları çakıştırılmalıdır.
- Birlikte kullanılan bağımsız bölümlerin maliklerinin aynı kişide olup olmadığı ilgili Tapu Müdürlüğü'nden araştırılmalıdır.

4.3.1. Birleştirilerek kullanılan bağımsız bölümlerden birkaçının değerlendirilmesi isteniyorsa;

- Bağımsız bölüm/bölümlerin proje ve konum özellikleri tek başına kullanılmasına engel teşkil etmiyor ise yasal ve mevcut durum değeri verilebilir.
- Bağımsız bölüm/bölümlerin proje ve konum özellikleri tek başına kullanılmasına engel teşkil ediyor ise yasal durum ve mevcut durum değeri

takdir edilmeyebilir. Değer takdir edilebilen bağımsız bölümler için ise bu durumda oluşabilecek riskler rapor içerisinde belirtilerek onaylı mimari projedeki yasal alan ve konumları dikkate alınarak temkinli bir şekilde yasal ve mevcut durum değeri verilebilir.

4.3.2. Birleştirilerek kullanılan bağımsız bölümlerin tamamının değerlendirilmesi isteniyorsa;

Bu durumda birleştirilmiş bağımsız bölümlerin birlikte teminata/alım-satıma konu edilmeleri şartı ile onaylı mimari projedeki alan ve konumlarına göre her bir bağımsız bölüm için yasal durum değeri takdir edilebilir. Birleştirilmiş haldeki mevcut kullanım için mevcut durum değeri olarak tek bir değer takdir edilebilir.

4.3.3. Değerlemesi yapılan taşınmazın bir bölümünün başka bir bağımsız bölüme dahil edilmiş ise;

Fiili duruma göre yasal durum değeri ve mevcut durum değeri verilir.

4.4. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmaza Ait Tasdikli Mimari Projenin Tapu Müdürlüğü'nde ve/veya Belediyede Bulunmaması, Kat Planlarında Numarataj Olmaması

Tapu Müdürlüğü ve belediyede projenin bulunmaması veya tasdikli projelerde numaratajın olmaması durumu;

- Belediye ve tapu müdürlüğündeki onaylı projeler araştırılmalı,
- Bulunan projelerin sayı ve tarihleri dosyadaki diğer belgelerle karşılaştırılmalı,
- Projeler bulunmuyor ise bulunmama nedeni araştırılmalı, (Yasal bir sorun olup olmadığı gibi)
- Projeye ulaşılamamış ise ruhsat ve varsa yapı kullanma izin belgeleri incelenmeli,
- Fiili durumda ana taşınmazda inşa edilen bağımsız bölüm sayısı ile tapu kütüğünde yer alan bağımsız bölüm bilgileri karşılaştırılmalıdır.

4.4.1. Tapu Müdürlüğünde ve belediye arşivinde incelenen mimari projelerde numarataj bilgisinin bulunmaması durumunda;

Temel prensip Yasal Durum Değeri verilmemesi şeklinde olmalıdır. Mevcut Durum Değeri, değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün numaratajı olmaması dışında herhangi bir yasal sıkıntısı bulunmadığı hallerde verilebilir.

İstisna : Mesken dışındaki taşınmazlar için bu 4.4.1 no'lu kılavuz notu kullanılmamalıdır.

4.4.2. Taşınmazın mimari projesi Tapu Müdürlüğünde görülmüş ve Belediye’de arşiv dosyası görülememiş ise (kayıp olması sebebiyle);

Yasal durum değeri Tapu Müdürlüğünde bulunan proje esas alınarak değer verilmelidir. Mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

4.4.3. Tapu Müdürlüğünde görülen mimari projede numarataj bilgisi yerindeki ile uyumlu, ancak belediye arşivinde incelenen mimari projedeki numarataj bilgisi yerindeki ile uyumlu değilse;

Tapu Müdürlüğünde görülen mimari proje esas alınarak yasal durum değeri verilmeli, uyumsuzluk ve düzeltilmesi gerekliliği rapor içerisinde belirtilerek mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

4.4.4. Tapu Müdürlüğü’nde ve/veya Belediye’de Numarataj yok ise ve Katta tek bağımsız bölüm mevcut ise;

Eksper kanaati ile görülen taşınmaz yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bilgileri ile uyumlu ise ve kat tespiti yapılabiliyor ise fiili durumdaki alanlar ölçülerek yasal durum değeri verilmelidir. Mevcut durum değeri, tanımında belirtilen şartlara göre verilmelidir.

4.4.5. Tapu Müdürlüğünde görülen mimari projede numarataj bilgisi bulunmazken, belediye arşivinde incelenen mimari projelerde numarataj bilgisi var ve uyumlu ise;

Temel prensip aksini gösteren bir belgeye ulaşılamaması durumunda Yasal Durum Değeri verilmesi şeklinde olmalıdır.

4.4.6. Tapu Müdürlüğü’ndeki dosyasında birbiri ile uyumsuz birden fazla proje mevcut ise;

Dosyadaki en güncel proje esas alınarak gerekli incelemeler yapılır, taşınmaz proje ile uyumlu ise yasal ve mevcut durum değeri takdir edilir.

4.5. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazın Belediyede Onaylı Tadilat Projesi Var, Tapu Müdürlüğünde Onaylı Proje Var Fakat Onaylı Tadilat Projesi Yok İse / Tapu Müdürlüğünde Proje Yok İse;

- İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğündeki onaylı mimari projelerin sayı ve tarihleri incelenmeli,
- Tapu Müdürlüğünde mevcut proje ile belediyede bulunan tadilat projesi arasındaki farklılıklar detaylı olarak incelenmeli,

- Yapı kullanma izin / yapı ruhsatı belgesindeki bilgiler ile projelerdeki bağımsız bölüm sayısı, kapalı alan vb. bilgiler karşılaştırılmalıdır.

4.5.1. Taşınmazın fiili durumu (katı, alanı, bölüm ve özellikleri) ile Belediyede mevcut tadilat projesi uyumlu, fakat Tapu Müdürlüğündeki proje ile uyumsuz ise,

4.5.1.1. Uyumsuzluğun sebebi araştırılır. Uyumsuzluk kat irtifakı/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektirmiyor ise yasal durum ve mevcut durum değeri verilebilir.

4.5.1.2. Uyumsuzluk kat irtifakı/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektiriyor, basit tadilatla uyumlu hale getirilebilir durumda ise, tapudaki proje esas alınarak yasal durum değeri takdir edilir. Mevcut durum değeri her halükarda taşınmazın fiili durumu esas alınarak belirlenir.

4.5.1.3. Uyumsuzluk kat irtifakı/mülkiyetinin terkin edilip yeniden kurulmasını gerektiriyor, mülkiyet sınırını değiştiriyor veya basit tadilatla uyumlu hale getirilemiyor ise, yasal durum değeri verilmemelidir. Belediyedeki tadilat projesi ile yerinde görülen bağımsız bölüm konum ve alan olarak uyumlu ise mevcut durum değeri verilebilir.

4.5.1.4. Taşınmazın fiili durumu (katı, alanı, bölüm ve özellikleri) Belediyede mevcut tadilat projesi ile uyumlu ancak Tapu Müdürlüğünde onaylı mimari projesi yok ise;

Taşınmazın mevcut durumu Belediyedeki en güncel tarihli proje ile uyumluysa yasal durum değeri takdir edilir. Mevcut durum değeri her halükarda taşınmazın fiili durumu esas alınarak belirlenir.

4.6. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. Yoksa) Mevcut İse;

Onaylı projesine aykırı olarak yapılmış imalatlar yerinde ölçüm ile hesaplanmalı ve onaylı projesi ile karşılaştırılmalıdır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yıkım kararı, zabıt vb. yok ise projedeki yasal alan üzerinden yasal durum değeri, mevcutta değerlendirme uzmanının gördüğü alan üzerinden ise mevcut durum değeri verilebilir.

4.7. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Yapı Ruhsatına ve Tasdikli Mimari Projesine Aykırı Yapılan İmalatlar (Yapı Tatil ve Yıkım Kararları vb. varsa) Mevcut İse;

Onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına aykırı olarak yapılmış imalatlar için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı, yıkım kararı vb. tutanaklar bulunması durumunda;

- Belediye dosyasında taşınmaza ait yapı ruhsatı ve mimari projesi incelenmeli,
- Dosyadaki yapı tatil tutanağı ve yıkım kararı ile bilgi ve belgeler, proje ile karşılaştırılmalıdır.
- Yıkım kararının içeriği detaylı incelenmeli, değerlemesi yapılan taşınmaz ve ana taşınmaz ile ilgisi yorumlanmalıdır.

Değerleme konusu bağımsız bölümü ilgilendiren bir karar ve yasal tespit olması durumunda yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir. Yasal tespit ve kararın bina genelini ve değerlemesi yapılan bağımsız bölüm ile doğrudan ilgili olmaması durumunda yasal durum değeri ve mevcut durum değeri takdir edilmelidir.

4.8. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Tapu Kütüğünde Tescilli Ancak Hiçbir Belgesi Bulunamayan Taşınmazlar;

Belediye ve Tapu Müdürlüğünde yasal bilgi ve belgelerin bulunamaması durumunda;

- İlgili kurumlar, Belediye ve Tapu Müdürlüğünde dosyaları araştırılmalı,
- Dosyasında mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi değerlemeye esas belgelerin bulunamama nedeni sorgulanmalı,
- İlgili kurumlarda değerlemeye esas belgelerin bulunmaması nedeni ile gösterilen bağımsız bölüme yasal durum değeri verilmemeli ve mevcut değeri verilmelidir.

4.9. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Çatı Kat Mimari Projesinde Yok İse;

- Tapu Müdürlüğünde mevcut onaylı mimari projesinde çatı kat projelendirilmemiş olmasına rağmen fiili durumda çatı arası kullanımlı olması durumunda;
- İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,
- Tadilat projesi olup olmadığı araştırılmalı,
- Tapu kütüğüne tescil bilgileri, bağımsız bölüm listesi incelenmelidir.

4.9.1. Yatay kat irtifakında bir bağımsız bölüm ise; (tamamı kendi kullanımında ise) çatı boşluğu yaşam alanına dönüştürmüş ise projesine göre yasal durum değeri, fiili duruma göre mevcut durum değeri verilmelidir.

4.9.2. Dikey kat irtifakında bir bağımsız bölüm ise; çatı boşluğu tüm maliklerin ortak kullanım alanında olduğu için, projesine göre normal kat alanı esas alınarak yasal durum değeri verilmelidir. Mevcut durum değeri ise mahallinde kullanılan alan üzerinden verilir. (Yıkım kararı ve tespit tutanak yok ise)

4.10. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Onaylı Projesine Göre Çatı Katlı Bağımsız Bölümün Katlarının İki Ayrı Bölüm Şeklinde Kullanılması

Tapu Müdürlüğündeki onaylı projesinde çatı katlı görülen taşınmazın fiili durumda katların birbirinden ayrılarak farklı kişiler tarafından kullanılması durumunda;

- İlgili belediye ve tapu müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,
- Tadilat projesi olup olmadığı araştırılmalıdır.

Normal kat ve çatı kattaki bölümler görülmüş ise; Onaylı mimari projesine göre yasal durum değeri, fiili durum dikkate alınarak mevcut durum değeri verilir.

4.11. Çatı Aralı Bağımsız Bölümde Taşınmazın Niteliğinin Tapu Suretinde Eksik/Hatalı Olması;

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün tapu senedinde niteliğinin mesken, tapu kütüğünde ve tapu müdürlüğündeki projesinde çatı piyesli/aralı olarak görülüyorsa;

- İlgili belediye ve tapu müdürlüğünde onaylı mimari projesi (kat planları, kesit ve görünüşler) incelenmeli,
- Tapu kütüğündeki tescil bilgileri incelenmeli,
- Tapu senedi ile karşılaştırılmalıdır.

4.11.1. Tapu kütüğünde çatı piyesli/aralı olarak tescil edilmiş ise;

Değerleme uzmanına ibraz edilen tapu senedinde mesken fakat tapu müdürlüğündeki onaylı projesi ve tapu kütüğünde çatı piyesli olarak görülüyorsa yasal ve mevcut durum değeri verilmelidir.

4.11.2. Tapu kütüğünde mesken, tapu müdürlüğünde mevcut onaylı mimari projesinde çatı piyesli/aralı ise;

Tapu kütüğünde tescil edilen bağımsız bölüm niteliğinin değiştirilmesi yönünde işleme ihtiyaç olduğu raporda belirtilerek yasal ve mevcut durum değeri verilmelidir.

4.12. Kat İrtifaklı/Kat Mülkiyetli, Tapu Kütüğünde ve Onaylı Projesinde Aynı, Mahallinde Farklı Fonksiyonda Kullanılan Taşınmaz Olması

Tapu müdürlüğündeki onaylı projesinde bağımsız bölümün tapu tescilinde görülenden farklı fonksiyonda kullanılması durumunda;

- Tapu müdürlüğünde mevcut onaylı projeler incelenmeli,

- Belediyede onaylı tadilat projesi olup olmadığı araştırılarak, tadilat projesinin tapuya tescil ettirilip bağımsız bölümün niteliğinin fiili duruma uygun olarak değiştirilmesi rapor içeriğinde tavsiye edilmelidir.

Tapu tesciline göre yasal durum, fiili kullanıma göre mevcut durum değeri verilmelidir.

4.13. Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Binada Taban Alanında Büyümeler Mevcut İse

- Tapu Müdürlüğünde taşınmazın mimari projesi (vaziyet planı, kat planları, kesitler, görünüşler) yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmeli,
- Vaziyet planındaki bina oturumu ile fiili durumdaki oturumu (ölçülerek) karşılaştırılmalı,
- Yasal alan dışı inşa edilmiş alanın yaklaşık % oranı belirlenmeli,
- Dosyada (yapı tatil tutanağı ve yıkım kararı ile bilgi ve belgeler) olup olmadığı incelenmelidir.

Değerleme konusu bağımsız bölümü ilgilendiren bir karar ve/veya yasal tespit olması durumunda yasal ve mevcut durum değeri verilmemelidir.

Yıkım kararı ve yapı tatil tutanağı gibi yasal tespit ve karar yok ise; projeye esas alan üzerinden yasal durum değeri, fiili kullanım alanı üzerinden mevcut durum değeri takdir edilir. Bu durumun risk teşkil edebileceği raporda belirtilmelidir.