

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**DEĞER ARTIŞ KAZANCI İLE SAĞLANAN KAYNAKLARLA KAMU
PROJELERİNİN FİNANSMANI UYGULAMALARININ İNCELEMESİ VE
TÜRKİYE’DE UYGULANABİLİRLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Muhammed Said YILMAZ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2020**

Her hakkı saklıdır

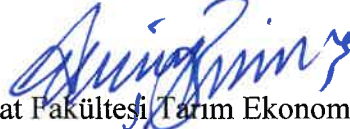
TEZ ONAYI

Muhammed Said YILMAZ tarafından hazırlanan “**Değer Artış Kazancı ile Sağlanan Kaynaklarla Kamu Projelerinin Finansmanı Uygulamalarının İncelemesi ve Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi**” adlı tez çalışması 14 / 01 / 2020 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ 
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Jüri Üyeleri :

Başkan : Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ 
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Üye : Prof. Dr. Avni BİRİNCİ 
Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü

Üye : Doç. Dr. Erol DEMİR 
Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Özlem YILDIRIM
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

14/01/2020



Muhammed Said YILMAZ

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

DEĞER ARTIŞ KAZANCI İLE SAĞLANAN KAYNAKLARLA KAMU PROJELERİNİN FİNANSMANI UYGULAMALARININ İNCELEMESİ VE TÜRKİYE’DE UYGULANABİLİRLİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Muhammed Said YILMAZ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetim Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Bu araştırmanın amacı; kamunun müdahalesi ve gerçekleştirdiği yatırımlar nedeniyle gayrimenkullerde ortaya çıkan değer artışının, kamunun gerçekleştirdiği veya gerçekleştireceği hizmet ve yatırımlar için finansal kaynak olarak kullanılabilirliği, kullanılması halinde uygulanabilecek yöntemleri ortaya koyarak, Türkiye’de kamu projelerinin gayrimenkullerde yaşanan değer artışı ile finanse edilebilme olanaklarının incelenmesidir. Gayrimenkullerde yaşanan değer artışının, kamuya aktarılması sürecinde dünyada uygulanan yöntemler ele alınmış ve Türkiye’de uygulanabilirliği ise mevzuat ve örnek proje sonuçları çerçevesinde irdelenmiştir. Bu çerçevede Türkiye’de gerçekleştirilen kamu metro yatırımı incelenerek, değer artışı; yatırım etki alanında yaşayan ve çalışan bireyler ile gayrimenkul pazarlaması yapan ofislerle görüşme ve anket sonuçlarına göre tespit edilmiştir. Buna ilave olarak kamunun değer artışından pay alarak finansman sağladığı uygulamalarda ölçüm olarak kullandığı emlak vergi değerlerindeki değişim de irdelenmiştir. Teori ve uygulamada kamunun müdahale ve kararları ile gayrimenkullerde yaşanan değer artışının, tekrar geliştirilen yatırımlar ve sağlanan hizmetler için finansal kaynak olarak kullanılması uzun süreden beri tartışılmaktadır. Değer artışının, kamuya geri kazandırılarak, hizmet ve yatırımlarında kullanılması uluslararası kurum ve kuruluşlar tarafından önemsenmekte ve bu yolla proje sürecinde ek finansman kalemi oluşturularak, sürdürülebilir yatırımlar gerçekleştirilmesi önerilmektedir. Araştırma sonuçlarına göre değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarına ilişkin Türkiye mevzuatı irdelenerek örnek olarak seçilen proje güzergahında oluşan değer artışları tespit edilmiş ve değer artışının kamuya aktarılma olanakları tartışılmıştır. Türkiye’de değer artışının kamu yatırımlarında finansal kaynak olarak kullanılması için gerekli yasal değişikliklerin yapılması gerektiği vurgulanmalıdır. Gayrimenkulde yaşanan değer artışlarına ilişkin olarak toplumun, kamu yöneticilerin ve çalışanlarının yeterli bilince sahip olmadığı görülmüştür. Paydaşların değer artışı, değer artışından yararlanarak kaynak oluşturulması konusunda bilinçlendirilmesi, sunulan hizmet ve yatırımlarda oluşan veya oluşacak değer artışını dikkate alarak, projelendirilme aşamalarında ele alınması gerekmektedir. Değer artışından yararlanılması için topluma açıklanması, şeffaflık ve hesap verilebilirlik kaygıları içinde gerçekleştirilerek, topluma aktarılması gerekmektedir. Yatırım projelerinin bireylerin sağladıkları faydaları açıklamak, değer artışının kamuya aktarılması işlemlerini kolaylaştırılacaktır. Özellikle bireylerden alınacak değer artış payının kullanım amacının açıklanması; başarılı uygulama yapılması için önemli görülmektedir. Araştırma sonuçlarına göre proje finansmanı ve yönetimi uygulamalarının gerçekleştirecek kalifiye eleman ve yeniden yapılanmanın zorunlu olduğu ve bu işlemden gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının anahtar role sahip oldukları ortaya çıkmaktadır.

Ocak 2020, 167 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel rant, gayrimenkullerde değer artışı, değer artışının kamuya aktarılması, değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman, yapılaşma hakkının satışı ve kamu özel işbirliği.

ABSTRACT

Master's Thesis

ANALYSIS OF PUBLIC PROJECTS FINANCING WITH RESOURCES PROVIDED WITH LAND VALUE CAPTURE AND EXAMINATION OF APPLICABILITY IN TURKEY

Muhammed Said YILMAZ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The objectives of this research is to determine the nature of the project, the availability of the increase in value in real estate due to the intervention of the public and the investments carried out by the public as a financial resource for the services and investments carried out or to be carried out by the public, revealing the methods that can be implemented, to examine the possibilities of financing public projects in Turkey with the increase in the value of real estate. In the process of transferring the value increase experienced in real estate to the public, the methods applied in the world for the land value capture have been discussed and their applicability in Turkey has been examined within the framework of legislation and sample project results. In this context, the public subway/metro investment in Turkey was chosen as a case study and examined and the increase in value was determined according to the results of interviews and surveys with individuals living and working in the investment domain and offices engaged in real estate marketing. Besides, the change in property tax values that the public uses as a measurement in the applications that it provides financing by taking a share of the increase in value has also been examined, including the theories and practice in the use of public intervention and decisions and the increase in value in real estate as a financial resource for re-developed investment and services provided has been discussed. The use of value increase in services and investments by restoring it to the public is considered important by international institutions and organizations and in this way, it is proposed to make sustainable investments by creating additional financing items during the project process. According to the results of the research, the Turkish legislation on the transfer of value increase to the public was examined and value increases were determined on the project route selected as an example and the possibilities of transfer of value increment to the public were discussed. It should be emphasized that legal changes are necessary to use the value increment in Turkey as a financial resource for public investments. It has been observed that most of the society, public administrators and employees do not have awareness of the land value capture concept and value increment in real estate. It is necessary to raise awareness about the value increment concept, the creation of resources by taking advantage of value increment, and to consider with the increase in value that occurs or will occur in the services and investments provided. To benefit from the increase in value, disclosure to the society must be carried out with transparency and accountability concerns and transferred to the society. Explaining the benefits of investment projects provided by individuals and transferring the value increment to the public will be facilitated. Explaining the purpose of the use of the share of the value increment to be taken from individuals in particular; it is seen as important for successful project implementation. According to the results of the research, qualified personnel and restructuring of project finance and management practices are required and real estate development and management experts have a key role in this process.

January 2020, 167 pages

Key Words: Urban rent, land value increment, land value capture, tax increment financing, building rights sales, public private partnerships

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Türkiye’de hedeflenen ve planlanan uygulamaların gerçekleştirilmesi, öngörülen süre dahilinde tamamlanması; proje ve yatırımların başlanması sürecinde finansal kaynakların yetersizliği kent yöneticileri ve kent plancıları için aşılması gereken önemli sorunlardan biridir. Söz konusu uygulamaların gerçekleştirilmesi ile etki alanlarında yer alan gayrimenkullerde yaşanan değer artışından yararlanılarak finansal kaynak oluşturulması bu sorunun önüne geçilmesi, hizmet ve yatırımların gerçekleştirilmesinde bir basamak atlamaya yardımcı olmaktadır. Değer artışından kamunun pay alması ile kamu projelerinin gerçekleştirilmesi Kalkınma Planları dahilinde de hedeflenmiş bir husustur.

Bu hususta çalışma gerçekleştirilerek, katkıda bulunacağıma inanan; araştırma kapsamında bilgi, birikim ve tecrübeleri ile desteğini esirgemeyen hocam sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı), süreç hakkında bilgi ve birikimlerini her zaman paylaşan hocalarım; sayın Prof. Dr. F. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ’e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi) ve sayın Doç. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ’e (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi) teşekkürlerimi bir borç bilirim. Ayrıca çalışma sürecinde desteğini esirgemeyen, zaman ayıramadığımda anlayışla karşılayan ve duaları ile yanımda olan aile bireylerim Ayşe YILMAZ, Halil YILMAZ, Abdullah Enes YILMAZ, Dr. Zeyneb Beyza YILMAZ VAROL, Dr. Barış VAROL ve Zernişan SÖNMEZATEŞ ile arkadaşlarım Av. Ali Bayram DOĞAN, Mustafa Yüksel ÇINAR, Umutcan AKDUMAN ve İlhan YILDIRIM’a teşekkür ederim.

Muhammed Said YILMAZ

Ankara, Ocak 2020

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iii
SİMGELER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 Amaç.....	2
1.2 Materyal ve Yöntem.....	3
1.3 Kapsam ve Sınırlılıklar	4
2. KURAMSAL ÇERÇEVE.....	5
2.1 Değer ve Değerleme.....	5
2.2 Gayrimenkul.....	7
2.2.1 Gayrimenkul piyasası	9
2.2.2 Gayrimenkul değerlendirme ve değeri etkileyen faktörler	12
2.3 Kentsel Planlama.....	14
2.4 Kentsel Rant	18
2.5 Kamu Finansmanı.....	21
2.6 Gayrimenkullardan Alınan Vergi ve Harçlar	23
3. DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASI YÖNTEMLERİ	27
3.1 Vergi ve Benzeri Araçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılması	29
3.1.1 Yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılması	32
3.1.2 Harçlar ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması.....	36
3.1.3 Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının kamuya aktarılması	43
3.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılması.....	45
3.2.1 Arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması.....	48
3.2.2 Yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması.....	52
3.2.3 Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması	56

3.2.4 Kamu – Özel İşbirliği (KÖİ) ile değer artışının kamuya aktarılması.....	60
4. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASININ MEVZUAT YÖNÜNDEN İNCELENMESİ.....	66
4.1 Vergi ve Harçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılmasına İlişkin Mevzuat.....	66
4.1.1 Emlak vergisi mevzuatı.....	68
4.1.2 Harç, şerefiye, harcamalara katılma payı gibi mali araçlara ilişkin mevzuat.....	73
4.1.3 Yerel yönetimleri tahvil ihracına ilişkin mevzuat.....	77
4.1.4 Değer artışının kamuya aktarılmasını sağlayan diğer mali araçlar.....	77
4.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılmasına İlişkin Mevzuat.....	78
4.2.1 Kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı.....	81
4.2.2 Yapılaşma hakkı mevzuatı.....	85
4.2.3 Kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı.....	86
4.2.4 Kamu – Özel İşbirliği (KÖİ) mevzuatı.....	89
4.3 Türkiye’de Değer Artışının Kamuya Aktarılması Hususunda Gerçekleştirilen Girişimler.....	90
5. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞI KAZANCININ ANALİZİ: ANKARA (M3) SİNCAN BATIKENT METROSU ÖRNEĞİ.....	93
5.1 (M3) Sincan – Batıkent Metrosuna İlişkin Yatırım ve İnşaat Süreci.....	94
5.2 (M3) Sincan – Batıkent Metro Hattı Üzerinde Değer Artışının Tespitine İlişkin Çalışma.....	97
5.3 Araştırma Yöntemi.....	99
5.3.1 Değerleme raporlarının incelemesi.....	99
5.3.2 Saha Çalışması, Görüşme ve Anket Verileri.....	100
5.3.3 Emlak vergisine esas arsa ve arazi değerlerinin karşılaştırılması.....	101
5.4 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	103
5.4.1 Değerleme raporlarının incelenmesi.....	103
5.4.2 Görüşme formlarını değerlendirmesi.....	110
5.4.2.1 Gayrimenkul sektör temsilcileri ile gerçekleştirilen görüşme formu değerlendirilmesi.....	110
5.4.2.2 Bölgede ikamet eden bireyler ile gerçekleştirilen görüşme formu değerlendirilmesi.....	114
5.4.3 Emlak vergisine esas arsa ve arazi değerlerinin karşılaştırılması.....	119
6. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASININ MEVZUAT YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	124

6.1 Vergi ve Benzeri Araçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılması	124
6.1.1 Yıllık emlak vergisi değer artışının kamuya aktarılması	124
6.1.2 Harçlar ve şerefiye gibi vergiler ile değer artışının kamuya aktarılması	126
6.1.3 Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının kamuya aktarılması	128
6.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılması.....	128
6.2.1 Arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması.....	128
6.2.2 Yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması.....	129
6.2.3 Kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile değer artışının kamuya aktarılması	130
6.2.4 Kamu – Özel İşbirliği (KÖİ) ile değer artışının kamuya aktarılması.....	131
7. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER.....	132
KAYNAKLAR	139
EKLER.....	145
EK 1 Etimesgut Eryaman Semti Değerleme Raporları.....	146
EK 2 Sincan Fatih Semti Değerleme Raporları	150
EK 3 Gayrimenkul Sektörü Çalışanları ile Görüşme Formu	152
EK 4 Değer Artışının İncelenmesine Yönelik Bölge Halkına Yönelik Görüşme Formu.....	157
EK 5 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri.....	163
EK 6 Metro Hattı Etki Alanı Dışında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri.....	164
EK 7 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları.....	165
EK 8 Metro Hattı Etki Alanı Dışında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları.....	166
ÖZGEÇMİŞ.....	167

SİMGELER DİZİNİ

m	metre
m ²	metrekare
TL/m ²	metrekare birim fiyatı
%	yüzde

Kısaltmalar

ABB	Ankara Büyükşehir Belediyesi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AOÇ	Atatürk Orman Çiftliği
AYGM	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
Cd.	Cadde
CEPACs	Certificos de Potencial Adicional de Construção
CIL	Community Infrastructure Levy
CV	Contribución de Valorización
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
EGO	Ankara Elektrik, Havagazı ve Otobüs İşletme Müessesesi
FAR	Floor to Area Ratio
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVS	International Valuations Standards
İETT	İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri
KÖİ	Kamu Özel İşbirliği
MTR	Mass Transit Railway Cooperation
OODC	Outorga Onerose de Construir
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
PP	Participación en Plusvalías
Sk.	Sokak
TIF	Tax Increment Financing

TL	Türk Lirası
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UN	United Nations
USD	United States Dollar
vd.	ve diğerleri
YİD	Yap İşlet Devret Modeli
Yİ-ÜFE	Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi
yy.	yüzyıl

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 5.1 (M3) Sincan – Batıkent metro yatırım maliyeti.....	96
Çizelge 5.2 (M3) Sincan – Batıkent metro hattı istasyon ve çevre mahalleleri.....	98
Çizelge 5.3 Etimesgut ve Sincan ilçesi metro hattı etki alanında yer alan emlak vergisine esas arsa rayiç bedellerinin karşılaştırıldığı cadde ve sokaklar	102
Çizelge 5.4 Etimesgut ve Sincan ilçesi metro hattı etki alanı dışında yer alan emlak vergisine esas arsa rayiç bedellerinin karşılaştırıldığı cadde ve sokaklar	103
Çizelge 5.5 Değerleme raporlarının ilçe ve semt dağılımı.....	103
Çizelge 5.6 Değerleme raporlarının istasyon, istasyonlara uzaklık ve mahallerine göre dağılımı	104
Çizelge 5.7 Değerleme raporlarının metro açılış tarihine göre sınıflandırması	104
Çizelge 5.8 Değerleme raporlarının istasyonlar, metro açılış tarihine göre sınıflandırması	105
Çizelge 5.9 Değerleme raporlarının semtlere göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları.....	106
Çizelge 5.10 Değerleme raporlarının istasyonlara göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları.....	106
Çizelge 5.11 Değerleme raporlarının istasyonlara uzaklıklarına göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları	107
Çizelge 5.12 Aynı ada ve parsel üzerinde gerçekleştirilmiş değerleme raporların metro açılış tarihi öncesi ve sonrası dağılımı.....	108
Çizelge 5.13 Aynı ada ve parsel üzerinde gerçekleştirilmiş değerleme raporların metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve değer artış oranları	109
Çizelge 5.14 Görüşme gerçekleştirilen sektör temsilcilerinin faaliyete başlama tarihleri dağılımı	111
Çizelge 5.15 Faaliyet gösterilen bölgelere göre sektör temsilcisi sayısı.....	111
Çizelge 5.16 2001- 2011 yılları arası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı	112
Çizelge 5.17 2011- 2014 yılları arası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı	112

Çizelge 5.18 2014 yılı sonrası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı	113
Çizelge 5.19 2014 yılı sonrası yatırım faaliyetleri çeşitlerini belirten kişi sayısı	113
Çizelge 5.20 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişi sayısı	114
Çizelge 5.21 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin meslek dağılımı	115
Çizelge 5.22 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin ulaşım tercihleri	116
Çizelge 5.23 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin yerleşim tarihleri	116
Çizelge 5.24 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin ikamet edilen mahalle seçim nedenleri	117
Çizelge 5.25 Katılımcıların metro inşaatının uzun sürmesine ilişkin nedenlerinin dağılımı	119
Çizelge 5.26 Yeniden değerlendirme oranları ve emlak vergisi artış oranının belirlenmesine ilişkin incelenen Emlak Vergisi Genel Tebliği	121
Çizelge 5.27 Emlak Vergisi Tebliğlerinde yer alan Yeniden Değerleme Oranları ve Emlak Vergisi Artış Oranları	122

1. GİRİŞ

On Birinci Kalkınma Planı'nın "Şehirleşme" başlığı altında sunulan politika ve tedbirler kapsamında 684. Maddesinde; "Gayrimenkul değer artışlarının etkili yönetimiyle kentsel mekan ve hizmet kalitesinin artırılması, kentsel hizmetlerin yaygınlaştırılması ve geliştirilmesine yönelik faaliyetlere kaynak oluşturmaya sağlanacaktır" ifadesi yer almaktadır. Şehirleşmenin sağlıklı yürütülebilmesi ve sunulan hizmet kalitesinin artırılabilmesi ise, yine şehirleşmenin kendi dinamikleri ile şehirde oluşturulan değer artışının kente aktarılması ile sağlanabilecektir. Gayrimenkullerde yaşanan değer artışının kamuya aktarılması fikri dünyada yeni ortaya çıkmış bir akım değildir. Özellikle kamu tarafından gerçekleştirilen müdahaleler sonucu gayrimenkullerin değerinde gerçekleşen artışın vergilendirilmesi süregelen bir tartışma olarak görülmektedir.

Gayrimenkullerde oluşan değer artışını kamuya aktarılması (Land Value Capture), "kamu yatırımları ve kamu kararları sonucunda arsa¹ değerinde gerçekleşen artışın kamu otoritesine aktarılması ve elde edilen faydanın tekrar kamu yatırımlarında kullanılmasını öngören bir politika yaklaşımı" olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2019). Hong ve Brubaker (2010) tarafından arsa değerinde, arsanın yer aldığı bölgede gerçekleşen; (i) altyapı ve sosyal hizmet yatırımları, (ii) arsanın kullanım biçimi veya imar planında yer alan kararlara ilişkin değişiklikler, (iii) nüfus artışı ve ekonomik gelişme, (iv) mülk sahibi tarafından arsa üzerinde gerçekleştirilen değer artışına yönelik yatırımlar ve (v) arazinin tarımsal verimliliği olmak üzere beş faktörün etkili olduğu belirtilmiştir.

Arsa değerinde etkili olan altyapı ve sosyal hizmet yatırımları ile arsaların kullanım biçimi veya imar planında yer alan kararlara ilişkin değişiklikler, kamusal idareler tarafından kamu gücü kullanılarak gerçekleştirilmekte ve bireylerin servetinde artış

¹ Arsa ve arazi kavramları literatürde farklı şekillerde tanımlanmaktadır. İngilizce "*Land*" kelimesi toprak, arsa ve arazi kavramlarını kapsamaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen çalışmalarda toprak kavramına çok rastlanılmaktadır. Çalışma kentsel alanlara yönelik olduğu için "arsa" kelimesi kullanılmaktadır Tanrıvermiş (2018). Arsa kavramı ile kentsel alanda kentsel hizmet ve servislerden yararlanan alanlar olarak belirtilmekte olup, bu gerekçe ile çalışmada kentsel alanda yer alan gayrimenkullere odaklanıldığı gerekçesi ile "arsa" sözcüğünün kullanılması tercih edilmiştir.

gerçekleştirmektedir. Gayrimenkul sahiplerinin servetinde ortaya çıkan artış, uluslararası ve ulusal kurum ve kuruluşlar ile akademik çevrenin ilgisini çekmektedir.

Uluslararası alanda Birleşmiş Milletler (United Nations – UN) tarafından gerçekleştirilen Habitat I Konferansı Bildirgesinde; arsa üzerinde gerçekleşen değer artışlarının nedenleri araştırılmış ve gayrimenkullerde gerçekleşen bu artışların mülk sahibinin servetinde oluşturduğu artışın vergilendirme ile kamuya aktarılması gerektiği belirtilmiştir. Bildirgede konu; “Arsa geliştirme ve mevcut arsa kullanımının değişimi nedeniyle arsa değerlerinde gerçekleşen artış, özel mülk sahiplerinin elde ettiği olağanın üzerinde elde edilen karın temel nedenlerinden biri olarak görülmektedir. Vergilendirme kamu için bir gelir faktörü olmasının dışında, kamu için istenilen bölgelerde arsa gelişimini teşvik etmek; arsa piyasasında kontrol edici bir etkide bulunmak ve yatırım yapılmadan veya emek harcanmadan arsa değerinde gerçekleşen artış nedeniyle elde edilen gelirin tekrar dağıtımında bir araç olarak görülmektedir. Arsaların halihazırda kullanımı sürecinde, kamunun yaptığı yatırımlar veya aldığı kararlar ile bunlara ek olarak toplumun etkisi altında gerçekleşen ekonomik büyüme nedeniyle arsa değerlerinin artışı ile özel mülkiyette bulunan gayrimenkul sahiplerinin servet artışı, arsa düzenlemesi ve kamunun arsa edinimi gibi sebeplerden kaynaklanmadığı sürece kamu organları tarafından topluma aktarılması yeniden ele alınmalıdır.” şeklinde ifade edilmiştir (Anonymous 1976).

Gayrimenkullerde oluşan değer artışını kamuya aktarılması politikası yaklaşımı, gayrimenkul değerinin mülk sahibinin müdahalesi olmaksızın artması sebebiyle, mülk sahibinin servetinde gerçekleşen artışının kamuya aktarılmasını hedeflemektedir. Söz konusu değer artışının kamuya aktarılması ile yatırımların finansmanı için kullanılan kaynaklara ek bir finansman kalemi oluşturulabilmektedir.

1.1 Amaç

Bu çalışmanın amacı, kent yöneticileri ve şehir plancıların kentte uygulanmasını önerdikleri plan ve uygulama projelerinin finansal kaynak ihtiyacının karşılanmasına yönelik gayrimenkul ve vergilendirme teorisi ilkeleri ve yöntemleri ile uygulama modellerini tespit etmektir. Kent yöneticileri ve şehir plancıları açısından, kente yönelik

plan ve projeler ile alınan kararların uygulanabilirliği önemli bir husustur. Hazırlanan imar ve yatırım planları ile kente yönelik sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziki birçok karar alınmaktadır. Alınan kararlar ve belirlenen projelerinin uygulanması sırasında finansman konusu önemli bir kaygı oluşturmaktadır. Halihazırda kullanılan finansman kaynaklarının yanında, projelerin gerçekleştirilmesi ile elde edilecek dışsal etkinin projenin finansmanında kullanılması açısından projelerin gerçekleştirilmesinde olumlu etki oluşturulacağı düşünülmektedir (Peterson 2009). Bu nedenle, kamu müdahalesi veya kararı sonucu oluşan değ er artışından yararlanılarak, kamu kurumlarına gelir veya projelerin gerçekleştirilmesinde finansman kaynağı olması ile Türkiye’de uygulanabilirliği; mevzuat analizi ile örnek proje analizi ve değ erleme çalışmasının sonuçlarına göre ortaya konulmuştur.

1.2 Materyal ve Yöntem

Çalışmada; Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi uluslararası kurum ve kuruluşların önerileri çerçevesinde, literatür incelemesi yapılmış, hazırlanan materyaller ve bu materyallerde yer alan örnekler ele alınarak yöntemlere açıklık getirilmiştir. Yöntemlerin açıklanması sonrası önerilen yöntemlerin Türkiye’de uygulanabilirliği; mevzuat altyapısı ve örnek proje analizi sonuçlarına göre ortaya konulmuştur.

Değ er artışının kamuya aktarılması ile gerçekleştirilen projeler ve yatırımlar ele alınmış ve Türkiye’de uygulanabilirliği değ erlendirilmiştir. Çalışma kapsamında Ankara’da yer alan (M3) Sincan – Batıkent Metrosu ele alınmış olup, söz konusu yatırım nedeniyle artan erişilebilirliğin gayrimenkullerin değ erinde oluşturduğu etki saptanmaya çalışılmıştır. Araştırmada metro hattının yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değ erinde değ işim olup olmadığı bölgede gerçekleştirilmiş değ erleme raporları ile tespit edilmiştir. Bununla birlikte metro yatırımın gerçekleştiğı bölgede gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren işletmelerde çalışan ve bölgede ikamet eden bireyler ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Ardından bölgede emlak vergisi mevzuatı gereğince belirlenen arsa ve arazi rayiç bedelleri karşılaştırılarak vergiye esas değ erlerde metro yatırımın dikkate alınıp alınmadığı tespit edilmiştir.

1.3 Kapsam ve Sınırlılıklar

Bu çalışmada yer alan kavram ve yöntemlerin birbiriyle girift bir halde olması nedeniyle kavram ve yöntemler genel işleyiş biçimi ele alınmıştır. Değer artış kazancının açıklanması açısından gerekli kavramların açıklanması, uygulanan yöntemler Birleşmiş Milletler ve Dünya Bankası gibi uluslararası kurum ve kuruluşların önerdiği başlıklar altında ele alınmıştır. Değer artışı ve değer artışının kamu yatırımları için kamuya aktarılması sürecinin ülkelerin ve hatta yerel yönetimlerin oluşturdukları yönetmelikler dahilinde bile değişkenliği söz konusu olduğu için yöntemlerin işleyiş biçimi üzerinde durulmuştur. Başlıklarının birbiri ile ilişkili olması ve birbirleri içinde uygulanması sebebiyle değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin yöntemlerin ana başlıklar altında açıklanması gerçekleştirilmiştir. Genel olarak Türkiye’de söz konusu araçların uygulanabilirliği ele alınmış ve değer artışının kamuya aktarılmasına izin veren mevzuat altyapısı ortaya konularak uygulanması için gerekli önlemler saptanmıştır.

Araştırma sonuçları altı ana bölümden oluşmaktadır. Çalışmanın amacı, kapsam ve sınırlılıkları ile materyal ve yönteminin anlatıldığı giriş bölümünden sonra kuramsal çerçeve başlıklı ikinci bölümünde; değer artış kazancı kavramı ile ilgili kavramlar açıklanmış ve ilişkilendirilmiştir. Değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri başlıklı üçüncü bölümde; uluslararası kurum ve kuruluşlar tarafından öngörülen ve önerilen yöntemler ile uluslararası kurum ve kuruluşlar tarafından belirlen yöntemlere ilişkin mevzuat altyapısı incelenmiştir. Dördüncü bölümde; mevzuat altyapısı incelendikten sonra Türkiye’de değer artışının kamuya aktarılması için gerekli değişiklikler, öneriler belirlenmeye çalışılmıştır. Beşinci bölümde; Ankara’da gerçekleşen metro hattı yatırımı ve etkisi incelenmiş ve Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkede değere etkisi olup olmadığı araştırılmıştır. Son kısımda ise çalışmadan elde edilen sonuçlar özetlenmiş, uygulama olanaklarını etkileyebilecek mevzuat ve kurumsal yapılanma sorunları ile bunların çözümlenmesine yönelik başlıca öneriler ortaya konulmuştur.

2. KURAMSAL ÇERÇEVE

Bu bölümde, değer artışının anlaşılması açısından değer ve değerleme, gayrimenkul ve gayrimenkul değerleme kavramları açıklanmaya çalışılmıştır. Sonrasında gayrimenkul piyasası irdelenmiş, gayrimenkul piyasası sonrasında gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler açıklanmıştır. Ardından kentsel planlama, kentsel rant ve kamu finansmanı ile kamu finansmanı araçları arasında önemli bir yer alan vergi ve benzeri gelirlerden çalışmaya ilişkin altyapı oluşması açısından gayrimenkullerden alınan vergi ve harçlar tanımlanmıştır. Birbirinden ayrı gözüken kavramların bütünleştirilmesi ile gayrimenkullerde yaşanan değer artışının kamuya aktarılması konusunda kavramsallaştırma gerçekleştirilmiştir.

2.1 Değer ve Değerleme

Değer kavramı Antik Çağlardan beri tartışılan bir kavramdır. Değer pek çok boyutta ele alınmaktadır. Değer kavramı Aristo'dan beri felsefeciler ve iktisatçılar tarafından tartışılmaktadır. Ahlaki değer ve dini değer gibi farklı değer kavramları ile birçok şeyin değeri belirlenmeye çalışılmaktadır. Ekonomik değer, değer kavramlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır. Değer kavramı hangi alanda olursa olsun belirlenebilmesi için değeri belirlenmeye çalışılan şeylerin niteliklerini ve bu niteliklerin tezahürlerini açıklanması gerekmektedir (Sewall 1901, Mooya 2016).

Ekonomik değer kavramı, yeni klasik iktisatçıların oluşturduğu varsayımlar kapsamında, bir şeyden gelecekte elde edilecek faydaların toplamının bugünkü karşılığı olarak açıklanmaktadır. Bu karşılığın değerinin, ekonomik değer olabilmesi için faydaların parasal değerinin tahmin edilmesi gerekmektedir (Brue ve Grant 2013). Ekonomik değerinin açıklanması ve tanımlanması hususunda da birçok zorlukla karşılaşmaktadır. Bunun nedeni, ekonomik değer belirlenmesinde dikkate alınan unsurların iktisatçılar tarafından farklı şekillerde sınıflandırılmasıdır. Bu unsurlar birçok akademik disiplin içinde birbiri ile ilişkili veya ilişkisiz olarak değeri oluşturmaktadır. Sosyolojik, psikolojik, ekonomik pek unsurun değer oluşumunda etkisinin olduğu ve bu unsurların bireyler tarafından farklı atfedildiği görülmektedir (Screpanti ve Zamagni 2005).

Ekonomik değer kavramı içerisinde belli bir değeri ifade etmek için farklı yöntemler kullanılmıştır. Bu farklılıkların önüne geçilmesi için uluslararası alanlarda tanımlanmış ve tek bir anlam ifade eden değer eşitleri belirlenmiştir. Yatırım değeri, özel değer, kullanım değeri ve piyasa değeri gibi değer kavramları Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) (International Valuation Standards – IVS) ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) (International Financial Reporting Standards – IFRS) altında tanımlanmakta ve kullanılmaktadır. Bu şekilde küresel olarak aynı anlamı taşıyan terimler belirlenmiştir. Belirlenen bu terimler arasında ekonomik değer kavramları içinde pazar değeri (market value) en çok karşımıza çıkan ve değerleme çalışmalarında en çok kullanılan değer kavramlarıdır (Mooya 2016).

Tanrıvermiş (2018) tarafından pazar (piyasa) deęeri², “herhangi bir malın piyasadaki alım – satım sırasında oluşan değeri” olarak aktarmaktadır. Pazar değeri, piyasa ve piyasada yer alan malların durumları hakkında yeterli bilgiye sahip, mallar arasında tercih yapabilecek bilgi ve mantığa sahip alıcı ve satıcılar arasında oluşan fiyat olarak kabul edilmektedir. Pazar değeri yatırım değeri, kullanım değeri gibi değer tanımlarından ziyade evrensel bir şekilde tanımlanması, bireysel etkilerden uzak olması nedeniyle tercih edilmektedir. Pazar değeri birçok kamu ve özel kuruluş tarafından kabul edilmekte ve kullanılmaktadır.

Değerleme süreci ise, değeri tahmin etme veya belirleme çalışması olarak tanımlanmaktadır. Değerleme; taşınmaz ve taşınır mallar, taşınmaz projesi, sınırlı aynı haklar, gayri maddi ve kişisel mlklerin yani varlıkların değerleri konusunda sağlıklı yargı veya kanaat oluşturmak için yapılan ve sistematik biçimde tamamlanan tespit, sınıflama, analiz ve yorumlama çalışmalarının bütünü olarak açıklanmıştır (Tanrıvermiş 2018).

² UDS’nda yer alan kavramlar ve tanımlar diğer uluslararası kuruluşlarının standartlarında farklı şekillerde tanımlanmıştır. Ancak aynı anlamda olan tanımlar farklı şekilde ifade edilmiştir. UDS’nda yer alan pazar değeri, UFRS’nda adil pazar değeri olarak belirtilmektedir (Anonymous 2017a).

2.2 Gayrimenkul

Keleş (1980), gayrimenkul (taşınmaz) “sahiplerine toplum yararı amacıyla getirilmiş kısıtlamalar dışında, diledikleri gibi kullanma hakkı sağlanan toprak ve yapılar” olarak tanımlamıştır. Gayrimenkuller tanımda yer alan toprak ve yapılar olmakla birlikte sahiplerine tanınan kullanım ve yararlanma hakkı gibi unsurları da içermektedir. Sirmen (2016) tarafından aktarıldığına göre Türk Medeni Kanunu’nda taşınmaz (gayrimenkul) olarak sahip olunabilen şeyler; (i) “arazi”, (ii) “tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar³” ve (iii) “kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler⁴” olarak belirtilmiştir. Bu tanımlar dahilinde üst hakkı⁵ gibi gayrimenkul üzerinde çeşitlendirilen haklarda gayrimenkul olarak nitelendirilmektedir.

Gayrimenkul mülkiyeti veya kontrol edebilme yetisi bireylerin hayatında her zaman önemli bir husus olarak kabul edilmiştir. Gayrimenkulün barınma, çalışma, üretim gibi ihtiyaçların karşılandığı bir mekan olması bunun nedeni olarak gösterilmektedir. Tarihsel süreç içinde gayrimenkule sahip olma veya kontrol etme sebepleri değişmiştir. Barınma, korunma, üretim amaçlarının yanında kültürel, toplumsal, ekonomik nedenler de eklenmiştir. Gayrimenkullerden gelir elde etme dürtüsü, gayrimenkul mülkiyetinin toplumda oluşturduğu sosyal statü gibi nedenler gayrimenkule sahip olma ve kontrol etme sebepleri içerisinde gösterilebilir. Ekonomik açıdan ele alındığında özel veya tüzel kişi

³ Tapu kütüğüne kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların, tapu kütüğüne kaydedilebilmesi için Türk Medeni Kanunu’nun 998. maddesinde gerekli koşulların Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikler ile belirlendiği belirtilmiştir. Bununla birlikte hakkın sürekli olabilmesi için süresiz veya 30 yılın üzerinde olması gerektiği belirtilmiştir. Bu maddeden çıkarımla tapu kütüğüne kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların en az 30 yıl olması gerektiği anlaşılmaktadır.

⁴ Bağımsız bölüm, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 2. maddesinde; kat mülkiyetine konu olan gayrimenkul içerisinde ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlere denildiği belirtilmiştir. Ayrıca aynı Kanun’un 13. maddesi 4. fıkrasında, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen bağımsız bölümün gayrimenkul niteliği kazanacağı belirtilmiştir.

⁵ Medeni Kanunu’nun intifa hakları ve diğer irtifak hakları başlığı altında tanımlanan üst hakkı konusu ve tapu kütüğüne kaydına ilişkin 826. maddesinde, “... üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir...” ifadesi ile tanımlanmaktadır. Aynı madde söz konusu hakkın devredilebileceği, mirasçılara geçebileceği, belirtilmektedir. Bununla birlikte üst hakkının 30 yılı aşması halinde bağımsız ve sürekli bir hak olarak tanımlanabileceği ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya gayrimenkul olarak kaydedilebileceği, hükmü yer almaktadır. Ayrıca kanunun 827. maddesinde üst hakkının içerik ve kapsamının resmi senet ile belirlenmiş koşulların herkes için bağlayıcılığı belirtilerek ayrı bir gayrimenkul olarak ele alınmasına ilişkin hususların yer aldığı, belirtilmiştir.

tarafından bir gayrimenkulü satın alma nedenleri olarak (i) barınma veya üretim mekanı gibi kullanım işlevleri altında tüketim malı olarak kullanma, (ii) gelecekte değer artışı veya kira geliri gibi nedenlerle yatırım amaçlı kullanma olarak iki ana başlık altında belirtilebilir. Bu iki kullanım nedeniyle gayrimenkuller hem tüketim malı, hem de sermaye malı olarak değerlendirilmektedir. Ancak her iki durum da ekonomik bir değer barındırmaktadır (Manganelli 2015).

Gayrimenkulün ekonomik mallar içinde farkı, dünyada kısıtlı olmasıdır. Arsa ve arazi kaynakları doğada belli bir miktarda bulunmaktadır. Arsa ve arazi üretimi belli istisnalar dışında gerçekleştirilmesi imkansızdır. Buna bağlı olarak arsa veya arazi üzerinde gerçekleştirilecek değişimler veya yatırımlar arsa veya arazi nispetinde kısıtlı olacaktır. Kent içerisinde arsa üzerinde gerçekleştirilecek yapı inşaatı sonucunda üretilecek alan da kısıtlı olacaktır. Arsanın fiziksel özellikleri ile planlama kararları ile gerçekleştirilen sınırlamalar neticesinde, inşaat alanında da kısıtlılık durumu gözlemlenmektedir (Evans 2004a, Harvey 2009).

Harvey (2009) gayrimenkulleri ekonomik mallardan ayıran ve değer belirlenmesinde dikkate alınacak hususları altı başlık altında aşağıda belirtmiştir:

1. Arsa ve yapıların konumları sabittir. Diğer ekonomik mallar gibi yerleri değiştirilemez. Sahipleri veya kullanıcıları gayrimenkulleri bulundukları konumda kullanabilir veya faydalarından yararlanabilir.
2. Arsa ve yapılar daima insanlar için ihtiyaç kabul edilmiştir. İnsanlar belli bir konumu işgal etmeden, o konumda yer alan malzemeleri kullanmadan yaşayamamaktadır.
3. Arsa ve yapılar diğer ekonomik mallara göre daha seyrek el değiştirirler.
4. Arsaların ömrü sonsuzdur. Her zaman var olmuşlardır. Gayrimenkul ve gayrimenkullere bağlı haklar bireylerin servetleri koruma, elde bulundurma aracı olarak da kullanılmıştır. Ömrünün sonsuz olması gelecekte elde edilecek faydaları öngörebilmeyi sağlamaktadır.
5. Arsa ve yapıların sahiplerinin değişmesi süreç içinde belli bir anda gerçekleşmektedir. Ancak arsa ve yapılardan yararlanma belli bir zaman dilimine yayılmaktadır. Belli bir süreç dahilinde kullanılması ve yararlanılması sonucu el değiştirme işlemine tabi olduğu

anda bu fayda ve yararlar gözetildiği için göreceli olarak yüksek parasal bedellerle el değiştirir. Bu husus günümüzde finansal kurumları ön plana çıkarmaktadır.

6. Arsa ve yapılar, kullanıcıları için birçok ihtiyacı aynı anda karşılamaları sağlayabilmektedir. Barınak; mekana dayalı özel bir kullanım, mahremiyet, çalışma, ticaret, sosyal alanlar ve aile ve arkadaşlara yakın olma, çevre kirliliği kaynakları, suç oranı yüksek bölgelerin uzağında yer alma, yer aldığı mahallelinin sosyal, fiziksel ve sembolik konumu; servet biriktirmede bir araç gibi ihtiyaçları aynı anda karşılaşılabılır.

Gayrimenkul yukarıda belirtilen özellikleri neticesinde ekonomik mallardan ayrılmaktadır. Bu nedenler, gayrimenkullere ilişkin piyasa da farklılık göstermektedir. Gayrimenkullerin pazar değeri oluşturan etmenler farklı bir başlık altında ele alınmaktadır.

2.2.1 Gayrimenkul piyasası

Gayrimenkul piyasası gayrimenkullerin özgün özellikleri nedeniyle farklılıklar göstermektedir. Gayrimenkul piyasasının anlaşılması için bu farklılıklar irdelenmelidir. Piyasanın rekabet koşulları, alt piyasalara ayrılması, kısa dönem ve uzun dönemde farklı tepkiler yaşanması, üretim süreci, üretim materyalleri ve piyasada yer alma nedenleri açısından gayrimenkul piyasasında değişkenlikler gözlemlenmektedir.

Gayrimenkul piyasası tam rekabet piyasası⁶ özelliklerini barındırmamaktadır. Piyasaya sunulan gayrimenkullerin her birinin farklı özelliklere sahip olması, homojen olmaması; gayrimenkuller hakkında tam bilgiye ulaşılmasının zor olması, yetersiz bilginin yer alması, gayrimenkul üretim sürecinin zamana yayılması ve gayrimenkul arzının kısıtlı olması tam rekabet piyasası özellikleri taşıyamamasının sebebi olarak gösterilmektedir. Gayrimenkul piyasasında fiyatlar ekonomik teoride yer aldığı gibi, yeterli sayıda alıcıların bir ürüne olan talebi ve o ürünün arzı sonucunda belirlenmemektedir. Fiyatlar

⁶ Tam Rekabet Piyasası: Güçlü rekabetin yaşandığı, yeterli sayıda alıcı ve satıcının yer aldığı, alıcı ve satıcıların mantıklı kararları verebilecek bilgiye sahip olduğu, üretilen ürünlerin birbirinin aynı olduğu ve piyasa aktörlerinin giriş ve çıkışlarının serbest olduğu piyasa olarak tanımlanmaktadır (Ülgen 2014).

göreceli olarak daha az sayıda gerçekleşen işlemler ve bu işlemlerde tarafların toplayabildikleri bilgi, asimetrik bilgi⁷ ışığında karar vermeleri sonucunda belirlenmektedir. Tam rekabet piyasası olmamasının yanında monopolü rekabet piyasa ve oligopol piyasa özelliklerini birlikte barındırmaktadır. Monopolü rekabet piyasası özelliğine, alıcıların tercihlerine göre üretim gerçekleştiren birçok rekabetçi operatörün bulunması nedeniyle sahiptir. Oligopol piyasası özelliği ise piyasada yer alan az sayıda arz eden olması ve piyasaya arz tarafından girişlerin belirli ekonomik ve tecrübe kapasitesine sahip aktörler tarafından gerçekleştirileceği için belirtilmektedir (Manganelli 2015).

Gayrimenkuller özellikleri gereği ayrılmakta ve alt piyasalara bölünmektedir. Ayrışma ve alt piyasalara bölünmenin temel nedenleri olarak konum, kullanım amacı, binaların tipolojisi, binaların inşaat nitelikleri ile mülkiyet durumu veya yararlanma koşulları sayılabilir. Konum faktörü gayrimenkul piyasasının ayrışmasının ve bölünmesinin temel unsuru olarak gösterilebilir. Gayrimenkuller konumlarından dolayı, yer aldığı bölgelerde benzerliklerin daha fazla olması sebebiyle oluşan alt piyasalarda daha homojen yapıdadır. Bu ayrımlar coğrafi eşikler gibi fiziksel veya idari sınırlar gibi yapay sınırlar ile olabilir. Bu sınırlar görece daha homojen yerel piyasaların oluşmasına sebep olmaktadır. Konum faktörü gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin barındırdığı özelliklerin ele alınma detayına göre değişebilmektedir. Bir altyapı hizmetinden yararlanma özelliği de bir alt piyasa oluşması veya o bölgede yerel bir piyasa ayrımına sebep olabilir.

Gayrimenkullerin kullanım amacı, diğer bir alt piyasa oluşması sebebidir. Konut, ticaret, sanayi gibi kullanım çeşitlerine göre bir ayrım gerçekleştirilebilir. Diğer bir ayrım faktörü olarak yapıların özellikleri gösterilebilir. Yapıların farklılaştıran özellikleri yapılar özelinde ayrı piyasaların oluşmasını sağlamaktadır. Yapıların mimari özellikleri, büyüklükleri, genişlikleri bu ayrımları sağlayan unsurlardır. Konut olarak kullanılan birimlerin oda sayısı bir alt piyasa oluşturan nedendir. Oda sayısına göre farklı piyasa koşulları oluşmaktadır. Dördüncü olarak inşaat nitelikleri, inşaat sürecinde kullanılan

⁷ Her ekonomik işlem en az iki taraf barındırmaktadır. Asimetrik bilgi, alım ve satım işlemini gerçekleştiren taraflar işleme konu mal hakkında eşit düzeyde bilgiye sahip olmaları durumudur. Özellikle kullanılmış ürünlerin işleme konu olduğu durumda asimetrik bilgi söz konusudur (Dorman 2014).

malzemelerin özellikleri, kalitesi, talep edilen ürünler olması piyasada bölünmeye sebep olur. Son olarak gayrimenkulü kullananlar, kullananların statüsü gibi değişkenler ayrışma sebebi olarak gösterilebilir. Gayrimenkuller sahipleri tarafından kullanılabilceğı, sahipleri tarafından kiraya verilebilir. Bu nedenle gayrimenkul piyasası satış ve kira piyasaları olarak ayrışmaktadır (Pirounakis 2013).

Gayrimenkul piyasasının özellikleri altında ekonomik açıdan kısa dönem ve uzun dönem olarak piyasanın tepkileri farklılaşmakta bu sebeple fiyatlar farklı nedenler altında oluşmaktadır. Arsa ve araziler için bu durum yaşanmamaktadır. Arsa ve arazilerin üretimi söz konusu değildir. Ancak kentsel arsaların üretiminden söz edilebilir. Kent çeperinde yer alan kentsel faaliyetler dışında kullanılan araziler, kentsel ihtiyaçları karşılamak için kentsel arsalarla çevrilebilir. Bu durumda kentsel arsaların arzında artış gözlenebilecektir.

Yapıların üretim süreci ise zamana yayılmaktadır. İnşaat süreci inşa edilen yapının özelliklerine göre belirli bir süreyi kapsamaktadır. Belirtilen süreçte sunulan gayrimenkul arzı sabit kalmakta, inşaat tamamlanınca piyasada arz gerçekleşmektedir. Piyasaya başka aktörler tarafından arz gerçekleşmediğı sürece arz sabit kalacaktır. Piyasada arz sonrası gayrimenkullerin fiyatı talep üzerinden belirlenecektir. İnşaat sürecinde, süreçle ilgili olarak üretim için yapılan yıkımlar, yeni şantiyelerin oluşması arza yönelik durumu ortaya çıkaracağı için fiyatlarda arz etkili olacaktır.

Gayrimenkullerin arz kısmı incelendiğinde piyasaya sunulan gayrimenkuller, inşaatı tamamlanmış yeni veya başkası tarafından kullanılmış gayrimenkullerdir. Piyasada yer alan gayrimenkuller hem satış, hem de kiralamak için piyasaya sürülebilir. Arz kısmında aktörler incelendiğinde ise gelir elde etmek isteyen yatırımcılar ile tüketim tercihlerini değiştirdiğı için sahibi olduğı gayrimenkulü satışa çıkartan kullanıcılar bulunmaktadır. Talep kısmı incelendiğinde ise üç aktör ile karşılaşılmaktadır. Yatırım amaçlı almak veya kiralamak isteyen yatırımcı, kullanım amaçlı alıcı ve kullanma amaçlı kiracılardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkul talebinde bulunanlar, satın aldıkları gayrimenkulleri kiralama amaçlı piyasaya arz edebilir (Sayce vd. 2006, Manganeli 2015).

2.2.2 Gayrimenkul değerleme ve değeri etkileyen faktörler

Tanrıvermiş (2018) tarafından gayrimenkul değerleme süreci; “bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri” olarak belirtilmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkul olarak tanımlanan hak ve faydaların değerlemesi, gayrimenkullerin özellikleri dahilinde ele alınmalıdır. Gayrimenkul değerini etkileyen faktörler içsel ve dışsal faktörler olarak ikiye ayrılmaktadır. İçsel faktörler gayrimenkullerin sahip olduğu özelliklerdir. Doğrudan gayrimenkul ile ilişkilendirilen özelliklerdir. Fiziki koşullar, fayda, kıtlık ve devredilebilirlik özellikleri içsel özelliklerdir. Dışsal faktörler gayrimenkule ait olmayan, farklı nedenlerle gayrimenkul üzerinde etki oluşturan faktörlerdir.

Ekonomik faktörler, sosyo – kültürel faktörler ve yasal faktörler olarak değerlendirilmektedir. İçsel faktörlerden birincisi fiziki koşullar; gayrimenkulün konumu, jeolojik özellikleri, eğim, şekil, yüz ölçümü gibi özelliklerinin yanında arsanın üzerinde yapı varsa yapının inşaat şekli, kullanılan malzemeler, yapının arsa üzerindeki konumu, alanı gibi özellikleri kapsamaktadır. İkinci içsel faktör, fayda olarak nitelendirilmektedir. Fayda, gayrimenkullün kullanımından elde edilecek yararlar olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkulün mevcut durumu dışında yapılacak yatırımlarla elde edilecek faydalar artırılabilir. Üçüncüsü kıtlık özelliğidir.

Gayrimenkuller belli bir konumda yer almaları nedeniyle yer aldığı konumun çevresindeki koşullardan etkilenmekte, yerel piyasa dinamiklerinden etkilenmektedir. Yerel piyasada gayrimenkullere yönelik gerçekleşecek talep değişiklikleri gayrimenkullerin değerini etkileyecektir. İçsel faktörler sonuncusu olarak devredilebilirlik gösterilmektedir. Devredilebilirlik gayrimenkullerin piyasada işlem görebilmesi durumudur. Gayrimenkuller yer aldığı ülkelerin yasal mevzuatları gereği devredilmesine ilişkin kısıtlar bulunabilir. Devredilmesini engelleyen durumlar mevzu olması halinde gayrimenkul için bir değer tespiti yapılması olanaksızlaşır. Yapılan değer tespitinin piyasa tarafından kabul edilebilir olması ayrı bir tartışma olarak ele alınabilir (Sayce vd. 2006, Ling ve Archer 2018, Tanrıvermiş 2018).

Gayrimenkullerin değerini etkileyen dışsal olarak nitelendirilen faktörlerden, birincisi ekonomik faktörlerdir. Ekonomik faktörler, gayrimenkulün yer aldığı konum ile ilişkili olarak bulunduğu bölgedeki yerel piyasa koşulları ile bireylerin kararlarının etkileyen ulusal ve uluslararası piyasa koşulları olarak belirtilebilir. Yerel piyasada sunulan iş olanakları sonrası gerçekleşen işgücü toplanması, gelir artışı, tasarruf artışı ile sağlanan ekonomi gelişmenin yanında; ulusal ve uluslararası piyasada beklentiler, enflasyon oranları, faiz oranları, kişi başına milli gelir gibi göstergeler ile bireylerin gayrimenkul talepleri, yatırımcıların gayrimenkul arzı, piyasada yer alan gayrimenkullerin doluluk oranı, alım ve kiralama tercihleri etkilenmektedir. Bu gibi nedenler sonucunda piyasada gayrimenkullerin fiyatları etkilenmektedir (Sayce vd. 2006, Ling ve Archer 2018, Tanrıvermiş 2018).

Dışsal faktör olarak nitelendirilen ikinci faktör olan sosyo – kültürel faktörler; gayrimenkullerin yer aldığı bölgede sunulan eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kültürel tesisler, dini tesisler, yeşil alan gibi mekanlar nedeniyle bireylerin terciherindeki etkileri kapsamaktadır. Bu tesislerin varlığının yanında sunulan hizmetlerin niteliği değeri etkilemektedir. Son dışsal faktör olarak belirtilen yasal unsurlar; gayrimenkullerin yer aldığı bölge ve ülke tarafından gayrimenkullerin tabi olduğu yasal düzenlemelerdir. Kamu tarafından onaylanan kalkınma ve imar planları ile belirlenen kullanım biçimleri; hem gayrimenkul, hem de gayrimenkul çevresinde verilen kullanım izinleri ve gayrimenkullerin çevresinde talebi artıran iş alanları ve yaşama alanları kararları yasal düzenlemeler arasında değerlendirilebilmektedir (Sayce vd. 2006, Ling ve Archer 2018, Tanrıvermiş 2018).

İçsel ve dışsal faktörler olarak belirtilen gayrimenkulün değerini etkileyen unsurlar olarak ayrıştırılabilen; uluslararası değerleme standartları dahilinde sınıflandırılmış; değerleme sürecinde dikkate alınan önemli başlıklar gayrimenkullerin kullanım amacı, çevresel özellikleri, altyapı durumu, iklim şartları, nüfus, yasal özellikler, imar durumu, hukuki kısıtlamalar, maliklerin kişisel özellikleri, konum, arsanın şekli, boyutu, yüzölçümü, mevzi özellikleri, topoğrafik yapı, jeolojik durumu olarak belirtilmektedir (Sayce vd. 2006). Gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler gayrimenkullerin sahipleri veya kullanıcıları tarafından gerçekleştirilen yatırımlar ile gerçekleşirken, gayrimenkullerin

çevresinde gerçekleşen yatırımlar ve gayrimenkullere ilişkin yasal düzenlemeler de başka gayrimenkul sahipleri, yatırımcılar veya kamu tarafından gerçekleştirilmektedir.

2.3 Kentsel Planlama

Keleş (1980) tarafından kent, “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşlarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük topluluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak tanımlanmıştır. Keleş’in tanımından yola çıkarak kent, toplulukların belirli düzen ve kurallar çerçevesinde sahip oldukları uzmanlıklar sonucu birbirleriyle ilişki kurdukları; kurdukları ilişkiler sayesinde ihtiyaçlarını karşıladıkları mekanı ifade etmektedir.

Kent tanımı kuramcılar ve araştırmacılar tarafından farklı özellikleri dikkate alınarak tanımlanmış, tanımlar nüfus büyüklüğü, nüfus yapısı, ekonomik ve toplumsal özellikleri bakımından farklılaşmıştır (Keleş 2012). Fakat tüm tanımlarda ayırt edici özelliklerin farklılaşmasına rağmen, tüm tanımların ayırt edici özelliklerinin mekan üzerinde ele alındığı görülmektedir. Bu açıdan kent belli bir mekanı tanımlamakta ve bu mekan arsa, arazi, yapı, ulaşım rotalarını içeren gibi belli bir yeri ifade etmektedir.

Kentin tanımında da anlaşılabacağı kent birçok unsuru içinde barındırmaktadır. Bu unsurların belli bir neden sonuç ilişkisi ve harmoni içinde düzenleme ihtiyacı doğmuştur. Endüstrileşme sonrası kentlerde artan nüfus ve nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda fiziksel, yasal değişikliklerin gerekliliği ortaya çıkmıştır. Sağlık sorunlarının çözümü ile başlayan kente yönelik müdahaleler sonrasında kentsel planlama süreci başlamıştır (Evans 2004b).

Hall (2002) tarafından kentsel planlama; “herhangi bir düzenleme olmaması durumunda kentte toplumun ihtiyaçları doğrultusunda oluşacak mekansal yapının daha iyi bir hale getirebilmek için mekansal veya coğrafi bileşenlerin ele alınarak planlaması” olarak tanımlanmaktadır. Kentsel planlama kente ait sosyal, kültürel, ekonomik özelliklerin mekansal yansımaları iyileştirmek üzere yoğunlaşmaktadır.

Türkiye’de imar mevzuat çerçevesinde kentsel planlama, ilgili mevzuat dahilinde hazırlanan planlar ve planların uygulanması ile gerçekleştirilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nda kentsel planlama sürecinde hazırlanan planlar belirtilmiştir. Kanunun 8. maddesinde bölge planları; sosyo – ekonomik gelişme eğilimleri, yerleşimlerin gelişme potansiyellerini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve altyapıların dağılımı belirlemek üzere hazırlandığı, imar planlarının nazım ve uygulama planından meydana geldiği belirtilmiştir. Nazım imar planlarının tanımı kanunun 5. Maddesinde; genel kullanım biçimlerinin, yerleşme alanlarının gelişme yönleri ve büyüklükleri, nüfus yoğunlukları ve eşikleri, ulaşım sisteminin gösterildiği plan olarak tanımlanmıştır. Aynı maddede uygulama imar planı ile yapı adaları, bunların yoğunluk ve düzeni, yolları ve uygulama için gerekli imar programlarına esas olarak uygulama etaplarını ve diğer bilgiler ile ayrıntıların yer aldığı plan olarak tanımlanmıştır. Mekansal Plan Yapım Yönetmeliği⁸ 4. maddesinde Çevre Düzeni Planı, Mekansal Stratejik Planı, Nazım İmar Planı, Ulaşım Ana Planı, Uygulama İmar Planı tanımlarına detaylı olarak yer verilmiştir. Planlar kademelenme sırasına göre ele alındığında, aşağıda belirtilen başlıklar halinde incelenmektedir.

1) Mekansal Strateji Planı: Ulusal kalkınma hedefleri ve bölgesel gelişme amaçları mekan ile ilişkilendiren, söz konusu hedefleri ulaşım ilişkileri ve fiziksel koşulları ele alarak değerlendiren, doğal kaynakların ekonomiye kazandırılması, tabii ve kültürel değerlerin korunması ve geliştirilmesi, yerleşim yerleri, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesi, ekonomik sektörlere ilişkin mekansal politika ve hedefler arasında ilişkiyi kuran 1/250.000 ve daha büyük ölçekli haritalar üzerinde hazırlanan ana hatların tanımlandığı plan olarak tanımlanmaktadır.

2) Çevre Düzeni Planı: Hazırlanmış olması halinde Mekansal Strateji Planı doğrultusunda, coğrafi unsurların ve bu unsurlara ilişkin eşiklerin yer aldığı, kentsel ve kırsal yerleşimler ve bu yerleşimlere ilişkin gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım ve enerji gibi sektörlerin genel kullanım kararlarının belirlendiği, yerleşmeler ve sektörler

⁸ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 14/06/2014, Sayı: 29030

arasında koruma kullanma dengesinin gözetildiği, 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekli haritalar üzerinde hazırlanan planlardır.

3) Nazım İmar Planı: 1/5.000 ölçekli, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1.25.000 arasındaki ölçekli haritalar üzerinde, kadastral durumun yer aldığı, üst ölçekli planlar doğrultusunda, arazi genel kullanım biçimlerinin yer aldığı, bu kullanım biçimlerinin bölgeler halinde tanımlandığı, söz konusu bölgelerin nüfus yoğunluklarının belirtildiği, kentsel ve kırsal yerleşim alanlarının gelişme yönleri, büyüklükleri ve bu hususlara ilişkin ilkelerin tanımlandığı, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve ulaşım sistemlerinin gösterildiği, daha küçük ölçekli planlarının hazırlanmasına esas olarak gerçekleştirilen planlardır.

4) Ulaşım Ana Planı: Kentlerin mekansal, sosyal ve ekonomik özellikleri doğrultusunda ulaşım ihtiyacı, talepleri ile sürdürülebilir gelişme kriterlerinin ele alınarak; kent ve kent çeperinde ulaşım sisteminin, ulaşım ağının, standart ve kapasitelerini ile ulaşım türlerine ayrımının gerçekleştirildiği ve ulaşım türlerinin birbiri ile ilişkilendirilmesinin sağlandığı bir plandır. Ulaşım ana planlarında; ulaşım türleri arasında transfer noktaları, depolama ve aktarma odaklarının belirlenmekte, ticari ve toplu taşıma güzergahları gösterilmekte; detaylandırılması gerektiği hallerde, otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularının ele alınmakta; toplu taşıma türlerine öncelik ve ağırlık verilen ulaşım sistemleri ve türlerine ait sorunların kısa ve uzun dönemde çözüm önerileri getirmekte; kente ait alt ve üst ölçekli planlar ile bütünleşik olarak hazırlanmaktadır.

5) Uygulama İmar Planı: 1/1.000 ölçekli, kadastral durumun yer aldığı; nazım imar planı doğrultusunda, planlama alanın özgün özellikleri ve koşullarının aktarıldığı, yapı detayında kullanım amacı ve talepleri dikkate alınarak; yapılaşma ile ilgili, yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi gibi hususların belirlendiği planlardır. Uygulama imar planlarında; gerektiğinde parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve yol kotu altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşmaya ve uygulamaya ilişkin kararlarının yer

aldığı; taşıt, yaya ve bisiklet yollarını ile ulaşım ilişkilerinin tanımlandığı; parklar, meydanlar, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının belirlenebilir.

Kentsel planlama ile gayrimenkul piyasası ve gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ilişkilendirildiğinde, planlama ile piyasa ve değeri etkileyen faktörlerin etkilendiği belirtilebilir. Gayrimenkul piyasaları açısından ele alındığında planlama ile alt piyasaları oluşumu, kullanım biçimi etki alanları, kullanım alanları, yapılara ilişkin özellikler belirlenmektedir. Kullanımların konum kararları verilmektedir. Kullanım türünün yanında kullanım biçimleri tanımlanmaktadır. Konut, sanayi, ticaret alanları gibi bölgeleme; yoğunluklar belirlenerek bölgelerde yer alan veya yer alacak gayrimenkullerin kat sayıları, bağımsız bölüm büyüklükleri; ulaşım kararları ile etkilene bölgeleri belirlenmektedir. Bu hususlar ele alındığında konulara göre alt piyasaların oluşacağı söylenebilir. Gelişme alanları, dönüşüm alanları, korunacak alanlar gibi kararlar ile kentte gerçekleşecek gayrimenkul arzı etkilenmektedir.

Planlama ile gayrimenkullerin değerlerini etkileyen faktörlere değiştirilebilmektedir. Kentsel arsaların oluşturulması, şekil, yüz ölçümü, inşaatı gerçekleşecek yapıların özellikleri belirlenmektedir. Alınan kararlar ile gayrimenkullerden elde edilen ve gelecekte elde edilmesi öngörülen faydalar belirlenmektedir. Kullanım biçimi kararları ile alt piyasalar oluşturulmakta, kıtlık durumları belirlenmektedir. Planlama ile belli özellikteki arsaların veya gayrimenkullerin satılması ilişkin kısıtlık kararları devredilebilirlik özelliğine etkide bulunmaktadır. Strateji ve Çevre Düzeni Planı gibi planlar ile iş olanakları, işgücü toplanması gibi nedenlerle gayrimenkul arzı, yapıların doluluk oranları ve alım satım tercihlerinde değişime neden olmaktadır. Üniversite, kültür merkezi, yeşil alan gibi kullanım belirlemeleri ile sosyo – kültürel faktörlerin etkilenmektedir. Geliştirme öncelikli bölgeler, sanayi kalkınma bölgeleri, turizm geliştirme bölgeleri gibi belirlenen plan kararları ile değeri etkileyen faktörler arasında yer alan yasal unsurları oluşturmaktadır.

2.4 Kentsel Rant

Rant⁹, birçok alanda tartışılan bir konudur. Ekonomi biliminde, bir üretim faktörünün arzı iktisadi etkenlere bağlı değilse faktör sahibinin elde ettiği kazançta rant denilmektedir (Ülgen 2014). Türkçeye Fransızcadan gelen rant kelimesi Fransızcadaki anlamı olan “getiri, kira bedeli” anlamına yakın olarak, Türkiye’de araziden edinilen artı değer karşılığı olarak kullanılmaktadır. Kılınçaslan (2010) rantı, “sahibinin hiçbir emeği ya da sermayesi ilave edilmeden gayrimenkullerde kendiliğinden çıkan değer artışları” olarak tanımlamaktadır.

Ekonomik açıdan ele alındığında, üretim faktörleri olarak emek, sermaye, doğal kaynaklar ve girişimcilik sayılmaktadır. Üretim faktörlerin arasında doğal kaynaklar arasında yer alan toprak yani arsa ve arazilerin getirisi, rant olarak tanımlanmaktadır (Ülgen 2014). Gayrimenkul başlığı altında belirtildiği gibi, arsa ve arazilerin miktarı artırılmaz. Arzın kısıtlı olması ve üretime konu olmaması nedeniyle arsa ve arazi üretimi gerçekleştirilememektedir. Bu nedenle üretim sürecinde arsa ve araziler için kullanım bedeli ödenmektedir. Arsa ve arazilerin kullanımı nedeniyle ödenen bedel rant olarak tanımlanmaktadır. Rantın oluşabilmesi için özel mülkiyetin olması gerekmektedir. Özel mülkiyetin olması halinde, üretim sürecinde kullanılan gayrimenkullerin sahibine kullanım bedeli yani rant ödenmektedir.

Rant kuramı ile ilgili olarak David Ricardo, Karl Marx, Johann Heinrich von Thünen önemli katkıda bulunmuşlardır. David Ricardo, rant teorisini tarımsal üretim sürecinde tanımlamıştır. Rantı tarımsal üretimin gerçekleştiği arazinin kendine özgü ve yok edilemeyen güçlerinin kullanılmasıyla elde edilen arazi sahibine ödenen pay olarak tanımlamaktadır. Rantın arazinin kıtlığı nedeniyle oluştuğu belirtilir. Rant özel mülkiyet

⁹ Rant kelimesi Türkçe’de gayrimenkullerde yaşanan değer artışını ifade etmek amacıyla çok kullanılan bir sözcüktür. Kelime anlamı Türk Dil Kurumu sözlüğünde “getirim” olarak ifade edilmektedir. İktisat Terimleri sözlüğünde rant kelimesi;(i) “üretim faktörlerinden biri olan doğanın üretimden aldığı pay” ve (ii) “kira” anlamlarına karşılık gelmektedir (Akalın vd. 2011).

dolayısıyla, arazi sahibinin üretim sürecinde yer almadan, sadece sahipliği nedeniyle elde ettiği getiri olarak tanımlanır (Turan 2009).

Ricardo'nun Azalan Verimler (Getiriler) Kanunu'nda tarımsal üretim sürecinde gelişme, büyüme ve nüfus artışı sonucu tarımsal ürün talebi gerçekleşmektedir. Artan ürün talebi nedeniyle mevcut tarım arazilerinde verimliliği artırılması yoluna gidilmesi öngörülmektedir. Mevcut tarım arazilerinde verimliliği artırılması sonucu talebin karşılanamaması halinde düşük verimli arazilerde tarımsal üretimin başlayacağı belirtilmiştir. İlk aşamada mevcut arazilerde verimlilik artırılması tercih edilir, sonrasında üretimde yaşanan maliyet artışı nedeniyle verimliliği düşük arazilere yönelim gerçekleşir. Verimliliği düşük olan arazilerde tarımsal faaliyetler gerçekleştikçe harcanan emek dikkate alındığında üretilen ürünün maliyeti artmakta, maliyeti arttığı için ürünün pazar fiyatı yükselmektedir. Verimlilik farkı nedeniyle verimli arazide gerçekleşen üretim dolayısıyla daha fazla getiri oluşmakta, bunun nedeni olan verimli arazi için mülk sahibinin elde ettiği getiri, rant olarak tanımlanmaktadır (Evans 2004b). Ricardo'nun oluşturduğu rant kavramı ekonomistler tarafından ekonomik rant olarak kabul edilmiş, farklılık rantı (differential rent) olarak da anılmaktadır. Farklılık rantı; arazinin üretim sürecinde işlenmesi sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Üretim sürecinde gerçekleşen maliyet farklılıkları sebebiyle oluşmaktadır. Arazinin özellikleri nedeniyle ortaya çıktığı için mülk sahibinin emeği harcamandan gerçekleşen bir getiridir. Söz konusu getiri potansiyeli arazinin değerini etkilemektedir. Kentsel alanda rant tanımında Ricardo'nun kuramı önem taşımakta kentsel rantın tanımlanmasında kullanılmaktadır (Evans 2004b).

Marx, rant kavramının üç farklı başlık altında ele almıştır. Bunlar farklılık rantları, mutlak rant ve tekel rantıdır. Farklılık rantını kendi içinde iki biçimde ele almıştır. Farklılık rantı-1, eşit büyüklükteki araziler arasında verimlilik ve konum farklılığından kaynaklanan rant olarak tanımlamıştır. Farklılık rantı-2 ise, arazi üzerine gerçekleştirilen yatırımın verimliliğinden oluşan ranttır. Mutlak rantı sadece arazi üzerinde bir mülkiyet kurulduğu için ortaya çıktığını belirtilir. Marx'a göre en verimsiz arazide dahi herhangi bir yatırım veya üretim gerçekleşeceği zaman mülk sahibine kullanım bedeli ödeneceği için mutlak rant söz konusudur. Tekel rantı ile ilgili olarak; sadece alıcının satın alma isteği ve ödeyebilme yetisi nedeniyle ortaya çıkan, üretim maliyetleri ve ürün piyasa

değerinden ortaya çıkan fiyattan bağımsız olan bir getiri olarak tanımlamıştır (Harvey 2009).

Von Thünen, rantı eşit verimlilikte olan arazilerin pazara yani kent merkezine olan uzaklıkları nedeniyle oluşan farklılıklar nedeniyle ortaya çıktığını belirtmiştir. Von Thünen'in oluşturduğu rant kuramı ile mekanın önemi ortaya çıkmıştır. Kent merkezine yakın arazilerin değerinin yüksek olacağı, kent merkezinden uzaklaştıkça arazi değerinin düşeceğini belirtmiştir. Bunun nedeni olarak, kent merkezinden uzaklaştıkça artan ulaşım maliyeti gösterilmektedir. Kent merkezinden uzak olan arazinin ulaşım maliyetleri nedeniyle değerinin, diğer bir ifade ile getirisinin, düşük olacağını belirtmektedir. Ulaşım maliyetleri nedeniyle, araziler arasında getiri farkları rantı oluşturacaktır.

Kentsel rant, rant kavramı kentsel alan içinde ele alınması durumunda ortaya çıkmaktadır. Kentsel rant basit bir şekilde ifade edilmesi gerekirse kentsel alan içerisinde yer alan arsaların özellikleri ve konumları nedeniyle ortaya çıkan getiri farklılıkları nedeniyle oluşmaktadır. Diğer bir ifade ile arsaların üretimde kullanılması veya yatırım gerçekleştirilmesi sonucunda elde edilecek gelir farklılıkları olarak tanımlanabilir. Ökmen ve Yurtseven (2010), kentsel rantı “gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış” olarak tanımlamıştır.

Kentsel rant, rantı oluşturan etmenler üzerinden ele alınabileceği gibi, rant tanımların yola çıkarak da tanımlanabilir. Erdem (2019) kentsel rantı oluşturan unsurları; mülkiyet, nüfus artışı, kamu kesimi karar ve müdahaleleri, yerel ve ulusal ekonomik durum, küreselleşme ve arsa spekülasyonu olarak ele almıştır. Diğer bir çalışmada, Turan (2009) kentsel rantı, rant kategorilerini ele alarak tanımlama yolunu tercih etmiştir. Kentsel rantı oluşturan etmenler dikkate alındığında gayrimenkullerin değerini etkileyen unsurlar olduğu görülmektedir. Aslında rant kavramı ile değer artışının açıklanması ekonomik çerçevede gayrimenkule atfedilen hususların değere ve gayrimenkullerden elde edilecek gelire etkisi sonucu ele alınarak açıklanabilir.

2.5 Kamu Finansmanı

Toplumun ihtiyaçlarının varlığı göz ardı edilemez bir durumdur. Toplumun ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla gerekli mal ve hizmetlerin üretimi için çeşitli kaynaklar gerekmektedir. Söz konusu mal ve hizmetlerin üretilmesi için gerekli olan harcamalara kamu harcamaları denilmekte, bu harcamaların gerçekleşmesi içinde kamunun finansmana ihtiyacı bulunmaktadır (Yılmaz 2013). Kamu kesimin finansman ihtiyacının nedeni olan, sunduğı hizmetler ele alındığında söz konusu hizmetlerin saf/tam kamusal mal ve hizmetler (pure public goods), yarı kamusal mal ve hizmetler (quasi – public goods) ve özel mal ve hizmetler (private goods) olmak üzere üçe ayrıldığı görülmektedir (Gruber 2016). Söz konusu ayırım kamunun sağladığı mal ve hizmetlerin finansmanının nasıl sağlandığı açısından önem teşkil etmektedir. Tam kamusal mal ve hizmetler; faydası bölünemeyen, fiyatlandırılmayan, tüketiminde kimsenin dışlanmadığı (mahrum bırakılmadığı), rekabetin olmadığı hizmet ve mallardır. Bununla birlikte ortak tüketimin gerçekleştiğı, devlet tarafından üretimi gerçekleştirilen, üretim miktarı devlet tarafından belirlenen, toplumsal ihtiyaçlara yönelik hizmet ve mallardır. Saf/tam kamusal mal ve hizmetler kamunun zorunlu vergiler ile finanse ettiği hizmet ve mallardır.

Yarı kamusal mal ve hizmetler hem kamu, hem de özel mal ve hizmet özelliğı barındıran mal ve hizmetlerdir. Bir başka ifade ile yarı kamusal mal ve hizmetler, tam kamusal mal ve hizmetlerinin özellikleri olan tüketiminde kimsenin dışlanmadığı ve rekabetin olmadığı belli bir dereceye kadar tam kamusal mal özelliğini taşıyan mal ve hizmetlerdir. Bununla birlikte yarı kamusal mal ve hizmetler; pozitif dışsallıkları olan, marjinal sosyal faydaları marjinal özel faydayı aşan, tüketiminde kısmi rekabetin olduğu ve tüketimin kısmen dışlanabildiğı mal ve hizmetler olarak tanımlanabilir. Özel mal ve hizmetler, tam kamusal hizmetlerin özelliklerinin karşıtı özellikleri barındıran; faydaları bölünebilen, fiyatları belirlenebilen, pazarlanabilen, tüketiminde rekabetin olduğu, özel sektör tarafından üretilen, piyasalara arz ve talep koşulları doğrultusunda sunulan, özel ihtiyaçlara yönelik mal ve hizmetlerdir (Ulbrich 2013, Yılmaz 2013, Gruber 2016).

Kamu kesimi, vatandaşlarının ihtiyaçlarının karşılamak için sunduğı hizmetlerin maliyetlerini karşılamak için genellikle vergi ve benzeri gelirleri kullanmaktadır. Bununla

birlikte bireylerin fayda elde ettiği kamu mal ve hizmetleri için vergi ve benzeri gelirlerin yanında kullanım veya yararlanma bedelleri altında elde edilen gelirler ile söz konusu kamu mal ve hizmetlerinin maliyetleri karşılanabilir. Bununla birlikte, kamunun söz konusu mal ve hizmetlerinin üretilmesi ve topluma sunmasına ilişkin teorik arka plan süregelen bir tartışmadır. Çeşitli ekonomik fikir akımları içerisinde kamu kesiminin görevlerinin ve yetkilerinin dereceleri her zaman tartışma konusu olmuştur. Klasik ekonomistler “bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler” (laissez – faire, laissez – passer) fikir akımı teorisyenleri dahi kısa dönemde maliyetlerini karşılamayan bayındırlık projelerinin devlet tarafından yapılmasını gerektiğini belirtmiştir (Erol 2011).

Kamu kazandığı işletme niteliği ile ihtiyaç duyduğu finansmanı karşılamak için kullandığı kaynaklar; (i) vergi ve benzeri gelirler, (ii) mali tekel gelirleri, (iii) mülk ve teşebbüs gelirleri, (iv) bağış ve yardımlar (v) borçlanma ve (vi) özelleştirme gelirleri başlıkları altında sıralanmıştır (Yılmaz 2013). Servet unsurlarından alınan vergiler kamu için önemli bir finansman kaynağı ve vergiler arasından emlak vergileri de düzenli, stabil ve benzer miktarlarda toplandığı için önemli bir kaynak olarak görülmektedir (Dye ve England 2010). Bu sebeple servet unsurlarından ve özellikle gayrimenkullerden alınan vergiler ayrı bir incelemeye konu olmuştur.

Servet vergisi iktisadi terimler sözlüğünde “servet sahibinden ya da servete konu olan emlak, arazi, veraset ve intikal kapsamındaki taşınır ve taşınmazlardan alınan vergi” olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2011). İktisadi İşbirliği ve Geliştirme Teşkilatı (the Organization for Economic Cooperation and Development – OECD) tarafından her yıl hazırlanan Kamu Geliri İstatistikleri raporunda servet unsurları üzerinden alınan vergileri (taxes on property) sınıflandırmıştır. Bunlar; (i) taşınmaz mallardan alınan yinelenen vergiler (recurrent taxes on immovable property), (ii) net servet üzerinden alınan yinelenen vergiler (recurrent taxes on net wealth), (iii) hak, miras ve hediyeler üzerinden alınan vergiler (estate, inheritance and gift taxes), (iv) finansal ve sermaye transferlerinden alınan vergiler (taxes on financial and capital transactions), (v) yinelenmeyen servet unsurlarından alınan diğer vergiler (other non – recurrent taxes on property) ve (vi) diğer servet unsurlarından alınan yinelen vergiler (other recurrent taxes on property) olmak üzere sınıflandırılmıştır (Anonymous 2018).

2.6 Gayrimenkullerden Alınan Vergi ve Harçlar

Gayrimenkullerden alınan vergi ve harçlar servet vergileri arasında incelenmektedir. Kamu kesiminin finansman kalemleri arasında her zaman önemli bir konumda yer almıştır. Antik Mısır'dan beri süregelen emlak vergileri uygulamaları, vergilendirmeye tabi olan malların görünür, görülür ve tanımlanabilir olması bu vergi çeşidinin kolay uygulanabilmesini sağlamıştır (Bird ve Slack 2004). Özellikle gayrimenkullerden alınan vergilerin yerel yönetimler tarafından toplanması, yerinden yönetim anlayışının benimsenmesi ile artan yerel yönetimlerin sorumlulukları kaynaklar açısından değerlendirildiğinde emlak vergilerine verilen önem artırmıştır. Yıllık belirli aralıklar ve düzenli olarak toplanması yerel yönetimler için sabit bir finansman kaynağı olarak görülmesini sağlamıştır. Bu açıdan değerlendirildiğinde emlak vergilerine olan ilgi artmıştır (Önder 2018).

Gayrimenkule sahiplik nedeni dışında kamunun müdahalesi sonrası gayrimenkul üzerinde gerçekleşen değişiklikler, el değiştirmesi gibi nedenlerle alınan vergi ve harçlarda bulunmaktadır. Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Arsa ve Emlak Vergisi Politika Rehberi (Land and Property Tax Policy Guide) içerisinde bu vergi ve harçlar gelişim harçları (development fees), varlık vergileri (estate taxes), servet artış kazancı vergisi (capital gain tax), transfer vergileri (transfer taxes), şerefiye vergileri (betterment levies), çıkarma vergisi (severance tax) olarak belirtilmiştir (Anonymous 2011).

Gelişim harçları (development fees), etki harçları (impact fees), planlama harçları (planning fees) olarak adlandırılmakta, kamunun yaptığı yatırımın maliyetini karşılamak amacıyla mülk sahiplerinden aldığı katılım payları olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'de uygulanan arsa ve arazi düzenlemesi sürecinde alınan düzenleme ortaklık payı¹⁰ uygulaması da bu harç tipine örnektir. Kamu tarafından sağlanan altyapı hizmetleri ve

¹⁰ Düzenleme Ortaklık Payı: İmar Kanunu'nun 18. maddesinin ikinci fıkrasında; "...düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir." ifadesinde belirtilen düzenleme ortaklık payı yaşanan değer artışı nedeniyle alıkonulan aynı olarak tahsil edilen bir harç olarak tanımlanabilir.

yatırımları kamunun yüklediği maliyetin karşılanması amacıyla, nakdi ve ayni olarak alınabilmektedir. Bu harçlar yeni gelişim bölgelerinde gerçekleştirilen yatırımlarının maliyetinin karşılanması için alındığı için harç miktarları yapılan yatırımın maliyeti kadar olmaktadır.

Varlık vergileri (estate taxes), bireylerin sahip olduğu varlıklar üzerinden alınan vergilerdir. Varlık vergileri genellikle bireylerin sahip olduğu menkul veya gayrimenkul bütün servet unsurlarının toplamının belirlenen bir miktarı geçmesi nedeniyle alınmaktadır. Kişiyi miras kalması sonucu elde ettiği varlıklar üzerinden alınan vergilerde bu vergi sınıfında yer almaktadır. Bağış, piyango gibi nedenlerle kişilerin servetinde olan artış nedeniyle alınan vergiler varlık vergileri kapsamında değerlendirilmektedir.

Servet artış kazancı vergileri, bireylerin gayrimenkullerini edinme ve elden çıkartmaları sırasında elde ettikleri kazancın vergilendirilmesidir. Sermaye artış vergileri genellikle gelir vergileri altında ele alınmaktadır. Vergilendirme satış ve alış fiyatı arasındaki miktar üzerinden gerçekleştirilir. Transfer vergileri veya harçları gayrimenkullerin el değişim nedeniyle yapılan işlemler için alınan harçlardandır. Tapu harcı transfer vergilerine örnek olarak gösterilebilir. Satışı gerçekleştiren kişinin alım ve satım arasında kar elde edip etmemesi dikkate alınmaksızın satış fiyatı üzerinden, işleme ilişkin kayıt yapan kurumun gerçekleştirdiği işlem karşılığı almaktadır.

Şerefiye vergileri, kamu kesiminin yaptığı yatırımlar, verdiği izinler nedeniyle gayrimenkullerin değerinde yaşanan artışın kamuya aktarılması amacıyla uygulanmaktadır. Gelişim harçlarından farklı olarak maliyet karşılığı olarak değil, kamu müdahalesi sonrası gerçekleşen değer artışının vergilendirilmesidir. Şerefiye vergilerinin belirlenmesi sürecinde, kamu müdahalesi öncesi ve sonrası gerçekleştirilen değerlendirme sonucu oluşan farklar dikkate alınır. Bir defaya mahsus olmak üzere vergilendirme gerçekleştirilir. Şerefiye vergileri 1940'lı yıllardan beri uygulanmaktadır. Çıkarma vergileri; petrol, kömür gibi doğal kaynakların, madenlerin çıkarılması sonrası alınan vergidir. Sürekli alınan vergiler ile karıştırılmasının sebebi maden çıkarma

sürecinin devamlılığıdır. Çıkarılan maden miktarı üzerinden alınır. Bu yüzden tek seferde alınan vergiler arasında kabul edilmektedir.

Gayrimenkullerden tek seferde alınan vergiler, belli müdahale sonucu alınmaktadır. Vergilendirme sebebi olay öncesinde kamu kesimine olan maliyetleri karşılamak amacıyla geliştirme harcı veya başka bir ifade ile katılım payları; vergi sebebi olay sonrası bireylerin elde ettiği yararlar veya servetlerinde oluşan artış nedeniyle alınan şerefiye, transfer, tapu tescili olarak alınan harçlardır. Gayrimenkullerden bir defaya mahsus alınan vergi ve harçlardan farklı olarak belirli aralıklarla düzenli olarak alınan emlak vergileri bulunmaktadır. Düzenli olarak yıllık alınan emlak vergileri gayrimenkullere sağlanan hizmetler karşılığı alınmaktadır. Yıllık emlak vergilerini belirleme ve tahsil edilme şekilleri değişkenlik göstermektedir. Uygulanan bölge ve ülkelerin kültürel, ekonomik, siyasi tecrübe ve özellikleri doğrultusunda uygulanmaktadır. Emlak vergilerinin matrahının belirlenme yöntemine göre çeşitlendirme yapıldığında alan esaslı, değer esaslı ve yıllık kira değeri üzerinden vergilendirme olarak üç başlık altında inceleme gerçekleştirilmektedir (Bird ve Slack 2004).

Alan esaslı vergilendirme uygulamalarında, emlak vergisi matrahı önceden belirlenen birim değerleri ile gayrimenkullerin büyüklüklerinin çarpılması ile belirlenmektedir. Gayrimenkullerin çeşitleri ve özelliklerine ve birim fiyatların ayrı ayrı veya bütün olarak belirleneceği gibi bütün gayrimenkul çeşitleri üzerinde formüller oluşturulabilir. Ancak matrahın belirlenmesi önceden tespit edilmiş birim değerleri üzerinden gerçekleştirilmektedir. Belirlenen birim değerleri ile vergilendirilecek gayrimenkulün alanın çarpılması ile elde edildiği için alan esaslı vergilendirme denilmektedir. Birim değerleri piyasa değerlerini yansıtabilmektedir. Birim değerleri, genellikle kamu tarafından oluşturulan veya görevlendirilen kurum ve kuruluşlar tarafından belirli aralıklarla belirlenir. Belirlenme tarihleri arasında, kamunun tespit etmiş olduğu oranlar nispetinde yıllık olarak güncellenir (Bird ve Slack 2004).

Değer esaslı vergilendirme uygulamasında vergi matrahı gayrimenkulün pazar değeri dikkate alınarak belirlenmektedir. Vergi matrahının belirlenmesinde pazar değerinin belirlenmesi uluslararası değerlendirme standartlarında belirtilen pazar, gelir ve maliyet

yaklaşımları altında belirlenir. Vergilendirmenin sosyal bir boyutu olduğu için belirlenen pazar değerinin kullanılmasının yanında bu değer üzerinde indirim veya muafiyet gibi uygulamalar gerçekleştirilebilir. Ancak matrah olarak belirlenen değer pazar değeri üzerinden belirlenmektedir (Dye ve England 2010).

Gayrimenkullerin vergilendirme yöntemleri alan esaslı, değer esaslı ve kira değeri olmak üzere üç ana başlık altında sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalar gayrimenkullerin çeşitleri, uygulanan ülkeler ve bölgelerin yönetim biçimlerine göre değişmektedir. Alan esaslı vergilendirme yöntemlerinin genellikle gelişmekte olan ülkelerde uygulandığı, değer esaslı ve kira değeri üzerinden vergilendirmelerin gelişmiş ülkelerde uygulandığı görülmektedir. Değer ve kira değerlerinin belirlenmesi, tespiti sürecinde yeterli piyasa koşullarının oluşması, gayrimenkullere ilişkin tam bilginin yer alması değer esaslı ve kira değeri üzerinden vergilendirme yöntemlerinin uygulanmasını sağlamaktadır. Gelişmemiş ve gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkullere ilişkin yeterli sınıflandırma ve tespitlerinin yapılamaması veya bu süreçlerin maliyeti, alan esaslı vergilendirmenin tercih edilme sebebi olmaktadır.

3. DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASI YÖNTEMLERİ

Değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinin sınıflandırılması karmaşık bir süreç olarak kabul edilmektedir. Uygulanması önerilen yöntemleri salt bir şekilde uygulamak mümkün değildir. Bunun nedeni olarak, değer artışının kamuya aktarılmasının kapsamlı bir süreç olması gösterilmektedir. Değer artışını oluşturan etmenlerin tanımlanması, kamu yatırımlarının oluşturacağı dışsallık etkisinin hesaplanması, mülk sahiplerinin tutumu, uygulanacak ülkelerin yasal mevzuat altyapısı gibi nedenler; karmaşık durumun belli başlı sebepleri arasında görülebilir. Bu sebeple değer artış kazancının kamuya proje ve yatırımların gerçekleştirilmesi aşamasında finansman olarak aktarılması yöntemlerinin ayrılması konusunda farklı öneriler geliştirilmiştir.

Alterman (2015) değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerini; makro, dolaylı ve dolaysız değer artışını kamuya aktarılma yöntemleri olarak açıklamıştır. Makro değer artışını kamuya aktarılma yöntemleri altında arsaların kamulaştırılması, özel mülkiyetin paylaşımı (uzun dönem kiralama veya üst hakkı tesisi), arsa ofisi/arsa bankası ile arsaların yeniden düzenlemesi olarak belirtmiştir. Makro değer artışını kamuya aktarılması yöntemleri daha çok kentsel gelişme ve kentsel planlama kaygısı altında gerçekleştiği belirtilmiştir. Dolaylı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri, kamunun gerçekleştirdiği müdahalelerin ikincil sonucu dolayısıyla değer artışının kamuya aktarıldığı yöntemlerdir. Dolaylı değer artışını kamuya aktarılması yöntemleri, kamu kurumları tarafından uygulanan ve öncelikli amaçlarının değer artışının kamuya aktarılmasında ziyade farklı hedefler olduğu yöntemler olarak belirtilebilir. Dolaysız değer artış kamuya aktarılma yöntemleri, değer artışı sonrasında uygulanan vergi ve benzeri araçlar ile kamu yaptırımları olarak tanımlanmıştır. Dolaysız yöntemlerde, değer artışı herhangi bir uygulama ve süreç içerisinde kamuya aktarılmamakta, değer artışı olan gayrimenkuller sahiplerinden vergi ve benzeri kamu gelirleri kapsamında kamuya aktarılması gerçekleşmektedir.

Suzuki vd. (2015) değer artışının kamuya aktarılmasını iki ana başlık altında olmak üzere, vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve yatırım odaklı değer artışı kamuya aktarma yöntemleri olarak ele almaktadırlar. Vergi ve benzeri araçlar ile

değer artışının kamuya aktarılması sürecinde; yıllık emlak vergileri, değer artışının vergilendirilmesine yönelik harç, şerefiye vergisi gibi vergi benzeri araçlar ve değer artışın vergilendirilmesi yoluyla finansman (Tax Increment Financing, TIF) olmak üzere üç başlık altında sınıflandırmışlardır. Yatırım odaklı değer artışı kamuya aktarma yöntemleri; arsa satış, kiralama ve mülkiyetin paylaşımı ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri, yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri, kentsel alanda arsaların yeniden düzenlemesi veya kentsel dönüşüm uygulamaları ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri ve kamu özel işbirliği (KÖİ) modeli ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri olmak üzere dört başlık altında ele almışlardır.

Yatırım odaklı değer artışını kamuya aktarılması yöntemleri değer artışına neden olan müdahale, kamunun yönlendirmesi ve kontrolü altında gerçekleşmektedir. Kamu kesimi değer artışını mülk ve teşebbüs gelirleri, borçlanma ve özelleştirme gelirleri dahilinde kamuya aktarılmaktadır. Kentsel alanda gerçekleşen müdahale sürecinde değer artışının kamuya aktarılması mülk sahibinin yerine yatırımcılarına sunularak, kamuya aktarılan değer artışı ile kamu yatırımlarının finansmanını gerçekleştirmektedir.

Değer artışının kamuya aktarılması sürecinde, mülk sahiplerinin veya özel sektör yatırımcılarının muhatap olarak alınması farklı yaklaşımlar içerdiği için yöntemlerin bu şekilde sınıflandırılması öngörülmüştür. Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması sürecinde, söz konusu vergi ve benzeri araçlar mülk sahiplerinden talep edilmektedir. Oluşan değer artışının mülk sahiplerinin servetinde gerçekleştirdiği değişimlerin likidite durumu, vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması sürecinde sorun oluşturabilir. Ancak yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde, değer artışı yatırımcılardan talep edilmektedir. Yatırımcılar daha fazla gelir elde etme amacıyla bu sürece dahil olma sürecinde istekli olabilmektedir.

Çalışmada değer artışının kamuya iki ana başlık altında ele alınmıştır. Bunlar, vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve yatırım odaklı değer artışın kamuya aktarılması olarak sınıflandırılmıştır. Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde muhatap olarak mülk sahipleri görülmektedir. Bu

yöntemlerde birinci derecede etkilenen gayrimenkul sahipleri olmaktadır. Nakdi ya da aynı olmak üzere kamunun pay aldığı değer artışı mülk sahibini etkilemektedir. Kamu, finansman sağlamak için vergi ve benzeri gelirler araç olarak kullanmakta veya bu gelirleri güvence göstererek borçlanma girişiminde bulunmaktadır. Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde muhatap yatırımcılardır. Yatırımcılar, kamu tarafından yatırımcılara sunulan gelir artırıcı enstrümanlar ve projeler ile gelirlerini artırabilir. Kamu sunduğu enstrümanlar ve projeler ile değer artışını, yatırımcıların elde edeceği gelirleri artırma önerisi doğrultusunda, yatırımcıların gelirleri içerisinde kamuya aktarılmaktadır. Kamu kesimi gelişme odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri ile finansman sağlamak için mülk ve teşebbüs gelirleri, borçlanma ve özelleştirme gelirlerini kullanmaktadır. Bu çerçevede değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri vergi ve harçlar ile yatırım odaklı olmak üzere açıklanmaktadır.

Bu bölümde; uluslararası alanda yapılan ayırım çerçevesinde vergi ve harçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması başlıkları iki ana kısımda incelenmiştir. Vergi ve harçlar ile değer artışının kamuya ve yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması başlıkları altında konu incelenmiştir. Açıklanan kavramlar ile dünyada uygulanmış örneklerle ilişkin bilgilere yer verilmiş ve projelerin finansmanının kullanılacak kaynakların oluşumu incelenmiştir.

3.1 Vergi ve Benzeri Araçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılması

Vergi ve benzeri araçlar ile değer artış kamuya aktarılması yöntemlerinde, kamunun yatırım ve hizmetler için finansman sağlamak amacıyla değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kamu muhatap olarak gayrimenkul sahiplerini görmektedir. Gayrimenkul sahiplerinin gayrimenkullerinde, kamunun müdahaleleri ve kararları sonucu oluşan veya oluşacak değer artışı nedeniyle servetlerinde gerçekleşen artışın vergilendirilmesi prensibine dayanmaktadır. Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri; yıllık emlak vergileri, harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman olmak üzere üç yöntem olarak ele alınmaktadır. Kamu elde ettiği ve edeceği

vergi ve benzeri araçlar ile elde ettiği gelirler ile kamu projelerinin finansmanını sağlamaktadır.

Yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılması, değer artışının vergi ve benzeri araçlar ile kamuya aktarılmasında bir yöntem olarak ele alınabilir. Kamu kesimin kentsel alanda gerçekleştirdiği yatırımlar, aldığı yatırım kararları, gayrimenkuller özelinde değiştirdiği kullanım biçimleri veya yapılaşma hakkı artışları ile gayrimenkullerin değeri artmaktadır. Oluşan değer artışının yıllık emlak vergisi esas değerine yansıtılması ile değer artışının kamuya aktarılabilmesi prensibine dayanmaktadır. Ancak yıllık emlak vergileri değer artışının kamuya aktarılması için emlak vergisine esas değerinin gayrimenkulün pazar değeri üzerinden belirlenmesi gerekmektedir. Bu yöntemle değer artışının aktarılması amacıyla, gayrimenkullerin değerlerindeki değişiklikler her yıl gayrimenkul özelinde belirlenebileceği gibi toplu değerlendirme çalışması neticesinde de gerçekleştirilebilir. Gayrimenkuller özelinde gerçekleştirilecek değerlendirme çalışması kapsamlı bir çalışma olacağı için, değerlendirme süreci belirlenecek etki alanları içerisinde toplu değerlendirme uygulaması ile belirlenebilir. Yıllık emlak vergisi ile değer artışının kamuya aktarılması için gayrimenkullerin emlak vergisi esas değerinin pazar değerini yansıtan yöntemlerle belirlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, değer artışının arsa üzerinde etkisinin daha belirlenebilir ve daha etkin olması nedeniyle arsa ve arsa üzerindeki yapıların ayrı olarak değerlendirilerek, ayrı oranda vergilendirilmesi önerileri de yer almaktadır. Bu önerinin arkasında arsaların, üzerinde yer alan yapılardan bağımsız olarak, değer etkileyen faktörlerden daha fazla etkilenmesi gösterilmektedir (Dye ve England 2009, Dye ve England 2010).

Harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması sürecinde, değer artışını gelişim harcı, şerefiye harcı, harcamalara katılma payı gibi araçlar kamuya aktarılması hedeflenmektedir. Kamu karar ve müdahaleleri ile oluşan değer artışının vergilendirilmesi veya söz konusu karar ve müdahalelerinin maliyetlerin paylaşılması ile finansman sağlanması hedeflenmektedir. Yıllık emlak vergilerinden farklı olarak, bir defaya mahsus olmak üzere, kamu kesiminin etkisi ile oluşan değer artışı, vergi, harç, şerefiye veya harcamalara katılma payı ile kamuya aktarılmaktadır. Değer artışının kamuya aktarılması nakdi veya ayni olarak gerçekleştirilebilir. Bu durum ülkelerin

gelenekleri ve ihtiyaçlarına göre değişmektedir. Kamu gerçekleştirdiği veya gerçekleştireceği yatırım sonucunda oluşan veya oluşacak değer artışını belirleyerek vergilendirme ile değer artışının kamuya aktarılması sağlanmaktadır.

Harcamalara katılma payı uygulamalarında ise, kamu kesimin gerçekleştireceği yatırımların maliyetleri, yatırımlardan etkilenen bölgelerde gayrimenkul sahiplerine dağıtılması ile yatırımların finansmanı gerçekleştirilmektedir. Harcamalara katılma payı uygulamasına benzer bir uygulama olan, katılımcıların yani gayrimenkul sahiplerinin gönüllülük esasına dayanan, diğer bir uygulama zel Vergilendirme Bölgeleri (Special Assestment Districts), İş Geliştirme Bölgeleri (Business Improvement Districts) isimleri ile anılan uygulamalardır. Bu uygulamada, belirlenen bölgelerde, kamu hizmetlerinin iyileştirilmesi veya kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesi için ek vergi kalemi oluşturularak söz konusu hizmet ve yatırımların gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır. Genellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD), Kanada ve İngiltere gibi ülkelerde karşılaşılan örneklerde belirli bölgede yaşayanların gnlllği aranmakta, kamunun nerisi ile oluşturulmaktadır. Bu alanlarda önceden belirlenen katılım payı, harç ve ek vergiler kamu yatırımları gerçekleştirilmektedir (Anonymous 2011, Suzuki vd. 2015).

Diğer bir yöntem olan değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı, kamu kesiminin yaptėı ve yapacağı müdahale ve karar değişiklikleri ile elde edeceği vergi gelirlerindeki artışı teminat göstererek gerçekleştirdiği borçlanma işlemi olarak tanımlanmaktadır. Özel Vergilendirme Bölgeleri uygulamaları temel alınarak geliştirilmiştir. Özel Vergilendirme Bölgelerinde ek vergi uygulamasının bölgede yaşayanlar tarafından kabul edildiği için bu bölgelerde gayrimenkullerden alınacak toplam vergi hasılatında artış gerçekleşecektir. Kamu kesimi bu alanda ek vergilerin toplanacağını güvence vererek borçlanma aracı ihraç etmektedir. Elde edeceği hasılat ile borçlanma aracının yükümlüklerini getireceğini taahhüt etmektedir. Gelecekte elde edilecek gelirleri teminat göstererek aldığı borç ile kamu yatırımları için finansman sağlamaktadır (Hoyt 2014).

Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri yıllık emlak vergileri, harç ve şerefiye gibi mali araçlar ve değer artışının vergilendirilmesi yoluyla

finansman olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır. Bu yöntemler uygulandığında, birincil etki gayrimenkul sahipleri üzerinde olmaktadır. Etkilenen gayrimenkul sahipleri gönüllü ve gönülsüz olabilmektedir. Harç ve şerefiye gibi mali araçların uygulaması nakdi olabildiği gibi aynı olarak bireylerin sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde de gerçekleşmektedir.

3.1.1 Yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılması

Yıllık emlak vergileri, en eski vergi çeşitlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Gayrimenkullerde oluşan değer artışını kamuya aktarılması sürecinde, uygulanabilecek en eski ve bilinen yöntem olarak değerlendirilmektedir. Yıllık emlak vergilerinin belirlenme sürecinde, emlak vergisine esas olan değerlerin, gayrimenkullerin pazar değerini yansıtmaması halinde değer artışının kamuya aktarılabilmesi düşünülmektedir (McCluskey vd. 2017).

Yıllık emlak vergilerinin belirlenmesinin değer üzerinden gerçekleştirilmesinin yanında gayrimenkul olarak nitelendirilen arsa, arazi ve üzerinde yer alan yapıların vergilendirme sürecinde nasıl ele alınacağı da ayrı bir tartışma konusu olmuştur. Arsa ve yapıların ayrı ayrı vergilendirilmesi, bütün değerden ayrıştırılması, farklı oranlara tabi tutulması gibi çeşitli yöntemler geliştirilerek hem vergilendirmenin etkin ve verimli bir şekilde gerçekleştirilmesi, hem de değer artışının kamuya aktarılmasının gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir. Bu hususta arsa ve yapıların ayrı olarak ele alındığı ve ayrı vergi matrahları ve oranlarına tabi olduğu Ayrı Oranlı Vergilendirme (Split – Rate Taxation) veya Arsa Değeri Üzerinden Vergilendirme (Land Value Taxation) yöntemleri önerilmektedir (Dye ve England 2010).

Teoride arsalarla uygulanan ayrı vergilendirme, arsalar üzerinde yüksek yoğunlukta yapılaşmaya sebep olduğu, arsaların etkin ve verimli kullanılmasını sağlayacağı belirtilmektedir. Kentsel arsa üretiminin kısa dönemde esnek olmaması nedeniyle kentsel arsalarla uygulanan vergiler arsa sahibinin emek harcamadan elde ettiği kazancın kamuya aktarılmasını sağlamaktadır. Sadece arsaların vergilendirilmesinin yanında üzerinde yer

alan yapı ve eklentilerin ayrı olarak vergilendirilmesi önerileri de getirilmiştir (Dye ve England 2009, Wenner 2018).

Ayrı Oranlı Vergilendirme veya Arsa Değeri Üzerinden Vergilendirme uygulamalarında gayrimenkul bütünü içinde arsa ve üzerinde yer alan yapılar ayrı olarak ele alınmakta, belirlenen değerleri üzerinde ayrı oranda vergilendirilmektedir. Arsaların değeri, üzerinde yer alan yapıların etkisinden ayrı olarak belirlenmekte ve daha fazla oranla vergilendirilmektedir. Bu uygulamanın arka planında yatan sebep; arsaların, piyasa koşullarını yansıtmaması ve değerinin piyasa tarafından belirlenmesi, diğer bir ifade ile, sahibinin etkisinin olmamasıdır. Bu nedenle arsa değeri üzerinden vergilendirme ile değer artışının vergilendirilmesi gerçekleştirilebilir. George (2006) arsa değerinin toplumun öngörülleri neticesinde belirlendiği belirtilerek, destekler görüş sergilemiştir. Arsa değeri üzerinden vergilendirme yönteminde yapılara ayrı vergi uygulamasının, yatırım kararını etkilemediği belirtilmektedir (Dye ve England 2009). Aksine arsaların değeri üzerinden vergilendirilmesi ile malikin emlak vergisini ödeyebilmek amacıyla gayrimenkulünü etkin ve verimli şekilde kullanmayı hedefleyecektir (Smolka 2013).

Oates ve Schwab (2009) arsa değeri üzerinden vergilendirme yönteminde; (i) vergi yükünün mülk sahibi üzerinde kaldığını, (ii) arsa vergisinin ekonomik yatırım kararlarını etkilemediği ve tüketici rantı¹¹ oluşturmadığı için nötr karakteristik gösterdiğini ve (iii) arsa geliştirme sürecinde zamanlamasında bir etki oluşturmadığı sonuçlarına ulaşmışlardır. Bu nedenle arsalar, yapılardan ayrı olarak farklı oranda uygulanacak vergiler kentsel gelişim sürecinde olumsuz etkide bulunmayacaktır. Aksine mülk sahipleri arsalarının etkin ve verimli bir şekilde kullanmayı tercih edecektir. Arsaların değeri üzerinden vergilendirilmesi nedeniyle mülk sahipleri arsanın yasal olarak izin verdiği en etkin ve verimli kullanımı tercih edecektir. Sahip oldukları mülkü kullanacak, vergiyi ödemek için gelir etmeyi hedefleyeceklerdir (Frainstein 2012). Bununla birlikte, Oates ve Scwab (2009) arsa değeri üzerinden vergilendirme

¹¹ Tüketici rantı kavramı genel olarak hem bireysel, hem de toplam tüketici rantını ifade etmek için kullanılmaktadır. Bir tüketici bir mala ödemek istediğinden daha az bir fiyat ödediğinde belirli bir bireysel tüketici rantı elde etmektedir. Böylece bir tüketicinin bir malı satın almasından elde ettiği net kazanç bireysel tüketici rantı denilmektedir. Bir malın tüm tüketicilerinin elde ettiği bireysel tüketici rantlarının toplamı bir piyasada elde edilen toplam tüketici rantı olarak ifade edilmektedir (Ülgen 2014).

uygulamasının boş arsaları elde tutma maliyetini artırdığı için spekülasyon aktiviteleri önlediğini belirtmiştir. George (2006) bu durumu, arsa üzerinde vergilerin artması nedeniyle verimlilik, kullanım özelliklerinde değişiklikler veya üretimin azalması gibi etkileri olmayacağını aksine daha verimli ve etkin bir kullanım sağlanacağını belirterek bu hususu desteklemiştir.

Arsa değeri üzerinden vergilendirme uygulamasının olumsuz etkileri olduğu kabul edilmektedir. Ancak bina ve eklentilere uygulanacak vergi oranlarının, düşürülmesinin sağladığı olanaklar bu olumsuzlukları göz ardı ettiği belirtilmektedir (Dye ve England 2010). Ekonomik teori açısından değerlendirildiğinde arsa veya arazilerinin arzının sabit olması, arsa veya arazilere uygulanan vergilerin artırılması sahibinin arsa veya arazileri işlevi doğrultusunda kullanmaya teşvik edeceği için elde edilecek gelirlerin artmasına sebep olacağı belirtilmektedir. Arsa ve arazinin elde tutuma maliyeti artarak spekülasyon amaçlı elde tutulmasının önüne geçilecektir (Dye ve England 2010).

Ayrıca Wanner (2018) arsa değeri üzerinden vergilendirme uygulamalarında spekülasyonların önleneceği için kentsel planının uygulanabilirliği açısından önemli olduğunu belirtmektedir. Özellikle kent içinde kalan arsalar, uygulanan vergilerin ödenebilmesi için kullanılacak ve yatırımlara konu olacaktır. Kent içinde arsaları elde tutma maliyeti arttığı içinde kent için boş arsa sayısı azalacaktır. Kent çeperinde daha ucuz arsa tercih etmek yerine kent içindeki arsalar kullanılarak kentsel saçaklanmanın önüne geçilecek ve tarım arazilerinin korunması sağlanabilecektir.

Diğer bir pazar değeri üzerinden vergilendirme matrahını belirleme yöntemi yıllık kira geliri üzerinden vergilendirme olarak görülebilmektedir. Ticari, sınai amaçlı gayrimenkuller ile yüksek katlı yapılar içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin vergilendirmesinde tercih edilen bir yöntemdir. Kira değerinin gayrimenkul değerini belirleyen bir unsur olması, değerlendirme sırasında kullanılan bir yöntem olması nedeniyle vergi değerinin tespitinde kullanılabilir. Kira değeri üzerinden vergilendirme gerçekleştirildiğinde, kira değerinin her yıl güncellenmesi ve oluşan dışsal faktör etkilerinin kısa sürede yansıtacağı için vergilendirme sürecinde değer artışının kamuya aktarılmasını sağlayacağı düşünülmektedir (Franzen ve McCluskey 2013). Bununla

birlikte kira değerinin vergilendirme hususunda ele alınması durumunda ülkelerin uyguladıkları mevzuatlar, kiraya dahil olabilecek yönetim giderleri gibi unsurlar değerleme sürecinde dikkate alınmalıdır.

Yıllık emlak vergisi ile değer artışının kamuya aktarılması yönteminde gayrimenkullere uygulanan emlak vergilerinin, gayrimenkullerin pazar değeri üzerinden belirlenmesi prensibine dayanmaktadır. Gayrimenkullerin değeri üzerinden vergilendirmesi gayrimenkullerin atıl kullanımının önüne geçilmesi, etkin ve verimli bir şekilde kullanılması açısından önem arz etmektedir.

Yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılabilceği gibi, emlak vergi sisteminin düzenlemesi açısından da önem arz etmektedir. Öncelikle yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılabilmesi için emlak vergisi değerinin pazar değeri üzerinden belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle emlak vergisine esas değer tespit sürecinin düzenlemesi, toplu değerleme çalışmalarının gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, belirlenmiş emlak vergisi değerlerinin, gerekli durumlarda güncellenmesi gerekmektedir. Gerçekleştirilen kamu yatırımları veya kararları neticesinde etkilenen bölgelerde emlak vergisine esas değerlere ilişkin tadilat gerçekleştirilebilir.

Yıllık emlak vergisi sisteminin düzenlenmesi, değer artışının kamuya aktarılabilmesi amacıyla pazar değeri üzerinden vergi değerinin belirlenmesi, vergi değerinin güncelliğini koruması için gerçekleştirilecek uygulamalar değer artışının kamuya aktarılması için önerilen diğer yöntemlerin uygulanabilmesi için bir basamak olacaktır. Harç ve şerefiye gibi mali araçlar ve değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde, değer artışının ölçülmesi gerekmektedir. Bununla birlikte yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarında da değer artışının hesaplanması, gayrimenkullerin imar planlarına göre en etkin ve verimli şekilde kullanılmasını sağlanması için mülk sahipleri tarafından gerekli yatırımlara izin verilmesi veya kamu öncülüğünde gerçekleştirilecek yatırımlara dahil olması açısından hızlandırıcı etkide bulunabilir.

3.1.2 Harçlar ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması

Harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yönteminde, değer artışının harç, şerefiye, harcamalara katılma payı gibi kalemler ile kamuya aktarılması sağlanmaktadır. Söz konusu harç ve şerefiye vergisi gibi mali araçlar yerel yönetimler tarafından sunulan hizmetler ve mallar karşılığında alınmaktadır. İmarsız alanların imarlı alanlara dönüştürülmesi, kentsel altyapı hizmetlerinin sunulması, raylı sistem gibi kamu yatırımları gerçekleşmesi gibi nedenlerle oluşan değer artışının kamuya aktarılması ile bu mal ve hizmetlerin finansmanın karşılanması için uygulanmaktadır.

Şerefiye vergileri, gelişim harçları, özel vergilendirme uygulamaları kamu kesiminin yatırımlarına finansman sağlamak için başvurduğu, yatırımların maliyetlerini karşılamak için kullandığı mali araçlardır. Kamu kesimi yaptığı yatırımlar için katlandığı maliyet nedeniyle yatırım öncesinde, yatırım sürecinde veya yatırım gerçekleştikten sonra alabilmektedir. Bu vergi ve harçların ne zaman ve nasıl toplandığı ülkelerin yönetim sistemleri, edindikleri tecrübelerle göre farklılık göstermektedir. Devlet geleneğinde vatandaşın konumu dahi bu uygulamaların farklılaşmasına neden olmaktadır. Ancak temelde amacın, kamu kesimin gerçekleştireceği yatırım için finansal kaynak oluşturmaları olduğu aşıkardır. Finansal kaynak oluşturma sürecinde kamu kesimi yapacağı yatırım maliyetine karşılık veya yaptığı yatırım sonucu oluşan faydaların üzerinden değer artışının kamuya aktarılması tercihlerini göstermektedir.

Uygulamalar incelendiğinde genel teamülün kamu yatırımlarını gerçekleştirmek amacıyla gereken maliyeti karşılama ve maliyetin paylaşılması olarak uygulandığı gözükmektedir. Yatırım nedeniyle olan şerefiyenin vergilendirilmesi veya yatırım için gerekli maliyetin karşılanması amacıyla uygulandığı için, gayrimenkullerde yaşanan değer artışının kamuya aktarılması dolaysız olarak gerçekleştirilmektedir (Peterson 2009).

Harçlar ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılma yöntemlerinde kullanılabilecek harç ve vergiler; şerefiye vergileri, gelişim harçları ve özel değerlendirme bölgeleri olarak üç ana kısımda incelenebilir. Şerefiye vergileri

uygulamalarında, değer artışının sebep olan müdahale ve yatırım sonrasında gayrimenkullerde yaşanan değer artışı vergilendirilmektedir. Gayrimenkullerde yaşanan değer artışı belirlenerek, söz konusu artışın vergiye tabi tutulduğu uygulamalardır. Gelişim harçları, kamu tarafından sağlanan hizmet ve yatırımların maliyetinin paylaştırılmasına dayalı bir uygulamadır. Oluşan değer artışından ziyade, değer artışının oluşmasına neden olan müdahale ve yatırımın maliyetinin paylaştırıldığı uygulamalarıdır. Özel vergilendirme bölgeleri uygulamalarında ise, önceden belirlenen belli bir bölgede sunulacak kamu hizmetleri ve gerçekleştirilecek yatırımlar için bölgede yaşayanların onayı sonrasında uygulanan ek vergi uygulamasıdır. Bu uygulamalarda söz konusu vergilendirme bölgesi önceden belirlenerek, yaşayanların onayı alınarak ek vergi uygulaması gerçekleştirilmektedir.

Şerefiye vergileri kamunun müdahale ve yatırımları sonrasında, gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışının vergilendirilmesi ile topluma geri dönüşünün sağlanması olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu karar ve müdahaleler; imar plan değişikliği, imar hakkı artırımı, yol, kanalizasyon ve raylı sistem projesi gibi kamu tarafından gerçekleştirilen her türlü kentsel hizmet olabilir. Şerefiye vergisinin uygulanabilmesi için, kamunun müdahale ve kararı gerçekleşmelidir. Müdahale ve karar sonrası gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışı hesaplanarak vergilendirilmektedir. Yıllık emlak vergilerinde farkı ise, bir defaya mahsus, vergi sebebi müdahalenin gerçekleşmesi sonrasında alınmasıdır (Walters 2012).

Şerefiye vergileri kamu müdahalesi sonucunda oluşan artışın kamuya aktarılmasına yönelik bir uygulamadır. Oluşan değer artışın hesaplanarak sağladığı faydanın vergilendirilmesi ile değer artışı kamuya aktarılmaktadır. Şerefiye vergileri uygulamaları incelendiğinde genellikle oluşan değer artışının ve sağlanan faydanın %30 ila %60'ının vergilendiği gözlenmektedir. Şerefiye vergisi ve türevleri genellikle İngiltere ve İngiliz Milletler Topluluğu¹² ülkelerinde uygulandığı görülmektedir. Bu uygulamanın yapılan kamu müdahalelerinden etkilen mülklerin tespiti, tespit edilen mülklerdeki değer artışının

¹² İngiliz Milletler Topluluğu tarihsel süreç içerisinde İngiliz İmparatorluğu'nun bir parçası olan devletler ile birlikte İngiltere'nin oluşturduğu uluslararası bir birlik ve bağlılığı ifade etmektedir.

tahmin veya hesaplanması gibi unsurların yönetiminin ve verilerin sağlanmasının zor olması nedeniyle uygulamaya yönelim azalmıştır (Peterson 2009).

Şerefiye vergileri uygulamaları günümüzde geçerliliğini yitirmeye başlamış bir uygulamadır. Değer artışının tespiti için kamu müdahalesi veya yatırımının etki alanı, bu bölgede müdahale veya yatırım öncesi değerler, değerlerde gerçekleşen değişimin hesaplanması gerekmektedir. Söz konusu süreçlerin kapsamlı ve detaylı olarak ele alınması kaçınılmazdır. Tarihsel süreç içerisinde gerçekleşen şerefiye vergileri uygulamaları sürecinde yaşanan zorluklar nedeniyle şerefiye vergisi uygulamaları yerini gelişim harçlarına bırakmaya başlamıştır. İngiltere ve Kolombiya'da gerçekleşen süreç bu durumun bir yansımasıdır. Şerefiye vergileri ile başlayan değer artışının kamuya aktarılması süreci yerine gelişim harçlarına bırakmıştır. Gelişim harçlarının uygulanmasının kolay ve basit bir şekilde gerçekleşmesi nedeniyle bu uygulamalar günümüz koşullarında revaçtadır.

Gelişim harçları uygulamaları altyapı yatırımlarının maliyeti üzerinden alındığı uygulamalardır. Gelişim harçları; etki harçları, planlama harçları ve benzer isimler adı altında anılabilmektedir. Bu uygulamaların genel mantığı, gelişim sürecinin maliyetlerini dengelemek veya mevcut kamu altyapısı üzerindeki etkiyi azaltmaktır. Gelişim harçları ile yeni gelişim bölgeleri veya arsalar üzerinde gerçekleştirilecek inşaat faaliyetleri sonrasında oluşan binalar için gerekli teknik altyapının maliyetinin karşılanması amacıyla uygulanmaktadır. Söz konusu arsa veya bölgeler için gerekli altyapı maliyetinin paylaştırılması prensibine dayanmaktadır. Çeşitli alanlarda uygulanabilmektedir. Yol, su, kanalizasyon, planlama gibi müdahale ve yatırımların maliyetlerinin karşılanması nedeniyle alınmaktadır (Walters 2012).

İngiltere'de değer artış kazancının kamuya aktarılması amacıyla gerçekleştirilen uygulamaların çeşitliliği ve değişimi değer artış kazancının şerefiye vergisi ve harcı ile kamuya aktarılması yönteminin uygulanabilirliği açısından da bir referans oluşturmaktadır. Şerefiye vergisi uygulamasından gelişim harçlarına yönelme süreci İngiltere örneğinde gözlenebilmektedir. Alterman (2015) İngiltere'nin şerefiye vergileri

ve harçları ile değer artışının kamuya aktarılması uygulamaları için bir laboratuvar olduğunu belirtmiştir.

Konut, Kent Planlama Kanunu (Housing, Town Planning Act) ile 1909'da plan kararları elde edilen şerefiyenin %50'sinin vergilendirilmesi kararıyla yürürlüğe girmiştir. 2. Dünya Savaşı sonrası 1947'de, Kent ve Ülke Planlama Kanunu'nda (Town and Country Planning Act) elde edilecek faydanın tamamının gelişme harcı (development charge) olarak kamuya aktarılması onaylanmıştır. Uygulama hakkında tartışmalar ve fikir ayrılıkları olsa da elde edilen gelirin merkezi hükümete aktarılması planlanmıştır. Söz konusu gelişme harcı 1953 yılında iptal edilmiştir. 1967 yılında Arsa Komisyon Kanunu (Land Commission Act) ile şerefiye vergisi uygulaması yerine arazilerin satın alınması kararlaştırılmıştır. Uzun vadeli uygulamada bir komisyon oluşturularak, gelişim bölgelerinde arazilerin tamamının zorunlu satın alımı gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu süreç zarfında kısa vade ise, her türlü işlem sırasında arazilerin %40'i şerefiye olarak vergilendirilmiştir. Bu süreçte elde edilecek hasılat merkezi hükümete aktarılması planlanmıştır. Ancak bu kanunda 1971 yılında kaldırılmıştır. Ardından oluşan şerefiyelerin yerel yönetime aktarılması görüşü ile 1976 yılında Gelişim Arsa Vergisi Kanunu (Development Land Tax Act) ile yine uzun vadede bütün gelişme arazilerinin yerel yönetimler tarafından zorunlu olarak satın alınması, kısa vadede şerefiyenin %80'inin vergilendirilmesi hedeflenmiştir.

Tarihsel süreç içerisinde, İngiltere'de hükümetlerin görüşleri dahilinde değişiklik göstermiştir. 2004'te şerefiye harcı olarak Planlama Kazanımı Bedeli (Planning Gain Supplement) adı altında plan kararları nedeniyle yaşanan artışının %20'sinin vergilendirilmesi hedeflenmiştir. Bu süreç gayrimenkul yatırımcılarının endişeleri ve yerel yönetimlerin istekli olması nedeniyle uygulamaya konulmamıştır. 2010 yılında yürürlüğe giren Topluluk (Ortak) Altyapı Harcı (The Community Infrastructure Levy – CIL) uygulaması hem yaşanan değer artışının kamuya aktarılmasında, hem de gerekli yatırımların maliyetlerinin karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. CIL zorunlu bir uygulama değildir. Ancak yerel yönetimler CIL uygulamasına başvurduklarında yerel ve ulusal bazı sorumlulukları yerine getirmeleri gerekmektedir. Planlama ile elde edilen yapı alanının üzerinden hesaplanan bir formül ile belirlenmektedir. Oran ve bedeller yerel

yönetimler tarafından farklı konumlar ve kullanım biçimleri için değiştirilebilmektedir. Yerel yönetimler CIL bünyesinde elde ettiği hasılatı açıklamak zorundadır (Peterson 2009, Booth 2012, Alterman 2015).

Şerefiye vergileri uygulamalarına ilişkin olarak, Londra’da gerçekleştirilen Jubilee Metro Hattı değer artışının etkisinin ölçülmesine ilişkin çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmada metro inşaatı sonrası gayrimenkul değerlerinde artış gerçekleştiği gözlenmiştir (Anonymous 2017b). Metro yatırım 1990’lı yıllarda gerçekleştirilmiş, 1999 yılı Aralık ayında sonuçlanmıştır. Yatırım maliyeti 3,5 milyar İngiliz Sterlini (7 milyar Amerikan Doları (USD)) olarak belirtilmiştir. Yatırımın oluşturduğu etkinin hesaplanması süreci ve gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışı alıkonularak finansman sağlanabileceği kanıtlanmaya çalışılmıştır. Oluşan değer artışın 9 milyar İngiliz Sterlini olduğu belirlenmiştir (Mitchell ve Vickers 2003).

Kolombiya uygulamaları incelendiğinde de İngiltere örneğine benzer bir durum ile karşılaşmaktadır. Şerefiye vergisi uygulamaları yerini gelişim harcı uygulamalarına yerini bırakmıştır. Kolombiya’da Değerlendirme Katkısı (Contribución de Valorización – CV) adı 1920’li yıllardan beri süre gelen yasal çalışmalar dahilinde, kamu yatırımlarının maliyetini karşılamak ve değer artışını vergilendirmek üzere gelenekselleşmiştir. 1966 yılında kabul edilen yasa dahilinde şerefiye vergisi; (i) yapılan yatırımın maliyeti, (ii) yapılan yatırım nedeniyle elde edilen değer artışı ve (iii) harcın ödenebilirliği kriterleri dahilinde belirlenmektedir (Ochoa 2011). Ancak vergilendirme sürecinde yaşanan zorluklar, şerefiye vergileri elde edilen gelirin azalması nedeniyle gelişim harçları uygulamalarına yönelim gerçekleştirilmiştir. 1991 yılında kabul edilen Kolombiya Anayasası’nda “kamu kesiminin kentsel müdahaleler nedeniyle oluşan değer artışına katılım sağlar” ifadesi eklenmiştir. Ancak bu husus dahilinde, gelişim harcının uygulamaya konulması, 1997 yılında Sermaye Kazancı İçindeki Pay (Participación en Plusvalías – PP) adı altında gerçekleşmiştir. Sermaye Kazancı İçindeki Pay uygulaması ile oluşan değer artışının %30 ile %50 oranında kamuya aktarılması gerçekleştirilmektedir. Kolombiya’da şerefiye harçları ile ilgili olarak; 1960 ve 1970’li yıllarda belediye gelirleri içerisinde en yüksek orana ulaştığı görülmektedir. Ancak 1980 ve 1990’lı yıllarda belirtilen oran %15’ten %5’e kadar azalmıştır. Bogotá’da bu uygulama

sayesinde birçok kamu yatırımın gerçekleşmiş, 1997 ve 2007 yılları arasında 217 kamu projesi bu şekilde finanse edilmiştir (Peterson 2009).

Özel Vergilendirme Bölgeleri (Special Assessments Districts); sınırları belirli alanlar içinde kamu tarafından ek vergi ve benzeri araçlar ile kamu kesiminin sağladığı yatırım ve hizmetlerden yararlanarak oluşan veya oluşacak değer artışının öncesinde kamuya aktarılmasının gerçekleştiği bir yöntem olarak tanımlanabilir. Bir gelişim harcı uygulamasıdır. Ancak uygulama, önceden belirlenen bölgelerde gerçekleştirilmekte, bölgede yaşayanların onayı dahilinde gerçekleştirilmemektedir.

Özel Vergilendirme Bölgeleri ABD’de uygulanmaya başlanmıştır. Kamu bu uygulama ile yaptığı yatırımların maliyetini karşılamayı hedeflemektedir. Los Angeles Metro sistemi için kent merkezinde yer alan istasyonların 1 mil çevresinde uygulanarak gerekli ilk finansman kaynağı olarak kullanılmıştır. Bu sebeple gayrimenkullerde oluşan değer artışının kamuya aktarılmasında bir yöntem olarak kabul edilmektedir. Metro hattı için gerekli 1,45 milyar USD’nin 130 milyon USD bu şekilde sağlanmıştır. Özel Vergilendirme Bölgeleri söz konusu bölgede yaşayan ve hizmet alanların gönüllülüğü ile başvurusu durumunda da gerçekleştirilebilmektedir. Açık alan, park, okul, kütüphane gibi hizmetlerin sağlanması hususunda da bu uygulamadan yararlanılmaktadır. Kaliforniya Eyaleti’nde gerçekleştirilen uygulama olan Öneri 13 (Proposition 13) çerçevesinde, Özel Vergilendirme Bölgelerinin uygulanmaya konulması için, bölgede yaşayanların üçte iki onayına ihtiyaç vardır (Misczynski 2012, Suzuki vd. 2015).

Harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerini üç başlık altında değerlendirebilir. Şerefiye vergileri, gelişim harçları ve özel vergilendirme bölgeleri olarak sınıflandırılabilir. Şerefiye vergileri kamu kesimin gerçekleştirdiği müdahaleler ve aldığı kararlar neticesinde oluşan değer artışının vergilendirme yöntemi ile kamuya aktarılmasıdır. Şerefiye vergilerinin uygulanması, kamu kararı veya müdahalesi sonrası oluşan etki alanının belirlenerek, etki alanı içinde yer alan gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışının tespit edilmesi ile gerçekleştirilmektedir. Şerefiye vergileri uygulamalarında, vergilendirme nedeni olan yatırımın etki alanının tespiti oldukça önemli bir husustur. Etki alanlarında gerçekleştirilecek değer tespiti

gayrimenkullerin teker teker veya toplu bir şekilde ele alınması ile gerçekleştirilebilir. Ancak şerefiye vergisi sisteminin günümüzde kamu kesimi açısından uygulanmasının maliyetli olması, mülkiyet sahiplerinin oluşan gelir artışını algılayamaması veya servetlerinde oluşturduğu etkinin uzun vadede gerçekleşmesi bu yönetime olan ilgiyi azaltmaktadır. Ayrıca değer artışının tespitinin uzun bir döneme yayılması vergilerin toplanma sürecinde de sorun oluşturabilmektedir. Gerçekleşen değer artışının etkisinin gayrimenkullere yansımaları, mülk sahiplerinin servetinde gerçekleştirdiği etkinin likidite problemi şerefiye vergilerinin kullanımına olumsuz etki oluşturmaktadır.

Gelişim harçları uygulamalarında ise kamu yatırımlarının ve hizmetlerinin maliyet tarafı ile ilgilidir. Değer artışının neden olan müdahale ve yatırımların maliyetlerinin, bu müdahale ve yatırımlardan etkilen bölgelerde yer alan gayrimenkul sahiplerine yansıtılması ile uygulanmaktadır. Gelişim harçları değer artışının hesaplanmasıyla da uygulanabilir. İmarsız alanların imarlı arsalar dönüşümü sürecinde uygulanan gelişim harçları bu duruma örnek olarak verilebilir. Söz konusu uygulama değer artışı nedeniyle gerçekleştirilse de gelişim harçları arasında değerlendirilmektedir. Bunun nedeni olarak, değer artışına neden olan müdahale veya yatırımın maliyetinin karşılanması öncelikli amaç olması durumudur. Gelişim harçları bu nedenle etki harcı, planlama harcı gibi birçok isim altında anılmaktadır.

Özel vergilendirme bölgeleri uygulamaları gelişim harçlarına benzer bir uygulamadır. Bu uygulamanın farkı ise, harç veya ek vergi uygulanacak gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin öncesinde belirlenerek, kamu yatırım ve hizmetlerinin sunulmasıdır. Özel vergilendirme uygulamalarının gerçekleştirilmesi için uygulama bölgesinde yaşayanların onayı gerekmektedir.

Harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması; değer artışı nedeniyle vergilendirilmenin gerçekleştirildiği şerefiye vergileri, değer artışına neden olan müdahale veya yatırımın maliyetin paylaştırıldığı gelişim harçları ve önceden belirlenen bölgelerde yaşayanların onayı ile değer artışına neden olan müdahale ve yatırımların maliyetlerinin yansıtıldığı özel vergilendirme bölgeleri olmak üzere üç ana başlık altında değerlendirilebilmektedir.

3.1.3 Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının kamuya aktarılması

Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman (Tax Increment Financing) ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemi Özel Vergilendirme Bölgeleri uygulamasına dayanmaktadır. Özel Vergilendirme Bölgelerinde belirlenen ve tahsil edilecek ek vergiler ve yıllık emlak vergi gelirlerinde gerçekleşecek artışlar neticesinde elde edilecek gelirler, teminat olarak değerlendirilerek borçlanma aracı ihracı ile finansman sağlanabileceği düşüncesi üzerine geliştirilmiştir. 1978 yılında ABD’de Kaliforniya eyaletinde başlayan uygulamadır. Kaliforniya’da kentsel çöküntü alanların yeniden canlandırılması ve geliştirmesinde kullanılmıştır. Çöküntü bölgelerinin yeniden yapılandırılması, altyapı çalışmalarının finansman kaynağı oluşturmak için belediyeler borçlanmayı bu şekilde sağlamıştır. Bu yöntem gelişmekte olan ülkelerde uygulanmamaktadır (Misczynski 2012).

Yerel yönetimler kamu yatırımları için mali ihtiyacını karşılamak için alacağı harçları ve vergileri güvence göstererek sermaye piyasalarında tahvil ihraç etmektedir. Gayrimenkul sahiplerinin yapacakları harç veya vergi ödemeleri ile tahvillerin faizi ödenmektedir. Bu uygulamanın en temel özelliği yerel yönetimlerin gelecekte elde edilecek vergi ve harç gelirlerini güvence göstererek borçlanma aracı ihraç etmesiyle finansman kaynağı oluşturmasıdır.

Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulamasına farklı tanımlar getirilmiştir. Suzuki vd. (2015) değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı tanımını belli bir bölgede kamu kesimi tarafından yapılacak yatırımlara finansal kaynak sağlamak için yerel yönetimlerin oluşturacağı ek vergiler veya harç gelirlerini teminat göstererek sermaye piyasalarına sürdüğü tahvillerle elde ettiği mali kaynak uygulaması olarak tanımlanmaktadır. Fainstein (2012) değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı belli bir bölgede gayrimenkullerden toplanan vergilerde gerçekleşecek artışlar teminat gösterilerek yerel yönetimler tarafından çıkarılan borçlanma araçları ile finansal kaynak oluşturmak olarak tanımlanmaktadır. Callies ve Gowder (2014) değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı yerel yönetimlerin kentsel gelişim veya kentsel

dönüşüm, kentsel altyapı yatırımları gibi nedenlerle gelecekte artacak vergi gelirlerinin kullanması olarak belirtmiştir.

Tanımlar incelendiğinde teminat olarak gösterilecek vergiler, yıllık emlak vergileri ve bu vergilerdeki artışlar ile yıllık emlak vergisi harici ek vergiler olarak ayrılmaktadır. Ancak uygulanacak bütün vergiler gayrimenkullerden alınmakta ve gayrimenkullerde yaşanacak değer artışının kamuya aktarılması için uygulanan vergi ve benzeri araçlardır. Tanımlar birlikte ele alındığında, değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı, kamu otoritesi tarafından yapılacak yatırımlar veya alınan kararlar neticesinde gerçekleşecek değer artışı sonucu alınacak vergileri veya harçların, teminat gösterilerek sermaye piyasasında borçlanma aracı ihraç edilmesi sonucu yapılacak yatırıma kaynak oluşturulması olarak belirtilebilir. Kamu otoritesinin elde ettiği gelirlerdeki artış belirlenerek tahvil ihraç edilmektedir. Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman yöntemi, kent yönetimlerine yapacakları kentsel yatırımlar veya iyileştirmeler neticesinde elde edecekleri vergi gelirlerini teminat göstererek borçlanma imkanı sağlamaktır.

Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı uygulanacak bölgede, değer artışına sebep olacak müdahale gerçekleştirilmeden önce, gayrimenkullerin vergi değeri belirlenmekte; yerel yönetimlerin mevcut vergi geliri hesaplanmaktadır. Müdahale veya yatırım sonrası gerçekleşecek değer artışları, değer artışları sonucu elde edilecek vergi değerleri belirlenerek, belediyelerin elde edeceği vergi geliri hesaplanmaktadır. Gayrimenkullerin vergiye esas değerleri üzerinden, değişecek vergi miktarları ele alınarak artacak değer miktarında borçlanma senedi ihraç edilmektedir. Borçlanma araçları, müdahale sonrasında elde edilecek değer artışından kaynaklanan vergi geliri artışının müdahale öncesinde tahsil edilmesi sağlanarak, finansman kaynağı oluşturulmaktadır. Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman yöntemi gayrimenkullere halihazırda uygulanan vergi ve harçlara ek bir uygulama oluşturmaktan ziyade, elde edilecek gelir artışını kullanmayı amaçlamaktadır (Walters 2012).

Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı uygulamalarında, kamu gelecekte elde edeceği vergi gelirlerine ilişkin hesap ve tahminleri kapsamlı olarak

gerçekleştirmelidir. Yapılacak yatırım veya uygulanacak politika ile etkilenecek bölgenin tespiti, bölgenin mevcut durumu ve oluşacak artış tespiti önemli bir süreçtir. Piyasaya sürülen tahvillerin faiz ödemeleri ve benzer uygulamaların sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından önem arz etmektedir. Değer artışının kamuya aktarılması, kamu finansman kaynağı olarak belirtilen yıllık emlak vergisi ve harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile elde edilecek gelir, kamu kesimi tarafından teminat gösterilerek, gerçekleştirilecek kamu yatırımı ve müdahalesine ilişkin uygulama sürecinin başında alıkonulabilmektedir. Bunun gerçekleştirilebilmesi için uygulanacağı ülkede ekonomik koşulların gelişmiş, etkin çalışan sermaye piyasalarının olması gerekmektedir. Sermaye piyasaları gelişmemiş ülkelerde değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman yönteminin uygulanmasının zor olduğu belirtilmektedir.

3.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılması

Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde kamu hedeflediği yatırımları, kendisi tarafından gerçekleştirerek veya özel sektöre gelir potansiyeli olan enstrümanlar sunarak söz konusu müdahale ve yatırımlar ile oluşacak değer artışının kamuya aktarılması gerçekleştirilmektedir. Kamu gerek gördüğü yatırımların, yükleniciliği üstlenerek veya özel sektör yatırımcılarına sunarak; planladığı projeler ile oluşacak değer artışı ile projelerin gerçekleşmesi için gereken finansmanı sağlamaktadır. Projelerin oluşturduğu etki ile oluşan değer artışının olacağı bölgelerde gerçekleştirilen ikincil yatırımlar ile değer artışının da içinde bulunduğu gelir ile ana projelerin finansmanı karşılanmakta veya finansmanına destek olmaktadır.

Geliştirme odaklı değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kullanılan yöntemler; (i) arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması, (ii) yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması, (iii) kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması, (iv) Kamu Özel İşbirliği (KÖİ) ile değer artışının kamuya aktarılması olmak üzere dört başlık altında incelenebilmektedir. Bunlar aşağıda belirtildiği gibidir:

1) Kamu sahip olduğu veya arsa ofisleri aracılığıyla temin ettiği gayrimenkuller ve gayrimenkullerin yer aldđı b6lgelerde sunduğu hizmetler ve gerçekleştirdiği yatırımlar sonucunda oluşan değer artışını, s6z konusu gayrimenkullerin satışı, kiralanması ve 6st hakkı tesisine konu edilmesi ile değer artışını alıkoyduğu uygulamalar arsa satış, kiralama ve 6st hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması y6ntemi olarak tanımlanabilir.

2) İkinci y6ntem olarak sunulan, yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması; 6zel gayrimenkul yatırımcılarına sunulan yapılaşma hakkı satışı vasıtasıyla gerçekleşmektedir. Yapılaşma hakkı satışı ile 6zel gayrimenkul yatırımcılarına daha fazla gelir potansiyeli sunulmaktadır. Yapılaşma hakkının satışı ile elde edilen gelir ile yapılaşma hakkı artırılması sonucu oluşan değer artışı kamuya aktarılmaktadır.

3) 66nc6 olarak, kentsel d6n6ř6m veya kentsel arsaların yeniden d6zenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarında, kentsel alanda mevcut d6zenin değiştirilerek veya 6ng6r6len yatırım ve hizmetlerin sağlanarak, s6z konusu b6lgede değer artışının kamuya aktarılması hedeflenmektedir. Ulaşım yatırımlarının gerçekleşmesi, kullanım biçimlerinin değiştirilmesi ile oluşan değer artışı; d6n6ř6m veya d6zenleme ile yeni oluşan arsalar içinde alıkonulur. Bu arsaların satışı veya 6zerinde gerçekleştirilecek yatırım sonucu elde edilecek gelir, kamu mal ve hizmetlerinin sunulması sırasında finansman aracı olarak kullanılmaktadır.

4) Son olarak, K6İ ile değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarında kamu kesimi, 6zel sekt6r ile proje 6zelinde ortaklık gerçekleştirir. Kamu kesimi proje geliştirme ve uygulama y6ntemlerini belirlerken, 6zel sekt6r projelerin y6klenicisi olmakta, maliyetlere katlanmakta ve yatırımı işleterek gelir elde etmektedir. Kamu kesimi bu şekilde hedeflediği kamu yatırımları ile kamu hizmetlerini sunmaktadır. Bu g6rev dağılımı kamu ve 6zel sekt6r arasında gerçekleştirilecek s6zleşme ve yatırım projesinin 6zelinde değişebilmektedir. Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması kamu kesimin sunduğu enstr6manlar ile yukarda belirtilen d6rt y6ntem dahilinde projeler veya sunulan enstr6manlar ile elde edilecek gelir içerinde yer alan değer artışı kamu hizmetlerinin ve yatırımlarının gerçekleştirilmesi için, finansman kaynağı olmaktadır.

Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde kamu kesimi aktif rol almaktadır. Satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılmasında sahip olduğu gayrimenkullerin değerlendirmekte ve gelir elde etmektedir. Elde ettiği gelir içinde sahip olduğu gayrimenkullerde yaşanan değer artışı kamuya aktarılmaktadır. Yapılaşma hakkı satışı ile kamu kesimi sahip olduğu yetkiyle imar planlarında belirlediği veya kısıtladığı yapılaşma hakkının satışı ile gayrimenkullerden elde edilecek faydaların artmasının sağlamakta, yapılaşma hakkı satışları ile değer artışının kamuya aktarılmasını gerçekleştirmektedir. Yapılaşma hakkı satışı sonrası elde edilen gelir kamu yatırımları ve hizmetleri için finansman olarak kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması uygulamalarında günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen kentsel alanlarda gerçekleştirilmektedir. Söz konusu alanlarda değer artışı kentsel dönüşüm dahilinde değişen imar planı ile kamu yatırım ve hizmetleri sonucu gerçekleşmektedir. Değer artışının kamuya aktarılması ile dönüşüm veya düzenleme sonucu oluşan yeni arsalar, değer artışı nedeniyle alıkonulmaktadır. Oluşan arsaların bir kısmı kamu hizmetleri ve yatırımları için kullanılırken, arta kalan arsaların satışı veya bu arsalar üzerinde gerçekleştirilecek yatırımlar ile elde edilecek gelirler kamu hizmet ve yatırımları için finansman kaynağı oluşturmaktadır. KÖİ ile değer artışının kamuya aktarılması yönteminde, kamu kesimi sunmayı planlığı hizmet ve yatırımlar belirlemektedir. Söz konusu hizmet ve yatırımlar ile oluşacak değer artışı bu bölgelerde sahip olduğu gayrimenkulleri değerlendirme, kentsel dönüşüm veya arsa düzenleme uygulamaları ile edindiği arsaların satışı veya üzerinde gerçekleştirilecek yatırımlar ile gelir etme gibi seçeneklerin hepsini veya birkaçını kullanarak, yatırım ve hizmetler için finansman sağlamaktadır.

Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde kamu hizmet ve yatırımlarının gerçekleşmesi için; kamu finansman araçlarından mülk ve teşebbüs gelirleri, borçlanma ile sağlanan kaynaklar, özelleştirme gelirlerini kullanmaktadır. Elde ettiği gelirler içerisinde gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışı finansal kaynak olarak aktarılmaktadır.

3.2.1 Arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması

Kamu kesimin sahip olduğu veya arsa ofisleri ile elde ettiği gayrimenkuller üzerinde değer artışını sağlayarak, bu gayrimenkulleri satışı, kiralanması¹³ veya üst hakkı tesis ederek özel kesime sunması ile elde ettiği gelir ile değer artışı kamuya aktarılabilmektedir. Ülkelerin sahip olduğu mülkiyet biçimi ile yakından ilişkili bir yöntemdir. Mülkiyetin çoğunlukla kamu kesiminde olduğu ülkelerde değer artışının kamuya aktarılması için etkili bir yöntem olabilir. Genel olarak ele alındığında satış, kiralama veya üst hakkı tesisi uygulamaları çoğunlukla kamu mülkiyetinin fazla olduğu ülkelerde uygulanmaktadır. Günümüzde sadece satış, kiralama ve üst hakkı tesis edilmesi değil de kamu kesimi ve özel sektör arasında yapılan pazarlıklar ile daha çok kamu ve özel sektör ortaklığı şeklinde hareket ettiği görülmektedir (Fainstein 2012).

Kamu gayrimenkul satışını gerçekleştirdiği uygulamaları iki şekilde sınıflandırmak mümkündür. Birinci yöntemde kent çeperinde, kentsel gelişme alanları veya uydu kent gelişimi için kamuya ait araziler üzerinde gelişimi yönlendirerek, planlanan bölgede yer alan kamuya ait arsa veya arazilerin satışı ile değer artışından pay alınabilmektedir. Bu yöntem dahilide arsa ofisleri aracılığıyla arazilerin edinimi sağlanabilmektedir. Kamu kesimi kentsel gelişme bölgelerinde gerçekleştireceği veya gerçekleştirdiği altyapı yatırımları, bu alanların plan kullanım kararlarının değişmesi gibi nedenlerle değerlerinde artış sağlamakta, süreç sonucunda oluşan değer artışının söz konusu yatırım ve hizmetlerin finansman kaynağı olarak değerlendirilebilmektedir (Peterson 2009). Kamu kesimi kendine ait arsalar üzerinde kentsel gelişimi teşvik ederek, kentin büyüme eğilimini belirlemekte, yatırımcılara gelir beklentisi dahilinde yatırımcıların bu alanları tercih etmesini sağlamaktadır. Altyapı yatırımları için gerekli olan finansman gerçekleştirilmektedir.

¹³ Kiralama İngilizcede *Lease* kelimesi ile ifade edilmektedir. *Lease* kelimesi Türkiye’de uygulanan Üst Hakkı uygulamasını kavram olarak barındırmaktadır. Bu nedenle İngilizce araştırmalar kullanılan “*lease*” terimi üst hakkı tesisini de barındırmaktadır.

Danimarka’da Kopenhag kentinde Ørestad bölgesinde arsa satışları ile altyapı yatırımlarına gerekli finansmanın karşılanmış, gerçekleştirilen altyapı çalışmaları ile oluşan değer artışının kamuya aktarılması sağlanmıştır. 2008 yılında yaşanan küresel ekonomik kriz arsa satışı uygulamalarına sekte vurmuş, yatırımcılar risk algısı nedeniyle arsa satın almaktan uzaklaşmışlardır. Satın almaların yerini kamu ile gerçekleştirilen sözleşmeler ile oluşturulan risk ve gelir paylaşımına dayalı, riskin paylaşıldığı ortak girişim uygulamaları almıştır (Peterson 2009).

Ørestad, Kopenhag güneyinde uydu kent gelişme alanı olarak belirlenmiş bir bölgedir. Kopenhag Şehir Merkezi ve Havalimanı metro hattı Ørestad bölgesinde de geçmektedir. 2003 yılının sonunda açılan metro hattı ile yılda 60 milyon yolcu taşınmaktadır. Metro hattı 22 km uzunluğundadır. Metro hattının maliyeti için 30 yıl vadeli devlet güvencesi ile çekilen kredi ile finanse edilmiştir. Hazırlanan planda, Ørestad üniversite ve eğitim kurumları, çalışma alanları ve konut alanları kullanımlarına yer verilmiştir. Bölgede arsalar yerel yönetim ve merkezi yönetime ait olup iki yönetim otoritesinin ortaklığında Ørestad Gelişim Kurumu kurulmuş bu oluşum tarafından gelişim bölgelerinde arsaların satışı gerçekleştirilmiştir. Bölgede 30.000 kişinin eğitim göreceği ve barınacağı üniversite ve yüksekokul alanları; 60.000 kişinin istihdam edileceği ticari ve ofis alanları ile 30.000 ikamet edebileceği konut alanları planlanmıştır. Metro inşaatının tamamlanması ile eğitim kurumlarının yerleşmesi, bölgeye olan ilgiyi artırmış, özel sektörün alım yaptığı görülmüştür. Proje başlangıcında metro ve yapılacak yatırımlar bölgede tahmin edilen %100 değer artışı gerçekleşmemiş, reelde bu oran %10 ila %15 aralığında kalmıştır. Ancak beklenen değer artışının gerçekleşmediği durumda da gerçekleştirilen satışlar ile yapılan altyapı için alınan finansmanın borç taksitleri ödenebilmiştir. 2009 yılı itibariyle Ørestad Gelişim Kurumu, vadesi itibariyle ödenmesi gereken borçların üzerinde hasılat elde etmiştir (Knowles 2012).

Kamu kesiminin gayrimenkul satışı ile gerçekleştirdiği diğer değer artışı kamuya aktarılma yöntemi mülkiyeti kendinde olan işlevini yitirmiş veya edinim tarihi sonrası belirli şekillerde değeri artmış gayrimenkulleri satarak gelir elde etmekte ve oluşan değer artışını kamuya aktarılmaktadır. Kamu kesimi bu şekilde özel sektör yatırımcısı gibi fayda ve maliyet analizlerini gerçekleştirerek, sahip olduğu gayrimenkullerin etkin

şekilde değerlendirme yolunu tercih etmektedir. Bu uygulamaya örnek olarak İstanbul'da yer alan İETT¹⁴ (İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri) mülkiyetinde olan gayrimenkullerin satışı örneği verilebilir (Peterson 2009).

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 1990'lı yıllarda uluslararası finansal kurumlardan uzun vadeli döviz kredisi almıştır. Daha sonraki yıllarda gerçekleşen ekonomik kriz, Türk lirasının (TL) döviz karşısında değer kaybetmesi nedeniyle belediye borçlarını ödeyememiş, söz konusu borçlar merkezi yönetim tarafından üstlenilmiştir. Belediye bütçesi süregelen düzen içerisinde borca bağımlılığı artmıştır. Ayrıca belediyenin kredi notu düşüktür. İETT tarafından otobüs garajı ve ofis binalarının yer aldığı Levent semtine yer alan alanın satışı gerçekleştirilerek finansman sağlanmıştır. Levent semti, İstanbul kentinin gelişme sürecinde odak noktası haline gelmiş; ofis, iş merkezi, alışveriş merkezi (AVM) kullanımlarının yoğunlaştığı bir bölgedir. Tarihsel süreç içerisinde belediye hizmet alanı olarak kullanılan alan, değeri artan bir konumda kalmıştır. 2007 yılına otobüs garajı m² fiyatı 17.856 USD bedel üzerinde toplam vergiler dahil 705 milyon USD bedelle satılmıştır. Ofis ve yönetim binalarının yer aldığı alan 8.289 USD/m² olmak üzere toplam 800 milyon USD bedelle satılmıştır. Elde edilen gelirden 180 milyon USD miktarındaki kısmı orta ve uzun dönemli borçların 2006 yılı sonu itibarıyla ödenmesini sağlamıştır. Bütçede yaşanan düzenleme, ödenen borçlar nedeniyle, belediyenin kredi notu BB (-)'ten B (+)'a yükselmiş, uluslararası piyasalarda borçlanırken belediye sunulan kredi faiz oranlarında 7 puan azalma gerçekleşmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi bütçesine bakıldığında 2005 yılı itibarıyla belediyenin gideri 994 milyon USD olup gider içerisinde 97 milyon USD altyapı yatırımları için harcanmaktadır. Söz konusu satışa konu olan alanlar, belediyenin edinim ve satış tarihleri arasında gerçekleşen değer artışını satışı ile kamu hizmetlerini sunabilmek amacıyla

¹⁴ İETT İstanbul Büyükşehir Belediyesi bünyesinde İstanbul ili sınırları içerisinde ulaşım hizmetlerini sunan kamu kuruluşudur. İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün yetki alanı, 16/06/1939 tarih ve 3645 sayılı kuruluşu kanununun 3. maddesinde: "İstanbul'un Rumeli ve Anadolu yakaları ile civarında ve Adalar'da elektrik kudreti tevzi etmek üzere elektrik tesisatını ve elektrikli tramvay şebekesini ve Tünel tesisatını ihtiyaca göre tanzim, ıslah, tadil ve tevsi etmek ve bu işler için muktezi gayrimenkulleri istimlak etmek ve işletmelerine hadim bütün muameleler ve teşebbüslerde bulunmak ve lüzum görülürse trolleybüs ve otobüs servisleri ihdas etmek, işletmek ve işletirmek suretiyle münakalatı temdit ve takviye etmektir" şeklinde, İstanbul ilinin tüm mülki sınırları olarak belirlenmiştir.

kaynak sağlanmıştır. Bu uygulamalar İstanbul genelinde devam etmiştir (Peterson 2009). Kamu kesiminin değer artış kazancını ile finansman sağlaması hususunda elinde bulundurduğu varlıkları değerlendirerek, edinimleri sonrasında gerçekleşen artışlar nedeniyle gelir elde etmek bir yöntem olabilir. Kamu kesimini varlıkları; ihtiyaçları doğrultusunda, kamu yararının gözeterek, elde edilecek faydaları dikkate alarak, değerlendirebilir.

Kamu kesiminin değer artışı kamuya aktarma hususunda kullandığı diğer bir yöntem kiralama veya üst hakkı tesisi olarak belirtilmektedir. Kamu otoritesi elinde bulunan gayrimenkuller üzerinde üst hakkı tesis ederek veya kiralayarak değer artış kazancının kamuya aktarılmasını sağlayabilir. Ancak bu gibi uygulamalar gayrimenkullerin mülkiyetinin kamu kesiminde olduğu bölge veya ülkelerde gerçekleşebilir. Bazı ülkelerde kamu kesiminin sonradan özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırdığı söz konusudur. Hollanda, Amsterdam'da 1901 yılında Ulusal Konut Kanunu ile özel mülkiyette olan arsaların kamusallaşması gerçekleştirilmiştir (Fainstein 2012). Bu şekilde kamu kesimi hem kentsel gelişimi yönetmekte ve sağladığı hizmetlerin bedelini uzun dönem kiralamalarda kira bedelleri veya üst hakkı tesisi durumunda üst hakkı sözleşmesinde belirtilen üst hakkı bedeli ile değer artışının kamuya aktarılması sağlanabilmektedir.

Kullanım biçimine göre kira veya üst hakkı bedelleri değişkenlik göstermektedir. Sosyal konutlarda düşük kira bedelleri talep edilirken, özel konut veya ticari alanlar için elde edilecek gelirler üzerinden tahminler gerçekleştirilerek kira veya üst hakkı bedelleri belirlenmektedir. Ancak nihai bedel anlaşma ve pazarlık sonucu belirlenmektedir. Kamu mülkiyeti olması ve katı planlama politikaları ile arsa spekülasyonu önlenmektedir. Özel sektör yatırımcı içinde inşaat sonrasında elde edeceği karın oranı yüksek olmasa dahi kesin dönüş alacağı nedeniyle yatırımı risksiz olarak değerlendirmektedir. Bu nedenle yatırım tercih edilmesi noktasında negatif etki oluşturmamaktadır (Peterson 2009).

Değer artışının kamuya aktarılması sürecinde arsa satış, kiralama veya üst hakkı tesisi ile sağlanabilir. Ancak bu yöntemin gerçekleşebilmesi kamunun mülkiyetine sahip olduğu arsa ve araziler durumu ile yakından ilgilidir. Bununla birlikte, kamu kesiminin kentsel

arsa üretimi noktasında arsa ofisleri aracılığıyla arazi edinimi sonrası gerçekleştirilecek altyapılı arsa üretimi ile de bu yöntem gerçekleştirilebilir. Kentsel gelişme alanlarının kamu arazilerinin yoğunlukta olduğu bölgelere yönlendirilmesi veya kentsel gelişme bölgelerinde yer alan arazilerinin arsa ofisleri ile edinimi sağlanarak; söz konusu kamusal arsalar üzerinde altyapı hizmetleri, kamu yatırımları gerçekleştirilerek oluşan, değer artışı kamuya aktarılabilir.

Bunun dışında sahip olduğu gayrimenkul envanteri içinde işlevlerini yitirmiş, zamanla kentsel alan içinde kalmış ve değeri artmış gayrimenkullerin satışı ile değer artışından finansman sağlanabilir. Bu şekilde kamu bir ticari işletme gibi hareket ederek sunduğu mal ve hizmetler için işlevini yitirmiş, gerçekleştirilen belediye hizmetinin kentsel alanda sürdürülemediği gayrimenkullerinin satışı ile değer artışını alıkoyabilir. Kiralama sürecinde ise, kamu kesimi elinde bulundurduğu gayrimenkullerin envanterini dikkate alarak, sunduğu kamu mal ve hizmetlerini sağlayamadığı gayrimenkulleri kiraya vererek gelir elde edilebilmektedir. Bununla birlikte, sadece kiralama gerçekleştirilecek gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilebilir. Gerçekleştirilen yatırımlar ile oluşan değer artışı, söz konusu projede yapılacak kiralama ile elde edilen gelir içinde değer artışının kamuya aktarılması sağlanabilir. Üst hakkı uygulamaları, gayrimenkuller özelinde üst hakkı sözleşmesinde belirlenen koşullara göre değişkenlik göstermektedir. Ancak üst hakkı süresi tamamlandıktan sonra arsa üzerinde yer alan yapılar kamunun elinde kalacağı için oluşan değer artışını kamuya aktarılması sağlanabilmektedir (Anderson 2012).

3.2.2 Yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması

Yapılaşma hakkı satışı ile değer artışını kamuya aktarma yönteminde, özel sektör yatırımcılarına daha fazla gelir potansiyeli sunulmaktadır. Bu potansiyel yapılaşma hakkı satışı ile gerçekleşmektedir. Elde edilen gelirler, kamusal hizmet ve yatırımların gerçekleştirilmesinde, finansman olarak kullanılması ile yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması gerçekleşmektedir.

Plan sonrasında tahminlerin ve hesapların dışında gerçekleşen gelişmeler veya kentsel gelişme sonucu kent merkezinde kentsel ihtiyaçlara cevap veremeyen alanlarda yapılaşma hakkı artırılabilir alanlar belirlenmektedir. Bu bölgelerde yatırımcılar tarafından değerlendirilebilecek gelir artırıcı potansiyel sunan ek yapılaşma hakkı satışı gerçekleştirilmektedir. Ek yapılaşma hakkı satışı ile elde edilen gelir, kamu hizmet ve yatırımlarının gerçekleştirilmesinde finansman kaynağı olarak kullanılabilir. Ancak yapılaşma hakları imar planları ile kentsel planının bütünlüğü dahilinde belirlenmelidir.

Yapılaşma hakkı satışı uygulamasının en bilinen örneği Brezilya'da São Paulo'da gerçekleştirilmiştir. Ek yapılaşma hakkının satışının yanında, yapılaşma hakkının borsada yapılaşma hakkı sertifikası olarak satışı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu yapılaşma haklarına ilişkin bir piyasa oluşturulması çabası nedeniyle önemlidir. São Paulo'da kent yönetimi Ek Yapı Harcı (Outorga Onerose de Construir (OODC) / Additional Building Charge), Ek Yapılaşma Potansiyeli Sertifikası (Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) / Certificates of Additional Potential Construction Bonds) adı altında uygulamalar ile yapılaşma hakkı satışını gerçekleştirmiştir. Satıştan elde edilen gelir ile kamu yatırım ve hizmetleri için finansman sağlanmıştır (Sandroni 2010, Kim 2018).

São Paulo kenti, alan olarak gelişme haddine ulaşmış, ancak kapladığı alan içinde kentsel kullanımların gerçekleşmediği, boş alanlar kalmıştır. Kent çeperinde gelişim düzenlenerek plan çalışması gerçekleştirilememiştir. Kentsel alan içerisinde büyük alanlarda yapılaşma gerçekleşmemiştir. Kentin ekonomik durumu incelendiğinde; kentin 1940 ve 1980'li yıllar arasında hızlı bir şekilde geliştiği, kent planlamasının bu gelişmeye ayak uyduramadığı belirtilmektedir. Kente saçaklanma yaşanmış, saçaklanma nedeniyle belli bölgelerde boş alanlar kalmış, kent bütünleşik olarak gelişmemiştir. Kentte saçaklanma nedeniyle boş kalan ve günümüz ihtiyacına cevap veremeyen alanların yenilenmesi ve dönüştürülmesi için kent yöneticileri tarafından yapılaşma hakkı satışı yöntemi uygulanmıştır (Sandroni 2010, Smolka 2013).

São Paulo’da değer artışının kamuya aktarılması yöntemi olarak kullanılabilen, yapılaşma hakkı satışı iki çeşittir. Bunlardan birincisi Ek Yapı Harcı (Outorga Onerose de Construir (OODC) / Additional Building Charge) gayrimenkul sahiplerine satılmaktadır. Diğer bir uygulama olan Ek Yapılaşma Potansiyeli Sertifikası (Certificos de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) / Certificates of Additional Potential Construction Bonds) mal sahiplerinin yanı sıra gayrimenkul geliştirici firmalar tarafından da satın alınabilmektedir. Ek yapılaşma hakkının satılabileceği bölgeler öncesinde yerel yönetimler tarafından belirlenmekte, ne kadar yapılaşma hakkı artırılacağı tespit edilmektedir. Tespit sonrası, söz konusu bölgelerde ek yapılaşma hakkı satışı gerçekleştirilmektedir. 2002 yılında ek yapılaşma hakkının satışının gerçekleştirileceği bölgeler belirlenmiştir. Yapılaşma hakkı satışı gerçekleştirilecek bölgeler belirlendikten sonra ne kadar ek yapılaşma hakkı satın alınabileceğine ilişkin sınırlar belirlenmiş ve bir envanter oluşturulmuştur. Elde edilen gelirler Kentsel Gelişim Fonu’na aktarılmakta, kamu yatırımlarının finansmanı amacıyla kullanılmaktadır. OODC uygulamasında gayrimenkul sahibi, gayrimenkulün yer aldığı bölgede, yerel yönetimler tarafından belirlenen ek yapılaşma hakkını satın alarak kullanabilmektedir. Sao Paulo’da genel olarak, yoğunluk (floor to area ratio – FAR) 1,0 ila 2,0 arasında değişmekte iken, OODC ile ek yapılaşma hakkı satılan bölgelerde yoğunluk, kullanım biçimine 1,0 ila 4,0 arasında olmaktadır.

CEPAC ise ek yapılaşma hakkı çeşidi olarak, ek yapılaşma hakkının sermaye piyasasında satıldığı yöntemdir. Söz konusu yöntemde, ek yapılaşma hakkı kıymetli evrak olarak sermaye piyasasında satılmaktadır. Ek yapılaşma haklarına ilişkin bir piyasa oluşturulmuş, ikincil piyasada işlem görmesine izin verilmiştir. CEPAC yönteminde alınan sertifikaların kullanılacağı bölgelere ilişkin katsayılar belirlenmiştir. Sertifika bedeli sanal bir arsa üzerinde gerçekleştirilen proje geliştirme uygulaması belirlenmiştir. Bölgelerin arsa değerlerine göre de katsayılar belirlenerek sertifikaların kullanım koşulları açıklanmıştır. Bölgelerin özelliklerine göre belirlenen katsayılar ölçüsünde, sertifika sahibi bu hakkı kullanabilmektedir. Bir bölgede aynı sertifika sahibine 3 m² hak tanınırken, diğer bir bölgede bu hak 2 m² olabilmektedir. Bu şekilde gerçekleştirilen çalışmada Sao Paulo’da; Jabaquara bölgesinde 3 m², Chri Zaidan bölgesinde 2 m² ve Berrini, Brooklin, Marginal Pinheiros bölgesinde 1 m² olarak belirlenmiştir (Suzuki vd. 2015).

Gerçekleştirilen uygulamalarda beklenmeyen ve istenmeyen sonuçlar ile karşılaşmıştır. Öncelikle yapılaşma hakkının satışının gerçekleştirilmesi için kent genelinde yoğunluk 1,0 ila 2,0 arasında sınırlanmıştır. Yatırımcılar ise, kar oranlarının artırmak amacıyla, sahip oldukları yapılaşma hakkı sınırlarında kullanmışlardır. Bunun sonucunda kente, merkezi noktalarda lüks ve yüksek katlı ofis, konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle, kentte ihtiyaç olan düşük ve orta gelirli hanehalkına hitap eden konut üretimi gerçekleşmemiştir. Saçaklanmanın önlenmesi amacıyla gerçekleştirilen uygulama sonuç vermemiş, düşük ve orta gelirli hanehalkı kent çeperinde yaşamaya devam etmiştir. Kent çeperinde gerçekleşen gelişme ile ulaşım ihtiyacı artmıştır. CEPAC gelirleri raylı sistem ulaşım yatırımlarında kullanılmamış, düzenli bir sistem oluşturulamamıştır (Smolka 2013).

Água Espraiada, Sao Paulo’da CEPAC ile elde edilen gelirler ile kamu hizmet ve yatırımlarının sağlandığı bir bölgedir. Söz konusu bölge 2001 yılında kentsel müdahale bölgesi olarak tanımlanmıştır. Bölge 1.425 hektar büyüklüğünde, düzensiz yapılaşmanın yer aldığı bölge, iş alanlarının yer aldığı Faria Lima bölgesinin uzantısı niteliğindedir. Bölgeye yönelim gerçekleşmiş, ancak düzenli bir yapı oluşturulamamıştır. Bölgeye ilişkin gerçekleştirilen CEPAC satışları ile Aralık 2015 tarihinde yaklaşık 1,8 milyar USD hasılat elde edilmiştir. Bölgede 2004 – 2012 yılları arasında 136 inşaat projesinde CEPAC kullanılmıştır. Elde edilen gelir 8.000 sosyal konut inşaatı, yol ve altyapı projeleri gerçekleştirilmiştir (Suzuki vd. 2015).

Yapılaşma hakkı satışı ile yapılaşma hakkının arttığı arsalarda değer artışı sağlanmaktadır. Gerçekleştirilen satış ile sağlanacak değer artışı, oluşmadan öncesinde alıkonulabilmektedir. Elde edilen gelirler kamu hizmet ve yatırımlarının finansmanında kullanılabilmektedir. Yapılaşma hakkının satışı uygulamasında, yapılaşma hakkı miktarları, kullanılabileceği bölgeler, kullanılabilecek bölgelerde karşılaşılabilecek sonuçların belirlenmesi ve tahmin edilmesi önemli bir süreçtir. Yapılaşma hakkı kullanım miktarları; kentsel planlama ilkesi olan plan bütünlüğü, yatırımcıların gelir potansiyeli ve öneri bölgelerinin mevcut durumları dikkate alınarak belirlenmelidir. Uygulanacak bölgeler, kentsel odak noktası olmuş, ancak kentsel işlevlerini yitirmiş ve yitirmekte olan veya kentsel saçaklanma nedeniyle talep azalmış bölgeler olabilir. Bu şekilde

oluşabilecek kentsel çöküntü alanlarının önüne geçilebilir. Yapılaşma hakkı kullanılabilen bölgelerin çevresinde yer alan bölgelerle etkileşimi, bölgelerde gerçekleşebilecek sosyal sorunlar dikkate alınmalıdır. Bölgelerde yaşanacak nüfus hareketleri, kent bütününe dikkate alınmalıdır. Yapılaşma hakkı satışı ile kamu kesimi değer artışını, değer artışının enstrümanının satışının gerçekleştirilerek, öncesinde kamuya aktarılmaktadır. Bu şekilde değer artışının kamuya aktarılması uygulama öncesinde gerçekleştirilmektedir. Bu açıdan ele alındığında uygulaması tercih edilebilecek bir yöntem olarak görülmektedir.

3.2.3 Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması

Kentsel dönüşüm; kentsel alanda sorunların çözülmesi amacı çerçevesinde ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşulları iyileştirmeye yönelik kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve müdahale olarak tanımlanmaktadır (Roberts 2000). Kentsel dönüşüm uygulamalarında, kentte tarihsel süreç içerisinde yaşanan düzensiz gelişme alanları ve günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen alanlarda gerçekleştirilmektedir. Söz konusu koşullar ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevre koşulları dikkate alınarak çözümlenmektedir. Tarihsel süreç içerisinde planlanmış, güncelliğini yitirmiş alanlarda uygulanarak, bu alanların dönüşümü sağlanmaktadır.

Arsa veya arazi düzenlemesi ise; bir arsa veya arazi yönetim aracıdır. Düzenleme sürecinde parseller birleştirilerek, tekrar dağıtılmaktadır. Dağıtım aşamasında altyapı ihtiyaçlarına yönelik yeni parseller ve alanlar oluşturulmaktadır. Oluşturulan yeni alanlar kentsel ihtiyaçlara yönelik hizmet ve yatırımlar gerçekleştirilmektedir (Mittal 2014). Arsa ve arazi düzenlemesi genellikle plansız alanlarda, imar planına göre kentsel arsa üretimi sürecinde uygulanmaktadır. Bununla birlikte, süreç içerisinde kentsel arsalar üzerinde yeniden arsa düzenlemesi ile ilgili uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Türk ve Altes (2010) tarafından kentsel arsa yeniden düzenleme; devlet kurumları tarafından gerçekleştirilen, kentsel arsalarının toplulaştırılarak bütünlük planlama, hizmet ve alt bölümlendirme ile tekrar dağıtılması işlemi olarak belirtilmiştir. Ancak kentsel arsa yeniden düzenleme sürecinde yeni oluşturulan arsaların bir bölümü maliyeti karşılaması amacıyla devlet

kurumları tarafından satılabilmektedir. Diğer bir ifade ile kentsel arsaların yeniden düzenlemesi, kentin güncel ihtiyaçlarına göre, arsaların toplulaştırılarak, ihtiyaçlara göre alanların ayrılarak, yeniden düzenlendiği ve yeni oluşan arsaların gerekli görüldüğü hallerde satışının gerçekleştirilerek altyapı maliyetlerine finansman sağlanabilecek bir uygulama olarak belirtilebilir.

Kentsel alanda arsaların yeniden düzenlemesi kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde uygulanabilen bir yöntemdir. Kentsel dönüşüm sürecinde dönüşüm alanlarında gerçekleştirilen planlarda, arsa düzenlemesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi için gerekli finansman, oluşturulan yeni arsaların satışı veya bu arsalar üzerinde gerçekleşecek yatırımlardan elde edilecek gelirler ile sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile değer artışının kamuya aktarılması yönteminin arka planında, dönüşüm veya düzenleme sonucu, söz konusu alanda oluşan değer artışının yeni oluşturulan arsaların satışı ve üzerinde gerçekleştirilecek yatırımlardan elde edilecek gelir ile maliyetlerin karşılanabilmesi fikrine dayanmaktadır.

Kentte halihazırda yapılı çevrede kamu tarafından sunulan kentsel hizmetlerinin iyileştirilmesi; ihtiyacı karşılamayan altyapı ile üst yapı yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi ve ömrünü tamamlayan yapıların yenilenebilmesi veya günümüz koşullarına uygun bir kentsel yapı oluşturabilmek için dönüşüm ve düzenleme uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Uygulamalar ile oluşturulacak alanlar hem kamu hizmet ve yatırımları için finansal kaynak ihtiyacını, hem de mekansal ihtiyaçlarını karşılayabilmektedir. Bu uygulamalar belirli bir proje özelinde gerçekleştirilebilirken, kent içerisinde daha geniş kapsamlı da uygulanabilmektedir.

Dönüşüm ve düzenleme uygulamaları ile, kentsel alanda mevcut parsel ve yapıların hak sahiplerinin hakları toplanarak; haklarının toplandığı bölgede gerçekleştirilecek proje veya yatırım uygulamasına göre tekrar dağıtılması prensibine dayanmaktadır. Ancak söz konusu bölgelerde mülkiyet sahiplerinin haklarının korunması açısından üçüncü bir tarafa ihtiyaç vardır. Smolka (2013) hak sahiplerinin haklarının korunması ve tekrar dağıtımı

sırasında oluşacak anlaşmazlıklar ve müzakereler için üçüncü bir tarafa ihtiyaç olduğunu belirtilir. Üçüncü taraf kamu, yarı kamu ve özel sektör özelliklerine sahip olabilir.

Kentsel arsaların yeniden düzenlemesi, büyük alanların gelişimini tetiklemek, teşvik etmek için hem finansal, hem de mekansal alan ihtiyaçların karşılanabildiği uygulamalardır. Arsa yeniden düzenleme süreci başlamadan önce mevcut mülkiyet yapısı ve oranları ülkelerin yasal mevzuatı uyarınca alan, değer veya iki koşulda dikkate alınarak yeni düzen içerisinde oransal olarak korunmaktadır. Yeni oluşan plan, düzen ve yapılaşma hakları ve yatırım sonrasında oluşacak düzen ile sağlanan değer atışı, maliyetlerin karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Arsa yeniden düzenleme sürecinde mülk sahiplerinin anlaşmaları ve müzakerelerin gerçekleşmesi için yatırımcılar için bir olumsuz neden olarak değerlendirilebilmektedir. Bireylerin algıları nedeniyle sürece yaklaşımı, sürecin uzun ve zor geçmesine neden olmaktadır. Uygulamalarda değer artışının kamuya aktarılması aynı olarak yeni oluşan arsaların alınması gerçekleştirilmektedir. Hak sahiplerinin mülklerini birleştirerek gerçekleştirilecek oluşan alanlarda yapılacak satışlar ile finansman sağlanmaktadır. Mevcut durumdaki arsa sahiplerinin arsalarının büyüklüğü ve şekli değişmiş olsa da işlem sonrası arsa sahiplerine kalan ortalama değer, öncesi ortalama değerden yüksek olmaktadır (Hong 2007, Murakami 2012, Suzuki vd. 2015).

Arsa yeniden düzenleme uygulamaları ülkelerin sahip oldukları tecrübe ve geçmişe göre farklı isimlerde de anılmaktadır. Hindistan'da Kent Planlama Şeması (Town Planning Scheme) adı altında ele alınırken, Japonya'da benzer bir uygulama Kentsel Yeniden Gelişim (Urban Redevelopment) adı ile uygulanmaktadır. Başka isimler altında da açıklansa ve uygulansa da temelde aynı uygulamalar gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında mülk sahiplerinin mevcut sahip oldukları mülkler ve haklar dikkate alınarak, yeniden bir planlama ile kentsel ihtiyaçların karşılanması gerçekleştirilmektedir. Kentsel alanda arsa düzenleme uygulamaları 19. yy.da Almanya'da başlamış pek çok Avrupa ülkesi ve Japonya, Çin ve Güney Kore gibi Uzakdoğu ülkelerinde de benimsenmiş bir uygulamadır. Süreçler ve uygulama aşamaları ülkelere göre farklı işleyebilmektedir. Ancak bütün uygulamalarda mevcut mülkiyet sahiplerinin hakları toplulaştırılarak, öngörülen proje ve plan dahilinde dağıtımı

gerçekleştirilir. Müstakil konutların yer aldığı bölgelerde, yoğunluğu artırılması ile kolay bir şekilde uygulanabilmektedir. Ancak müstakil olmayan alanlarda diğer bir ifade ile bir arsanın birden fazla mülkiyeti barındırdığı durumlarda süreç hak sahiplerinin anlaşabilmesi açısından yavaş ilerlemekte ve yatırımcılar için kabul edilebilir olmaktan çıkmaktadır. Bu sebeple üçüncü bir tarafın müdahalesi ve yaptırımı olduğu ülke örnekleri ile karşılaşılabilmektedir (Hong 2007, Sorensen 2007).

Kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi; Japonya’da özellikle demiryolu ulaşım hatlarında uygulanan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Demiryolu hattı ve istasyonlarında mevcut arsa düzeni yeniden ele alınarak oluşacak değer artışı dahilinde istasyon ve yeni alanlar oluşturulmaktadır. Oluşturulan alanların belli bir kısmı maliyetlerin karşılanması amacı ve gelir elde etmek için satılmaktadır. Tokyo’da Tsukuba Express Banliyö Demiryolu Hattı inşaatında da bu uygulama gerçekleştirilmiştir. Uygulama çerçevesinde belirlen bir bölgede yer alan istasyon ve çevresinde oluşturulan yeni alanlar finansman sağlanmak için kullanılmıştır. Kashiwanoha Kampüs İstasyonu bölgesinde mevcut planlı alanlar yeniden arsa düzenlemesine tabi tutulmuştur. Yaklaşık 272,9 hektar büyüklüğündeki alanın %40’ı yeniden düzenleme kapsamında, %26,5’i kamu kullanımı ve %13,55’i rezerve arsa olmak üzere kamuya aktarılmıştır. Arsa satışlarından proje maliyeti olan 891 milyon USD’nin yaklaşık %63,3’ü 564 milyon USD kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile elde edilen gelirden finanse edilmiştir (Suzuki vd. 2015).

Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile değer artışının kamuya aktarılması, kentsel işlevinin yitirmiş alanlarda, dönüşüm ve düzenleme uygulamaları ile oluşturulacak değer artışının, yeni oluşturulan arsaların satışı veya bu arsalar üzerinde gerçekleştirilecek yatırımlardan elde edilecek gelir ile dönüşüm ve düzenleme alanda gerçekleştirilecek projelerin finansmanında kullanılmasıyla gerçekleştirilmektedir. Ancak bu uygulamanın gerçekleştirilmesi için yeni oluşturulan arsaların değer esası dikkate alınarak oluşturulması gerekmektedir. Değer esası üzerinden gerçekleştirilmesi ile değer artışı aktarılabilir. Kamuya aktarılan değer artışı ile elde edilen hasılat veya gelir, söz konusu alanlarda gerçekleştirilecek projelerin finansmanı ve altyapı yatırımların gerçekleştirilmesi için kullanılabilir.

3.2.4 Kamu – Özel İşbirliği (KÖİ) ile değer artışının kamuya aktarılması

Kamu Özel İşbirliği (KÖİ) yöntemi, kamu kesiminin öngördüğü yatırımları gerçekleştirmede uyguladığı bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. KÖİ'ler ile kamu gerçekleştireceği yatırımları, yatırım özelinde hazırladığı bir ortaklık dahilinde gerçekleştirmektedir. Söz konusu ortaklık proje özelinde gerçekleştirilen bir sözleşme ile belirlenmektedir. KÖİ uygulamaları enerji, şehirler arası ulaşım gibi çeşitli alanlarda uygulanmış, kentsel alanda gerçekleştirilecek yatırımlar için kullanılabileceği de kabul edilmiştir. Kamu kesimin karayolu, demiryolu, havalimanı gibi yatırımların gerçekleştirilmesi bu yöntemi kullandığı görülmektedir. Projenin yatırım maliyetinin, proje sonrasında işletilmesi sonrasında elde edilen gelirler karşılanması prensibine dayanmaktadır. Gerçekleştirilen yatırımlar ile sağlanan kamu kesiminin sunduğu hizmetlerin, toplum tarafından kullanılması ihtiyacı nedeniyle önem arz etmektedir. Söz konusu hizmetler toplumun ihtiyacı olan ancak kamu tarafından sunulabilecek hizmetlerdir. Örneğin kentte yer alan metro hattı, ulaşımı kolaylaştırdığı için kentte yaşayanlar tarafından tercih edilen bir ulaşım türüdür. Metro işletilmesi ile elde edilecek gelirler ile metronun maliyeti karşılanabilmektedir. Ancak günümüz ekonomik koşulları bu gibi uygulamaların salt olarak maliyetini karşılamayacağı anlaşılmaktadır.

KÖİ'ler genel bir politika olmakta ziyade proje özelinde gerçekleştirilen bir uygulamadır. Yöntem dahilinde birden fazla konu ele alınmakta yatırımın gerçekleştirilebilmesi ikincil yatırım veya gelir kaynakları oluşturulmaktadır. Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri aslında birer kamu – özel işbirlikleridir. Kamu kesimi bu uygulamalar dahilinde özel sektör ile belirli ölçüde ortaklıklar gerçekleştirmektedir. Söz konusu işbirliklerinin ilişkin belirli ölçüler belirlenerek oluşturulan mevzuat altyapısı ile ayrı bir yöntem olarak ele alınması mümkün olmuştur (Anonymous 2017c).

Güncel anlamda, KÖİ uygulamaları 1950'li yıllardan beri süregelen uygulamalardır. Modern anlamda ortaya çıkışı ABD eğitim kurumlarının kamu ve özel sektör ortaklıkları ile kurulması ile gerçekleşmiştir. Kamu kesimi ve özel sektörün ortak olarak girişimleri gerçekleşmesi farklı alanlarda olmuştur. Politika temelli, sözleşme temelli, proje temelli olmak üzere birçok alanda kamu ve özel sektör ortaklaşa girişimde bulunmaktadır.

Kavram, İngiltere’de Özel Finans Girişimi (Private Public Initiative) ismi ile ABD’nde Kamu Özel Sektör Ortaklıkları (Public Private Partnerships) adı ile kullanılmaya başlanmıştır (Connolly ve Wall 2016).

Kamu ve özel sektör ortak girişimlerinin dört özelliği bulunmaktadır. Söz konusu işbirlikler (i) uzun dönemli sözleşmelere dayanmaktadır. Kamu kesimi ve özel sektör temsilcileri ile gerçekleştirilen ortak girişimler genelde uzun dönemleri kapsamaktadır. Gerçekleştirilen yatırımların özelliklerine hem kamu kesiminin, hem de özel sektörün kazanç elde edebilmesi durumuna göre süre belirlenir. (ii) KÖİ’ler ile yatırımlarının; tasarım, proje hazırlama, finansmanı ve kamu altyapı hizmetlerinin işletilmesi gerçekleştirilebilmektedir. (iii) Kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilen sözleşme gerçekleştirilen yatırımın halk veya toplum tarafından kullanımı sonrasında gerçekleştirilen ve sağlanan ödemeler gelir sağlanır. (iv) Özel sektörün gelir elde etmesi için sunulan olanak sözleşme süresinin sonunda kadar geçerlidir (Yescombe 2007).

Kamu özel işbirlikleri ismi yeni bir kavram olarak görülse de kamu ve özel sektör ortaklıklar ve işbirliği uygulamaları tarihte gerçekleşmiştir. Londra’da yer alan birçok köprü, New York’taki Brooklyn Köprüsü ve Fransa’da yer alan birçok kanal bu şekilde gerçekleştirilmiştir. Fransa inşaatı gerçekleştirilen kanalların geçmişi 17. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Bu uygulamalar ayrıcalıklar (concessions) ve imtiyazlar (franchises) olarak adlandırılmaktadır. Ayrıcalıklar (concessions) kamunun özel sektöre sözleşmede belirtilen hizmet veya servisin yatırımını gerçekleştirme ve işletme hakkı tanımaktadır. İmtiyazlar (franchises) ise sadece işletme hakkının özel sektöre bırakıldığı hizmet ve servisleri kapsamakta, yatırım ilgili özel sektör tarafından gerçekleştirilmemektedir. Diğer bir kamu özel sektör işbirliği uygulaması enerji alım sözleşmeleri olarak gösterilmektedir. Kamu enerji üretim tesislerinin yatırımların gerçekleşmesi için üretilen enerjiyi belli bir bedel ile alım taahhüdü karşılığında gerçekleştirilen sözleşmelere dayanmaktadır. Bu şekilde enerji üretim tesislerin özel sektör tarafından yatırımın gerçekleştirilmesi sağlanır (Yescombe 2007).

Günümüzde ortak girişim uygulamaları gelişerek özel sektörün yatırımı üstlendiği; yaptığı yatırımı işlettiği, kamu kesimi ile yaptığı sözleşme çerçevesinde yatırımı kamuya

devrettiği bir modele evrilmiştir. Modeller uluslararası literatürde Yap – İşlet (Build – Own – Operate), Yap – İşlet – Devret (Build – Operate – Transfer), Yap – Devret – İşlet (Build – Transfer – Operate), Tasarla – Yap – Finanse Et – İşlet (Design – Build – Finance – Operate) gibi çeşitlemeler altında toplanmıştır. Bu çeşitlemeler kamunun ve özel sektörün oluşturulan ortaklıktaki görev ve sorumluluklarına göre değişmektedir (Yescombe 2007, Sun vd. 2017). Türkçede kamu kurumları tarafından hazırlanan rapor ve mevzuatlarda Kamu Özel İşbirliği ifadesi kullanılmaktadır.

Ülkelerin mevzuat ve gelişimlerine göre kamu özel işbirliklerinin isim ve yapıları da değişkenlik göstermiştir. Ancak uluslararası kurumlar tarafından da kabul edilmiş, genel kavramların kabul edildiği bir tanım oluşmuştur. Dünya Bankası, Kamu Özel İşbirliği Referans Rehberi’nde, Kamu Özel İşbirliğini “özel bir taraf ve bir devlet kurumu arasında, özel kesimin belirli riskler ile yönetim sorumluluğu üstlendiği ve hakediş veya ödemelerin özel kesimin performansı ile bağlantılı olduğu bir kamu mülkü veya hizmeti sağlamak için yapılan uzun vadeli bir sözleşme” olarak tanımlanmaktadır (Anonymous 2017c). Diğer bir ifade ile KÖİ, kamu ve özel sektör taraflarını barındıran, kamunun sunulmasını istediği yatırım ve hizmetler için özel sektörün tecrübe ve bilgisinden de yararlanarak, özel sektörün belli riskleri kabul ettiği ve oluşacak sözleşme koşulları karşılığında gelir elde ettiği bir ortaklık olarak tanımlanabilir. KÖİ’leri kamu ve özel sektör arasında salt bir yöntemden ziyade birden fazla yöntemin ele alınarak oluşturulduğu bir uygulamadır. Önceki bölümlerde değinilen yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri de bir kamu özel işbirliği yöntemi olarak değerlendirilebilir.

Kentsel alanda gerçekleştirilen KÖİ yatırımları nedeniyle oluşan değer artışının kamuya aktarılması, öngörülen KÖİ projelerinin maliyetlerinin, elde edilecek gelirleri karşılayamaması nedeniyle ortaya çıkmıştır. KÖİ projeleri büyük ölçekli yatırımlar olması, yatırımların geri dönüşlerinin proje özelinde elde edilmemesi nedeniyle, yatırımların sağladığı değer artışlarının özel sektöre gelir elde etmesi amacıyla sunulmaktadır. Değer artışının kamuya aktarılması amacıyla, KÖİ projesinin etki alanında ikincil proje ve yatırımlar gerçekleştirilerek, elde edilecek gelirler, KÖİ projesinin işletme gelirlerine eklenerek, projelerin maliyetlerinin karşılanması

amaçlanmaktadır. Bu nedenle, söz konusu KÖİ yatırımı ile bütünleşik oluşturan gayrimenkul projeleri geliştirilerek, bu projeler aracılığıyla elde edilen gelirler, KÖİ uygulamasında ana projenin maliyetlerinin karşılanmasında kullanılmaktadır. Genellikle kent içinde bir metro hattının, yalnız KÖİ ile işletme sürecinde elde edilecek ulaşım ücretleri ile yatırımın maliyeti karşılanamamaktadır. Bu sebeple oluşan veya oluşacak değer artışı ile gerçekleştirilecek ikincil projeler ele alınmakta, maliyetlerin karşılanması amaçlanmaktadır. Bir metro hattı örneğinde, metro hattının işletilmesinin yanında metro istasyonların yönetimi, istasyon çevresinde oluşturulacak gayrimenkul yatırımları ile ancak metro hattı maliyetleri karşılanabilmektedir (Suzuki vd. 2015).

KÖİ ile değer artışının kamuya aktarılması hususunda Hong Kong'da gerçekleştirilen metro yatırımları örnek gösterilebilir. Metro hattı boyunca birçok kentsel hizmetin gerçekleşmesi, oluşturulan projelerinin birbirini desteklemesi gibi nedenlerle söz konusu proje uygulanabilir olarak nitelendirilmekte, özel sektörün proje özelinde çekincelerinin önüne geçilebilmektedir. Hong Kong'da metro yatırımları Toplu Taşıma Demiryolu Şirketi (Mass Transit Railway Corporation – MTR) çatısı altında gerçekleştirilmektedir. MTR yarı kamusal bir şirket olarak ulaşım yatırımlarını gerçekleştirmek, yönetimini, işletmesi gerçekleştirmekle yükümlü bir şirkettir. Şirket yapılacak yatırımlar ile oluşacak değer artışının kamuya aktarılması ile yatırımların maliyetini, işletilmesini ve yönetimini gerçekleştirmektedir.

MTR ayrıca, gayrimenkul projeleri geliştirme, gerekli pazarlıkları yapma ve ortak proje gerçekleştirme, ortak mülkiyet kurma, başlangıç aşamasında ödeme alma, sonrasında elde edilen gelirleri ve varlıkları dağıtma ve paylaşma yetkisine sahiptir. MTR, piyasada yer alan arsaları proje öncesi fiyatlar üzerinde alma, kamulaştırma, yetkisine sahiptir. Bu şekilde oluşacak bütün dışsal yararları maksimize etme ve içselleştirmesini gerçekleştirebilmektedir. Şirketin %23 hissesi 2000 yılı güzünde borsada yatırımcılara açılmıştır. Bu şekilde şirket kuramsal yönetim anlayışı ile faaliyetleri sürdürmektedir. Şirketin gelirleri incelendiğinde demiryolu ve demiryolu ulaşımı ile ilişik işler, gayrimenkul geliştirme, istasyon ticari kullanım ve yönetimi ile kiralama ve yönetimi olarak dört ana başlık altında sınıflandığı projelerin durumlarına göre gelir kalemlerinin ağırlıklarında değişiklik olduğu gözlenebilmektedir (Murakami 2012).

Hong Kong özelinde KÖİ uygulamasından bahsedilmeden önce, ülkede kullanılan mülkiyet biçiminden bahsedilmesi gerekmektedir. Hong Kong'da arsaların hepsi devlete aittir. Üst hakkı tesisi ile mülkiyet paylaşımı gerçekleştirilmektedir. Genellikle 50 yıl süreli üst hakkı tesisi gerçekleştirilmektedir. Üst hakkı tesisinde, başlangıç aşamasında arsa değer payı (land premium) tahsil edilmekte, ardından her yıl üst hakkı kullanım bedeli alınmaktadır. Yıllık üst hakkı bedeli, arsaların vergi değerinin %3'ü olarak belirlenmektedir. Belirtildiği MTR şirketi arsaları, proje öncesindeki duruma göre satın alma veya üst hakkı tesisi yetkisine sahiptir.

Hong Kong özelinde gerçekleştirilen proje değerlendirme çalışmasında metro hattının tek başına ulaşım ücretleri ile maliyetleri karşılanamadığı hesaplanmıştır. Bu nedenle istasyon ve çevrelerinde gayrimenkul yatırımları ve bu yatırımların yönetimi önerisi getirilmiştir. Öneriler doğrultusunda geliştirilen projeler ve metro hattı projesi birlikte ele alındığında, gerçekleştirilen yatırımlardan elde edilecek gelirler ile maliyetin karşılanabileceği tespit edilmiştir. Süreç içerisinde, yatırımların gerçekleştirileceği arsalar, yatırım kararı çıkmadan önceki değeri üzerinden temin edilerek, gerçekleştirilen proje ile sağlanan değer artışının kamuya aktarılması gerçekleştirilmiştir. Metro hattı boyunca istasyon ve çevrelerinde gayrimenkul projeleri, aşamalar halinde hazırlanmıştır.

Havalimanı Ekspres hattı üzerinde yer alan Kowloon İstasyon projesi bunlardan bir tanesidir. Proje 1998 ve 2010 yılları arasında yedi etapta gerçekleştirilmiştir. Proje alanı 13,5 hektardır. Projede 13 inşaat müteahhitlik firması yer almıştır. Proje alanında yoğunluk 8,1 olarak belirlenmiş, gayrimenkul projelerinin arsa primi ve yıllık üst hakkı bedelleri yüklenici firmalar tarafından karşılanmıştır. Projede satış, kiralama ve yönetim sürecinde elde edilecek gelirin paylaşımı öngörülmüştür. Söz konusu proje dahilinde inşa edilen Alışveriş Merkezinin mülkiyetinin %81'i MTR firmasına aittir. Proje dahilinde 608.026 m² (%55,5) konut, 231.778 m² otel ve apart birimler (%21,1), 82.750 m² ticaret (%7,5), 167.472 m² otel (%15,3) alanı olarak inşa edilmiştir (Suzuki vd. 2015). MTR bünyesinde bu şekilde gerçekleştirilen yatırımlar ile raylı sistem hattının maliyetleri karşılanmakta, kentsel hizmet sunumu gerçekleştirilmektedir. Hong Kong örneğinde KÖİ uygulamaları bölgelere ve etaplara ayrıştırılarak gerçekleştirilmiştir. Metro projesi inşaatı

ve işletilmesi ile oluşan değer artışlarının değerlendirilerek gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımları MTR tarafından yürütülmektedir.

KÖİ'leri ile kamu kesimi gerçekleştirmeyi hedeflediği yatırımlarının gün yüzüne çıkmasını sağlamaktadır. Ancak gerçekleştirilecek yatırımların maliyetleri ve elde edilecek gelirler dikkate alındığında her KÖİ projesi uygulanabilir olmamaktadır. Bu nedenle KÖİ projesi ile oluşan veya oluşacak değer artışı dikkate alınarak gerçekleştirilecek ikincil yatırımlar ile elde edilecek gelirler ile beraber maliyetin karşılanması hedeflenmektedir. KÖİ uygulamaların gerçekleşmesi, sürdürülebilir olması için proje değerlendirme süreci önemlidir. Projenin olması için değerlendirme gerçekleştirmekten ziyade, projenin sürdürülebilir, finansmanın sağlanabilir bir şekilde uygulanması sağlanmalıdır. Ayrıca KÖİ uygulamalarında, kamu kesiminin taraf olması nedeniyle, projelerinin gerçekleştirilmesi sürecinde saptanacak borçlanma düşük maliyetli gerçekleşebilir. Ancak, bu hususta projelerin detaylı değerlendirilmesi gerekmektedir. Kamu kesimin taraf veya garantör olması suiistimal edilmemelidir.

4. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASININ MEVZUAT YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

Değer artışının kamuya aktarılması için gerekli mevzuat altyapısının hazır olması gerekmektedir. Bu nedenle değer artışının kamuya aktarılması amacıyla, mevzuatta değer artışının tanımlanması, kamuya aktarılmasına yönelik uygulamaların belirlenmesi önemlidir. Bu kapsamda Türkiye’de önceki bölümlerde belirtilen değer artışının aktarılması yöntemlerine ilişkin mevzuat incelemesi gerçekleştirilmiştir. Türkiye’de mevcut mevzuat, vergi ve harçlar ile değer artışının kamuya aktarılması ve yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin mevzuat altyapısı incelenmiştir. Türkiye’de değer artışının kamuya aktarılması hususunda gerçekleştirilen girişimler başlığında 2013 yılında sunulan Gelir Vergisi Kanunu tasarısı ile 2014 yılında gündeme gelen torba kanun çalışmasında 3194 Sayılı Kanun’un bazı maddelerinde değişiklik yapılması amacıyla önerilen değişiklikler ele alınmıştır.

4.1 Vergi ve Harçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılmasına İlişkin Mevzuat

Değer artışının kamuya aktarılması için vergi ve harçların kullanılması dolaysız yöntemler olarak belirtilmiştir. Kamunun müdahale ve kararı sonrasında gayrimenkullerde yaşanan değer artışının yıllık emlak vergileri, harçlar ile kamuya aktarılması ile gerçekleşmektedir. Ancak uygulanabilirliği açısından değerlendirildiğinde ülkelerin mevzuat altyapıları önem teşkil etmektedir. Her ülkenin kendine has uygulamaları ile karşılaşmaktadır. Bu sebeple Türkiye’de uygulanabilirliği açısından değerlendirilmesi için, Türkiye’de halihazırda kullanılan veya süreç içerisinde kullanılmış uygulamalar için mevzuat altyapısı incelenmelidir.

Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri bir önceki bölümde; yıllık emlak vergileri, harçlar ve şerefiye gibi vergiler ve değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulamaları olarak belirtilmiştir. Bu çerçevede Türkiye’de emlak vergisi mevzuatı, kamu kesimin gayrimenkuller özelinde aldığı şerefiye, harç, harcamalara katılma payı gibi araçların yer aldığı mevzuat ve değer

artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulaması dahilinde yerel yönetimlerin borçlanma araçlarına ilişkin için mevzuat incelenmiştir.

Yıllık emlak vergileri ile ilgili olarak Türkiye’de emlak vergisine esas değerin belirlenmesi süreci, değerlerin güncelleme süreci ilgili mevzuat dahilinde ele alınarak, değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kullanılabilirliği araştırılacaktır. Bu çerçevede 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ele alınmıştır. Emlak Vergisi Kanunu ile birlikte kanunda atıf yapılmış; emlak vergisine esas değerin belirlenmesi hükümlerini içeren “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük¹⁵” ve vergi değerlerinin tespiti, tadili ve güncellenmesi ile ilgili hususların yer aldığı 213 sayılı Vergi Usul Kanunu incelenmiştir.

Harç ve şerefiye gibi vergiler ile değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kullanılması önerilen enstrümanlar olan gelişim harçları, şerefiye vergileri ve özel vergilendirme bölgeleri ile hükümlerin yer aldığı kanun, yönetmelik ve tüzükler ele alınmıştır. Söz konusu yöntem dahilinde kullanılan enstrümanlar incelendiğinde gelişim harçları olarak nitelendirilen Düzenleme Ortaklık Payı’na (DOP) ilişkin hükümlerin yer aldığı 3194 Sayılı Kanun ve kanunda atıf yapılan “İmar Kanunu’nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik¹⁶” incelenmiştir. Ayrıca yerel yönetimler tarafından sağlanan hizmet ve yatırımların maliyetini karşılamak amacıyla tahsil edilen harç, resim ve harcamalara katılma payı ilgili hükümlerin yer aldığı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu dikkate alınmıştır. Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulamaları kapsamında, yerel yönetimlerin borçlanma aracı ihracına yönelik hükümlerin yer aldığı 5393 sayılı Belediye Kanunu ele alınmıştır.

Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılabilecek, tahsilatın merkezi yönetim ve yönetim kurumları tarafından gerçekleştirilen vergi, harç ve benzeri uygulamalar diğer değer artışı kamuya aktarma uygulamaları başlığı altında

¹⁵ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 15/3/1972, Sayı: 14129

¹⁶ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 02/11/1985, Sayı: 18916

ele alınmıştır. Bu kapsamda, gayrimenkullerde yaşanan değer artışı nedeniyle uygulanan ve “Değer Artış Kazancı” olarak tanımlanan, ilgili hükümlerin yer aldığı 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu incelenmiştir. Merkezi yönetim ve kamu kurum ve kuruluşlarınca alınan vergi ve harçların değer artışının kamuya aktarılması hususunda ele alınmasının sebebi; söz konusu vergi ve harçların gayrimenkullerin değeri üzerinden alınması ve bu değer üzerinde yerel yönetimlerin sunduğu hizmet ve yatırımlarında da etkisinin olmasıdır. Söz konusu vergi ve harçlar için, değer ve değer artışının yerel yönetimler tarafından sağlandığı için bu vergi kalemlerinden elde edilen gelirlerin bir kısmının gayrimenkulün yer aldığı belediyelere verilebileceğine ilişkin önerilerin yer alması nedeniyle ele alınmıştır (Anonymous 2017b).

Vergi ve benzeri araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinin Türkiye’de uygulanabilirliğin araştırılması kapsamında emlak vergisi mevzuatı, harç, şerefiye, harcamalara katılma payı gibi mali araçlara ilişkin mevzuat, yerel yönetimlerin tahvil ihracına ilişkin mevzuat ve değer artışının kamuya aktarılmasını sağlayan diğer mali araçlar olmak üzere dört başlık altında ele alınmıştır.

4.1.1 Emlak vergisi mevzuatı

Emlak vergisi mevzuatı başlığı altında yıllık emlak vergisine ilişkin hükümlerin yer aldığı değer artışının kamuya aktarılması sürecinde 1319 sayılı Kanun, “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük¹⁷” ve 213 sayılı Kanun incelenmiştir. Söz konusu mevzuat içerisinde değer artışının kamuya aktarılması hususunda dikkate alınacak hükümler belirlenmeye çalışılmıştır.

Emlak vergisi kanunu yıllık emlak vergileri ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemine uygunluğu açısından ele alındığında bina, arazi vergisine ilişkin hükümler yer almaktadır. Kanunun 11. maddesinde bina vergisi ve 21. maddesinde arazi vergisi ile ilgili olarak vergi değerinin 29. madde hükümlerine göre belirlendiği belirtilmektedir.

¹⁷ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 15/3/1972, Sayı: 14129

Kanunun 29. maddesinde vergi değerin tespitine ilişkin hükümler yer almaktadır. Söz konusu maddenin (a) bendinde; vergi değerin, “arsa ve araziler için, 213 sayılı Kanun’un asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre” belirleneceği ifadesi yer almaktadır. Aynı maddenin (b) bendinde vergi değerin; “binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle” hesaplandığı belirtilmiştir.

Emlak vergisi kanununda, vergi değerin belirlenmesine yönelik olarak 213 sayılı Kanun ve 1319 sayılı Kanun’un 31. maddesi doğrultusunda hazırlanan “Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük”e atıf yapılmıştır. Emlak Vergisi Kanunu’nda belirtilen, vergi değerin takdirine ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tüzüğün kapsamının belirtildiği 1. maddesinde “Bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağı” hükmü yer almaktadır. Tüzüğün 2. maddesinde; vergi değerin rayiç bedel olduğu belirtilmekte, rayiç bedelinde normal alım satım bedeli olduğu hükümleri yer almaktadır. Tüzüğün 5. maddesinde; emlak vergisine esas değerin belirlenmesi sürecinde, vergi haritalarının düzenlenebileceği belirtilmektedir. Vergi haritalarına ilişkin olarak yerel ve ulusal kurum ve kuruluşlardan veri toplanabileceği belirtilmektedir. Bina ve arsalar için, yerleşim yerleri ve arsa değerleri dikkate alınarak bölgelere ayrılması öngörülmektedir. Söz konusu bölgelerinde meydan, sahil, ana cadde, cadde ve sokak ölçeğinde daha detaylı kısımlara ayrılabilen hükümleri yer almaktadır.

Araziler ile ilgili olarak; yerleşim yerlerinin özellikleri dikkate alınarak, arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumunu gösterir nitelikte vergi haritalarının hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

Tüzüğün 7. maddesinde, vergi değerinin takdirine “binaların vergi değeri; kullanılış tarzı, inşaatın nevi ve sınıfına göre takdir olunur” hükmü yer almaktadır. 7. madde ile 8. 9. ve 10. maddelerinde binaların özellikleri, kullanış tarzları, inşaat neveleri, sınıfları tanımlanmıştır. Söz konusu hususlar değerlendirme sürecinde detaylı olarak alındığında doğru değere ulaşılabilir. Tüzüğün 11. maddesinde, bağımsız bölümler ile ilgili olarak vergi değerinin ayrı ayrı takdir olunacağı hükmü yer almaktadır. Tüzüğün 16. maddesinde; bina vergi değerinin takdirinde, “binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.” ifadesi yer almaktadır.

Tüzüğün 17. maddesinde; emsal bina bedeline göre takdiri başlığı altında, vergi değerinin aynı vasıftaki binalarının normal alım satım bedeli dikkate alınarak belirleneceği, gerçekleşme ise benzer vasıftaki binaların normal alım satım bedelleri esas alınarak ve bu şekilde de gerçekleşmez ise farklı özelliklere sahip gayrimenkullerde gerekli ilave indirimler gerçekleştirilerek; zaman düzeltmeleri gerçekleştirilerek belirleneceği belirtilmektedir. Tüzüğün 18. maddesinde; vergi haritalarında binaların, tüzüğün 7., 8., 9. ve 10. maddelerinde belirtilen özellikler dikkate alınarak, binaların konumlarına göre normal alım satım bedellerinin vergi daireleri tarafından kaydedileceği hükümleri yer almaktadır.

Tüzüğün 19., 20., 21. ve 22. maddelerinde; binaların maliyet bedeli ile vergi değerinin tespitine yönelik hükümler yer almaktadır. Maliyet bedeli ile emlak vergisi değerinin hesaplanması ilgili bakanlıklarca hazırlanan inşaat metrekare birim maliyet bedelleri ile arsalarının normal alım satım bedelinin toplanması gerçekleştirildiği belirtilmektedir. Ayrıca binaların özelliklerine göre bazı düzeltmelere ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Tüzüğün 25. maddesinde; vergi değerinin gelir bedeli yoluyla bulunmasına yönelik hükümler yer almaktadır. Bu şekilde vergi değerinin hesaplanmasında, binaların yıllık

ortalama gelirlerinin kullanılacağı belirtilmektedir. Yıllık ortalama gelir olarak, yıllık kira geliri belirtilmektedir. Binaların gelir bedelinin hesaplanması için yıllık ortalama gelirin 10 ile çarpılması sonucu belirlenen değerin kabul edileceği hükmü yer almaktadır.

Arsa vergisinin değerlerinin takdirine ilişkin olarak tüzüğün 26. maddesinde “metrekare itibariyle takdir olunur” ifadesi yer almaktadır. Ayrıca vergi değerinin hesaplanması sırasında dikkate alınacak hususlar belirtilmiştir. Tüzüğün 29. maddesinde, arsa vergi değerinin tespitinde, “arsanın normal alım satım bedeli, emsal arsanın alım satım bedeline göre, bunun mümkün olmaması halinde, emsal olabilecek arsa üzerine inşa edilmiş binanın vergi değeri yoluyla bulunur.” hükümleri bulunmaktadır.

Tüzüğün 30. maddesinde; emsal arsa bedeline göre takdiri başlığı altında, vergi değerinin aynı vasıftaki arsaların normal alım bedeli dikkate alınarak belirleneceği, gerçekleşme ise benzer vasıftaki arsaların normal alım satım bedelleri esas alınarak ve bu şekilde de gerçekleştirilemez ise farklı özelliklere sahip arsaların gerekli ilave indirimler gerçekleştirilerek; zaman düzeltmeleri gerçekleştirilerek belirleneceği belirtilmektedir. Söz konusu maddede, vergi değerinin metrekare birim bedeli üzerinden hesaplanacağı hükmü yer almaktadır. Tüzüğün 32. maddesinde; arsa vergi değerinin bina vergi değeri üzerinden belirlenmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Arsa değerinin bina değeri üzerinden tespiti sırasında, bina değerinden inşaat maliyet bedeli çıkarılarak belirlenebileceği belirtilmektedir.

Arsa ve arazilerin vergi değeri tespitinde birim metrekare değerlerinin belirlenmesi sürecinin takdir komisyonlarınca belirlendiği 1319 Sayılı Kanun’da 213 Sayılı Kanun’a atıf yapılarak belirtilmiştir. Takdir komisyonları Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre belirlenmekte ve çalışmasının gerçekleştirmektedir. Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 49. maddesinin (a) bendinde, bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini nasıl belirlendiği, itirazlara ilişkin hükümler yer almaktadır. Maddenin (b) bendinde, takdir komisyonlarının arsa ve arazilere ilişkin asgari ölçüde birim değeri tespitini dört yılda bir yaptığı belirtilmektedir. Takdir komisyonu kararlarının, büyükşehir belediyelerinde takdir komisyonlarının kararlarının incelenmesi amacıyla merkezi komisyonuna gönderileceği belirtilmektedir. Merkez komisyonun yapısı ile ilgili olarak; başkanlığının

vali veya vekalet verdiği memur tarafından gerçekleştirildiği, üyelerinin ise defterdar veya vekalet verdiği memur, vali tarafından görevlendirilen tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkarlar odaları birliğince görevlendirilen birer kişiden oluştuğu bilgisi yer almaktadır. Ayrıca dört yıl aralıklarla belirlenen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerlerinin Cumhurbaşkanlığı kararı ile sekiz yıla kadar artırılabilereği veya iki yıla indirebileereği hükmü yer almaktadır.

Emlak vergisi kapsamında belirlenen değerlerin güncellenmesi dışında tadile edilmesi ile koşullar kanunun 63. maddesinde belirtilmiştir. 63. madde yer alan değer artışı ile ilgili olarak “herhangi bir sebep yüzünden devamlı olarak bina gayrisafı iratları ile arazi kıymetlerinde en %20 nispetinde artması veya eksilmesi” halinde mevzii tadilat gerekleştirilebileereği belirtilmiştir. Mevzi tadilat gerçekleşmesi için 66. maddede belediye encümeni, köy ihtiyar heyeti ve il idare kurulunca kararının gerektiği belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen değer artışının gerçekleşmesi durumunun yanında; yeni bina inşası, bina yıkımı, bina kullanım tarzının değişimi, arsa ve arazilerin ifraz veya birleştirilmesi, araziler üzerinde veya altında yapı inşaatı, arazilerin parsellenerek arsaya dönüşmesi gibi hallerde tadilat sebepleri arasında yer almaktadır.

Takdir komisyonları ile ilgili hükümler kanunun 72. maddesinde yer almaktadır. Emlak vergisi kanunda belirtilen, arsalara asgari ölçüde birim değer tespiti takdir komisyonu başkanlığı, belediye başkanı veya vekil olarak memur tarafından gerçekleştirilmektedir. Üyeleri, belediyenin yetkili memuru, defterdarlık veya vergi dairesi başkanlığı tarafından görevlendirilen iki memur, tapu sicil müdürü veya vekil olarak atadığı bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye ve ilgili mahalle ve köylerin muhtarlarından oluşmaktadır. İlgili olan bölgelerde, organize sanayi bölgesini bir üye de komisyona dahil olmaktadır. Arazilere ait asgari ölçüde birim değer tespiti takdir komisyonu ile valinin başkanlığında, defterdar, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı (Tarım ve Orman Bakanlığı) il müdürü ve il merkezlerinde ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden oluşmaktadır.

4.1.2 Harç, şerefiye, harcamalara katılma payı gibi mali araçlara ilişkin mevzuat

Harç, şerefiye, harcamalara katılma payı gibi mali araçlarla ilişkin mevzuat incelemesinde harçlar ve şerefiye gibi vergiler ile değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler incelenmiştir. Bu kapsamda 3194 Sayılı Kanun'da yer alan geliştirme harcı olan DOP ve 2464 Sayılı Kanun'da yerel yönetimlerin sundukları hizmet ve gerçekleştirdikleri yatırımlar nedeniyle talep ettikleri mali araçlar ele alınmıştır. Bunlarla birlikte Belediye Gelirleri Kanunu'nda yer alan harç ve harcamalara katılma payı enstrümanlarına ilişkin ilgili yönetmelik incelenmiştir.

Gelişim harçları olarak değerlendirilen 3194 Sayılı Kanun'da yer alan parselasyon planının hazırlanması başlığı altında belirtilen Düzenleme Ortaklık Payı'na (DOP) ilişkin hükümler kanunun 18. maddesinde yer almaktadır. Söz konusu 18. maddenin başlığı "Arsa ve arazi düzenlemesi" iken 7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un¹⁸ 9. maddesi ile başlık parselasyon planının hazırlanması olarak değiştirilmiştir. Ancak, imarsız alanlarda Uygulama İmar Planı doğrultusunda imar parsellerinin oluşturulması sürecinde gerçekleştirilen kamu kesiminin hizmetlerini sunması için gereken yol, park, sosyal kültürel tesis alanı gibi kullanımlar, parselasyon planının hazırlanması sürecinde gerçekleşen arsa ve arazi düzenlemesi kapsamında ele alınmaktadır. Bu nedenle söz konusu hükümler kapsamında DOP gelişim harcı olarak incelenmiştir.

Kanunun 18. maddesinin 2. fıkrasında; "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir." ifadesi yer almaktadır. Bununla birlikte, DOP uygulaması kapsamında gerçekleştirilen arsa ve arazi düzenlemesi kapsamında uygulama öncesi arsa ve arazilerinin yüzölçümünün en fazla %45'inin hizmet alanları için ayrılabilceği belirtilmiştir. 18. maddenin 1. fıkrasında

¹⁸ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 4/7/2019, Sayı: 30827

parselasyon planını yaptırmaya belediyenin yetkili olduğu belirtilmektedir. Belediyelerin ve belediye hizmet alanların dışında ise, valiliklerin yetkili olduğu belirtilmektedir. Ayrıca parselasyon planının yaptırılması sırasında maliklerin muvafakat aranmaksızın gerçekleştirildiğı ve re'sen tescil işlemlerinin yapıldığı belirtilmiştir.

3194 Sayılı Kanunun 18. maddesinin 3. fıkrasında DOP ile oluşturulan alanlarının ne amaçla kullanılacağı belirtilmiştir. Yeni oluşturulan alanlar; “bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarının oluşturulacağı” hükmü yer almaktadır.

Maddenin 4. fıkrasında oluşturulan alanların belediye tarafından sağlanan hizmetler için kullanılacak ise belediye adına, diğer alanlar ise söz konusu hizmeti sağlayacak idare adına tescil olmak üzere Hazine adına tescil edileceğı bilgisi yer almaktadır. Maddenin 5. fıkrasında DOP uygulaması sonrası oluşturulan alanların kamu hizmetlerinin karşılama hususunda yetersiz olması halinde hazine mülkiyetindeki alanlardan veya tescil harici alanlardan karşılanır ifadesi yer almaktadır. Söz konusu alan ihtiyacı bu şekilde karşılanamaz ise kamulaştırma ile arsa edinimi gerçekleştirileceğı hükmü yer almaktadır.

Aynı maddenin, 7. fıkrada DOP alınarak arsa düzenlemesinin bir defa gerçekleştirilebileceğı; imar plan kararları ile yapılaşma koşullarının değışmesi, nüfusta artış olması koşullarında ilgili parsellerde gerçekleştirilecek düzenleme önceki değerinden az olmadığı takdirde ilk uygulamada gerçekleştirilen DOP'un %45'e kadar artırılabilceğı hükmü yer almaktadır. Söz konusu fıkra 09.07.2019 tarihinde değıştirilmiştir. Öncesinde DOP oranı %40 olarak gerçekleştirilmekte iken belirtilen tarihte artırılmıştır. Artan oran nedeniyle yeniden düzenleme uygulaması gerçekleştirilmesi halinde DOP'un %45'e tamamlanması ve ilave DOP kesintisinin gerçekleştirilmesi için değıştirildiğı düşünülmektedir.

Söz konusu maddenin 10. fıkrasında DOP kesintisinin yapılamayacağı yerlerde, bu payın bedelinin belirlenerek, kamulaştırma sürecinde kullanılacağı belirtilmektedir. 11. fıkra da bedelin belirlenmesinin lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirileceği hükmü getirilmiştir. 15. fıkra da; düzenleme alanı içerisinde, uygulamaya konu alanlar üzerinde yer alan ağaç ve yapı bulunması halinde söküm ve yıkım işlemlerinin belediye veya valiliklerce enkaz bedeli ödenerek gerçekleştirileceği hükümleri yer almaktadır.

3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesinde yer alan arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin esaslar, "İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile belirlenmiştir. Söz konusu yönetmelikte arsa ve arazi düzenlemesinin nasıl gerçekleştirildiği belirtilmektedir. Değer artışının kamuya aktarılması hususunda dikkat çeken bir unsur ile karşılaşılmamıştır.

Gelişim harçları sınıfında yer alan, kamu hizmet ve yatırımlarının maliyetinin karşılanması amacıyla alınan harç ve harcamalara katılma paylarına ilişkin hükümler 2464 Sayılı Kanun'da yer almaktadır. Yerel yönetimlerin sundukları hizmet ve gerçekleştirdikleri yatırımların maliyetlerinin karşılanması nedeniyle aldıkları harç ve harcamalara katılma payları, söz konusu müdahaleler ile değer artışı sağladıkları için değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılabileceği için ele alınmaktadır.

Kanunun ikinci kısmında belediye harçları çeşitleri ve hangi hallerde alındığına ilişkin hükümler yer almaktadır. Değer artışının kamuya aktarılmasında yararlanılabilecek bina inşaat harcı, imar ile ilgili harçlar değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılabilir harç kalemleri olabilir. Bina inşaatı, parselasyon harcı, plan ve proje tasdik harcı gibi harçlar kanunun Ek 1. maddesi ve 80. maddesinde belirtilmiştir.

Kanunun üçüncü kısmında harcamalara katılma payları çeşitleri ve hangi hallerde alındığına ilişkin hükümler yer almaktadır. Söz konusu harcamalara katılma payları; yol harcamalarına katılma payı, kanalizasyon harcamalarına katılma payı ve su tesisleri harcamalarına katılma payı olarak kanunda yer almaktadır.

Yol harcamalarına katılma payı; Kanunun 86. maddesinde yolların inşa, tamir ve genişlemeye tabi tutulması halinde yollara cephesi bulunan veya bir yola çıkışı bulunmaması nedeniyle müdahaleye konu yoldan yararlanan gayrimenkul sahiplerinden belediye meclis kararı ile alınabildiği belirtilmektedir. Söz konusu harcamalara katılma payı; yeni yol açılması, mevcut yolların %40 ve daha fazla genişletilmesi, bakımsız yolların kaplanması, kaldırım yapılması, kaldırımların sökülerek yeniden yapılması halinde alınabileceği hükmü yer almaktadır. Ancak söz konusu maddede, yolların kaldırımlarda dahil olarak 15 metreden fazla genişliklerine düşen giderlerin belediyelere ait olduğu, harca konu edilemeyeceği belirtilmektedir.

Kanalizasyon harcamalarına katılma payı ile ilgili olarak Kanunun 87. maddesinde; yeni kanalizasyon tesisi yapılması ve mevcut tesislerin ıslah edilmesi halinde söz konusu müdahaleden yararlanan gayrimenkul sahiplerinden alındığı belirtilmektedir.

Kanunun 88. maddesinde su tesisleri harcamalarına katılma payı yeni içme suyu tesisi ve mevcut şebekelerin ıslahı nedeniyle dağıtımın yapıldığı saha dahilindeki gayrimenkul sahiplerinden alındığı hükmü yer almaktadır.

Harcamalara katılma payı uygulamalarına ilişkin esaslar, Kanunun 94. maddesi doğrultusunda yayınlanan “2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nun Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik¹⁹” ile hükme bağlanmıştır. Yönetmeliğin 5. maddesinde yukarıda bahsedilen harcamalarına katılma payının giderlerin ilgili bakanlık veya İller Bankası Genel Müdürlüğü’nün belirlediği birim fiyatlar ve rayiçler üzerinden ve alınacak miktarların gerçekleştirilen giderlerin 1/3’ü kadar olabileceği belirtilmektedir. Söz konusu harcamalara katılma payı miktarlarının üst sınırını yönetmeliğin 16. maddesinde gayrimenkullerin vergi değerinin %1’i olarak belirtilmiştir.

¹⁹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 21/08/1981, Sayı: 17435

4.1.3 Yerel yönetimleri tahvil ihracına ilişkin mevzuat

Yerel yönetimlerin tahvil ihracına yönelik mevzuat incelemesi, değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının alıkonulma yönteminin Türkiye’de uygulanabilirliğinin araştırılması açısından gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda 5393 Sayılı Kanun’da belediyelerin borçlanma aracı olan tahvil ihracına ilişkin hükümler incelenmiştir. Ayrıca borçlanma araçlarına ilişkin hükümlerin yer aldığı Sermaye Piyasası Kurumu tarafından hazırlanan Borçlanma Araçları Tebliği (VII – 128.8) ele alınmıştır.

Kanunun “borçlanma ve iktisadi girişimler” başlığı altında borçlanma hususlarının yer aldığı 68. madde tahvil ihracına ilişkin hükümler yer almaktadır. Söz konusu maddede “Belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri karşılamak amacıyla aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre borçlanma yapabilir ve tahvil ihraç edebilir.” ifadesi yer almaktadır. Söz konusu maddenin (c) bendinde tahvil ihracının, belediyelerin yatırım programları içinde yer alan projelerin finansmanı için yapılabileceği hükmü yer almaktadır.

Belediye tahvil ihraç limitlerine ilişkin; 2013 yılı Borçlanma Araçları Tebliği (VII – 128.8) 9. madde 8. fıkrada, 5393 Sayılı Kanun’da belirtilen limitler dışında diğer kanunlarda yer alan limitlerin uygulanmayacağı belirtilmiştir.

4.1.4 Değer artışının kamuya aktarılmasını sağlayan diğer mali araçlar

Değer artışının kamuya aktarılması sürecinde uygulanan veya uygulanması önerilen diğer mali araçlar bu bölümde ele alınacaktır. Ele alınan söz konusu mali araçlar değer artışının kamuya aktarılmasını sağlamaktadır. Söz konusu uygulamalar, kentsel müdahale ve yatırımları gerçekleştirilen yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu vergi ve harçlar merkezi yönetim tarafında tahsil edilmektedir. Bu mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması sonrasında elde edilen gelirlerin, ilgili gayrimenkullerin yer

aldığı yerel yönetimler ile paylaşabileceği öneri doğrultusunda ele alınmıştır (Anonymous 2017b).

Değer artışının kamuya aktarılmasını sağlayan diğer mali araç; 193 Sayılı Kanun'da tanımlanan ve gayrimenkullerde yaşanan değer artışının vergilendirilmesinde yararlanılan değer artış kazancı vergisidir. 193 Sayılı Kanun'un 80. maddesinde gelir unsurları arasında nitelendirilen diğer kazanç ve iratlar değer artışı kazançları ve arızî kazançlar olarak sınıflandırılmıştır. Kanunun mükerrer 80. maddesinin (1) numaralı bendinde; "edinim şeklinin ne olursa olsun; kanunun 70. maddesinin 1. fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde belirtilen mal ve hakların, edinimi tarihinden başlayarak beş yıl içerisinde elden çıkarılması halinde elde edilen kazançların vergilendirileceği belirtilmektedir.

Söz konusu mal ve haklar içerisinde yer alan arazi, bina, gayrimenkul olarak kabul edilen hakların satışı ile elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi, değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kullanılabilecek bir enstrüman olarak kullanılabilir. Söz konusu değer artış kazançların vergilendirilmesi Gelir Vergisi kapsamında Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmektedir (Anonim 2008).

4.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılmasına İlişkin Mevzuat

Yatırımlı odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri dolaylı yöntemler olarak belirtilmektedir. Söz konusu yöntemler dahilinde, kamu kesimi değer artışına nedenle olan müdahale ve yatırımları gerçekleştirirken, oluşan değer artışını alıkoyarak, müdahale ve yatırımlar için finansman sağlamaktadır. Söz konusu yöntemlerde birincil amaç değer artışının kamuya aktarılması değildir. Planlanan müdahale ve yatırımlarının gerçekleştirilmesi sürecinde, ortaya çıkan değer artışını söz konusu müdahale ve yatırımların gerçekleştirilmesinde kullanılmaktadır. Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemleri olan; arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi, yapılaşma hakkı satışı, kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ve KÖİ uygulamalarına ilişkin mevzuat altyapısı incelenmiştir.

Yatırımı odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinin Türkiye’de uygulanabilirliğinin araştırılması kapsamında kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı, yapılaşma hakkı mevzuatı, kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı ve KÖİ mevzuatı incelenecektir. Kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı incelenerek, kamu kesiminin arsa satış, kiralama ve üst hakkı ile değer artışının kamuya aktarılması yöntemi dahilinde gerçekleştirdiği kamulaştırma, satış, kiralama ve üst hakkı tesisine ilişkin mevzuatta değer artışının kamuya aktarılmasının uygulanabilirliği araştırılmıştır. Yapılaşma hakkı satışına ilişkin mevzuat araştırması yapılmış, yapılaşma hakkına ilişkin mevzuat kapsamında satışına dair hükümler belirlenmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile değer artışının kamuya aktarılması amacıyla kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı incelenmiştir. Dönüşüm ve düzenleme uygulamaları sırasında değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler araştırılmıştır. Son olarak, KÖİ mevzuatı ele alınarak, KÖİ ile değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin yasal altyapı incelenecektir.

Kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı içerisinde, kamu kesiminin arsa satış, kiralama ve üst hakkı uygulamalarını sürecinde yerel yönetimlerin yetkilerine ilişkin hükümlerin yer aldığı 5393 Sayılı Kanun’un ilgili maddeleri araştırılmıştır. Değer artışını kamuya aktarılması sürecinde gerçekleştirilen arsa üretimi ve satış ile ilgili olarak 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ve ilgili kanun dahilinde yayınlanan “1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11. maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik²⁰” ve “Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik²¹” incelenmiştir. Bununla birlikte kamuya ait gayrimenkullerin tasarruflarına ilişkin hükümlerin yer aldığı 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve “Hazine Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik²²” ele alınmıştır. Ayrıca kiralama ve üst hakkı tesisine ilişkin hükümlerin yer aldığı; 2886

²⁰ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 11/10/2005, Sayı: 25963

²¹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 11/09/2004, Sayı: 25580

²² T.C. Resmi Gazete, Tarih: 19/06/2007, Sayı: 26557

ve 4721 Sayılı Kanunlar içerisinde ilgili kamunun gayrimenkullerini tasarrufuna ilişkin hükümler incelenmiştir.

Yapılaşma hakkı satışı yönteminde değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin yapılaşma hakkı mevzuatı incelenmiştir. Türkiye’de yapılaşma hakkı satışına ilişkin yasal düzen olmaması nedeniyle yapılaşma hakkına transferine ilişkin hükümlerin yer aldığı, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 6306 Sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ve 29/06/2011 tarih, 644 numaralı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname içerisinde yapılaşma hakkı satışı kapsamında ele alınabilecek yapılaşma hakkına ilişkin hükümler incelenmiş, yapılaşma hakkı satışına ilişkin hükümlerin yer alıp almadığına ilişkin bir araştırma gerçekleştirilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı incelenmiş, kentsel dönüşüm veya kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile değer artışının kamuya aktarılması hususlarına ilişkin hükümler araştırılmıştır. 3194 Sayılı Kanun’da yer alan arsa ve arazi düzenlenmesi hususları araştırılarak, kentsel arsaların yeniden düzenlenmesine ilişkin hükümler belirlenmeye çalışılmıştır. Bununla birlikte 775 Sayılı Gecekondu Kanunu içerisinde arsa yeniden düzenlemeye ilişkin hükümler araştırılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında 5293 Sayılı Belediye Kanunu’nda belediye verilen yetkiler araştırılmış ve 6306 Sayılı Kanun içerisinde kentsel dönüşüm uygulamaları incelenerek, değer artışının kamuya aktarılması hususunda ne gibi hükümler yer aldığı tespit edilmeye çalışılmıştır.

KÖİ mevzuatı incelenerek KÖİ uygulamalarında değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler araştırılmıştır. Bu kapsamda bir KÖİ modeli olan Yap – İşlet – Devret modeline ilişkin 996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap – İşlet – Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun incelenmiştir. Söz konusu yatırımlar içerisinde değer artışının kamuya aktarılması bir finansman kalemi olarak önerildiği için, KÖİ modelinde gerçekleştirilen borçlanma sürecinin araştırılması amacıyla 4749 Sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümleri ele

alınmıştır. KÖİ uygulamaları ile oluşan değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler araştırılmıştır.

Yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinin Türkiye’de uygulanabilirliğinin araştırılması kapsamında; kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı, yapılaşma hakkı mevzuatı, kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı ve KÖİ mevzuatı olmak üzere dört başlık altında ele alınacaktır.

4.2.1 Kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı

Değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile ilgili mevzuat kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı kapsamında ele alınmıştır. Bu amaçla söz konusu işlemlere ilişkin yetkilerin yer aldığı 5393 Sayılı Kanun incelenmiştir. Bununla birlikte, kamunun arsa üretimi, gayrimenkul tasarrufu konusunda hükümlerin yer aldığı “1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bu Kanuna İlişkin Yönetmelik”, 4706 Sayılı Kanun ile “Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik”, 2886 Sayılı Kanun ve 4721 Sayılı Kanun’da yer alan arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler ele alınmıştır.

Kamu gayrimenkul tasarruf mevzuatı içerisinde, belediyelerin yetkilerine ilişkin hükümlerin yer aldığı 5393 Sayılı Kanun ele alınmıştır. Söz konusu kanunun 59. maddesinde belediye gelirleri belirtilmiştir. Maddenin (d) bendinde “taşınır ve taşınmaz malların kira, satış ve başka suretle değerlendirilmesinden elde edilecek gelirler” belediye gelirleri arasında tanımlanmıştır.

Söz konusu Kanun’un 69. maddesinde “Arsa ve Konut Üretimi” ne ilişkin hükümler yer almaktadır. Maddenin 1. fıkrasında belediyelerinin imarlı ve alt yapı arsalar üretme; konut ve toplu konut yapma, satma, kiralama ve bu amaçlarla arsa satın alma, kamulaştırma yapma, söz konusu arsaları trampa yapma yetkilerine sahip olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte, bu uygulamaları gerçekleştirmek amacıyla bankalarla

işbirliği yapabilme ve gerektiğinde ortak projeler gerçekleştirme yetkisi bu fıkra da tanınmıştır. Söz konusu işlemleri, düzenli kentleşme ve bölgede ihtiyaç duyulan konut, sanayi ve ticaret alanları karşılamak için gerçekleştirildiği belirtilmektedir. 69. maddenin 2. fıkrasında arsalar hariç konut ve işyerlerinin satışının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabii olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu fıkra da belediyelerin sosyal amaçlı, bedeli 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan tutardan aşağı olmamak kaydıyla arsa tahsisi gerçekleştirebileceği hükümleri yer almaktadır. Bununla birlikte, 775 Sayılı Kanun'un 25. maddesinde belirtilen koşulları sağlayan kişilere arsa ve konut sağlanabileceği hükümleri yer almaktadır.

1164 Sayılı Kanun'un amacı 1. maddesinde açıklanmıştır. Söz konusu maddede; "arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır." ifadesi ile kanunun amacı belirtilmiştir. Aynı maddede belirtilen işlemlerin Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütüldüğü belirtilmektedir.

Kanunun 2. maddesinde TOKİ'nin kanun kapsamında yetkileri belirlenmiştir. Maddenin 1. fıkrasında (a) bendinde; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma yapmak, devir, satın alma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamak; (b) bendinde, arsa stoku ve tanzim satışları yapmak; (c) bendinde sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmak, kiralamak, trampa yapmak, irtifak hakkı tesis etmek; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamak ve satmak; ve (f) bendinde konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamak, olarak tanımlanmıştır. Ayrıca (c) bendinde belirtilen işlemlerin gerçekleştirildiği hallerde yargı kararları iptal edilmesi halinde, ihale bedellerinin güncellenmiş değeri veya emsal değeri üzerinden TOKİ mülkiyetinde bulunan, yakın arazi ve arsaları vermeye yetkili olduğu bilgisi yer almaktadır.

Aynı maddenin 2. fıkrasında TOKİ'nin kanun dahilinde değerlendireceği taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapmaya ve yaptırmaya yetkili

olduğu belirtilmiştir. Ancak söz konusu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerince gerçekleştirilmelidir. Kanunun 9. maddesinde kanun kapsamında gerçekleştirilecek, konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için kamulaştırma yetkisi tanımlanmıştır. 10. maddede, yukarıda belirtilen işlemleri gerçekleştirmek için öngördüğü ve tapu idarelerine bildirerek sınırlama gerçekleştirdiğı gayrimenkullerin ön alım hakkına sahip olduğı belirtilmiştir. Söz konusu gayrimenkullerin satışı gerçekleştirdiğı hallerde 30 gün içerisinde, satım bedelini ödeyerek, gerçekleştirilen tescilin iptal edilmesi ve kendi adına tescilini gerçekleştirebilmektedir.

1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11. maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik; TOKİ'nin sattığı ve devrettiğı arsa ve arazilerin amacı doğırlusunda kullanılması ve gerçekleştirilen satış ve devir işlemlerinde belirtilen koşulların sağlanması amacı içerisinde, tapu kayıtlarında şerh koydurma, kaldırma ve istisnaları ileterek üçüncü kişilere satış, devir, temlik ve haczedilmemesine yönelik usul ve esasları kapsamaktadır. Yönetmelikte kanun kapsamında tanzim satış, onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunan veya imar uygulaması gerçekleştirilerek arsa niteliğı kazanmış taşınmazların sınırlandırılmış belirli bir kitleye yönelik ihale ile satışı olarak tanımlanmıştır.

“Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik” TOKİ tarafından gerçekleştirilen altyapılı arsa sunumu amacıyla arsa ve arazi temini, altyapılı arsa üretimi ve altyapılı arsaların tahsis yoluyla satışı, iş ve işlemlerini kapsamaktadır. Yönetmelikte altyapılı arsa üretimi için arsa ve arazinin teminin bedelli veya bedelsiz, peşin veya vadeli olarak gerçekleştirilebileceğı belirtilmektedir. Arsaların hazineden, kamu kurum ve kuruluşlarından veya özel kişi ve kuruluşlardan temin edilebileceğı belirtilmiştir.

4706 Sayılı Kanun'un amacı 1. maddesinde, “hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır.” olarak belirtilmiştir. Söz konusu kanunda kamuya ait taşınmazlarının satışının gerçekleştirilerek gelir elde edilmesi hedeflenmektedir. Kanun hükümlerinde, kamu taşınmazlarının belediyelere toplu konut yapmak amacıyla rayiç bedel üzerinden devredilebileceğı belirtilmektedir. Satışlardan elde edilen tahsilatlarının

%10'nun 775 Sayılı Kanun hükümlerince muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak üzere fon hesabına aktarılması gerektiği belirtilmiştir. Kalan miktarların %30'unun belediyelere, büyükşehir olması durumunda %10'nun büyükşehir belediyelerine dağıtılması hükmü getirilmiştir. Bununla birlikte, taşınmazların belediye mücavir alanı dışında olması durumunda tahsil edilen miktarın %25'inin il özel idarelerine aktarılması öngörülmüştür.

“Hazineye Ait Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmelik” ile hazineye ait ve devletin tasarrufunda bulunan gayrimenkulleri satış, trampa, arsa veya kat karşılığı inşaat yaptırma, ön izin verme, irtifak hakkı kurulması, ecir misil ve tahliye işlemlerine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Uygulamaların gerçekleştirilme sürecinde takip edilecek hususlar belirlenmiştir.

2886 Sayılı Kanun'un 1. maddesinde; alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işlerinin genel bütçeye dahil daireler, katma bütçeli idareler ve il özel idarelileri ile belediyelerce hangi hükümlere yürütüleceği belirlenmiştir. Söz konusu işlemlerin nasıl gerçekleştirileceği sürecinde; değer artışının oluşturulması veya değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümler yer almamaktadır.

Bununla birlikte, değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılan bir yöntem olan kamu gayrimenkullerinin kiralanmasına ilişkin kanunun 64. maddesinde kiralama süresi 10 yıl olarak kısıtlanmıştır. Kiralama süresinin 3 yıldan fazla olduğu hallerde Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın izni gerektiği belirtilmiştir. Ancak kiralama işleminin, turistik tesis kurulacak yerler, turistik tesisler, enerji üretimi tesisleri için, enerji iletim ve dağıtım tesis ve şebekeleri için gerçekleştirilmesi halinde kiralama süresinin 10 yılda daha fazla süre ile gerçekleştirilebileceği hükmü yer almaktadır.

Üst hakkına ilişkin olarak, 4721 Sayılı Kanun'un 826. maddesinde; bir gayrimenkul mülkiyetine sahip kişinin, gayrimenkul altında veya üstünde yapı yapılmaması veya mevcut yapıların muhafaza edilmesi amacıyla üçüncü kişilere irtifak hakkı kurabileceği belirtilmiştir. Söz konusu üst hakkının devredilebilir ve mirasçılara geçebilir olması aynı

maddede yer almaktadır. Kanunun 827. maddesinde üst hakkının içerik ve kapsamının hazırlanan sözleşme ile belirlendiği belirtilmiştir.

4.2.2 Yapılaşma hakkı mevzuatı

Türkiye’de yapılaşma hakkı satışı ile uygulamasına yönelik bir mevzuat bulunmaktadır. Mevzuatta yapılaşma hakkı satışına dışında yapılaşma hakkı transferine ilişkin hükümler yer almaktadır. Ancak uygulama alanları kısıtlıdır. Yapılaşma hakkı transferine ilişkin hükümler 2863 Sayılı Kanun, 6306 Sayılı Kanun ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede yer almaktadır. 2863 Sayılı Kanun’un 17. maddesinde; yapılaşma hakkı transferi ile ilgili olarak, kültür varlıkları arasında tanımlanan taşınmazların yer aldığı alanlarda gerçekleştirilen koruma amaçlı imar planı nedeniyle yapılanma (yapılaşma) hakları kısıtlanmış ise kısıtlanmış imar hakkı aktarılabileceği hükmü yer almaktadır.

Maddenin (c) bendinde aktarılan imar haklarının, imar planları ile açık aktarım alanı olarak belirlenmiş, kişilerin mülkiyetindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara aktarılmasında belediye ve valiliklerin yetkileri olduğu belirtilmiştir. Söz konusu aktarıma konu yapılaşma haklarının lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince tarafından rayiç değer denkleştirilmesinin gerçekleştirileceği hükmü yer almaktadır. Ayrıca yapılaşma hakkının menkul kıymetleştirilmesi gerçekleştirilerek İller bankası tarafından korunacağı hükmü bulunmaktadır. Diğer bir ifade ile yapılaşma hakkı sertifikaya konu edilerek korunmaktadır.

6306 Sayılı Kanun’un “Uygulama İşlemleri” başlığı altında yapılaşma hakkı transferi ile ilgili olarak; 6. maddenin 5. fıkrasının (b) bendinde bakanlık yetkileri arasında; riskli alanlarda bulunan taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümlerde dahil olarak taşınmazları trampa, mülkiyeti ve imar haklarını aktarmaya yetkili olduğu belirtilmiştir. Kanunda bunun dışında imar hakkı aktarımına ilişkin bir hüküm yer almamaktadır.

644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 6. maddesinde bakanlığın hizmet birimleri arasında belirtilen Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün görevlerinin yer aldığı 11. maddenin 1. fıkrasının (d) bendinde ; “dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.” ifadesi ile yapılaşma hakkı transferine ilişkin hüküm getirilmiştir.

4.2.3 Kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesi mevzuatı

Kentsel dönüşüm ve arsaların yeniden düzenlenmesine ilişkin mevzuat kapsamında değer artışının kamuya aktarılması sürecinde önerilen kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesine ilişkin hususlar belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan arsa ve arazi düzenlemesi hükümleri ile kentsel dönüşüm ile hükümlerin yer aldığı 5393 Sayılı Kanun ve 6306 Sayılı Kanun incelenmiştir.

Kentsel arsaların yeniden düzenlemesi ile ilgili olarak 3194 Sayılı Kanun ele alınmıştır. Kanunun 3. kısmında “Parselasyon Planının Hazırlanması” başlığı ifraz ve tevhid, tescil ve şüyuun izalesi, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar ve parselasyon planlarının hazırlanması hususlarına ilişkin hükümler yer almaktadır. Kanunun 15. maddesinin 1. fıkrasında imar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına göre parselasyon planı yapılmasının esas olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte 2. fıkrada imarlı alanlarda ve parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda da ifraz ve tevhid işlemlerinin gerçekleştirilebileceği ifadesi yer almaktadır.

Kanunun 18. maddesinde yer alan hükümler içerisinde; kentsel alanlarda yeniden imar düzenlemesi hususunda, öncesinde arsa veya arazi düzenlemesi yapılmış alanlarda DOP oranının %45'e tamamlanarak tekrar düzenleme gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir. Kanunun 18. maddesinin 7 fıkrasında “Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması

kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.” ifadesi yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak 5393 Sayılı Kanun'da 73. maddede hükümler yer almaktadır. Maddenin 1. fıkrasında belediyelerin meclis kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri gerçekleştirebileceği belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri; konut, sanayi, ticaret, kamu hizmet, rekreasyon, her türlü sosyal donatı alanları ve teknoloji parkları oluşturmak; eskiyen kent yapılarının yeniden inşa veya restore etmek; kentin tarihi ve kültürel dokusunun korumak veya deprem riskine karşı önlemler almak, olarak sıralanmıştır. Bahsedilen hususlardan bir ve birkaçının gerçekleştirilmesi amacıyla, belediye veya mücavir alan içerisinde yer alan alanlar, kentsel dönüşüm ve proje alanı olarak ilan edilebilir, hükmü yer almaktadır.

Aynı maddenin 2. fıkrasında alan büyüklüklerin en az 5 ve en çok 500 hektar olabileceği belirtilmiştir. Ancak söz konusu alanların; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi ve etaplar halinde yapılabilmesi gibi konular ile alan büyüklüğünün yukarıda bahsedilen büyüklükler arasında takdiri belediye meclislerinin yetkisindedir. Söz konusu maddenin 4. fıkrasında kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde gerçekleştirilecek her ölçekli imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni her türlü imar işlerinin 3194 Sayılı Kanun çerçevesinde gerçekleştirileceği belirtilmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında altyapı ve rekreasyon harcamalarının proje ortak gideri olarak sayılacağı maddenin 9.fıkrasında hükme bağlanmıştır. Proje ortak giderlerinin belediye ait inşaatlarda belediye tarafından karşılanacağı, özel mülkiyette olan inşaatlarda ise, özel mülkiyet konusu alanlarının metrekaresi oranında giderlere katılma zorunluğu bulunmaktadır. Proje ortak giderlerinin ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamayacağı söz konusu fıkrada belirtilmiştir. Ayrıca aynı maddenin 12. fıkrasında belediyelerin söz konusu alanlarda imar uygulaması, imar uygulaması yapılan alanlarda taşınmazların değer tespiti ve hak sahiplerine yeniden dağıtılması, hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar gerçekleştirilmesi hususlarında yetkili olduğu hükmü yer almaktadır.

6306 Sayılı Kanun'da kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin hükümler yer almaktadır. 6. maddenin 1. fıkrasında "Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından re'sen yapılır veya yaptırılır." ifadesi yer almaktadır. Bunula birlikte üzerindeki binaların yıkıldığı arsaların malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu nedenle maliklerin yukarıda bahsedilen işlemler ile yeniden bina yaptırılması, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usullerle arsaların değerlendirilmesi için paydaşların üçte iki çoğunluğunun onayı aranmaktadır. Kararlara katılmayan paydaşlarının payları Bakanlık tarafından rayiç değeri belirlenerek diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satışı gerçekleştirilir hükmü yer almaktadır. Satış işlemlerinin gerçekleştirilmemesi durumunda; bakanlığın talebi doğrultusunda, bakanlık tarafından ödenmek üzere hazine adına tescil edileceği belirtilmektedir.

Ayrıca aynı maddenin 2. fıkrasında üzerindeki binaların yıkıldığı arsalarda, üçte iki yoğunluğun sağlanamaması durumunda bakanlığın acele kamulaştırma yöntemine başvurabileceği belirtilmektedir. Aynı maddenin 5. fıkrasında bakanlık yetkileri belirtilmektedir. Fıkranın (a) bendinde söz konusu alanlarda her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmak; (b) bendinde taşınmazları satın almak, ön alım hakkı kullanmak, bağımsız bölümlerde dahil trampa yapmak, taşınmaz mülkiyetini veya yapılaşma hakkının başka bir alana aktarmak; (c) bendinde taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlayarak menkul kıymete dönüştürmek; (ç) bendinde KÖİ'ye dayanan uygulamalar ve kat veya hasılat karşılığı usullerinin de dahil olduğu yöntemler ile inşaat yapmak veya yaptırmak, arsa paylarının paylaşmak; (d) bendinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu doğrultusunda paylaşmak, payları ayırmak veya birleştirmek ile 4721 sayılı Medeni Kanun hükümlerince sınırlı aynı hak tesisi gerçekleştirmek; (e) bendinde hazine mülkiyetinde olan ve bu kanun kapsamında ele alınan taşınmazlar ile kanun kapsamında kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar sonucunda bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek için satmak ve kiralamak; (f) bendinde kanun kapsamında konut ve işyeri satın almak ve bunları devretmek; (g) rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek uygulamalar gerçekleştirmek ve (ğ) bendinde parselasyon planlarında, gerekli

görülmesi halinde, DOP oranı eksik kullanılmışsa, ilave DOP kesintisi gerçekleştirmek, yetkileri bakanlığa tanımlanmıştır.

Yukarıda belirtilen bakanlık yetkileri ile ilgili olarak aynı maddenin 12. fıkrasında belirtilen iş ve işlemlerin TOKİ, belediyeler ve il özel idarelerine yetki devrini gerçekleştirmeye ve iş ve işlemlerin söz konusu devir alan kurumlar tarafından gerçekleştirilmesine izin vermeye yetkili olduğu belirtilmektedir.

4.2.4 Kamu – Özel İşbirliği (KÖİ) mevzuatı

KÖİ mevzuatı KÖİ ile değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümlerin araştırılması amacıyla incelenmiştir. 3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap – İşlet – Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun ile KÖİ modelleri arasında yer alan Yap – İşlet – Devret (YİD) modeline ilişkin hükümler yer almaktadır.

Kanunun 2. maddesinin 1. fıkrasında YİD modelinin “... köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, kongre merkezi, kültür ve turizm yatırımları, ticari bina ve tesisler, spor tesisleri, yurtlar, tema parklar, balıkçı barınakları, silo ve depo tesisleri, jeotermal ve atık ısıya dayalı tesisler ve ısıtma sistemleri, elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, trafiği yoğun karayolu, demiryolu ve raylı sistemler, gar kompleksi ve istasyonları, teleferik ve telesiyej tesisleri, lojistik merkezi, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları, yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, Kanal İstanbul ve benzeri su yolu projeleri, sınır kapıları ve gümrük tesisleri, milli park (özel kanunu olan hariç), tabiat parkı, tabiatı koruma alanı ve yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında yap – işlet – devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları...” kapsadığı belirtilmiştir.

Kanunun 11. maddesinin 1. fıkrasında; projelerin gerçekleştirilmesi, işletilmesi sürecinde, gerçekleştirilen sözleşmelerde tahmin edilen veya garanti edilen kullanım miktarına ulaşılmaması durumunda veya proje için üstlenicilerin alacağı kredilere garanti verilebileceği belirtilmiştir. Borç üstlenimi ve garantiye ilişkin hükümler Hazine Müsteşarlığınca borç üstlenimi 28.3.2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 8/A maddesi çerçevesinde yürütüleceği 3996 Sayılı Kanun'un 11/A maddesinin 4. fıkrasında belirtilmiştir.

4.3 Türkiye’de Değer Artışının Kamuya Aktarılması Hususunda Gerçekleştirilen Girişimler

Türkiye’de gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışının kamuya aktarılması amacıyla 2013 yılında Gelir Vergisi Kanunu’nda ve 2014 yılında İmar Kanunu’nda değişiklikler yapılması önerileri getirilmiştir. Ancak söz konusu değişiklikler kanunlarda gerçekleştirilmemiştir. Bu kapsamda söz konusu kanun taslaklarında yer alan değer artışının kamuya aktarılması amacıyla getirilen hükümler incelenmiştir.

2013 yılında Gelir Vergisi Kanunu tasarısı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu kanun tasarısı meclis komisyonuna gönderilmiştir. Ancak kanun yasalaşmamıştır. Tasarının 10. maddenin 2. fıkrasının (e) bendinde; ticari kazanç içerisinde “ticari bir organizasyon çerçevesinde taşınmaz alım satımı ve inşası işleriyle uğraşanların bu faaliyetlerinden elde edilen kazançlar ticari kazanç sayılır.” ifadesi getirilmiştir.

Tasarıda “Özel İnşaat İşleri” başlığı altında ticari kazançlar belirtilmiştir. Bu kapsamda tasarının 14. maddesinde 1. fıkrasında taahhütlü olup olmamasına bakılmaksızın başkası arsası üzerinde inşaat faaliyetleri gerçekleştirenlerin elde ettikleri gelirler ticari kazanç hükmünde sayılmıştır. Aynı maddenin 2. fıkrasında; arsa sahiplerinin ticari işletmesi bünyesinde gerçekleştirilen, edinim şekli ve tarihleri dikkate alınmadan kendi arsası üzerine veya kat karşılığı inşaat işleri dahil olmak üzere inşaat faaliyetlerin elde edilen kazançlar ticari kazanç hükmünde değerlendirilmektedir. 3. fıkrada ise, kendi arsa üzerinde kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmelerle inşaat faaliyeti gerçekleştirilmesi halinde arsa sahibinin ticari faaliyeti olduğu önerisi getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara ek olarak, söz konusu maddenin 4. fıkrasında; arsa sahibi tarafından inşaat faaliyetinin gerçekleştirilmesi veya kat karşılığı sözleşme sonucunda arsa sahibine kalan gayrimenkullere ilişkin arsa sahibinin inşaat sonrasında sahip olduğu brüt kapalı alan üzerinden ticari faaliyet hususları belirlenmiştir. Fıkranın (a) bendinde; brüt kapalı alanın 1.000 m²'den fazlası olması halinde arsa sahibini gerçekleştirdiği ilk satış itibarıyla; 500 m² ve 1.000 m² (1.000 m² dahil) arasında olması halinde, arsa sahibi ve müteahhit tarafından ticari organizasyon dahilinde ilk satışının gerçekleşmesi itibarıyla ticari faaliyete başladıkları kabul edilir. Ancak arsa sahipleri istedikleri takdirde, inşaat faaliyetinin başlamasıyla mükellef olabilir. Fıkranın (b) bendinde ise; brüt kapalı alanın 500 m²'den az olması halinde gerçekleştirilen işlemleri ticari faaliyet olarak sayılmayacağı belirtilmiştir.

Kanun tasarısının 7. bölümünde, diğer kazanç ve iratlar başlığı altında, yürürlükte olan değer artış kazancının vergilendirilmesine benzer hükümler bulunmaktadır. Gayrimenkullerin edinim tarihinden sonra beş yıl içinde satılması sonucu elde edilen gelirin vergilendirilmesi öngörülmektedir. Ancak 45. maddenin 3. fıkrasında; ticari bir işletmenin envanterinde yer almayan arsalar üzerinde inşaat yapan veya yaptıranların, söz konusu inşaat faaliyetinin gerçekleştiği arsa ve arsa paylarının, ticari mahiyeti dikkate alınmaksızın elden çıkarılmış sayıldığı belirtilmektedir. Bu kapsamda tasarının 48. maddesinin 1. fıkrasında elden çıkarma bedellerine ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Fıkranın (a) bendinde kat karşılığı inşaat işlerinde arsa sahibinin uhdesinde kalan arsa payının emsal bedelinin, inşaat işine tahsis edilen arsa payının elden çıkarma bedeli olarak; (b) bendinde müteahhit tarafından arsa sahibine teslim edilen taşınmazların maliyet bedelinin, müteahhide devredilen arsa ve arsa payının bedeli çıkarma bedeli olarak ve (c) bendinde inşaat işinin arsa sahibi tarafından yapılması halinde arsanın emsal bedelinin elden çıkarma bedeli olarak kabul edildiği belirtilmiştir.

Aynı maddenin 2. fıkrasında yukarıda yer alan hususlar dahilinde elde çıkarma bedelleri olarak kabul edilen miktarların elden çıkarma kazançları olarak kabul edildiği, inşa edilen taşınmazların satılması itibarıyla ve satılan taşınmaza isabet eden arsa payıyla sınırlı olarak gerçekleşmiş sayıldığı belirtilmektedir. Satışlar nedeniyle gerçekleşen tahsilatın arsa veya arsa payına ilişkin elden çıkarma bedeline ilişkin olduğu belirtilmektedir.

Diğer bir girişim, 2014 yılında İmar Kanunu üzerinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu tasarısı meslek odaları ve üniversitelere görüş alınmak üzere gönderilmiştir. Ancak meclise sunulmamıştır. Söz konusu tasarıda İmar Kanunu'n Ek 5. maddesinin değiştirilerek “değer artış payı” isimli bir enstrüman sunulmuştur. Maliklerin talebi üzerine yapılan imar planları veya imar planları değişiklikleri ile söz konusu gayrimenkullerin imar hakkında ve değerinde artış olan parsellerde artan değer %40'ının kamu tarafından değer artış payı olarak alınması öngörülmüştür. Plan değişikliği öncesi ve sonrası değerlerinin belirlenerek oluşan değer artışının kamuya aktarılması planlanmıştır.

Elde edilen gelirlerin %30'unun Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kentsel dönüşüm özel hesabına, %70'inde ilgili belediyelere aktarılması düşünülmüştür. Uygulamanın büyükşehir belediyelerinde olması durumunda belediye payının yarı yarıya il ve ilçe belediyelerine paylaştırılması gerektiği belirtilmiştir. Elde edilen gelirin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanımı hükmü getirilmiş, diğer uygulamalarda kullanılması kısıtlanmıştır. Bununla birlikte imar plan kararların planı onaylayan idare dışında iptal edilmesi halinde ödenen bedelinin %5'inin masraf olarak ele alınarak, %95'inin faizsiz olarak üç ay içinde ödenmesi koşulu getirilmiştir. Ayrıca söz konusu değişiklikte özel mülkiyete konu bütün plan değişikliklerinin bu madde hükümlerince gerçekleşeceği, uygulanmasına ilişkin usul ve esasların yer aldığı yönetmelik dahilinde uygulanacağı belirtilmiştir.

Değer artış payı uygulamasının yanında aynı tasarının Ek 6. maddesinde “değerleme haritaları” başlığı altında; gayrimenkullerin teknik ve ekonomik olarak değerlerinin belirlenmesine esas değerleme haritalarının hazırlanması öngörülmüştür. Bu değerleme haritası verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi veri tabanına işlenerek değerleme uygulamalarında yararlanılması öngörülmüştür.

5. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞI KAZANCININ ANALİZİ: ANKARA (M3) SINCAN BATIKENT METROSU ÖRNEĞİ

Bu bölümde, Türkiye’de kamu tarafından gerçekleştirilen yatırımın gayrimenkullerde oluşturduğu değer etkisi, ölçümü, emlak vergisi değerlerine yansımaları; proje maliyeti ve yatırım bölgesinde gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren ve yaşayan bireyler ile görüşmeler gerçekleştirilerek örnek olay incelemesi yapılmıştır. Çalışma kapsamında Ankara’da yer alan (M3) Sincan – Batıkent Metrosu ele alınmış, söz konusu yatırım nedeniyle artan erişilebilirliğin gayrimenkullerin değerinde oluşturduğu etki saptanmaya çalışılmıştır.

Söz konusu metro hattının inşaatı 2001 yılında başlamış, 2014 yılının Şubat ayınca açılışı ancak gerçekleştirilebilmiştir. İnşaat sürecinde, yetkili idare olan Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB) ve Ankara Elektrik, Havagazı ve Otobüs İşletme Müessesesi’nin (EGO)²³ yaşadığı mali sıkıntılar nedeniyle Sincan – Batıkent metro hattının yanında Çayyolu – Kızılay metro hattı ve Atatürk Kültür Merkezi – Keçiören metro hattı da uzun sürede inşa edilmiştir. Sürecin uzaması, ABB’nin projeleri sonuçlandıramaması nedeniyle merkezi hükümet devreye girmiş, projeler Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü (AYGM) tarafından bitirilmiştir. Bu kapsamda; metro hattının bölgedeki gayrimenkullerin değerine etkisi, bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve değerlendirme uzmanları ile ikamet edenlerin algısı üzerinden tespit edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, metro hattının açılmasının emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerine etkisinin olup olmadığı araştırılmıştır.

²³ Ankara Elektrik, Havagazı ve Otobüs İşletme Müessesesi (EGO Genel Müdürlüğü), Ankara Büyükşehir Belediyesi bünyesinde 1950 yılında Ankara ilinde elektrik, havagazı ve otobüs hizmetlerinin sağlanması amacıyla kurulmuştur. Değişen koşullar nedeniyle, elektrik ve doğalgaz hizmetlerini, ilgili hizmetlerin sunulması amacıyla kurulan kurumlara devretmiştir. EGO, günümüzde toplu taşıma hizmetlerinde otobüs ve raylı sistemlerinin (Metro) işletmelerini ve ayrıca kentin trafik düzen ve güvenliğinin sağlanması amacıyla ulaşım planlama hizmetlerini sunmaktadır (Anonim 2019).

5.1 (M3) Sincan – Batıkent Metrosuna İlişkin Yatırım ve İnşaat Süreci

Sincan – Batıkent metro hattı Batıkent ve Sincan arasında 15.360 m uzunluğunda 11 istasyondan oluşmaktadır. Metro hattının bina ve inşaat yapım çalışmaları 19.02.2001 tarihinde başlamıştır. Proje 17.600 m uzunluğunda, 12 istasyon olarak planmış, sonrasında yaşananlar nedeniyle hat kısaltılmış, istasyon sayısı 11'e düşürülmüştür. Bunun nedeni olarak; Sincan bölgesinde yaşanan kamulaştırma sorunları olarak belirtilmektedir (Bostancı 2017). Sincan bölgesinde söz konusu sorunlar nedeniyle hat değişikliği gerçekleştirilmiştir. Projede yer alan Törekent – 1 ve Törekent – 2 İstasyonları inşaat gerçekleştirilmemiştir. Hat GOP istasyonundan, son durak OSB istasyonuna bağlanmıştır. Bunların yanında, Batıkent bölgesinde, gayrimenkul sahipleri tarafından, yol altından geçecek metro hattının, binalarına olumsuz etki oluşturacağı nedeniyle dava açılmıştır. Davanın uzun süreceği öngörülerek hatta değişiklik yapılmış, Batı – Merkez istasyonunun yeri değiştirilmiştir.

İnşaat sürecinde, açılan davalar, kamulaştırma süreçlerinde gerçekleşen sorunlar nedeniyle ilk sözleşmede belirtilen iş bitirme tarihi 19.02.2004'te bitirilememiştir. Süreç içerisinde toplam 5 defa yüklenici firmaya süre uzatımı hakkı tanınmıştır. Birinci süre uzatımı nedeni olarak davalar, kamulaştırma sorunları olduğu için idare kaynaklı nedenlerden dolayı süre uzatımı gerçekleşmiş, süre 04.11.2004 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu süreç zarfında planlanan hattın geçtiği Atatürk Orman Çiftliği (AOÇ) arazi üzerinde inşaat izni verilmemiştir. AOÇ arazinin birinci derece doğal ve tarihi sit olması nedeniyle inşaat izni verilmiştir. İnşaat sürecinin sekteye uğraması nedeniyle ikinci süre uzatımı gerçekleşmiş, tarih olarak 28.09.2005 belirlenmiştir (Bostancı 2017).

İkinci süre uzatımı sonrasında da inşaat süreci tamamlanamamıştır. Bu aşamada yüklenici firma yaşanan USD kur yüksekliği, inşaat maliyetlerinin artması nedeniyle süre uzatımı istemiştir. Bu kapsamda üç süre uzatımı daha gerçekleşmiştir. Sırasıyla süre uzatım tarihleri; 28.12.2007, 28.12.2008, 28.05.2010 ve 15.05.2011 olarak gerçekleşmiştir. Bu kapsamda ele alındığın metro hattının inşası ve bina yapımı için altı süre aşımı gerçekleşmiş, 3 yıl görülen süreç 10 yıldan fazla sürede gerçekleşmiştir (Bostancı 2017). Metro inşaatının ihale bedeli 151.156.000 USD anahtar teslim olarak belirlenmiştir. %30

iş artırımını yapılmış, mevzuat dahilinde 45.000.000 USD ilave ile sözleşme bedeli toplam 196.156.000 USD'ye ulaşmıştır (Bostancı 2017). Söz konusu sürecin uzamasında diğer bir neden ABB'nin yaşadığı mali sorunlarıdır. Yaşadığı bütçe sorunları nedeniyle idare ödemeleri gerçekleştirmekte zorlanmıştır. Firma süreçte inşaat maliyetlerinin artması, kur farkı gibi nedenleri de ileri sürerek, zarar ettiği gerekçesi ile ABB'ye dava açmıştır.

Yaşanan süreç sadece Ankara Sincan – Batıkent metro hattında değil, Türkiye'de gerçekleştirilen kent içi raylı ulaşım yatırımlarında karşılaşılmaktadır. Yatırımın maliyetinin yüksek olması, belediyelerin bütçe ve mali yapılarının yetersiz olması diğer büyükşehirlerde de aynı sorunlara neden olmakta, belediyeler yatırımlarını gerçekleştirememektedir. Bu sebeple merkezi hükümet söz konusu projelerin gerçekleştirilmesi amacıyla sürece müdahil olmuştur. Bu kapsamda, “Şehir İçi Raylı Ulaşım Sistemleri Metrolar ve Bunlarla İlgili Tesislerin Ulaştırma Bakanlığınca Devralınması ve Tamamlanmasını Müteakip Devri ile İlgili Şartların Belirlenmesine İlişkin Karar²⁴” ile Ankara ve İstanbul'da gerçekleştirilen raylı sistem yatırımlarının Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'na yapılması öngörülmüştür. Bakanlığın devre girmesi ile süreç hızlanmış, proje yatırımı tamamlanarak, hizmete açılmıştır. Sincan – Batıkent metro hattının işletmesi 14.02.2014 tarihinde başlamıştır (Anonim 2019).

(M3) Sincan – Batıkent Metro hattı hat inşaatı, araç alımı, elektromekanik tesisat işleri dahil toplam 396.041.334,72 USD ile tamamlanmıştır. Metro hattı inşaatının EGO'dan AYGM'ne devri hat yatırımının yaklaşık %73 tamamlanma oranı seviyesinde gerçekleşmiş, söz konusu seviyeden sonra yatırım AYGM tarafından yürütülmüştür. Yatırım maliyetlerinin paylaşımı aşağıda belirtilmiştir (Çizelge 5.1).

²⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 10/12/2010, Sayı: 27781

Çizelge 5.1 (M3) Sincan – Batıkent metro yatırım maliyeti (Bostancı 2017)

(M3) Sincan – Batıkent Metro Yatırım Maliyeti		
Yatırım Niteliği	Kurumlar	Yatırım Maliyeti (USD)
Hat İnşaatı	EGO	126.853.480,00
Hat İnşaatı	AYGM	44.578.470,96
Araç Alımı	AYGM	128.397.436,80
Elektromekanik Tesisat	AYGM	96.211.946,96
Toplam		396.041.334,72

(M3) Sincan – Batıkent metro hattı yatırımı; metro hattı inşaatı, araç temini, elektromekanik tesisat olarak dört kalemdede gerçekleşmiştir. Yatırım maliyetleri ilgili idare EGO tarafından karşılanamamış, merkezi hükümetin devreye girmesi ile yatırım tamamlanmıştır. Elde edilecek gelirlerden Hazine ve Maliye Bakanlığına aktarma yapılması kararlaştırılmıştır. 3348 Sayılı Ulaştırma Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun’un 9. ve geçici 7. maddeleri uyarınca şehir içi raylı ulaşım sistemleri, metrolar ve bunlarla ilgili tesislerin Ulaştırma Bakanlığınca devralınması ve tamamlanmasını müteakip devri ile ilgili usul ve esasların belirlenmesine ilişkin, Bakanlar Kurulunca 1 “Şehir İçi Raylı Ulaşım Sistemleri, Metrolar ve Bunlarla İlgili Tesislerin Ulaştırma Bakanlığınca Devralınması ve Tamamlanmasını Müteakip Devri ile İlgili Şartların Belirlenmesine İlişkin Karar” alınmıştır. Kararda söz konusu yatırımların tamamlanması sonrasında ilgili yerel yönetime devrine ilişkin hükümlere yer verilmiş, yatırım maliyetinin merkezi yönetime ödeme koşulları belirlenmiştir.

“Şehir İçi Raylı Ulaşım Sistemleri, Metrolar ve Bunlarla İlgili Tesislerin Ulaştırma Bakanlığınca Devralınması ve Tamamlanmasını Müteakip Devri ile İlgili Şartların Belirlenmesine İlişkin Karar”ın 8. maddesinde 2. fıkrasında ilgili yatırım bedelini, devralan kuruluşun, Hazine Müsteşarlığı ve belediyelerce belirlenecek dönemlerde, yatırımdan elde edilecek brüt gelirin %15’ini Hazine Müsteşarlığı’na aktararak gerçekleştirileceği hükme bağlanmıştır. Sonrasında, “Şehir İçi Raylı Ulaşım Sistemleri, Metrolar ve Bunlarla İlgili Tesislerin Ulaştırma Bakanlığınca Devralınması ve Tamamlanmasını Müteakip Devri ile İlgili Şartların Belirlenmesine İlişkin Karar”ın 8. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Söz konusu maddenin 2. fıkrasında belirlenen yatırım maliyetinin aktarılmasına ilişkin hüküm, 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanunu kapsamında devlete

ait borçlarının, genel bütçe vergi gelirlerinden aldığı paydan %5 oranında kesinti yapılarak Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aktarılacağı hükmüne yer verilmiştir.

5.2 (M3) Sincan – Batıkent Metro Hattı Üzerinde Değer Artışının Tespitine İlişkin Çalışma

(M3) Sincan – Batıkent metro hattı, (M1) Kızılay Batıkent metro hattının son istasyonu olan Batıkent istasyonundan itibaren Batı Merkez, Mesa, Botanik, İstanbul Yolu, Eryaman 1 – 2, Eryaman 5, Harikalar Diyarı, Fatih, GOP ve OSB – Törekent istasyonlarından oluşmaktadır. Metro hattı Ankara ilinin Sincan, Etimesgut ve Yenimahalle ilçelerinden geçmektedir. Metro hattı bu ilçeler içerisinde yer alan Batıkent, Eryaman, Fatih semtlerinden geçmektedir. Söz konusu bahsi geçen semtler 1982 yılında onaylanan 1990 Ankara Nazım Planı kapsamında ele alınarak ve toplu konut bölgeleri olarak planlanmıştır (Anonim 2018). Bölgelerde genellikle toplu konut yapıları bulunmakta, gerçekleştirilen çalışmada Batıkent bölgesinde yer alan konutları genellikle 1980 ve 1990'lı yıllarda, Eryaman semtinde yer alan konutların 1990 ve 2000'li yıllarda, Fatih semtinde yer alan konutların 1980 ve 1990'lı yıllarda inşa edildiği gözlemlenmiştir (Anonim 2018).

Çalışmanın sürecinde değer artışının ölçümüne ilişkin olarak Eryaman 1 – 2, Eryaman 5, Fatih ve GOP istasyonları çevresine odaklanılmıştır. Söz konusu istasyonlar çevresinde, gerçekleştirilen saha çalışması sırasında daha homojen bir konut yapılanması, metro hattı inşaatının başlama tarihinden önce konutların yer alması nedeniyle bu istasyonlar ve çevreleri ele alınmıştır. İstasyonlar merkez olarak kabul edilerek 1.000 m çapında yer alan mahallerde konut değerlerindeki değişim tespit edilmeye çalışılmıştır. Eryaman semtinde istasyonlara Eryaman 1 – 2 istasyonu çevresinde Altay, Göksu ve Şehit Osman Avcı mahalleri, Eryaman 5 istasyonu çevresinde Eryaman ve Tunahan mahalleri ele alınmıştır. Fatih semtinde; Fatih istasyonu çevresinde Fatih ve Gökçek mahalleri, GOP istasyonu çevresine Gökçek, Gaziosmanpaşa ve Törekent mahallerinde çalışma gerçekleştirilmiştir (Çizelge 5.2).

Batıkent semti çalışma kapsamına alınmamıştır. Gerçekleştirilen saha çalışmasında; Batıkent semtinin kent merkezine yakınlığı, (M3) Sincan – Batıkent metro hattı inşası öncesi, mevcut (M1) Kızılay – Batıkent metro hattı nedeniyle sahip olduğu ulaşılabilirlik nedeniyle değer artışının tespit edilemeyeceği öngörülmüştür. Çalışma kapsamında metro hattının inşaat sürecinin başladığı 2001 yılında yerleşik alanlar tercih edilmiş, metronun hattının etkisi veya diğer etmenler neticesinde konut üretiminin gerçekleştirildiği metro hattında yer alan Devlet Mahallesi istasyonu, OSB – Törekent istasyonu çevresinde çalışma gerçekleştirilmemiştir. Bu alanlarda konut üretiminin görece sonraki tarihlerde gerçekleşmesi, karşılaştırma işleminin sağlıklı sonuçlar elde edilmesine imkan vermeyeceği düşüncesi ile dikkate alınmamıştır.

Çizelge 5.2 (M3) Sincan – Batıkent metro hattı istasyon ve çevre mahalleleri

İlçe	İstasyon	Mahalleler
Etimesgut	Eryaman 1-2	Altay
		Göksu
		Şehit Osman Avcı
	Eryaman 5	Eryaman
		Tunahan
Sincan	Fatih	Gökçek
		Fatih
	GOP	Gaziosmanpaşa
		Gökçek
		Törekent

Çalışma kapsamında istasyon çevrelerinde yer alan konutlara ait 2005 ve 2019 yılları arasında gerçekleştirilmiş değerleme raporları temin edilmiştir (Çizelge 5.2). Metro açılış tarihi 14.02.2014 dikkate alınarak konutların metrekare birim değerleri Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi – ÜFE) ile güncellenerek değer artışları tespit edilmiştir. Değerleme raporlarında yer alan değerlerin karşılaştırılmasının yanında bölgede faaliyet gösteren değerleme uzmanlığı, emlak müşavirliği ve konut geliştiriciliği yapan kişiler ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bölgelerde metro hattının inşası, inşaatın duraklaması, inşaatın tekrar başlaması ve metronun açılışının gayrimenkul piyasasına etkisinin araştırılması hedeflenmiştir. Ayrıca bölgede ikamet eden kişilerle de görüşmeler gerçekleştirilmiş değer artışının olup olmadığı, olması halinde değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin görüşleri alınmıştır. Yukarıda bahsedilen değer artışının tespitine

yönelik çalışmanın yanında ilgili mahallerde değerleme raporlarında yer alan bilgilere dayanarak belirlenen cadde (cd.) ve sokaklarda (sk.) 2005 – 2019 yılları arasında Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından yayınlanmış emlak vergisi değerine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri ele alınarak metro hattının etkisiyle oluşmuş değer artışları araştırılmıştır (Çizelge 5.2).

Özetle çalışma kapsamında (M3) Sincan – Batıkent metro hattı üzerinde belirtilen mahallerde; temin edilmiş değerleme raporlarının incelenmesi ve karşılaştırılması, ilgili bireyler görüşülerek saha çalışması ve emlak vergisi tespitinde kullanılan arsa ve arazi rayiç bedelleri dikkate alınarak değer artışının gerçekleşip gerçekleşmediği tespit edilmeye çalışılmıştır.

5.3 Araştırma Yöntemi

5.3.1 Değerleme raporlarının incelenmesi

Araştırma kapsamında Eryaman ve Fatih semtlerinde 2005 yılı ve 2019 yılları arasında gerçekleştirilmiş değerleme raporları üzerinden değer artışının ölçülmesi hedeflenmiştir. Eryaman semtinde 178 adet değerleme raporu (EK 1) ve Fatih semtinde 82 adet değerleme raporu (EK 2) incelenmiştir. Söz konusu değerleme raporlarında yer alan metrekare birim değerler Yİ – ÜFE ile Kasım 2019 tarihine güncellenmiştir. Elde edilen güncel değerler metronun açılış tarihi olan 14.02.2014 öncesi ve sonrası olarak ayrılarak metrekare birim değerleri karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma sürecinde elde edilen değerleme raporları apartman dairesi niteliğindeki tek katlı bağımsız bölümlere aittir. Değerleme raporuna konu gayrimenkuller normal katlarda yer alan tek kat üzerinde çeşitli büyüklüklerde dir. Çalışma kapsamında gayrimenkullerin yapım yılları, yıpranma oranları, alanlarının değerler ile ilişkileri dikkate alınmamıştır. Bu hususlar dikkate alındığında daha sağlıklı sonuçlar elde edilebilir. Belirtilen sebepler dolayısıyla temin edilen değerleme raporlarından Eryaman semtinde yer alan Eryaman 1 – 2 ve Eryaman 5 istasyonları ile Fatih semtinde yer alan Fatih ve GOP istasyonları çevresinde yer alan gayrimenkullere ait olanlar karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma sürecinde bina yaşları,

yıpranma, büyüklük kriterlerinin değer ile ilişkisi dikkate alınmamıştır. Yİ – ÜFE endeksi ile güncellenen metrekare birim değerleri karşılaştırılmıştır.

5.3.2 Saha Çalışması, Görüşme ve Anket Verileri

Görüşmeler iki grup dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir. Birinci grup metro hattının yatırımın etki alanında faaliyet gösteren gayrimenkul sektör çalışanları, ikinci grup bölgelerde ikamet eden bireyler olarak ele alınmıştır.

Birinci grubun dikkate alındığı görüşme çalışması belirlenen mahallerde faaliyetlerini sürdüren değerleme uzmanları, emlak müşavirleri ve müteahhitler olarak belirlenmiştir. Ancak saha çalışması sırasında değerleme uzmanları ve emlak müşavirleri olmak üzere toplam 25 katılımcı ile bölgede gayrimenkul piyasasında metro hattının etkisi araştırılmıştır (Çizelge 5.2). Araştırma sürecinde 21 emlak müşaviri ve 4 değerleme uzmanı görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşme formunda metro hattının inşaat başlangıç tarihi 2001 yılı öncesi ve sonrası; inşaatın durma süreci, inşaatın tekrar başladığı 2011 yılı sonrası ve metronun hizmete açıldığı 14.02.2014 tarihi sonrası baz alınarak, süreç içerisinde gayrimenkul piyasasının durumunun gözlemlenmesi amaçlanmıştır. Görüşme sırasında ilgililere 21 soru yöneltilmiştir (EK 3). Bu kapsamda 2001 yılı sonrası ve öncesi, duraklamanın gerçekleştiği 2011 yılı öncesi, inşaatın tekrar başladığı 2011 yılı sonrası ve metronun hizmete açıldığı 2014 yılı sonrası olmak üzere tarihsel süreç içerisinde satış, kiralama ve konut üretimine ilişkin bilgiler elde etmek hedeflenmiştir. Bölgede yer alan gayrimenkullere olan talepte etkiler, talep biçimleri ve boş arsalarda konut üretimi faaliyetlerinin gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmıştır. Bununla birlikte bölgede yer alan gayrimenkullere ilişkin temin edilen değerleme raporlarında elde edilen sonuçların testinde dikkate alınarak sonuçların tutarlığı karşılaştırılmıştır.

İkinci grupta çalışmanın gerçekleştirildiği bölgelerde yer alan gayrimenkullerde ikamet eden toplam 94 kişi ile görüşülmüştür (Çizelge 5.2). Söz konusu görüşmelerde bölgede yaşayanların ulaşım tercihleri, sahip oldukları gayrimenkullerde yaşanan değer artışlarının ölçülmesi, söz konusu mahallelere taşınmalarının nedenlerinde değer artışının unsuru olarak belirtilen kamu müdahale ve yatırımlarının etkisi, bireylerin bahsedilen

yatırım ve müdahaleler sonucu değer artışı olup olmayacağına dair fikirleri, değere etkisi olması halinde bireylerin artış ve azalışa dair oransal düşünceleri, değer artışının kamuya aktarılmasında bir yöntem olarak nitelendirilen vergi ve benzeri araçlarla kamuya aktarılmasına ilişkin fikirleri öğrenilmek istenmiştir. Bununla birlikte, vergi ve benzeri araçlar ve değer artışının kamuya aktarılmasına bir gösterge niteliğindeki emlak vergisi hakkında bilgileri ve görüşleri dikkate alınmıştır. Ayrıca çalışma alanı içerisinde gerçekleştirilen metro yatırımının süresi, yatırım sürecinde gerçekleşen sorunlara ilişkin görüşleri ile 2001 yılı sonrası ve öncesi, duraklamanın gerçekleştiği 2011 yılı öncesi, inşaatın tekrar başladığı 2011 yılı sonrası ve metronun hizmete açıldığı 2014 yılı sonrası olmak üzere değer değişimlerine ilişkin düşünceleri öğrenilmek istenmiştir (EK 4).

Gerçekleştirilen görüşmelerde metro hattının etki altında yer alan bölgelerde gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren ve bölgelerde ikamet eden kişilerin görüşleri alınması hedeflenmiştir. Değer artışının kamuya aktarılması sürecinde önemli bir husus olan sektör çalışanları ve ikamet eden bireylerin istekliliği anlaşılmaya çalışılmıştır.

5.3.3 Emlak vergisine esas arsa ve arazi değerlerinin karşılaştırılması

Değerleme raporları ile edilen değerlerin karşılaştırılması ve bölge halkının fikirlerinin yanında, değer artışının kamuya aktarılması sürecinde bir gösterge niteliğinde olan emlak vergisi değerlerinin Türkiye’de belirlenmesinde kullanılan emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinin karşılaştırılması ile metro hattının etkisinin emlak vergi değerlerine yansıyor yansımadağı gözlenmek istenmiştir. Bu kapsamda, çalışma alanında değerlendirilen raporlarından yola çıkarak belirlenen cadde ve sokaklar üzerinde emlak vergisine esas arsa değerleri incelenmiştir. İncelemede yaşanan artışlar, yer aldığı ilçede metro hattının çevresinde yer alan cadde ve sokaklarda harici bir artışın olup olmadığı tespit edilerek, artışın olması halinde değer artışının miktarının ölçülmesi hedeflenmiştir (Çizelge 5.3). Belirlenen bölgelerdeki emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinde yıllık değişim cari değerler dikkate alınarak karşılaştırılmıştır. Bununla birlikte metro etki alanı dışında Etimesgut ilçesi Piyade Mahallesi ve Sincan ilçesi Atatürk Mahallesi yer alan cadde ve sokaklara emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri tespit edilmiştir (Çizelge 5.4). Söz konusu rayiç bedeller ile metro etki alanında

yer alan cadde ve sokaklara ait emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri ve yıllık cari artış oranları karşılaştırılarak vergi değeri artışlarda metro hattının etkisi olup olmadığının tespit edilmesi amaçlanmıştır.

Çizelge 5.3 Etimesgut ve Sincan ilçesi metro hattı etki alanında yer alan emlak vergisine esas arsa rayiç bedellerinin karşılaştırıldığı cadde ve sokaklar

İlçe	İstasyon	Mahalle	Cadde / Sokak
Etimesgut	Eryaman 1-2	Altay	26 Sk.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Altay	27. Sk.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Altay	Osman Bey Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Altay	Selçuklular Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Göksu	Erzurum Kongresi Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Göksu	Selçuklular Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Göksu	Sivas Kongresi Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Şehit Osman Avcı	2635. Sk.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Şehit Osman Avcı	66. Cd.
Etimesgut	Eryaman 1-2	Şehit Osman Avcı	Selçuklular Cd.
Etimesgut	Eryaman 5	Eryaman	270. Sk.
Etimesgut	Eryaman 5	Eryaman	286. Sk.
Etimesgut	Eryaman 5	Eryaman	Amasya Beyannamesi Cd.
Etimesgut	Eryaman 5	Eryaman	Ertuğrul Bey Cd.
Etimesgut	Eryaman 5	Tunahan	Açelya Sk.
Etimesgut	Eryaman 5	Tunahan	Amasya Beyannamesi Cd.
Etimesgut	Eryaman 5	Tunahan	Yaşar Doğu Sk.
Sincan	Fatih	Fatih	G.M.K. Bulvarı
Sincan	Fatih	Fatih	İdareci Cd.
Sincan	Fatih	Fatih	İnönü Cd.
Sincan	Fatih	Fatih	Katip Sk.
Sincan	Fatih	Fatih	Mesnevi Sk.
Sincan	Fatih	Fatih	Mevlana Sk.
Sincan	Fatih	Gökçek	G.M.K. Bulvarı
Sincan	Fatih	Gökçek	Sanat Sk.
Sincan	Fatih	Gökçek	Toprak Cd.
Sincan	Fatih	Gökçek	Yağmur Sk.
Sincan	GOP	Gazi Osman Paşa	Kaymak Sk.
Sincan	GOP	Gazi Osman Paşa	Ünsal Sk.
Sincan	GOP	Gazi Osman Paşa	Yaşar Doğu Cd.
Sincan	GOP	Gökçek	250. Cd.
Sincan	GOP	Gökçek	359. Sk.
Sincan	GOP	Gökçek	Terminal Cd.
Sincan	GOP	Törekent	252. Cd.
Sincan	GOP	Törekent	253/1. Sk.
Sincan	GOP	Törekent	256. Sk.
Sincan	GOP	Törekent	262. Cd.

Çizelge 5.4 Etimesgut ve Sincan ilçesi metro hattı etki alanı dışında yer alan emlak vergisine esas arsa rayiç bedellerinin karşılaştırıldığı cadde ve sokaklar

İlçe	Mahalle	Cadde / Sokak
Etimesgut	Piyade	1544. Cd.
Etimesgut	Piyade	1969. Sk.
Etimesgut	Piyade	Atilla Eşer Cd.
Etimesgut	Piyade	Şirinler Sk.
Sincan	Atatürk	Ankara Cd.
Sincan	Atatürk	Meltem Sk.
Sincan	Atatürk	Vatan Cd.

5.4 Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1 Değerleme raporlarının incelenmesi

Çalışma kapsamında toplam metro hattının çevresinde yer alan mahallerden 260 değerlendirme raporu temin edilmiştir (EK 1 ve 2). Değerleme raporları ilçelere ve bulundukları semtlere göre ayrılarak değer artışının ölçümü gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Eryaman semtine ait 178 değerlendirme raporu ve Fatih semtine ait 82 değerlendirme raporu karşılaştırılmıştır (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.5 Değerleme raporlarının ilçe ve semt dağılımı

İlçe	Semt	Değerleme Raporu Sayısı
Etimesgut	Eryaman	178
Sincan	Fatih	82
Toplam		260

Elde edilen değerlendirme raporları; Etimesgut ilçesinde Eryaman semtinde değerlendirme raporları Eryaman 1 – 2 ve Eryaman 5 istasyonları çevresi ve Sincan ilçesinde Fatih semtinde Fatih ve GOP istasyonları çevresinde yer alan mahallere göre temin edilmiş, elde edilen raporlar istasyonlarına uzaklıklarına göre sınıflandırılmıştır. Uzaklıklar istasyona 500 m'ye kadar, 500 m ile 750 m arası ve 750 m ile 1.000 m aralığında belirlenmiştir. Gökçek mahallesinde yer alan değerlendirme raporlarının hem Fatih, hem de GOP istasyonu için dikkate alınmıştır. Bunun nedeni, Gökçek mahallesinin sınırlarının

Fatih istasyonunda başlaması, GOP istasyonun Gökçek mahallesi sınırları içinde yer almasıdır (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6 Değerleme raporlarının istasyon, istasyonlara uzaklık ve mahallerine göre dağılımı

Semt	İstasyon	Mahalleler	0-500 m	500-750 m	750-1.000 m	Toplam
Eryaman	Eryaman 1-2	Altay	4	6	8	18
		Göksu	21	10	2	33
		Şehit Osman Avcı	6	20	13	39
	Eryaman 5	Eryaman	20	11	15	46
		Tunahan	17	17	8	42
Fatih	Fatih	Gökçek	7	2	0	9
		Fatih	9	9	3	21
	GOP	Gazi Osman Paşa	4	1	3	8
		Gökçek	27	11	0	38
		Törekent	1	5	0	6
	TOPLAM					

Bunula birlikte çalışma sırasında Eryaman ve Fatih semtlerinde yer alan gayrimenkuller için hazırlanmış değerleme raporları metro açılış tarihi öncesi ve sonrası olarak sınıflandırılarak değer artışları tespit edilmiştir. Eryaman semtinde metro açılış sonrası hazırlanan değerleme raporu oranı %58'dir. Fatih semtinde metro açılış tarihi değerleme rapor sayısı oranı %34 olup görece az olduğu düşünülmektedir (Çizelge 5.7).

Çizelge 5.7 Değerleme raporlarının metro açılış tarihine göre sınıflandırması

Semt	Değerleme Rapor Sayısı		
	Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	Toplam
Eryaman	74	104	178
Fatih	54	28	82

Semtlere göre gerçekleştirilen sınıflandırılmanın yanında istasyonlara göre sınıflandırılma yapılmıştır. İstasyonlara metro açılış tarihi ve sonrası değerleme raporu sayısı tespit edilmiştir. Dengeli ağılımın Eryaman 1 – 2 istasyonu çevresinde yapılmış değerleme raporlarında olduğu gözükmemekte, metro açılış öncesi ve sonrası değerleme raporları sayısının birbirine yakın olduğu gözükmemektedir (Çizelge 5.8). Eryaman 1 – 2

istasyonu çevresindeki değer dağılımlarının tespitinin %44'ünün metro açılış tarihi öncesi, %56'sının metro açılış tarihine ait olduğu görülmektedir.

Çizelge 5.8 Değerleme raporlarının istasyonlar, metro açılış tarihine göre sınıflandırması

Semt	İstasyonlar	Değerleme Rapor Sayısı		
		Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	Toplam
Eryaman	Eryaman 1-2	39	49	88
	Eryaman 5	35	55	90
Fatih	Fatih	19	11	30
	GOP	36	16	52

Gerçekleştirilen sınıflandırmalar sonucunda değerleme raporlarında alınan birim metrekare birim değerleri Yi – ÜFE Endeksi ile Kasım 2019 tarihine güncellenmiş, güncellenen değerler baz alınarak metro açılış öncesi ve sonrası değerler karşılaştırılarak artış oranları belirlenmiştir. Eryaman semtine incelenen raporlar sonucunda metro açılış tarihi itibarıyla değer artışının %11,48 olduğu, Fatih semti için aynı oranın %14,77 olduğu gözlemlenmiştir (Çizelge 5.9). Değer artış oranlarının istasyonlar özelinde incelendiğinde değer artış oranlarının; Eryaman 1 – 2 istasyonu çevresinde %16,16, Eryaman 5 istasyonu çevresinde %7,6, Fatih istasyonu çevresinde %10,03 ve GOP istasyonu çevresinde %14,36 olduğu ölçülmüştür (Çizelge 5.10). Ölçülenmesi gerçekleştirilen değerler ve raporların herhangi bir sınıflandırma yapılmadan, sadece metro açılış tarihi ve öncesi değerlerin karşılaştırılması ile elde edilmiştir. Burada metro hattının açılış tarihinden önce, metronun açılışının kesinleştikten sonra gerçekleşen fiyatlama göz ardı edilmiştir. Ancak saha çalışması ve incelenen değerleme raporlarında metro hattının gayrimenkul değerleri üzerinde oluşturduğu etkinin fiyatlama tarihi başlangıcı belirlenememiştir. Bununla birlikte değerleme raporlarının apartman dairesi niteliğindeki gayrimenkullere ait olması, apartman dairelerinin bulunduğu binaların ve bağımsız bölümlerinin yıpranma durumları değer artışlarının karşılaştırılmasında göz ardı edilmiştir. Söz konusu karşılaştırmaların arsa değerleri üzerinden gerçekleştirilmesi halinde elde edilen artış oranlarının daha sağlıklı olabileceği düşünülmektedir. Ancak arsa değerlerinin karşılaştırılmasına ilişkin veri temin edilemediği için karşılaştırma apartman dairesi niteliğindeki bağımsız bölümlere ait değerleme raporlarındaki metrekare birim değerleri karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Çizelge 5.9 Değerleme raporlarının semtlere göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları

Semt	Değer Ortalaması (TL/m ²)		Artış Oranı (%)
	Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	
Eryaman	3.281,73	3.658,54	11,48
Fatih	1.901,54	2.182,40	14,77

Çizelge 5.10 Değerleme raporlarının istasyonlara göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları

İstasyonlar	Değer Ortalaması (TL/m ²)		Artış Oranı (%)
	Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	
Eryaman 1-2	3.337,78	3.877,02	16,16
Eryaman 5	3.219,28	3.463,90	7,60
Fatih	1.729,66	1.903,12	10,03
GOP	1.987,48	2.272,92	14,36

Değerleme raporlarının konu gayrimenkullerin istasyonlara uzaklıklarına göre sınıflandırılarak metro açılış tarihi öncesi ve sonrası değerlerinin ortalaması alınarak değer artışlarının olup olmadığı gözlemlenmiştir. Yapılan karşılaştırmada Eryaman 5 istasyonu çevresinde istasyona 500 m ile 750 m uzaklık aralığında yer alan gayrimenkul değerlerindeki değişimin negatif olduğu, oranın %-1,38 olduğu ölçülmüştür. Bunun nedeni olarak temin edilen metro açılış tarihi öncesi değerleme raporlarının 30.11.2013 ve 09.02.2014 tarihleri arasında olması, metro açılış etkisinin fiyatlamasının bu süreçte gerçekleşmiş olabileceği düşünülmektedir. Metro açılış tarihi sonrası değerleme raporlarının tarihlerin 2019 yılına kadar uzanması 2018 yılında Türkiye’de ekonomi ve gayrimenkul piyasasında oluşan gerileme ile 2018 ve 2019 tarihli değerleme raporlarında belirlenen değerlerin önceki senelere göre düşmesi gerçekleştirilen karşılaştırmada değerlerin düşmesi, artış oranının negatif çıkmasının diğer bir nedeni olarak görülmektedir. Ayrıca ele alınan değerleme raporlarında Fatih ve GOP istasyonlarına 750 m ile 1.000 m uzaklıkta yer alan değerleme raporlarının metro açılış tarihi öncesine ait olması nedeniyle karşılaştırma gerçekleştirilememiştir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5.11 Değerleme raporlarının istasyonlara uzaklıklarına göre metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve artış oranları

İstasyonlar	Uzaklıklar	Değer Ortalaması (TL/m ²)		Artış Oranı (%)
		Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	
Eryaman 1-2	0- 500 m.	3.515,04	3.744,38	6,52
	500-750 m.	3.144,42	3.683,31	17,14
	750-1.000 m	3.309,56	4.457,37	34,68
Eryaman 5	0-500 m.	2.964,65	3.522,36	18,81
	500-750 m.	3.263,69	3.218,54	-1,38
	750- 1.000 m	3.305,15	3.656,56	10,63
Fatih	0-500 m.	1.646,40	2.183,96	32,65
	500-750 m.	1.898,67	1.939,46	2,15
GOP	0-500 m.	2.050,96	2.155,68	5,11
	500-750 m.	1.945,60	2.115,70	8,74

Yapılan karşılaştırmalara ek olarak temin edilen değerleme raporları içerisinde aynı ada ve parsel üzerinde yer alan görece benzer gayrimenkullere ilişkin değerleme raporları karşılaştırılmış, aynı parsel üzerinde yer alan görece daha benzer nitelikteki gayrimenkullerin değerlerindeki değişim incelenmiştir. Aynı parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümlere ait metro açılış tarihi öncesi ve sonrasına ait değerleme raporları tespit edilmiş, açılış tarihi değerlerin ortalaması ile açılış tarihi değerlerin ortalamaları karşılaştırılmıştır (Çizelge 5.12 ve 5.13). Artış oranının %10'un altında gerçekleştiği parseller içinde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerleme raporları incelendiğinde metro açılış tarihi öncesine değerleme raporlarının en eskisinin Kasım 2013 tarihine ait olduğu veya metro açılış tarihi değerleme raporlarının metro açılış tarihine yakın 1 yıllık dilim içinde hazırlandığı gözlemlenmiştir. Kasım 2013 tarihinde metronun gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisinin fiyatlanmasının gerçekleştiği düşüncesi dahilinde de değer artışının olduğu ölçümlenmiştir (Çizelge 5.13).

Çizelge 5.12 Aynı ada ve parsel üzerinde gerçekleştirilmiş değerleme raporların metro açılış tarihi öncesi ve sonrası dağılımı

İstasyon	Uzaklıklar	Ada Parsel Bilgisi	Değerleme Rapor Sayısı	
			Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)
Eryaman 1-2	0-500 m.	46465 ada 1 parsel	1	2
		46477 ada 1 parsel	9	4
		46480 ada 1 parsel	1	1
		48147 ada 1 parsel	2	3
	500-750 m.	17461 ada 1 parsel	2	2
		17464 ada 1 parsel	1	3
		17499 ada 1 parsel	2	1
		46463 ada 1 parsel	1	2
		46467 ada 1 parsel	1	5
		48150 ada 1 parsel	3	6
	750-1.000 m.	17505 ada 1 parsel	2	1
		17506 ada 1 parsel	2	1
		46473 ada 1 parsel	1	1
		46474 ada 1 parsel	3	5
Eryaman 5	0-500 m.	46493 ada 2 parsel	1	2
		46502 ada 1 parsel	1	1
		46503 ada 2 parsel	2	3
		46517 ada 1 parsel	1	3
		46533 ada 1 parsel	1	6
	500-750 m.	17705 ada 1 parsel	1	1
		46494 ada 2 parsel	1	3
		46501 ada 2 parsel	2	1
		46518 ada 1 parsel	2	3
		46532 ada 1 parsel	1	1
	750-1.000 m	17675 ada 1 parsel	2	1
		46539 ada 1 parsel	2	2
		46540 ada 1 parsel	3	1
		46546 ada 1 parsel	1	2
Fatih	0-500 m.	1456 ada 1 parsel	1	1
	500-750 m.	1813 ada 4 parsel	1	1
GOP	500-750 m.	2179 ada 9 parsel	1	1
		2191 ada 3 parsel	2	1
		2200 ada 1 parsel	2	1

Çizelge 5.13 Aynı ada ve parsel üzerinde gerçekleştirilmiş değerleme raporların metro açılış tarihi öncesi ve sonrası ortalama değerleri ve değer artış oranları

İstasyon	Uzaklıklar	Ada Parsel Bilgisi	Değer Ortalaması (TL/m ²)		Artış Oranı (%)
			Metro Açılış Öncesi (14.02.2014)	Metro Açılış Sonrası (14.02.2014)	
Eryaman 1-2	0-500 m.	46465 ada 1 parsel	2.886,13	3.484,22	20,72
		46477 ada 1 parsel	3.547,86	3.833,16	8,04
		46480 ada 1 parsel	4.569,60	4.574,63	0,11
		48147 ada 1 parsel	3.434,40	4.014,62	16,89
	500-750 m.	17461 ada 1 parsel	2.549,62	3.071,97	20,49
		17464 ada 1 parsel	3.184,26	3.786,06	18,90
		17499 ada 1 parsel	2.426,56	3.418,33	40,87
		46463 ada 1 parsel	3.295,97	3.532,81	7,19
		46467 ada 1 parsel	2.762,46	2.972,42	7,60
		48150 ada 1 parsel	4.231,70	4.749,86	12,24
	750-1.000 m.	17505 ada 1 parsel	2.755,31	3.050,39	10,71
		17506 ada 1 parsel	2.138,96	2.780,04	29,97
		46473 ada 1 parsel	4.844,03	4.996,54	3,15
		46474 ada 1 parsel	4.265,66	5.488,80	28,67
Eryaman 5	0-500 m.	46493 ada 2 parsel	3.010,13	3.366,32	11,83
		46502 ada 1 parsel	3.236,23	3.828,64	18,31
		46503 ada 2 parsel	2.851,96	3.347,22	17,37
		46517 ada 1 parsel	3.025,88	3.831,82	26,63
		46533 ada 1 parsel	3.250,40	4.117,68	26,68
	500-750 m.	17705 ada 1 parsel	3.317,68	3.923,50	18,26
		46494 ada 2 parsel	2.816,82	3.259,93	15,73
		46501 ada 2 parsel	2.923,99	3.414,62	16,78
		46518 ada 1 parsel	2.821,50	3.213,13	13,88
		46532 ada 1 parsel	3.490,10	4.046,23	15,93
	750-1.000 m	17675 ada 1 parsel	2.422,03	3.072,45	26,85
		46539 ada 1 parsel	3.679,73	4.120,52	11,98
		46540 ada 1 parsel	3.399,39	3.953,38	16,30
		46546 ada 1 parsel	3.972,25	4.316,11	8,66
Fatih	0-500 m.	1456 ada 1 parsel	1.465,92	2.338,78	59,54
	500-750 m.	1813 ada 4 parsel	1.882,12	2.411,29	28,12
GOP	500-750 m.	2179 ada 9 parsel	1.827,22	2.093,93	14,60
		2191 ada 3 parsel	2.145,86	3.062,52	42,72
		2200 ada 1 parsel	2.323,84	2.714,35	16,80

Genel olarak değerleme raporları üzerinde gerçekleştirilen çalışma ile belirlenen apartman daireleri niteliğinde bağımsız bölümlerin metrekare birim değerlerinin güncellenerek karşılaştırılması sonucunda metro açılış tarihi öncesi ve sonrası karşılaştırıldığında incelenen bölgelerde değer artışının olduğu ölçümlenmiştir. Değer artış oranları Eryaman semtinde %11,48, Fatih semtinde %14,77 olduğu gözlemlenmiştir (izelge 5.10). Bu lmlemede yukarıda belirtildiği metro açılış tarihinin yakınlaşması nedeniyle gayrimenkullerde gerçekleşen fiyatlama, gayrimenkullerin yaşları ve yıpranma sonucu yaşanan değer düşüklüğü, gayrimenkullerin alanlarının değer ile ilişkisi dikkate alınmadan yapılmıştır. Ancak elde edilen sonuçlar doğrultusunda metro açılış tarihi sonrasında gayrimenkullerin değerlerinde bir artış olduğu gözlemlenmektedir.

5.4.2 Görüşme formlarını değerlendirmesi

Görüşme formlarına ilişkin çalışmalarda iki grup üzerinden değerlendirilmiştir. Birinci grupta metro hattı etki alanında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren bireyler ile gerçekleştirilmiştir. İkinci grupta metro hattının etki alanında yer alan mahallerde ikamet eden bireylerle gerçekleştirilmiştir.

5.4.2.1 Gayrimenkul sektör temsilcileri ile gerçekleştirilen görüşme formu değerlendirilmesi

Sektör alışanları ile gerçekleştirilen görüşmelerde 4 değerleme uzmanı, 19 emlak müşaviri olmak üzere toplam 23 kişi ile grşlmştir. Görüşülen sektör temsilcilerinin yetkinlikleri lmlenmesi için tecrübeleri sınıflandırılmıştır. Görüşme gerçekleştirilen sektör temsilcilerinin %47,83' 2001 yılı öncesinde faaliyetlerine başlamış, metro inşaatı başlamadan önce mevcut gayrimenkul piyasasına hakimdir (izelge 5.14). Gerçekleştirilen görüşmelerde sektör çalışanlarının genellikle tek kişi çalıştığı ve oranın %52,17 olduğu gözlemlenmiştir.  ve daha fazla kişi çalışan işletmelerin sayısının 2 olduğu ve oranın %8,70 olduğu grlmştir.

Çizelge 5.14 Görüşme gerçekleştirilen sektör temsilcilerinin faaliyete başlama tarihleri dağılımı

Sektör Temsilcilerinin Faaliyete Başladığı Yıl	Sektör Temsilcisi Sayısı
2001 Yılı Öncesi	11
2001 – 2011 Yıl Arası	7
2011 – 2014 Yıl Arası	3
2014 Yılları Sonrası	2

Gayrimenkul sektörü çalışanlarına faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgeler sorulduğunda, çalışma alanlarının Eryaman ve Fatih semtleri olarak ayrıştığı gözlenmiştir. Eryaman’da faaliyet gösterenler hem Eryaman 1 – 2, hem de Eryaman 5 istasyonu çevresinde, Fatih semtinde de hem Fatih, hem de GOP istasyonu çevresinde çalıştıklarını belirtmişlerdir. 23 sektör temsilcisinin faaliyet gösterdikleri bölgeler belirtilmiştir (Çizelge 5.15).

Çizelge 5.15 Faaliyet gösterilen bölgelere göre sektör temsilcisi sayısı

Faaliyet Gösterdikleri Bölgeler	Kişi Sayısı
Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	14
Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	17
Fatih İstasyonu Çevresi	12
GOP İstasyonu Çevresi	13

(M3) Sincan – Batıkent metro hattının gayrimenkul sektörüne etkisine ilişkin olarak sektör temsilcilerinin hepsi etkisi olduğunu belirtmiştir. Bununla birlikte metro inşaatının safhalarına göre inşaat başlama yılı ve duraklama süreci olan 2001 – 2011 yılları arası, inşaatın bakanlıkça devir alındıktan sonra tekrar inşaat başlama ve açılış tarihi 2011 – 2014 yılları arası ve metronun faaliyete başladığı 2014 yılı sonrası gayrimenkule olan satış ve kiralama talepleri sorulmuştur. Katılımcıların 15 tanesi (%65,22) 2001 – 2011 yılları arasında sektörde gayrimenkul taleplerinde değişiklik gerçekleştiği, 8 tanesi, %34,78’i ise talep değişiklikleri ile ilgili olarak bir fikrinin olmadığı belirtmiştir.

Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde değişiklik yönüne ilişkin olarak 2001 – 2011 yılları arasında katılımcılardan 15 tanesi gayrimenkul satış değeri ve kiralama bedellerini artış olduğunu belirtmiştir. Gayrimenkul satış değerindeki değişim için ortalama olarak %18,50 oranında artış, kira bedellerindeki değişime ilişkin olarak %13,83

oranında artış olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların oransal olarak ifadelerinin dağılımına ilişkin olarak artış oranları sınıflandırılmıştır (Çizelge 5.16).

Çizelge 5.16 2001 – 2011 yılları arası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı

Cevaplar	Aralık Dağılımı (%)		
	0-9	10-19	20-30
Gayrimenkul satış değerindeki artış oranı sayısı	0	5	10
Kira bedellerindeki artış oranı sayısı	0	14	1

Katılımcıların 22 tanesi, 2011 – 2014 yılları arasında gayrimenkul sektöründe satış ve kiralama taleplerine ilişkin olarak değişim olduğunu belirtmiştir. Değişimin ne yönde olduğu ile ilgili olarak 21 tanesi gayrimenkullerin satış değeri ve kiralama değerinde artış olduğunu 1 tanesinin gayrimenkullerin satış değerinin artarken kira değerinin sabit kaldığı yönünde görüşünü paylaşmıştır. Gayrimenkul satış değerindeki değişim için ortalama olarak %18,18 oranında artış, kira bedellerindeki değişime ilişkin olarak %12,86 oranında artış olduğunu belirtmişlerdir. Katılımcıların oransal olarak ifadelerinin dağılımına ilişkin olarak artış oranları sınıflandırılmıştır (Çizelge 5.17).

Çizelge 5.17 2011 – 2014 yılları arası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı

Cevaplar	Aralık Dağılımı (%)		
	0-9	10-19	20-30
Gayrimenkul satış değerindeki artış oranı sayısı	0	8	13
Kira bedellerindeki artış oranı sayısı	1	19	1

Metronun faaliyete geçtiği 2014 yılı sonrasında sektörde satış ve kiralama taleplerinde değişim olup olmadığı sorulmuştur. Katılımcıların 21 tanesi değişim olduğunu, 2 tanesi değişim olmadığı görüşünü paylaşmışlardır. 21 katılımcının 13 tanesi değişime ilişkin olarak gayrimenkul satış bedelleri ve kira bedellerinde artış olduğunu belirtirken; 8 tanesi gayrimenkul satış değerinin sabit kaldığı, kira bedellerinin arttığı yönünde fikirlerini paylaşmıştır. Gayrimenkul satış değerindeki değişim için ortalama olarak %15,00 oranında artış, kira bedellerindeki değişime ilişkin olarak %11,67 oranında artış olduğunu

belirtmişlerdir. Katılımcıların oransal olarak ifadelerinin dağılımına ilişkin olarak artış oranları sınıflandırılmıştır (Çizelge 5.18).

Çizelge 5.18 2014 yılı sonrası gayrimenkul satış bedeli ve kiralama bedelinde artış oranı dağılımı

Cevaplar	Aralık Dağılımı (%)		
	0-9	10-19	20-30
Gayrimenkul satış değerindeki artış oranı sayısı	0	9	3
Kira bedellerindeki artış oranı sayısı	4	16	1

Satış ve kiralama işlemlerinde talep değişikliği, satış değerleri ve kiralama bedelleri değişimi sorularının yanında, görüşme formunda 2014 yılında metro hattının faaliyete geçmesi sonrasında bölgede gerçekleşen yatırımlara ilişkin sorular yöneltilmiştir. Katılımcıların 18 tanesi yatırımlarda artış olduğunu belirtmiştir. Yatırım faaliyetlerinin çeşitliğine göre boş arsalar yatırımların arttığı belirtilmiştir (Çizelge 5.19).

Çizelge 5.19 2014 yılı sonrası yatırım faaliyetleri çeşitlerini belirten kişi sayısı

Yatırım Faaliyetleri	Kişi Sayısı
Boş arsalar yatırımlar	17
İmar planı değişiklikleriyle gelen yatırımlar	11
Kamu kurumlarının doğrudan yatırımları	1

Katılımcılara faaliyet gösterdikleri bölgelerde metro inşası ile açılışı arasında geçen sürede gözledikleri satış değerleri ve kira paralarındaki değişimlere ilişkin görüşleri de sorulmuştur. Katılımcıların 17 tanesi soruya cevap vermemiştir. Katılımcıların 6 tanesi faaliyet gösterdikleri bölgelere ilişkin örnek vermişlerdir. Elde edilen örneklerden yola çıkarak değer artışının karşılaştırılması sağlıklı sonuç vermeyeceği düşünülmüştür. Söz konusu süreçte gayrimenkul sektörünün durumu ve piyasa koşullarına ilişkin olarak katılımcılar; satış ve kiralama taleplerinin arttığını, yatırım amaçlı ikinci konut satışlarının gerçekleştiği, kiralama taleplerinde artış olduğu belirtilmiştir.

Alıcı ve kiracılar için metronun etkisinin araştırılması amacıyla yönetilen soruya katılımcıların hepsi evet cevabını vermiştir. Nedenine ilişkin olarak verilen cevaplar incelendiğinde ulaşımın kolaylaştığı, bölgenin metro hattında yer alan bölgelere göre

görece daha ucuz olması nedeniyle tercih edildiği belirtilmiştir. Bununla birlikte bölgenin gelişmesi, İstanbul ve Ayaş Yolu üzerinde iş imkanlarının yer alması, bölgenin tercih edilme sebebi olarak gösterilmiştir. Katılımcılar gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışına ilişkin olarak, artışın metro hattından kaynaklanıp kaynaklanmadığına yönelik ayrımın yapılmasının zor olduğu belirtilmiştir. Değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinden biri olarak değerlendirilen yıllık emlak vergilerine ilişkin arsa ve arazi rayiç bedellerine ilişkin sektör çalışanlarının görüşü öğrenilmek istenmiş, bu kapsamda arsa ve arazi rayiç bedellerinin metro inşaatı başlangıcı, devamı, sonrasındaki bedel miktarlılarına ilişkin soru yönelmiştir. 19 katılımcı emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinin arttığını belirtmiş, ancak artışların yıllık olağan artışlar olduğunu belirtmişlerdir. Arsa ve arazi rayiç bedellerindeki artışların metro hattının ilişkisi olmadığı anlaşılmıştır.

5.4.2.2 Bölgede ikamet eden bireyler ile gerçekleştirilen görüşme formu değerlendirilmesi

Çalışma alanı içerisinde ikamet eden bireylerle toplam 94 adet görüşme gerçekleştirilmiştir. Gerçekleştirilen görüşmelerin çalışma alana göre dağılımı belirlenmiştir (Çizelge 5.20). Görüşme gerçekleştirilen 94 kişinin, 72 tanesi evli, 22 tanesi bekar kişilerden oluşmaktadır. Oransal olarak ele alındığında evli bireylerin oranı %76,59 iken, bekar bireylerin oranı %23,40'tır. Gerçekleştirilen çalışmada bekar olarak ikamet edenlerin çoğu Eryaman 1 – 2 ve Eryaman 5 istasyonları çevresinde ikamet etmektedir.

Çizelge 5.20 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişi sayısı

Görüşme Gerçekleştirilen Bölgeler	Kişi Sayısı
Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	25
Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	34
Fatih İstasyonu Çevresi	17
GOP İstasyonu Çevresi	18
Toplam	94

Katılımcıların gelir dağılım incelendiğinde Eryaman semtinde ikamet eden 59 kişinin 41'i 4.500 - 8.000 TL aralığında gelire sahip iken, Fatih semtinde 35 kişinin 21'i, 2.500 - 4.500

TL aralığında gelir elde ettiğini belirtmiştir. Görüşmeyi kabul eden katılımcılardan en fazla 4.500 - 8.000 TL geliri aralığında katılımcının olduğu, %57,45'inin 4.500 - 8.000 TL gelir aralığında yer aldığı görülmektedir. Bununla birlikte meslek dağılımları tespit edilmiş, Eryaman semtinde öğrencilerin oturduğu tespit edilmiştir (Çizelge 5.21). Söz konusu kişilerin 27 tanesi emekli olduğunu belirtmiştir. Söz konusu 27 kişi işyerine gidiş geliş sürecinde hangi ulaşım biçimini tercih ettiğini belirtmemiştir.

Çizelge 5.21 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin meslek dağılımı

Görüşme Gerçekleştirilen Bölgeler	Meslek Dağılımı				Toplam
	Kamu	Özel Sektör	Serbest Meslek	Öğrenci	
Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	11	8	4	2	25
Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	14	12	2	6	34
Fatih İstasyonu Çevresi	5	12	0	0	17
GOP İstasyonu Çevresi	4	10	4	0	18
Toplam	34	42	10	8	94

Bununla emekli olmayan aktif çalışan veya eğitimine devam eden 67 kişinin iş yerlerine ulaşım için hangi ulaşım aracının kullandığı araştırılmıştır (Çizelge 5.22). Bireylerin ulaşım biçimleri incelendiğinde özel araç, metro ve otobüs/dolmuş ile ulaşımın ön plana çıktığı görülmektedir. Eryaman semti ele alındığında metroyu tercih edenlerin sayısı 30 iken, otobüs/dolmuş ile ulaşımı tercih edenlerin sayısı 25'tir. Fatih semtinde ise otobüs/dolmuş ulaşım biçimin tercih edenlerin sayısı 16 kişi, iken, metroyu tercih edenlerin sayısı 9 kişidir. Fatih semtinde yaşayan bireylerin metroyu kullanmamasının nedeni olarak iş yerlerinin Sincan Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ve Sincan Merkez semtlerinde yer alması olarak değerlendirilmiştir. Fatih semtinde görüşmelere katılan 35 kişinin 13 tanesinin iş yerlerinin Sincan Merkez ve Sincan OSB semtlerinde yer almaktadır. Söz konusu semtlerde çalışanlar ulaşım metro hattı ile gerçekleştirilmemektedir. Bu bölgelerde çalışanlar ulaşım tercihleri noktasında, genellikle özel araç, otobüs/dolmuş ve yürüyerek cevapları vermişlerdir.

Çizelge 5.22 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin ulaşım tercihleri

Görüşme Gerçekleştirilen Bölgeler	Ulaşım Tercihleri				
	Özel Araç	Metro	Otobüs/ Dolmuş	Yürüyerek	Diğer
Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	12	14	10	1	2
Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	15	16	15	2	3
Fatih İstasyonu Çevresi	3	5	7	3	1
GOP İstasyonu Çevresi	6	4	9	6	1
Toplam	36	39	41	12	7

Katılımcıların metro inşaatı ve açılışı sürecine ilişkin bilgilerinin ölçülmesi amacıyla ikamet ettikleri mahallelere taşınma yılları sorulmuştur. Katılımcıların genellikle metro inşaat tarihinin başlangıcı olan 2011 yılından sonra yerleşmeye başladığı görülmüştür. Bununla birlikte gerçekleştirilen görüşmelerde, Eryaman semtinin toplu konut alanı olarak geliştiği 1990'lı yılların sonunda ve 2000'li yılların başında konutların teslim edildiği öğrenilmiştir (Bulut 2019). Ayrıca 2014 yılı gerçekleşen yerleşimler incelendiği 28 kişinin 17 tanesinin kiracı olarak bölgeye yerleşen bireyleri olduğu görülmüştür (Çizelge 5.23). Fatih semtinde ise bölgedeki konutların gecekondü önleme bölgesi kapsamında 1980'li yılların sonunda ve 1990'lı yılların başında inşa edildiği belirtilmiştir (Ede 2019).

Çizelge 5.23 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin yerleşim tarihleri

Görüşme Gerçekleştirilen Bölgeler	Yerleşim Tarihleri Dağılımı			
	2000 Yılı ve Öncesi	2001 – 2011 Yılları Arası	2011 – 2014 Yılları Arası	2014 Yılı ve Sonrası
Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	5	9	2	9
Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	6	10	4	14
Fatih İstasyonu Çevresi	5	10	1	1
GOP İstasyonu Çevresi	2	10	1	4

Katılımcılar gayrimenkul sahipleri ise, gayrimenkullerin alış değerleri ile söz konusu gayrimenkullerinin bugünkü değerlerinin ne düzeyde olduğunu düşündükleri hususu da sorulmuştur. Ancak, çalışma alanı içinde yer alan konutların genellikle TOKİ ve kooperatifler aracılığıyla ile inşa edildiği ödemelerin taksitlerle, uzun aralıklar gerçekleştirildiği öğrenilmiştir. Ödemelerin uzun yıllar içerisinde gerçekleşmesi,

bireylerin edinim miktarlarını tam olarak bilememesine neden olmaktadır. Söz konusu tarihler arasında Türkiye'nin ekonomik koşullarında gerçekleşen büyük değişimler de dikkate alındığında katılımcıların konutlarını TOKİ veya kooperatifler aracılığıyla alması nedeniyle belirttikleri alış değerleri dikkate alınmamıştır (Bulut 2019, Ede 2019).

Ardından, katılımcılara daha önce hangi semtlerde yaşadıkları, yaşadıkları konutları tercih etmesinde kamu yatırımlarının etkisi öğrenilmek istenmiştir. Cevaplar ele alındığında bireylerin taşınma nedenleri arasında metro hattı ve ana yollara yakınlık tercih sebebi olarak görülmektedir (Çizelge 5.24). Taşınma nedenleri arasında %71,28 oran ile en fazla tercih edilmiş neden metro hattıdır. Bu cevabı; %68,09 ile ana yollara yakınlık cevabı izlemektedir. Katılımcıların daha önce yaşadıkları semtlere bakıldığında katılımcıların Eryaman semtini tercih edenlerin Ankara'ya yeni gelen kişiler, yeni evli kişiler olduğu, Fatih semtini tercih edenlerin iş yerine yakınlığı nedeniyle tercih ettiği belirtilmiştir.

Çizelge 5.24 Görüşme gerçekleştirilen bölgelerde görüşmeye katılan kişilerin ikamet edilen mahalle seçim nedenleri

İkamet Edilen Mahalle Seçim Nedenleri	Görüşme Gerçekleştirilen Bölgeler			
	Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi	Eryaman 5 İstasyonu Çevresi	Fatih İstasyonu Çevresi	GOP İstasyonu Çevresi
Hastane	0	0	1	2
Kreş	1	1	1	1
Belediye	0	1	1	1
Okul	4	7	3	5
Sosyal ve Kültürel Tesisler	14	12	1	4
İşyerine yakınlık	8	13	11	13
Metro hattı	19	22	13	13
Ana yollara yakınlık (İstanbul Yolu, Ayaş Yolu)	20	22	11	11
Diğer (Belirtiniz.)	8	15	7	6

Kamu yatırımlarının gayrimenkullerin satış değeri ve kira bedellerine etkisi olup olmadığı konusunda bölgede yaşayan bireylerin öngörülleri sorulmuştur. Söz konusu soruda kamu yatırım ve müdahalelerinin gayrimenkul değerinde artış olacağı bütün katılımcılar tarafından belirtilmiştir. Ayrıca, bireylerinin görüşünün yanında söz konusu yatırım ve

müdahalelerin değere etkisi ne oransal olarak sorulmuş, katılımcılar %15, %20 ve %25 civarında olacağına dair cevaplar alınmıştır. Nedenleri sorulduğunda, belirtilen yatırım ve müdahaleler bireylerin gayrimenkulleri tercih nedeni olarak gösterilmiştir. Bölgede yer alan gayrimenkullerinin tercih edilmesinin nedeni, talep artışı olarak yorumlanabilir.

Katılımcılara, söz konusu yatırım ve müdahaleler için vergi, harç veya harcamalara katılma payı gibi maddi yükümlülük altına sokulmalarına ilişkin görüşleri sorulmuştur. Cevaplar incelendiğinde 30 kişinin evet yanıtı, 64 kişinin hayır yanıtı verdiği görülmüştür. Katılımcıların neden olarak belirttikleri ele alındığında, evet diyenlerin yatırımların kamu gelirleri ile sağlandığı için evet dediği görülmüştür. Evet cevabı verenlerden 16 kişinin ayrıca açıklamalarına kamunun vergi gelirleri ve yatırım harcamalarına ilişkin güvenilirlik ile ilgili çekincelerini eklemişlerdir. Hayır cevabı verenler incelendiğinde açıklamaları incelendiğinde kamuya güven endişesinin yer aldığı tespit edilmiştir. Nihai olarak katılımcıların %85,11'i kamuya ödenen vergi, harç veya harcamalara katılma payı gibi yükümlülüklerin kamu tarafından doğru ve adil harcanmadığı yönünde fikir belirtmişlerdir.

Değer artışının kamuya aktarılmasında temel alınan ve bir yöntem olarak ele alınan yıllık emlak vergisi değerinin bilinirliğine ilişkin soruya yanıtlar incelendiğinde, 71 gayrimenkul sahibinin 32'sinin emlak vergisi değerini bilmediği tespit edilmiştir. Bununla birlikte emeklilerin Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 2. fıkrasındaki Cumhurbaşkanlığınca vergi oranın %0 indirilebileceği hükmü doğrultusunda vergi ödemedikleri nedeniyle bilgisi olmadığı düşünülmektedir. Emlak vergisi değeri hakkında bilgisi olmadığını belirten 32 kişi arasında yer alan 27 emeklinin göz ardı edilmesi sonucunda emlak vergisi değerinin bilmeyen kişilerin sayısının 5 olduğu görülmektedir. Ayrıca emlak vergisi değerinin tespitinin bilinirliği araştırılmış, 71 gayrimenkul sahibi arasında 10'unun bildiği tespit edilmiştir. Bununla birlikte bireylere metro inşaatı sonrasında gayrimenkullerinin değerinde değişim olup olmadığı ve değişim oranı hakkında görüşleri istenmiştir. Bu kapsamda 14 yılın uzun bir süre olup olmadığı sorusuna 71 gayrimenkul sahibinden 67'si evet cevabını vermiş, 4 kişi soruyu yanıtsız bırakmıştır. 67 kişinin gayrimenkulünün değerindeki değişimin oransal olarak ifade etmeleri istendiğinde cevapların %15, %20 ve %25 olarak verildiği görülmüştür.

Bölgede yaşayan bireylerin metro inşaatının süresinin uzunluğu hakkında düşünceleri ve uzun sürmesinin nedenleri hakkında görüşleri tespit edilmek istenmiştir. 94 kişinin 89'u 14 yıl sürenin uzun bir süre olduğu belirtilmiştir. Uzun sürmesinin nedenlerine ilişkin sorunun cevapları incelendiğinde; 89 kişinin belediyenin finansal kaynak yetersizliği olarak belirtmiştir (Çizelge 5.25). Metro inşaatının uzun sürme nedenleri arasında katılımcıların %94,68'i belediyenin finansal kaynak yetersizliği cevabını, %57,45 ile müteahhit firmadan kaynaklanan sorunlar olarak belirtmişlerdir.

Çizelge 5.25 Katılımcıların metro inşaatının uzun sürmesine ilişkin nedenlerinin dağılımı

Metro İnşaatının Uzun Sürme Nedenleri	Kişi Sayısı
Belediyenin finansal kaynak yetersizliği	89
İnşaat sürecinde projede gerçekleşen değişiklikler	34
Müteahhit firmadan kaynaklanan sorunlar	54
Proje yöneticileri ve idarenin isteksizliği	36
Diğer (Belirtiniz)	2

Son olarak katılımcılara 2001 yılı sonrası ve öncesi, duraklamanın gerçekleştiği 2011 yılı öncesi, inşaatın tekrar başladığı 2011 yılı sonrası ve metronun hizmete açıldığı 2014 yılı sonrası olmak üzere gayrimenkullerinde değer artışı olup olmadığı, değer değişimin oransal olarak ifade edilmesi istenmiştir. Katılımcılar söz konusu süreçlerin ayrımını gerçekleştirmediği, süreçlere ilişkin farklılaşmaya ilişkin veri elde edilememiştir.

5.4.3 Emlak vergisine esas arsa ve arazi değerlerinin karşılaştırılması

Çalışma kapsamında değer artışının ölçümlendiği bölgelerde emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri ele alınarak yıllık artış oranları karşılaştırılmıştır (EK 5 ve 7). Ayrıca metro hattının etki alanı dışarısında yer alan emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedeli emlak vergisine esas arsa ve arazi bedelleri ve artış oranları ele alınmıştır (EK 6 ve 8). Metro hattı etki alanında yer alan cadde ve sokaklarının emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri artış oranları ile metro hattı etki alanında dışında yer alan emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri artış oranları karşılaştırılmıştır.

Yıllık artış oranları belirlenen mahalleler ve bu mahaller içerisinde değerlendirme raporlarında yer alan ada parsellerin bulunduğu cadde ve sokaklar belirlenmiştir (Çizelge 5.3 ve 5.4). Emlak vergisi değerlerindeki artış takdir komisyonlarınca değerlendirilmediği takdirde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği üzere 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümlerince her yıl Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği olarak Resmi Gazete’de yayınlanan yeniden değerlendirme oranlarının²⁵ yarısı nispetinde artırılacağı hükümleri yer almaktadır. Bununla birlikte aynı maddenin 5. fıkrasında Cumhurbaşkanının belirtilen artış oranlarını sıfıra çekmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkili olduğu ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nun 95. maddesine göre belirlenmiş belediye gruplarına göre farklı oranlar belirlemesine yetkili olduğu hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda yeniden artış oranlarına ilişkin olarak Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği incelenerek emlak vergi artış oranları tespit edilmiştir. Ayrıca tebliğlerde yer alan takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi rayiç bedellerinin belirlenme tarihleri belirlenmiştir. İncelenen Emlak Vergisi Genel Tebliği çizelgede sunulmuştur (Çizelge 5.26).

²⁵ Yeniden Değerleme Oranı: 213 sayılı Vergi Usul Kanunu 298. maddesinde “Enflasyon Düzeltmeleri Ve Yeniden Değerleme Oranı” başlığı altında B bendinde; “yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayında (Ekim ayı dahil) bir önceki yılın aynı dönemine göre Devlet İstatistik Enstitüsü’nün Toptan Eşya Fiyatları Genel Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranı” olarak ifade edilmektedir. Ayrıca bu oranın her yıl Resmi Gazete’de ilan edildiği bilgisi yer almaktadır.

Çizelge 5.26 Yeniden değerlendirme oranları ve emlak vergisi artış oranının belirlenmesine ilişkin incelenen Emlak Vergisi Genel Tebliği

Emlak Vergisi Genel Tebliğ Seri No	Resmi Gazete Tarih	Resmi Gazete Sayı
42	22.12.2004	26678
43	63 Seri No.lu Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.	
44	15.05.2005	25813
45	09.08.2005	25901
46	03.09.2005	25625
47	31.12.2005	26040
48	21.08.2006	26266
49	08.11.2006	26340
50	20.12.2006	26382
51	29.08.2007	26628
52	26.12.2007	26738
53	23.08.2008	26976
54	23.12.2008	27089
55	28.10.2009	27390
56	29.12.2010	27800 (6. Mükerrer)
57	27.07.2011	28007
58	26.12.2011	28154
59	31.12.2012	28159
60	28.08.2012	28395
61	01.01.2013	28515
62	17.08.2013	28738
63	17.04.2014	28975
64	27.08.2014	29101
65	30.12.2014	29221
66	26.08.2015	29457
67	25.12.2015	29573
68	25.08.2016	29812
69	29.09.2016	29842
70	27.12.2016	29931
71	18.08.2017	30158
72	26.12.2017	30282
73	26.12.2017	30282
74	31.12.2018	30642 (3. Mükerrer)
75	29.08.2019	30378

İncelenen emlak vergisinin artış oranının belirlendiği Tebliğler incelendiğinde ilgili Kanun gereği ilgili yılın yeniden değerlendirme oranı ve bir sonraki yıl emlak vergisinin artış oranı olarak kullanılacak vergi artış oranları belirlenmiştir (Çizelge 5.27). İncelenen tebliğler neticesinde Türkiye genelinde emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinin

kanunu uyarınca belirlendiği dört yıllık aralıklar 2004, 2006, 2010, 2014 ve 2018 yıllarıdır. Bu nedenle 2003 – 2004, 2005 – 2006, 2009 – 2010 ve 2017 – 2018 yılları arasında vergi artış oranları takdir komisyonların belirlediği değerler üzerinden gerçekleşmiştir. Bununla birlikte temin edilen değerleme raporlarda belirlenen değerlin 2005 yılından itibaren olması nedeniyle yeniden değerleme oranları ve emlak vergisi artış oranları 2005 yılından itibaren dikkate alınmıştır. Ayrıca artış oranları incelendiğinde; artış oranların genellikle yeniden değerleme oranının yarısı ile belirlendiği, 2012, 2013 ve 2017 yılları için vergi artış oranının Emlak Vergisi Kanunu’nun hükümleri dahilinde yeniden değerleme oranı nispetinde gerçekleştiği görülmektedir.

Çizelge 5.27 Emlak Vergisi Tebliğlerinde yer alan Yeniden Değerleme Oranları ve Emlak Vergisi Artış Oranları

Yıllar	Yeniden Değerleme Oranları (%)	Vergi Artış Oranı (%)
2004	11,20	
2005	9,80	5,60
2006	7,80	
2007	7,20	3,90
2008	12,00	3,60
2009	2,20	6,00
2010	7,70	
2011	10,26	3,85
2012	7,80	10,26
2013	3,93	7,80
2014	10,11	
2015	5,58	5,05
2016	3,83	2,79
2017	14,47	3,83
2018	23,73	
2019		11,87

Belirlenen emlak vergisi artış oranları kapsamında ilgili mahallelerde yer alan cadde ve sokaklara ait emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri tespit edilmiştir. Emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri karşılaştırılmış, takdir komisyonlarınca dört yılda bir gerçekleştirilen değerleme çalışmaları dışında vergi artış oranlarının yeniden değerleme oranı ile belirlenen emlak vergisi artış oranı dikkate alınarak gerçekleştirildiği görülmüştür (EK 7).

İnceleme sonuçlarına göre proje güzergahında istasyonlar ve çevrelerinde yer alan mahallelerde değer artış oranlarının farklılık gösterdikleri yıllar; 2006, 2010, 2014 ve 2018 yılları olarak tespit edilmiştir. Bu yıllarda takdir komisyonları tarafından genel beyan dönemi için rayiç bedel tespitlerinin yeniden yapılması nedeni ile önceki yıllara oranla farklılığın olduğu gözlenmiştir. Metro etki alanında yer alan ve metro etki alanı dışında yer alan cadde ve sokaklara ilişkin emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri artış oranları karşılaştırıldığında metro hattının emlak vergisi değerlerine arsa ve arazi rayiç bedellerinde bir farklılık oluşturulmadığı gözlemlenmektedir. Artışların genel olarak bütün mahalleleri kapsadığı, emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinin toplu değerlendirme yöntemleri ile belirlenmesi metro hattının değere etkisinin emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerine yansımaması nedeni olarak değerlendirilebilir. Ancak gerçekleştirilen çalışmada Sincan ilçesi Gökçek mahallesinde yer alan 359. Sokak ile Terminal Caddesinde belirli ada ve parseller üzerinde arsa ve arazi rayiç bedel değişimi görülmüş, bu durumun söz konusu ada ve parseller üzerinde gerçekleşmiş imar plan değişikliği nedeniyle olabileceği değerlendirilmiştir. Sonuç olarak emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri ve bedellerin artış oranları karşılaştırıldığında bölgede gerçekleştirilen metro hattı yatırımının etkisi gözlemlenmemiştir (EK 7 ve 8).

6. TÜRKİYE’DE DEĞER ARTIŞININ KAMUYA AKTARILMASININ MEVZUAT YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde, araştırma kapsamında elde edilen sonuçlar, gerçekleştirilen görüşmeler sonucu elde edilen tespitler ışığında ve dünyada uygulanan yöntemler çerçevesinde Türkiye’de uygulanabilmesi için mevzuat dahilinde eksiklikler ve gerekli görülen mevzuat düzenlemeleri değerlendirilmiştir.

6.1 Vergi ve Benzeri Araçlar ile Değer Artışının Kamuya Aktarılması

6.1.1 Yıllık emlak vergisi değer artışının kamuya aktarılması

Yıllık emlak vergisi ile değer artışının kamuya aktarılması yönteminde belirlenen emlak vergisine esas değerın pazar değeri üzerinden tespit edilmesi ve kısa dönemlerde güncellenmesi gerekmektedir. Bu şekilde değer artışının yıllık emlak vergileri içerisinde kamuya aktarılabilceğı öngörülmektedir. Walters (2012) yıllık emlak vergisi ile değer artışının kamuya aktarılması ve aktarılan değer artışı ile kamu projelerine finansman sağlanabilmesi için; (i) nüfus artışı, kamu altyapı yatırımları ve iyileştirilen kamu hizmetleri ile özel mülkiyette değer artışı oluşması, (ii) oluşan değer artışının emlak vergisine matrah olan değer belirlenmesi sürecinde hesaplanabilmesi ve değer artışının vergilendirilmesi açısından yasal düzenin oluşturulması, (iii) sağlanan değer artışının uygun bir vergi oranı ile vergilendirilerek kamuya aktarılan değer artışının etkin bir biçimde ele alınabilmesi ve (iv) emlak vergisi ile elde edilen gelirin yatırım yapılacak projelerin maliyetini karşılayabilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bu çerçevede, Türkiye’de emlak vergisi mevzuatında değer artışının ölçülmesi ve değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin herhangi bir hususla karşılaşılmmıştır. Bu nedenle, değer artışının ölçülebilmesi öncelikle mevcut değerlerin ve kamu müdahalesi veya yatırımı sonucu oluşan değerlerin tespit edilmesi gerekmektedir.

Emlak vergisine esas değerin Türkiye’de normal alım satım bedeli (pazar değeri) üzerinden belirleneceğı hükümleri söz konusu mevzuat incelemesinde belirlenmiştir. Bu

kapsamda değer tespiti UDS’de yer alan pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile gerçekleştirebilir. Ancak emlak vergisi değerinin tespitine ilişkin hazırlanan tüzükte, gelir bedeli ile değer tespiti sürecinde elde edilen gelirin 10 yıl sürecinde elde edilen gelir üzerinden tespit edileceği belirtilmektedir. Bu durum UDS’nda belirtilen gelir yaklaşımına uygun değildir. Ayrıca, değer tespiti takdir komisyonları ile gerçekleştirildiği hükmü yer almaktadır. Takdir komisyonlarının çalışmalarına yönelik düzenlemelerin yer aldığı 213 Sayılı Kanun’da emlak vergisine esas değer belirlenmesinin maliyet değeri üzerinden gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Diğer yöntemlerin göz ardı edildiği görülmektedir. Emlak vergisi matrahının belirlenmesi sürecinin bilimsel esaslardan uzak bir şekilde gerçekleştirildiği, mükellefler arasında eşitsizliklere sebep olduğu, yerel yönetimlerin gelirlerin azaldığı görülmektedir (Yıldız 2014, Önder 2018).

Emlak vergisine esas değer tespiti dört yılda bir gerçekleştirilmesi değer artışının ölçülmesinde sorun oluşturulabilir. Ancak kamu gerçekleştirdiği müdahaleler ve aldıkları kararlar çerçevesinde gayrimenkul değerlerinin değişebileceği bölgeleri tespit ederek bu alanlarda vergi değerine ilişkin tadilat gerçekleştirebilmektedir. Emlak vergisine esas değer tadilatı ilişkin olarak 213 Sayılı Kanun’da tanımlanan hususlar dahilinde mevzi tadilatlar gerçekleştirilebilmektedir.

On Birinci Kalkınma Planı içerisinde yer alan yerel yönetimlerin mali yapılarını güçlendirmek amacıyla belirtilen politikalar dahilinde; gayrimenkullerin vergilendirilmesinde esas alınan alım satım değerinin belirlenmesi ve beyanına ilişkin yeni bir sistem devreye sokulmak suretiyle vergide adalet pekiştirilecek ve vergileme etkinleştirilmesi planlanmakta, yeni bir sistemin tasarımı ve uygulamasına ilişkin düzenlemeler ile gerekli altyapıyı birlikte oluşturulması hedeflenmektedir. Bu çerçevede emlak vergisine esas değer belirlenmesinde yine kalkınma planında öngörülen; tapu işlemlerinde gerçekleşen fiyatın kaydedilmesi, değer değişimlerinin takip edilebilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, yer seçim analizlerine katkı verilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulabilmesi için Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir gayrimenkul değer bilgi merkezi kurulması ile kolaylaştırılabilir.

Planda öngörülen uygulamalar ile gayrimenkullerinin alım satım değerlerinin tespit edildiği bir sistem bünyesinde pazar değerlerinin tespitinin gerçekleştirilmesi, değer artışlarının ölçülerek emlak vergisi değerlerinin tadil edilmesine ilişkin uygulamalar gerçekleştirilebilir. Ancak değer artışının tekrar kamuya aktarılabilmesi için değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin hükümlerin emlak vergisi mevzuatına işlenmesi gerekmektedir. Takdir komisyonlarına ilişkin hükümlerin yer aldığı 213 Sayılı Kanun'da takdir komisyonlarının görevleri arasında değer artışının tespiti eklenebilir.

Yıllık emlak vergisi sisteminin düzenlemesi ile emlak vergisine esas değerlerin pazar değerlerini yansıtması sağlandığında, değer artışının kamuya aktarılması sürecinde kullanılması önerilen diğer yöntemler için değer ölçümleri, değer artışlarının tespiti noktasında altyapı sağlanabilir. Özellikle yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerinde özel mülkiyet sahipleri ile gerçekleştirilecek yatırım projelerinde gayrimenkul değerleri ve değerlerinde gerçekleşen artışlar hakkında farkındalık oluşturulabilir.

6.1.2 Harçlar ve şerefiye gibi vergiler ile değer artışının kamuya aktarılması

İmarlı alanlarda, imar planlarının değişmesi sonucu oluşan değer artışlarına yönelik DOP kesintisine benzer bir araç oluşturulabilir. Söz konusu imar iyileştirme harcı, artan değer üzerinden vergilendirilebilir. İngiltere'de uygulanan planlama kazanımları (planning gain) nedeniyle uygulanan planlama yaptırımlarına (planning obligations) benzer bir uygulama ile imar haklarının değişmesi ile oluşan değer artışı nedeniyle kamu hizmet ve yatırımlarının gerçekleştirilmesi sağlanabilir. Elde edilen değer artışı gerekçe gösterilerek okul, kütüphane, altgeçit, sosyal konut, sosyal ve kültürel tesisler gibi kamu tarafından sağlanan hizmetlerin inşaat edilmesi şartı getirilebilir. Söz konusu uygulamalara benzer; imar plan değişiklikleri uygulamalarında, yapılaşma haklarının artışı ile değer artışı nedeniyle bazı okul, sosyal tesis, sosyal konut taahhütlerinin alındığı belediye meclis

kararlarında görülmektedir²⁶. Ancak uygulamaların belediye özelinde gerçekleştirildiği ve ulusal bir yol haritasının belirlenmediği görülmektedir. İmar Kanunu içerisinde imar değişiklikleri nedeniyle oluşan değer artışı nedeniyle planlama yaptırımlarına ilişkin hükümler belirlenebilir. Bununla birlikte 4. bölümde 3194 Sayılı Kanun’da önerilen değişiklikler kapsamında önerilen “değer artış payı” uygulaması bu kapsamda değerlendirilebilir. Söz konusu değişiklik ile imar planı değişikliği nedeniyle oluşan değer artışının %40’ının kamuya aktarılması önerilmektedir.

Belediyeler tarafından değer artışına sebep olan yatırımlarının maliyetlerinin karşılanması amacıyla, 2464 Sayılı Kanun’da yer alan harcamalara katılma payları uygulamaları değer artışının kamuya aktarılması sürecinde ele alınabilir. On Birinci Kalkınma Planı’nda belirtilen belediyelerin mali yapılarını güçlendirilmesi doğrultusunda Belediye Gelirleri Kanunu’nun yeniden ele alınması sürecinde değer artışının kamuya aktarılmasına yönelik harç veya harcamalara katılma payı enstrümanları oluşturulabilir. Söz konusu oran artırılarak, finansmanın artırılması sağlanabilir. Ancak bu katılma paylarına ilişkin düzgün ve adil bir şekilde dağıtılması, gerçekleştirilen dağıtımın şeffaf ve hesap verilebilir bir şekilde yapılması halinde, gerçekleştirilmesi ve gayrimenkullerin değerinde etkisi açıklanması ile uygulamanın kabul edilebilirliği sağlanabilir. Gerçekleştirilen görüşmelerde, vatandaşların kamu harcamalarına, vergi ve benzeri mali yükümlülüklerin tespitine olan güvensizliği tespit edilmiştir.

Genel olarak ele alındığında, harç ve şerefiye gibi mali araçlar ile değer artışının kamuya aktarılması için ek kalemler oluşturulabilir. Yeni önerilere örnek olarak; Londra Ulaşım Otoritesi tarafından Ulaşım Primi Harcı (transport premium charge) önerisi getirilmiştir (Anonymous 2017b). Raylı sistem ulaşım sistemleri inşaatı sonrasında, hat boyunca ulaşılabilirlik nedeniyle oluşan değer artışının ulaşım primi olarak belirlenmesi bu primi üzerinden vergilendirilmesi önerisi getirilmiştir. Benzer bir şekilde teknoparklar,

²⁶ Söz konusu uygulamalara ilişkin örnek olarak; ABB Meclisi’nin 14.04.2017 tarih, 749 sayılı Meclis Karar’ında yapılaşma hakkı artırılmasına yönelik bir plan değişikliğinde “Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin göstereceği alanda şehit ve muhtaç ailelerine verilmek üzere toplam inşaat alanı 21.000 m²’yi geçmeyecek 200 adet konut mülk sahiplerince bedelsiz ve anahtar teslimi olmak şartıyla plan değişikliğine konu yapılarla eşzamanlı yapılacaktır.” plan notu yer almaktadır. Söz konusu, plan notu ile yapılaşma hakkı artışı nedeniyle oluşan değer artışının kamuya aktarıldığı görülmektedir.

havalimanları gibi odak noktalarının inşaatı ile oluşan değer artışının harca tabi tutulması önerileri de bulunmaktadır. Söz konusu uygulamalara benzer harç ve harcamalara katılma payı kalemleri kanunlarda yer verilerek, kamu yatırımları için finansman sağlanabilir.

6.1.3 Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman ile değer artışının kamuya aktarılması

Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulanması için belediyeler, tahvil ihraç edebilmelidir. Ancak değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı uygulamasında tahvil ödemelerinin gerçekleştirildiği belediye gelirlerine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı uygulamasının gerçekleştirilebilmesi tahvil ihraç edilmesi sonrasında gerçekleştirilen ödemelerin sağlanacağı kaynak ele alınması gereken diğer bir husustur. Değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansman uygulamalarında; belli bir bölgede, bölgede mülk sahiplerinin onayı doğrultusunda değer artışı nedeniyle emlak vergisi gelirlerindeki artışlar veya söz konusu bölgede uygulanan ek vergiler ile elde edilen gelirler tahvil ödemeleri gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de değer artışının vergilendirilmesi yoluyla finansmanı yönteminin çıkış noktası olan, özel vergi uygulamalarına yönelik herhangi bir uygulama bulunmamaktadır. Bununla birlikte belli bir bölgede mülk sahipleri ile anlaşarak, onayı doğrultusunda ek vergi geliri elde edilmesi olası gözükmemektedir. Kredi notunun ardından belediyelerin tahvillerini dayandırdıkları gelirler veya gelir elde edilecek projeler dikkate alınması gereken diğer bir husustur.

6.2 Yatırım Odaklı Değer Artışının Kamuya Aktarılması

6.2.1 Arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi ile değer artışının kamuya aktarılması

Belediye gelirleri arasında 5393 Sayılı Kanun’da; gayrimenkul satışı, kiralaması ve üst hakkı tesisi ile elde edilecek gelirler yer almaktadır. Bununla birlikte, kanunda belediyelere düzenli kentleşmenin sağlanması için imarlı ve alt yapı arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak,

kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirme yetkisi tanınmıştır. Ancak değer artışının alıkonulabilmesi amacıyla; belediye kanununa gelirler kalemine gayrimenkullerde gerçekleşen değer artışının kamuya aktarılması ile finansman sağlama yetkisi tanınabilir. Yine 69. maddede yer alan yetkilere değer artışının kamuya aktarılması eklenebilir. Ayrıca, 1164 Sayılı Kanun’da değer artışının kamuya aktarılması amaçlanmasına ilişkin hükümlere yer verilebilir. Değer artışının kamuya aktarılmasının kamuya ait gayrimenkuller üzerinde değer artışı oluşturularak elde edilen faydalar veya kamunun çeşitli amaçla edindiği gayrimenkuller üzerinde gerçekleşmiş değer artışı kamuya aktarılarak finansman sağlamaya yönelik hükümler getirilebilir.

6.2.2 Yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılması

Türkiye’de yapılaşma hakkı satışı ile değer artışının kamuya aktarılmasına ilişkin herhangi bir mevzuat hükmü ile karşılaşılmamıştır. Bunun yanında yapılaşma hakkı transferine ilişkin hükümler yer almaktadır. Ancak yapılaşma hakkı transferine ilişkin uygulama, usul ve esasların belirlendiği bir mevzuat bulunmamaktadır. Yapılaşma hakkı transferinin gerçekleştiği imar plan değişiklikleri İstanbul ilinde bulunmaktadır²⁷. İstanbul İmar Yönetmeliği içinde söz konusu yapılaşma hakkı transferine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Yapılaşma hakkı satışının gerçekleşmesi için gerçekleştirilecek imar ve revizyon imar planlarında yapılaşma hakkı satışının veya transferinin gerçekleştirileceği bölgelerin belirlenmesine ilişkin ilgili kanun ve yönetmeliklerde hükümler getirilebilir.

Özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyükşehirlerde belediye meclis kararları incelendiğinde yapılaşma hakkı artırımına ilişkin başvuruların belli bölgelerde

²⁷ Söz konusu uygulamalara ilişkin örnek olarak; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2015 tarih, 329 sayılı Meclis Karar’ında yapılaşma hakkı transferine yönelik bir plan değişikliğinde “Meri plan notlarının 2.18 no.lu emsal transferine ilişkin maddelerine istinaden ... ada ... parselin 18.000 m²’lik inşaat hakkı ... pafta ... sayılı parsel transfer edilecektir.” plan notu yer almaktadır. Söz konusu, plan notu ile yapılaşma hakkı transferine uygulamasının gerçekleştiği görülmektedir.

yoğunlaştığı tespit edilmektedir. Tespit edilen bölgelerde yapılaşma hakkı satışı ve transferine ilişkin belediyelerce gerçekleştirilecek çalışmalar ile yapılaşma hakkı artırımı ile elde edilecek değer artışının kamuya aktarılması sağlanabilir. Gerekli görüldüğü hallerde söz konusu bölgelere ilişkin sermaye piyasası araçları ile yapılaşma hakkı sertifikası satışı da gerçekleştirilebilir. Yapılaşma hakkı satışına ilişkin hususlar yasal altyapısının hazırlanması ile imar planlarında belirlendiği zaman imar planı değişikliklerine yönelim azaltılabilir. İmar plan değişikliklerinin iptal edilebilmesi, yatırımın gerçekleştirilmesinde sonra yıkım zorunluğu getirilmesi yatırımcılar açısından risk oluşturabilir.

6.2.3 Kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ile değer artışının kamuya aktarılması

Kentsel dönüşüm ve kentsel arsalarının yeniden düzenlemesi değer artışının kamuya aktarılması ilişkin mevzuat incelemesi ile değer artışının bu yöntem ile alıkonulabileceği düşünülmektedir. Ancak söz konusu uygulamalar kentsel dönüşüm ve afet riskli yapı ve alanların dönüştürülmesi kapsamında gerçekleştirilir. Kentsel arsaların yeniden düzenlemesine ilişkin 5393 Sayılı Kanun ve 6306 Sayılı Kanun'da hükümler yer almaktadır. Ancak söz konusu hükümler içerisinde arsaların yeniden düzenlenmesinin nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin gelişim harcı olan DOP oranının %45'e tamamlanması ile gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte kentsel arsaların yeniden düzenlemesi kentsel dönüşüm kapsamında ele alınabilir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel arsalarının yeniden düzenlemesi değer artışının kamuya aktarılması uygulamaları ile değer artışının kamuya aktarılmasına yönelik olarak gerçekleştirilecek projelerde arsa ve arazi düzenlemesi gayrimenkullerin değeri üzerinden gerçekleştirilmelidir. Dünya örneklerinde olduğu gibi proje alanlarında gayrimenkullerin değeri tespit edilerek toplam değer içindeki payı belirlenmektedir. Gerçekleştirilecek projeye dair tahmin edilen değer üzerinde gayrimenkul sahiplerin hakları dağıtıldıktan sonra arta kalan alanların satışı veya gelir paylaşımı modeli ile yüklenicilere verilmesi ile projelerin maliyetleri karşılanabilir. Bu uygulamalarda önemli olan hususlar, (i) gayrimenkullerin değer tespitlerinin pazar değer üzerinden gerçekleştirilmesi, (ii) arsa ve

arazi düzenlemesinin değer üzerinden gerçekleştirilmesi olarak iki başlık altında ele alınabilir. Bu hususların yasalaşması halinde projelerin gerçekleşmesi sağlanabilir.

6.2.4 Kamu – zel İşbirliği (KÖİ) ile değer artışının kamuya aktarılması

KÖİ uygulamalarında halihazırda proje özelinde elde edilecek gelirler projelerin gerçekleştirilmesi sürecinde değerlendirildiği görülmektedir. Ancak projelerin tek başına yeterli geliri üretmemesi durumunda proje ile bütünleşik gerçekleştirilecek gayrimenkul projeleri, ana projenin sağladığı değer artışının sayesinde değerlendirilerek gerçekleşmesini sağlamaya yönelik mevzuatta herhangi bir hüküm ile karşılaşılmamıştır.

KÖİ uygulaması değer artışının kamuya aktarılması yönteminin, söz konusu yatırımlar nedeniyle oluşan değer artışının değerlendirilerek gerçekleştirilecek ikincil projelerle elde edilen gelir ile sağlanmaktadır. Bu nedenle Hong Kong Raylı Sistem Hattı Projesinde olduğu gibi, KÖİ uygulamalarına dair mevzuatta proje ve yatırımlara ek olarak geliştirilecek ikincil projelerle elde edilen gelir içerisinde ana proje veya yatırımın sağladığı değer artışının kamuya aktarılmasına yönelik hükümlere yer verilmelidir. Bununla birlikte KÖİ'leri uygulamalarında gelişme odaklı değer artışının kamuya aktarılmasında kullanılan diğer yöntemlerin birlikte ele alınması gerçekleştirilebilir. Sunulacak kamu hizmet ve yatırımları için projenin gerçekleşmesi için değerleme yapılmaktan ziyade projenin sürdürülebilmesi için değerleme gerçekleştirilmelidir.

7. DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Değer artışının kamuya aktarılması ulusal ve uluslararası pek çok mecrada öneminin altı çizildiği ve uygulanmasının gerekliliğinin belirtildiği bir politika olarak ortaya çıkmaktadır. Kamu kesiminin yaptığı yatırımlar ve verdiği kararlar neticesinde özel mülkiyete tabii gayrimenkullerde yaşanan değer artışının kamuya aktarılması ile elde edilen finansmanın ilgili ve yeni kamu hizmetleri ile yatırımlarında kullanıldığı bir politika olarak değerlendirilmektedir. Özellikle yerel yönetimlerin sunduğu hizmet ve planladığı yatırımlar için kullandığı kaynakların yanında değer artışının kamuya aktarılması ile oluşturulacak ek kaynaklar, hizmet ve projelerin gerçekleştirilmesinde önemli katkı sağlayabilmektedir. Değer artışının kamuya aktarılması Onuncu (2014 – 2018) ve On Birinci Kalkınma Planlarında (2019 – 2023) hedefler arasında yer almaktadır.

Bu çalışmada, Türkiye’de değer artışının kamuya aktarılmasının uygulanabilirliğinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla kamu yatırımlarının değer artışına etkisi olup olmadığı ele alınmıştır. Bu amaçla (M3) Sincan – Batıkent Metro Hattı yatırımının, hat boyunca yer alan mahallelerdeki gayrimenkullerin değeri üzerine etkisi tespit edilmeye çalışılmıştır. Bunun için ilk olarak, bölgede ipotekli olarak alım satıma konu olan apartman dairesi niteliğindeki gayrimenkuller için hazırlanmış değerleme raporları incelenmiş ve belirlenen değerler karşılaştırılmıştır. Ardından değer artışı ile ilgili fikirlerinin öğrenilebilmesi amacıyla bölgede gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve değerleme uzmanları ile bölgede çalışan ve ikamet eden kişilerle görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bunların yanında değer artışının kamuya aktarılmasında bir gösterge niteliğinde olan emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri, öncelikle kendi aralarında, daha sonra metro etki alanı dışında yer alan cadde ve sokaklara ait rayiç bedeller ile karşılaştırılmıştır.

Çalışma kapsamında gerçekleştirilen vaka analizinde, Türkiye’de kamu yatırımları ile yatırımın etki alanında yer alan gayrimenkullerde değer artışının olduğu tespit edilmiştir. Metro açılış tarihi itibarıyla değerler karşılaştırıldığında Eryaman semtinde %11,48 ve Fatih semtinde %14,77 oranında artış olduğu tespit edilmiştir. İncelenen proje

güzergahında lisanslı değerleme kurumları tarafından yapılan değerleme raporlarının sonuçları kullanılarak tespit edilen değer artış oranının analizinde; bina yaşı ve yıpranma durumları göz ardı edilmiştir. Bu koşullar altında değer artışı olduğu gözlemlenmesi, arsa değerleri üzerinden gerçekleştirilecek çalışmada değer artışının daha fazla oranda olabileceği kanaatini doğurmaktadır. Buradan yola çıkılarak, Türkiye gibi ekonominin daha kırılgan olduğu gelişmekte olan ülkelerde dahi değer artışının olduğu, değer artışından sağlanan kaynaklarla kamu projelerinin finansmanına katkı sağlanabileceği belirtilebilir.

Sektör temsilcileri inşaat aşamaları göre belirli dönemlerde hem satış değeri, hem de kira değerinin ve metronun açılışıyla kira değerlerinin göreceli olarak daha fazla arttığının belirtmişlerdir. Kendilerine artış oranlarına ilişkin fikirleri sorulduğunda genel olarak satış değerlerinin %20 civarında, kira değerlerinin de %15 civarında gerçekleştiğini, ancak fiyatlamaların farklı dönemlerde olduğunu belirtmişlerdir. Yatırımın inşaatına başlanması, duraklama sonrasında merkezi hükümet tarafından tekrar başlaması sırasında satış değerlerine artışların yansıdığı, metronun hizmete açılış sonrası ise değer artışının daha çok kira değerlerine yansıdığı belirtilmiştir.

Bölgede ikamet edenlerle gerçekleştirilen görüşmelerde; kamu yatırımları ile gayrimenkullerin değerlerin arttığı ifade edilmiştir. Ancak değer artışının alıkonulmasına ilişkin olarak vergi, harç ve harcamalara katılım payı gibi yükümlülüklerle bakış açılarının farklı olduğu görülmektedir. Katılımcıların %85,11'inin kamuya gerçekleştirilen ödemelerin doğru ve adil bir şekilde harcanmadığı kanaatinde oldukları gözlemlenmiştir. Yöntemin uygulanabilmesi için kamu kesimin gerçekleştirdiği harcamalara olan güvenirliliğin artırması önemlidir. Buna ilave olarak kamu müdahale ve yatırımları ile oluşan değer artışının ölçülmesi noktasında gösterge niteliğinde olan emlak vergi değerlerine ilişkin metro hattı etki alanında ya da etki alanı dışında yer alan cadde ve sokaklara ilişkin emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedelleri ve bedellerin artış oranları karşılaştırıldığında, artış oranlarında farklılaşma olmadığı, emlak vergisine esas arsa ve arazi rayiç bedellerinin belirlenme sürecinde metronun etkisinin dikkate alınmadığı görülmüştür.

Gayrimenkul değer artışından sağlanan kaynak ile projelerin finanse edilebilmesi için, söz konusu değer artışını kamuya aktarma yöntemlerinin gerçekleştirilecek müdahale ve yatırım öncesinde belirlenmesi, müdahale ve yatırım sürecinde dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu açıdan, projenin ilk planlandığı gibi yürütülmesi ve inşaat sürecinde projede önemli değişikliklere gidilmemesi önemlidir. Aksi durumda sistemin işleyişinde ve değer artışının kamuya aktarılmasında desteğin sağlanmasında ve alınacak bedelde farklılıkların ortaya çıkmasına neden olabilecektir. Ayrıca değer artışı sonucu kaynak sağlanması için mevzuat altyapısının yanında bölgelerde ikamet eden veya işletmesi bulunan kişilerin bilinçlendirilmesi ve gönüllükleri de önemlidir. Bu açıdan (M3) Sincan – Batıkent Metro Hattı uygulaması, gerek inşaat sürecinde projede değişikliğe gidilmesi gerek halk bilgilendirmesi konusundaki eksiklikleri nedeniyle başarılı bir uygulama örneği göstermemektedir. Özellikle konu ile ilgili yasal düzenlemelerde yapılacak değişikliklerle proje yönetiminin yeniden düzenlenmesi ve vatandaşların güveninin artırılmasına yönelik önlemlerin alınması zorunlu görülmektedir.

Yasal altyapısının oluşturulması için, öncelikle bütün uygulamalarda altlık olarak kullanılabilecek yıllık emlak vergisine esas değer belirlenmesi sürecinde değişikliklere gidilmelidir. Halen 1391 Sayılı Kanun’da emlak vergisine esas gayrimenkul değerlerinin normal alım satım bedeli (pazar değeri) üzerinden belirleneceği hükümleri yer almaktadır. Normal alım satım bedelinin tespiti emsal binanın alım satım bedeline göre belirleneceği hükmü yer almaktadır. Karşılaştırmalı satış analizi ile belirlenememesi halinde maliyet bedeli ve bununda mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla belirleneceği hükümleri yer almaktadır. Ancak ortalama gelir bedeli yoluyla emlak vergisi değerinin tespiti uygulamasında emlak vergisi değerinin yıllık ortalama gelirin 10 ile çarpılmasıyla belirlendiği belirtilmektedir. Bu kapsamda ele alındığında emlak vergi değerlerinin kısmen UDS’de belirtilen şartları sağladığı görülmektedir. Ancak uygulamada değer takdirinin emlak vergisi değer takdir komisyonlarına yönelik hükümlerin yer aldığı 213 Sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde maliyet değeri üzerinden gerçekleştirildiği görülmektedir. Her ne kadar, emlak vergisi değeri bir pazar değeri belirleme yöntemi olan maliyet yöntemi ile gerçekleştirilse de elde edilen değerler pazar değerini yansıtmamaktadır.

Pazar değerinin yansıtılacağı emlak vergisine esas değer ile gayrimenkullerde yaşanan değer artışının kamuya aktarılmasının yanında, gayrimenkullerin etkin ve verimli olarak kullanılmasını da sağlanmalıdır. Smolka (2013) tarafından belirtildiği gibi, pazar değerin yansıtıldığı emlak vergisine esas değerler ile gayrimenkul sahipleri, emlak vergilerini ödeyebilmek için gayrimenkullerini etkin ve verimli şekilde kullanmayı tercih edecektir. Bu şekilde, kentsel alanda spekülâtif amaçlı beklemlerin ve gayrimenkullerin atıl ve kullanılmaz halde bulunmasının önüne geçilecektir. Gayrimenkul sahipleri emlak vergilerini ödeyebilmek için gayrimenkullerini, yasal olarak tanınan optimum seviyede kullanmaya yönelecek ve bu durum imar planlarında öngörülen düzenli kentleşmenin sağlanması açısından olumlu etki sağlayabilir.

Emlak vergisi sistemin oluşturulmasının yanı sıra, değer artışının kamuya aktarılması konusunda harçlar ve şerefiye gibi mali araçlarında düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Yerel yönetimlerin finansman ihtiyacı ve finansman kaynağı olarak nitelendirilebilecek imar planları dolayısıyla kamu hizmet ve yatırımları için aldıkları DOP ve 2464 Sayılı Kanun’da yer alan harçlar ve harcamalara katılma paylarının önemi artmaktadır. Plansız alanlarda imar planı sonrasında oluşan değer artışı nedeniyle alınan DOP’un yanında imarlı alanlarda imar koşullarının iyileştirilmesi nedeniyle artan değer artışının kamuya aktarılması için yeni enstrümanlar geliştirilmelidir. Kentlerde, mevcut yapı stokunun ömrünü tamamlaması, güncel ihtiyaçlara cevap verememesi nedeniyle planlama yaptırımları veya imar iyileştirilmesi harcı gibi yeni uygulamalar getirilebilir. İmar koşullarının iyileştirilmesi nedeniyle alınacak harç veya yaptırımlar ile kentsel dönüşüm ve kentsel alanda arsaların yeniden düzenlenmesi süreci için bir altyapı sunulabilir. Ancak yürürlüğe sokulacak uygulamaların adil ve yerel yönetimler tarafından hesap verilebilir bir şekilde gerçekleştirilmesi önemlidir. 2014 yılında gündeme gelen “değer artış payı” önerisi hem gayrimenkul sahiplerinin, hem de inşaat sektörünün çekinceleri ve önerileri göz önüne alınarak yeni bir öneri getirilebilir.

2464 Sayılı Kanun’da mevcut harç ve harcamalara katılma payları, belediyelerin sağladıkları hizmet ve yatırımlar nedeniyle etkilenen gayrimenkullerde ortaya çıkan değer artışından alınacak pay ile projelerin finansmanı için kaynak sağlanmasına yönelik mali araçlar olarak görülmektedir. Ancak bu tür araçların günümüze kadar etkin biçimde

uygulamasının yapılamamış olduğu ve yeni önerilen değ er artış payına ilişkin model ve araçlarının öncekilerden farklı yönlerinin olduğu ve başarılı uygulama için hesap verilebilir ve şeffaf bir proje yönetimi yapısının kurulması zorunlu görölmektedir. Önerilen proje yapılanması ve yasal düzenleme ile gerçekleştirilen hizmet ve yatırımların maliyetleri, alınan harç ve harcamalara katılma paylarından elde edilen miktarların kamuoyu ile paylaşılması oluşabilecek tepkilerin önüne geçilmesi sağlanabilecektir. İngiltere'deki CIL uygulamasında olduğu gibi, elde edilen gelirlerin belirli aralıklarla yayınlanması hesap verilebilirliği ve güveni artıracaktır.

Kamu kesimin gerçekleştireceği proje ve yatırımlar ile oluşan değ er artışının kamuya aktarılması, yatırım odaklı değ er artışının kamuya aktarılması yöntemleri ile de gerçekleştirilebilir. Söz konusu yöntemlerde değ er artışının kamuya aktarılması dolaylı olarak gerçekleştirilmektedir. Arsa satış, kiralama ve üst hakkı tesisi; yapılaşma hakkı satışı, kentsel dönüşüm ve kentsel arsaların yeniden düzenlenmesi ve KÖİ uygulamaları ile değ er artışının oluşmasını sağlamakta ve uygulayacağı proje ve yatırımların finansmanında oluşan değ er artışını ek bir kalem olarak kullanmayı hedeflemektedir. Bu uygulamaların gerçekleştirilmesi için, söz konusu uygulamalar sırasında değ er artışının kamuya aktarılmasının hedeflenmesi ve mevzuat içinde ilgili hükümlere yer vererek, değ er artışından sağlanan kaynaklarının finansman kalemi olarak ele alınması sağlanabilir. Bu uygulamalarda değ er artışının kamuya aktarılması hususunda uygulama yürütücülerin bilinçlendirilmesi veya yürütücü ekip içinde değ erleme alanında eğitim almış kişilere yer verilerek proje ve yatırımların sürdürülebilir hale getirilmesi ile yatırım ve projelerin maliyetlerinin karşılanması sağlanabilir.

İncelenen yöntemlerin gerçekleştirilmesi için dünya örneklerinde olduğu gibi, yatırım ve müdahaleleri gerçekleştiren, bunları uygulayan ve tüm süreci yöneten, bu süreçle ilgili hesap vermekle yükümlü olan özel hukuk hükümlerine tabi kuruluşlar oluşturulabilir. Bu kuruluşların yönetimleri, bütün proje paydaşlarının temsil edildiği bir yapıda, kamusal bazı yetkileri kullanabilecek bir şekilde organize edilebilir. Hong Kong'da yer alan MTR şirketi veya Danimarka'da kurulan Ørestad Girişim Kurumu gibi yarı kamusal şirketler üzerinden uygulamalar gerçekleştirilebilir. Bu kuruluşlar, şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı çerçevesinde oluşturulmalı ve kamulaştırma yetkisi bulunmalıdır.

Ayrıca, borsada işlem görmeli, gerçekleştirdikleri yatırımların maliyetlerini, elde edilecek fayda ve yararlar ile elde ettikleri gelirleri kamuoyu ile paylaşmalıdır. Belirtilen çerçevede kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde kullanıcılara iletilmesinde rekabetçi bir yaklaşımın benimsenerek hesap verebilirlik ve saydamlık gibi kavramların göz ardı edilmemesi gerekir. 5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun “Kamu Kaynağının Kullanılmasının Genel Esasları” başlığını taşıyan üçüncü bölümünde mali saydamlık ve hesap verme sorumluluğu kavramları yer almaktadır. “Mali Saydamlık” başlığını taşıyan 7. maddesi şöyledir: “Her türlü kamu kaynağının elde edilmesi ve kullanılmasında denetimin sağlanması amacıyla kamuoyu zamanında bilgilendirilir. Bu amaçla; a) Görev, yetki ve sorumlulukların açık olarak tanımlanması, b) Hükümet politikaları, kalkınma planları, yıllık programlar, stratejik planlar ile bütçelerin hazırlanması, yetkili organlarda görüşülmesi, uygulanması ve uygulama sonuçları ile raporların kamuoyuna açık ve ulaşılabilir olması, c) Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri tarafından sağlanan teşvik ve desteklemelerin bir yılı geçmemek üzere belirli dönemler itibarıyla kamuoyuna açıklanması, d) Kamu hesaplarının standart bir muhasebe sistemi ve genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine uygun bir muhasebe düzenine göre oluşturulması, zorunludur. Malî saydamlığın sağlanması için gerekli düzenlemelerin yapılması ve önlemlerin alınmasından kamu idareleri sorumlu olup, bu hususlar Hazine ve Maliye Bakanlığınca izlenir” denilmektedir. “Hesap Verme Sorumluluğu” başlığını taşıyan 8. madde ise aşağıdaki şekildedir: Her türlü kamu kaynağının elde edilmesi ve kullanılmasında görevli ve yetkili olanlar, kaynakların etkili, ekonomik, verimli ve hukuka uygun olarak elde edilmesinden, kullanılmasından, muhasebeleştirilmesinden, raporlanmasından ve kötüye kullanılmaması için gerekli önlemlerin alınmasından sorumludur ve yetkili kılınmış mercilere hesap vermek zorundadır.

Türkiye’de faaliyette bulunan birçok kamu kurumunun kuruluş ve görevlerini tanımlayan yasal düzenlemelerde değer artışının projelerin finansmanına katılımını sınırladığı tespit edilmiştir. Ancak TOKİ’nin yukarıda bahsedilen yatırım odaklı değer artışının kamuya aktarılması yöntemlerini uygulayabilme yetkisinin olduğu görülmektedir. Ancak TOKİ’nde söz konusu yatırımları gerçekleştirmesi ve değer artışını kamuya aktarabilmesi için şeffaflık ve hesap verilebilirlik kriterleri dikkate bulundurulduğunda genel anlamda yapısal bir düzenlemeye ihtiyacı bulunduğu düşünülmektedir. Ancak uzun

dönemde gerçekleşen kamu yatırımları ile ilgili olarak planlama, programlama ve değerlendirme çalışmalarının gerçekçi bir şekilde yapılması gerekmektedir. Ülkenin genel ekonomik durumu, beklentiler ve projelerin maliyeti detaylı olarak ele alınmalıdır. Projelerin gerçekleşmesi için değil, projelerinin sürdürülebilir olması hedefi ile planlama ve programlama gerçekleştirilmelidir. Proje ve yatırımların kamu yararı nedeniyle gerçekleştirildiği, toplumun elde ettiği faydaların kamuya aktarılması sonucunda yine kamu yararı gözetilerek proje ve yatırımların gerçekleştirileceği fikri unutulmalıdır.

Değer artışının kamuya aktarılması yönteminde gayrimenkul değerlendirme işleminin önemi ortaya çıkmaktadır. Mevcut değerlerin tespiti, değer artışlarının ölçülmesi, değer artışının kamuya aktarılması amacıyla sunulan enstrümanların miktarının tespiti işlemleri, uzmanlı gerektirdiği için, bu alanda eğitim almış, kapsamlı projelerin gerçekleştirilmesinde çalışabilecek nitelikli, teknik ve hukuki bilgilere sahip uzman kişilerin istihdamı ile mümkün olabilecektir. Kamu yatırımları ve farklı gerekçelerle oluşan gayrimenkul değer artışının analizi, kamu kurumlarına transferi ve özellikle altyapı projelerinin finansmanında kullanım olanaklarının analizi, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında son yıllarda önemli araştırma konularından biri haline gelmiştir. Ancak çalışmada da vurgulandığı üzere, gerek mevzuat ve kurumsal kapasite analizi gerek metodoloji geliştirme, gerekse proje finansmanına yönelik uygulamaların değerlendirilmesine yönelik araştırmaların çok yetersiz olduğu ve bu alanlarda kapsamlı analiz ve değerlendirmelere ihtiyaç bulunduğu vurgulanması gerektir. Buna ilave olarak özellikle merkezi ve yerel yönetimlerde proje geliştirme ve uygulama süreçlerinde üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarından mezun olan uzmanlarının görev ve yetkilerinin tanımlaması, proje geliştirme ve finansmanı ile yönetimi alanlarında etkin olarak görev almalarının sağlanmasına yönelik yasal düzenlemelerin yapılmasına gereksinim olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

KAYNAKLAR

- Akalın, Ş.H., Akdemir, S., Ardor, H.N., Çiftçi, C., Konukman, A., Narin, M., Öztürk, F., ve Yılmaz, Ş.E. 2011. İktisat Terimleri Sözlüğü. Türk Dil Kurumu Yayınları, 646, Ankara.
- Alterman, R. 2015. Land use regulations and property values: The “Windfalls Capture” Idea Revisited, In: the Oxford Handbook of Urban Economics and Planning, Brooks, N., Donaghy, K. ve Knaap G. J. (Eds.), Oxford University Press, 755-786, New-York.
- Anderson, J. H. 2012. Collecting Land Value Through Public Land Leasing. In: In: Value Capture and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 123-144, Cambridge, MA.
- Anonim. 2008. Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Sorumluluklar. Gelir İdaresi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı Yayın No: 70.
- Anonim. 2018. 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu. Ankara.
- Anonim. 2019. Web Sitesi: <https://www.ego.gov.tr/tr/sayfa/4/ego-hakkinda>, Erişim Tarihi: 22.10.2019.
- Anonymous. 1976. The Vancouver Declaration on Human Settlements. United Nations Conference on Human Settlements, 31 May to 11 June 1976, United Nations, Report of Habitat, 44, Vancouver.
- Anonymous. 1999. Synthesis of Reform Experiences in Nine OECD Countries: Government Roles and Functions and Public Management. OECD Symposium to be held in Paris, 14-15 September 1999, Government of the Future: Getting from here to there, PUMA/SGF(99)1, s 34.
- Anonymous. 2011. Land and Property Tax: A Policy Guide. UN-HABITAT United Nations Human Settlements Programme, 126, Nairobi.
- Anonymous. 2013. Property Tax Regimes in Europe. UN-HABITAT United Nations Human Settlements Programme, 74, Nairobi.
- Anonymous. 2014. Government Finance Statistics Manual 2014. International Monetary Fund, 446, Washington D.C.
- Anonymous. 2017a. RICS Valuation – Global Standarts 2017: Incorporating the IVSC International Valuations Standarts. Royal Institute of Chartered Surveyors, 115.
- Anonymous. 2017b. Land Value Capture Final Report. Transport for London, London.
- Anonymous. 2017c. Public Private Partnerships Reference Guide Version 3. World Bank, Washington, DC.

- Anonymous. 2018. Special Feature: Convergence of Tax Levels and Tax Structures in OECD Countries. Revenue Statistics 1965-2017. OECD Publishing, 189, Paris.
- Anonymous. 2019. Web Sitesi; <https://www.lincolnst.edu/key-issues/value-capture-property-tax>, Erişim Tarihi: 03.09.2019.
- Bird, R. M. ve Slack N. E. 2004. International Handbook of Land and Property Taxation. Edward Elgar, 311, Northampton.
- Brue, S. L. ve Grant, R. R. 2013. The Evolution of Economic Thought. Cengage Learning, 580, Mason.
- Booth, P. A. 2012. The Unearned Increment: Property and the Capture of Betterment Value in Britain and France. In: Value Capture and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 74-93, Cambridge, MA.
- Bulut, İ. 2019. Sözlü görüşme. Eryaman Mahallesi Muhtarlığı, Etimesgut, Ankara
- Callies, D.L. ve Gowder, W.A. 2014. Tax Increment Financing. American Bar Association, 250, Cleveland, Ohio.
- Canpolat Bıçakçı, S. ve Özgöl, C.G. 2017. Türkiye’de Yerel Kredi Piyasası ve Belediye Tahvil İhracı Üzerine Bir Değerlendirme. İçinde: Belediyelerin Geleceğı ve Yeni Yaklaşımlar, Güler, M. ve Turan, M. (Ed.), Marmara Belediyeler Birliğı Kültür Yayınları, No. 106, 114-125, İstanbul.
- Connolly, C. ve Wall, A. 2016. Value Capture: A Valid Means of Funding PPPs?. Financial Accountability & Management, 32 (2); 157-178.
- Dorman, P. 2014. Microeconomics: a fresh start. Springer Heidelberg, 533, E-Kitap.
- Dye, R.F. ve England, R.W. 2009. The Principles and Promises of Land Value Taxation. In: Land Value Taxation: Theory, Evidence, and Practice, Dye, R. F. ve England R. W. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 3-10, Cambridge, MA.
- Dye, R.F. ve England, R.W. 2010. Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation. Lincoln Institute of Land Policy, 32, Cambridge, MA.
- Ede, Y. 2019. Sözlü görüşme, Fatih Mahallesi Muhtarlığı, Fatih, Sincan, Ankara
- Erdem, M.E. 2019. Kentsel Toprak Rantının Türkiye’de Vergilendirilmesine İlişkin Bir Değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi (basılmamış). Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İktisat Anabilim Dalı İktisat Politikası Bilim Dalı, 109, Ankara.
- Erol, A. 2011. Vergi Felsefesi (Devlet ve Vergi). İstanbul Mali Müşavirler Odası, 266, İstanbul.
- Evans, A.W. 2004a. Economics and Land Use Planning. Blackwell Publishing, 209, Malden.

- Evans, A.W. 2004b. Economics, Real Estate and the Supply of Land. Blackwell Publishing, 258, Malden.
- Fainstein, S.S. 2012. Land Value Capture and Justice, In: Value Capture and Land Policies. Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 27-40, Cambridge, MA.
- Franzsen, R. ve McCluskey, J. W. 2013. Value-Based Approaches to Property Taxation. In: A Primer on Property Tax, McLuskey, J. W., Cornia C. G. Ve Walters, C. L. (eds), Wiley-Blacwell, 41-68, New Jersey.
- George, H. 2006. Progress and Poverty. Schalkenbach Foundation, 319, New York.
- Gruber, J. 2016. Public Finance and Public Policy. Worth Publishers, 800, New York.
- Hall, P. 2002. Urban and Regional Planning (4th Edition). Routledge, 237, London.
- Harvey, D. 2009. Social Justice and the City (Revised Edition). University of Georgia Press, 354, Athens.
- Hong, Y-H. 2007. Assembling Land for Urban Development: Issues and Opportunities. In: Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action, Hong, Y-H. ve Needham, B. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 3-34, Cambridge, MA.
- Hong, Y.H. ve Brubaker, D. 2010. Integrating the proposed property tax with the public leasehold System. In: China's Local Public Finance in Transition. Man, J. Y. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 165-187, Cambridge, MA.
- Hoyt, H.L. 2014. The Fundamentals of Tax Increment Financing. In: Tax Increment Financing, Callies, D. L. ve Gowder, W. A. (Eds.), American Bar Association, 250, Cleveland, Ohio.
- Keleş, R. 1980. Kentbilim Terimler Sözlüğü. Türk Dil Kurumu Yayınları, 190, Ankara.
- Keleş, R. 2012. Kent, In Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük. Ersoy, M. (Ed.), Ninova Yayıncılık, 183-184, İstanbul.
- Kılınçaslan, İ. 2010. Kent Ekonomisi. Ninova Yayıncılık, 243, İstanbul.
- Kim, J. 2018. Working Paper CePACs and Their Value Capture Viability in the U.S. for Infastructure Funding. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
- Knowles, R.D. 2012. Transit Oriented Development in Copenhagen, Denmark: from the Finger Plan to Ørestad. Journal of Transport Geography, 22 (2012), 251-261.
- Ling, D.C. ve Archer, W.R. 2018. Real Estate Principles: A Value Approach. McGraw-Hill Education, 666, Dubuque.

- Manganelli, B. 2015. Real Estate Investing: Market Analysis, Valuation Techniques, and Risk Management. Springer International Publishing, 210, E-Kitap.
- McCluckey, W. J., K'akumu O.A. ve Olima, W. H. A. 2017. Theoretical Basis of Land Value Taxation. In: Land Value Taxation An Applied Analysis, McCluckey, W. J. ve Fransen R. C. D. (Eds.), Taylor and Francis Ltd. Routledge, 1-17.
- Miscynski, D. J. 2012 Special Assestments in California: 35 Years of Expension and Restrictions. In: Value Capture and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 97-115, Cambridge, MA.
- Mitchell, S.R. ve Vickers, A.J.M. 2003. The Impact ofthe Jubilee Extension of the London Underground Rail Network on Land Values. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, Cambridge, MA.
- Mittal, J. 2014. Self-financing Land and Urban Development via Land Readjustment and Value Capture. Habitat International, 44 (2014); 314-323.
- Mooya, M.M. 2016. Real Estate Valuation Theory A Critical Appraisal. Springer, 185, Berlin.
- Murakami, J. 2012. Transit Value Vapture: New Town Codevelopment Models and Land Market Updates in Tokyo and Hong Kong. In: Value Capture and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 285-320, Cambridge, MA.
- Oates, W.E. ve Schwab, R.M. 2009. The Simple Analytics of Land Value Taxation. In: Land Value Taxation Theory Evidence and Practice. Dye, R. F. ve England, R. W. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 51-71, Cambridge.
- Ochoa, O.B. 2011, Betterment Levy in Colombia: Relevance, Procedures, and Social Acceptability. Journal of Land Lines 23 (2), Lincoln Institute of Land Policy, pp 14-19.
- Ökmen, M. ve Yurtseven, H. 2010. Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. Maliye Dergisi, 158; 58-74.
- Önder, A. 2018. Yerel Kamu Hizmetlerinin Taşınmaz Değerine Etkisi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 377, Ankara.
- Peterson, G. E. 2009. Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure. Word Bank Policy Guide, 128, Washington D.C.
- Pirounakis, N. G. 2013. Real estate economics: a point to point Handbook. Routledge,477, London New York:
- Roberts, P. 2000. The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In: Urban Regeneration A Handbook, Roberts P. and Sykes, H. (Eds.), SAGE Publications, 9-36, London.

- Sandroni, P. 2010. A New Financial Instrument of Value Capture in São Paulo: Certificates of Additional Construction Potential, In: Municipal Revenues and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y-H. (Eds.), Lincoln Institute of Land Policy, 218-236, Cambridge, MA.
- Sayce, S., Smith, J., Cooper, R. ve Venmore-Rowland, P. 2006. Real Estate Appraisal: From Value to Worth. Blackwell Publishing, 340, Malden.
- Sewall, R. H. 1901. The Theory of Value before Adam Smith, Macmillian, 127, New York.
- Screpanti, E. ve Zamagni, S. 2005. An Outline of the History of Economic Thought. Oxford University Press, 559, Oxford.
- Sirmen, A. L. 2016. Eşya Hukuku. Yetkin Hukuk Yayınları, 695, Ankara.
- Smolka, M. O. 2013. Implementing value capture in Latin America: policies and tools for urban development. Lincoln Institute of Land Policy, 68, Cambridge, MA.
- Sorensen, A. 2007. Consensus, Persuasion, and Oppsition: Organizing Land Readjustment in Japan. In: Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action, Hong, Y-H. ve Needham, B. (Eds.), Lincoln Institute of Land Policy, 89-114, Cambridge, MA.
- Sun, J., Chen, T., Cheng, Z., Wang, C. C. and Ning, X. A. 2017. Financing mode of Urban Rail transit based on land value capture: A case study in Wuhan City. Transport Policy, 57; 59-67.
- Suzuki, H., Murakami, J., Hong, Y. H., ve Tamayose, B. 2015. Financing Transit-Oriented Development with Land Values: Adapting Land Value Capture in Developing Countries. World Bank Urban Development Series, 237. Washington, DC.
- Tanrıvermiş, H., 2018. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2018. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Turan, M. 2009. Türkiye’de Kentsel Rant: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete. Tan Kitabevi, 313, Ankara.
- Turk, S. S. ve Altes, W. K. K. 2010. How suitable is LR for renewal of inner city areas? An analysis for Turkey. Cities, 27; 326 – 336.
- Ulbrich, H. H. 2011. Public Finance in Theory and Practice, Routledge, 365, London.

Ülgen, G. 2014. Mikro İktisat. Türkmen Kitabevi, 408, İstanbul.

Walters, L. C. 2012. Are Property-Related Taxes Effective Value Capture Instruments? In: Value Capture and Land Policies, Ingram, G. K. ve Hong, Y. H. (eds), Lincoln Institute of Land Policy, 187-214, Cambridge, MA.

Wenner, F. 2018. Sustainable urban development and land value taxation: The Case of Estonia. Journal of A Land Use Policy, 77; 790-800.

Yescombe, E. R. 2007. Public-Private Partnerships: Principles of Policy And Finance. Elsevier Butterworth-Heinemann, 350, Amsterdam.

Yıldız, Ü. 2014. Gayrimenkul Bilimlerinde Kitleli Değerleme Uygulamaları ve Türkiye için Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi (basılmamış). Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 209, Ankara.

Yılmaz, G. A. 2013. Kamu Maliyesi. Türkmen Kitabevi, 255, İstanbul.

EKLER

EK 1 Etimesgut Eryaman Semti Değerleme Raporları

EK 2 Sincan Fatih Semti Değerleme Raporları

EK 3 Gayrimenkul Sektörü Çalışanları ile Görüşme Formu

EK 4 Değer Artışının İncelenmesine Yönelik Bölge Halkına Yönelik Görüşme Formu

EK 5 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri

EK 6 Kontrol Grubunda Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri

EK 7 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları

EK 8 Kontrol Grubunda Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları

EK 1 Etimesgut Eryaman Semti Değerleme Raporları

İstasyon	Uzaklık	Tarih	Güncellenmiş Değer (TL/m²)	Yİ-ÜFE Endeks	M² Birim Değeri (TL/m²)	Brüt Alan (m²)	Değer (TL)	Mahalle	Ada	Parsel
Eryaman 5	750- 1.000 m.	29.11.2013	2.989,75	124,22	823,53	85,00	70.000,00	Tunahan	17675	1
Eryaman 5	500- 750 m.	30.11.2013	4.068,53	121,40	1.095,24	105,00	115.000,00	Eryaman	46544	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	01.12.2013	3.302,00	121,40	888,89	135,00	120.000,00	Eryaman	46540	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	02.12.2013	3.566,15	121,40	960,00	125,00	120.000,00	Eryaman	46540	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	03.12.2013	2.786,06	121,40	750,00	80,00	60.000,00	Altay	17505	1
Eryaman 5	0-500 m.	04.12.2013	3.250,40	121,40	875,00	80,00	70.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 5	500- 750 m.	05.12.2013	2.715,39	121,14	729,41	85,00	62.000,00	Tunahan	46507	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	06.12.2013	2.978,17	121,14	800,00	75,00	60.000,00	Altay	17503	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	07.12.2013	2.827,38	121,14	759,49	79,00	60.000,00	Tunahan	17662	1
Eryaman 5	500- 750 m.	08.12.2013	3.825,15	123,51	1.047,62	105,00	110.000,00	Eryaman	46544	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	09.12.2013	3.731,24	123,51	1.021,90	137,00	140.000,00	Eryaman	46539	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	10.12.2013	3.184,26	123,51	872,09	86,00	75.000,00	Şehit Osman Avcı	17464	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	11.12.2013	2.738,46	123,51	750,00	128,00	96.000,00	Altay	45889	1
Eryaman 5	500- 750 m.	12.12.2013	3.490,10	123,83	958,33	120,00	115.000,00	Eryaman	46532	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	13.12.2013	2.043,42	124,14	562,50	80,00	45.000,00	Altay	17506	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	14.12.2013	3.330,02	124,14	916,67	120,00	110.000,00	Eryaman	46540	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	15.12.2013	2.724,57	124,14	750,00	100,00	75.000,00	Altay	17505	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	16.12.2013	3.229,11	124,14	888,89	45,00	40.000,00	Şehit Osman Avcı	17489	1
Eryaman 5	500- 750 m.	17.12.2013	2.543,80	135,33	763,36	131,00	100.000,00	Tunahan	46500	2
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	18.12.2013	3.566,05	138,80	1.097,56	41,00	45.000,00	Şehit Osman Avcı	17488	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	19.12.2013	2.942,25	139,34	909,09	66,00	60.000,00	Tunahan	17648	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	20.12.2013	2.225,07	139,34	687,50	80,00	55.000,00	Altay	17499	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	21.12.2013	3.374,89	139,19	1.041,67	72,00	75.000,00	Şehit Osman Avcı	17495	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	22.12.2013	2.969,53	161,07	1.060,61	66,00	70.000,00	Tunahan	17648	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	23.12.2013	3.727,79	159,86	1.321,43	140,00	185.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	24.12.2013	3.153,56	159,40	1.114,65	157,00	175.000,00	Göksu	48147	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	25.12.2013	2.234,50	163,98	812,50	80,00	65.000,00	Altay	17506	1
Eryaman 5	0-500 m.	26.12.2013	2.526,02	172,08	963,86	83,00	80.000,00	Tunahan	17703	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	27.12.2013	3.295,97	174,67	1.276,60	94,00	120.000,00	Göksu	46463	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	28.12.2013	2.797,08	176,23	1.093,02	86,00	94.000,00	Şehit Osman Avcı	17461	1
Eryaman 5	0-500 m.	29.12.2013	3.236,23	182,75	1.311,48	183,00	240.000,00	Tunahan	46502	1
Eryaman 5	500- 750 m.	30.12.2013	2.640,30	188,17	1.101,69	118,00	130.000,00	Eryaman	46518	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	31.12.2013	4.294,38	189,61	1.805,56	180,00	325.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	01.01.2014	3.437,75	189,57	1.445,09	173,00	250.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	500- 750 m.	02.01.2014	2.431,23	192,91	1.040,00	125,00	130.000,00	Tunahan	46501	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	03.01.2014	2.302,16	195,89	1.000,00	75,00	75.000,00	Şehit Osman Avcı	17461	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	04.01.2014	2.751,58	200,32	1.222,22	90,00	110.000,00	Şehit Osman Avcı	17487	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	05.01.2014	3.095,53	200,32	1.375,00	40,00	55.000,00	Şehit Osman Avcı	17481	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	06.01.2014	4.675,06	203,64	2.111,11	180,00	380.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	07.01.2014	3.517,26	203,81	1.589,60	173,00	275.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	08.01.2014	3.517,26	203,81	1.589,60	173,00	275.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	500- 750 m.	09.01.2014	4.295,19	203,81	1.941,18	85,00	165.000,00	Tunahan	17674	1

Eryaman 1-2	0-500 m.	10.01.2014	2.886,13	203,81	1.304,35	115,00	150.000,00	Göksu	46465	1
Eryaman 5	0-500 m.	11.01.2014	3.025,88	203,81	1.367,52	117,00	160.000,00	Eryaman	46517	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	12.01.2014	3.972,25	201,83	1.777,78	135,00	240.000,00	Eryaman	46546	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	13.01.2014	4.844,03	201,71	2.166,67	180,00	390.000,00	Şehit Osman Avcı	46473	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	14.01.2014	3.841,78	204,15	1.739,13	138,00	240.000,00	Eryaman	46531	1
Eryaman 5	500- 750 m.	15.01.2014	3.149,23	207,54	1.449,28	138,00	200.000,00	Eryaman	46545	1
Eryaman 5	500- 750 m.	16.01.2014	3.375,87	207,29	1.551,72	58,00	90.000,00	Tunahan	46500	2
Eryaman 5	0-500 m.	17.01.2014	3.010,13	206,65	1.379,31	87,00	120.000,00	Tunahan	46493	2
Eryaman 5	0-500 m.	18.01.2014	2.579,13	206,65	1.181,82	110,00	130.000,00	Tunahan	46503	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	19.01.2014	2.762,46	206,65	1.265,82	158,00	200.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	20.01.2014	3.503,57	208,33	1.618,50	173,00	280.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	21.01.2014	3.628,22	209,34	1.684,21	95,00	160.000,00	Eryaman	46539	1
Eryaman 5	500- 750 m.	22.01.2014	3.317,68	212,39	1.562,50	48,00	75.000,00	Altay	17705	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	23.01.2014	2.628,04	214,50	1.250,00	80,00	100.000,00	Altay	17499	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	24.01.2014	3.749,55	214,50	1.783,44	157,00	280.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	25.01.2014	4.503,33	214,59	2.142,86	140,00	300.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	26.01.2014	1.854,31	214,59	882,35	85,00	75.000,00	Tunahan	17675	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	27.01.2014	3.715,24	216,48	1.783,44	157,00	280.000,00	Göksu	48147	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	28.01.2014	4.012,07	216,48	1.925,93	135,00	260.000,00	Eryaman	46531	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	29.01.2014	4.463,98	216,48	2.142,86	140,00	300.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 5	0-500 m.	30.01.2014	3.124,78	216,48	1.500,00	120,00	180.000,00	Tunahan	46503	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	31.01.2014	2.864,76	217,97	1.384,62	65,00	90.000,00	Göksu	46470	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	01.02.2014	3.831,46	217,97	1.851,85	135,00	250.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	02.02.2014	3.565,81	219,31	1.734,10	173,00	300.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	03.02.2014	3.565,81	219,31	1.734,10	173,00	300.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	500- 750 m.	04.02.2014	2.816,82	219,31	1.369,86	73,00	100.000,00	Tunahan	46494	2
Eryaman 5	500- 750 m.	05.02.2014	3.416,75	221,74	1.680,00	125,00	210.000,00	Tunahan	46501	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	06.02.2014	3.242,26	221,74	1.594,20	138,00	220.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	07.02.2014	3.827,53	229,10	1.944,44	180,00	350.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 5	500- 750 m.	08.02.2014	3.002,71	229,10	1.525,42	118,00	180.000,00	Eryaman	46518	1
Eryaman 5	500- 750 m.	09.02.2014	3.866,58	229,10	1.964,29	112,00	220.000,00	Eryaman	46535	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	10.02.2014	4.569,60	229,10	2.321,43	56,00	130.000,00	Altay	46480	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	01.03.2014	3.710,02	232,27	1.910,83	157,00	300.000,00	Göksu	48147	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	04.03.2014	3.684,74	232,27	1.897,81	137,00	260.000,00	Eryaman	46539	1
Eryaman 5	500- 750 m.	28.04.2014	3.017,95	234,18	1.567,16	134,00	210.000,00	Eryaman	46518	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	08.05.2014	3.961,18	234,18	2.056,96	158,00	325.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	08.05.2014	3.961,18	234,18	2.056,96	158,00	325.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	22.05.2014	4.563,02	232,96	2.357,14	140,00	330.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	22.05.2014	4.563,02	232,96	2.357,14	140,00	330.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	02.06.2014	3.939,18	232,96	2.034,88	86,00	175.000,00	Şehit Osman Avcı	17464	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	13.06.2014	5.070,02	232,96	2.619,05	42,00	110.000,00	Şehit Osman Avcı	17467	1
Eryaman 5	0-500 m.	11.07.2014	2.944,18	233,09	1.521,74	115,00	175.000,00	Eryaman	46529	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	23.07.2014	4.020,15	234,79	2.093,02	86,00	180.000,00	Şehit Osman Avcı	17464	1
Eryaman 5	0-500 m.	11.09.2014	3.099,24	235,78	1.620,37	108,00	175.000,00	Eryaman	46534	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	14.10.2014	4.214,46	237,79	2.222,22	135,00	300.000,00	Eryaman	46546	1
Eryaman 5	0-500 m.	05.11.2014	3.104,89	239,97	1.652,17	115,00	190.000,00	Eryaman	46534	2

Eryaman 5	500- 750 m.	21.11.2014	2.181,18	237,65	1.149,43	87,00	100.000,00	Tunahan	46499	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	24.11.2014	3.532,81	237,65	1.861,70	94,00	175.000,00	Göksu	46463	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	24.11.2014	3.532,81	237,65	1.861,70	94,00	175.000,00	Göksu	46463	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	26.11.2014	4.574,63	237,65	2.410,71	56,00	135.000,00	Altay	46480	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	11.12.2014	3.953,38	237,65	2.083,33	120,00	250.000,00	Eryaman	46540	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	15.12.2014	3.002,57	237,65	1.582,28	158,00	250.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 5	500- 750 m.	22.12.2014	3.414,62	235,84	1.785,71	70,00	125.000,00	Tunahan	46501	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	23.12.2014	3.491,82	235,84	1.826,09	115,00	210.000,00	Göksu	46465	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	30.12.2014	3.019,24	235,84	1.578,95	95,00	150.000,00	Şehit Osman Avcı	17462	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	23.01.2015	4.370,36	236,61	2.292,99	157,00	360.000,00	Göksu	48147	1
Eryaman 5	500- 750 m.	16.02.2015	3.330,19	239,46	1.768,29	82,00	145.000,00	Tunahan	17673	1
Eryaman 5	500- 750 m.	3.03.2015	3.923,50	239,46	2.083,33	48,00	100.000,00	Altay	17705	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	14.03.2015	5.597,52	239,46	2.972,22	180,00	535.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	17.03.2015	3.440,76	241,97	1.846,15	65,00	120.000,00	Tunahan	17651	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	02.04.2015	4.417,76	241,97	2.370,37	135,00	320.000,00	Eryaman	46546	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	03.04.2015	5.384,15	241,97	2.888,89	180,00	520.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 5	0-500 m.	20.05.2015	3.441,91	248,15	1.893,94	132,00	250.000,00	Eryaman	46517	1
Eryaman 5	0-500 m.	27.05.2015	3.828,64	248,15	2.106,74	178,00	375.000,00	Tunahan	46502	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	04.06.2015	3.476,63	248,15	1.913,04	115,00	220.000,00	Göksu	46465	1
Eryaman 5	500- 750 m.	17.06.2015	3.246,67	248,78	1.791,04	134,00	240.000,00	Eryaman	46518	1
Eryaman 5	0-500 m.	22.06.2015	4.224,57	248,78	2.330,51	118,00	275.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 5	0-500 m.	14.08.2015	3.287,29	247,99	1.807,69	130,00	235.000,00	Eryaman	46528	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	03.11.2015	4.996,54	253,74	2.811,32	265,00	745.000,00	Şehit Osman Avcı	46473	1
Eryaman 5	0-500 m.	12.11.2015	4.072,96	253,74	2.291,67	120,00	275.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	25.11.2015	2.884,71	250,13	1.600,00	75,00	120.000,00	Şehit Osman Avcı	17461	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	30.11.2015	4.829,31	250,13	2.678,57	140,00	375.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	09.12.2015	2.852,76	250,13	1.582,28	158,00	250.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 5	500- 750 m.	23.12.2015	3.051,11	249,31	1.686,75	83,00	140.000,00	Tunahan	17689	1
Eryaman 5	500- 750 m.	28.12.2015	3.242,32	249,31	1.792,45	106,00	190.000,00	Tunahan	46494	2
Eryaman 5	500- 750 m.	02.01.2016	3.374,76	249,31	1.865,67	134,00	250.000,00	Eryaman	46518	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	11.01.2016	3.148,35	249,31	1.740,51	158,00	275.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 5	500- 750 m.	18.01.2016	3.341,11	250,67	1.857,14	70,00	130.000,00	Tunahan	46494	2
Eryaman 5	0-500 m.	22.01.2016	2.811,03	250,67	1.562,50	80,00	125.000,00	Tunahan	17711	1
Eryaman 5	0-500 m.	18.02.2016	3.505,30	250,16	1.944,44	72,00	140.000,00	Tunahan	46493	2
Eryaman 5	0-500 m.	16.03.2016	4.267,94	251,17	2.377,05	122,00	290.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 5	0-500 m.	10.05.2016	3.816,74	252,47	2.136,75	117,00	250.000,00	Eryaman	46526	2
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	12.05.2016	4.352,53	252,47	2.436,71	158,00	385.000,00	Göksu	48145	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	03.06.2016	5.029,02	256,21	2.857,14	140,00	400.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 5	0-500 m.	09.06.2016	4.325,81	256,21	2.457,63	118,00	290.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 5	0-500 m.	17.06.2016	3.382,80	257,27	1.929,82	114,00	220.000,00	Eryaman	46534	1
Eryaman 5	0-500 m.	20.06.2016	4.315,87	257,27	2.462,12	132,00	325.000,00	Eryaman	46517	1
Eryaman 5	0-500 m.	20.06.2016	3.200,96	257,27	1.826,09	115,00	210.000,00	Eryaman	46529	2
Eryaman 5	0-500 m.	23.06.2016	3.286,70	257,27	1.875,00	128,00	240.000,00	Eryaman	46527	1
Eryaman 5	0-500 m.	19.07.2016	3.737,68	257,81	2.136,75	117,00	250.000,00	Eryaman	46517	1
Eryaman 5	0-500 m.	03.08.2016	3.498,47	257,81	2.000,00	110,00	220.000,00	Tunahan	46503	2
Eryaman 5	0-500 m.	10.08.2016	3.279,81	257,81	1.875,00	80,00	150.000,00	Tunahan	17711	1

Eryaman 1-2	500-750 m.	23.08.2016	3.152,82	258,01	1.803,80	158,00	285.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	21.09.2016	4.100,58	258,77	2.352,94	85,00	200.000,00	Şehit Osman Avcı	17460	1
Eryaman 5	0-500 m.	22.09.2016	4.260,04	258,77	2.444,44	90,00	220.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	30.09.2016	4.979,27	258,77	2.857,14	140,00	400.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 5	500- 750 m.	06.10.2016	3.112,04	258,77	1.785,71	70,00	125.000,00	Tunahan	17635	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	17.10.2016	3.072,45	260,94	1.777,78	90,00	160.000,00	Tunahan	17675	1
Eryaman 5	0-500 m.	19.10.2016	3.456,50	260,94	2.000,00	110,00	220.000,00	Tunahan	46503	3
Eryaman 5	750- 1.000 m.	20.10.2016	4.556,30	260,94	2.636,36	110,00	290.000,00	Eryaman	46539	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	20.10.2016	5.568,81	260,94	3.222,22	180,00	580.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	26.10.2016	3.880,80	260,94	2.245,51	167,00	375.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	0-500 m.	9.11.2016	3.535,06	260,94	2.045,45	110,00	225.000,00	Tunahan	46495	2
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	12.11.2016	5.952,87	260,94	3.444,44	180,00	620.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	14.11.2016	3.722,39	260,94	2.153,85	65,00	140.000,00	Tunahan	17670	1
Eryaman 5	0-500 m.	24.11.2016	3.227,35	266,16	1.904,76	105,00	200.000,00	Tunahan	46493	2
Eryaman 5	500- 750 m.	29.11.2016	4.046,23	266,16	2.388,06	134,00	320.000,00	Eryaman	46532	1
Eryaman 5	0-500 m.	03.01.2017	3.433,74	274,09	2.086,96	115,00	240.000,00	Eryaman	46529	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	04.02.2017	3.877,54	274,09	2.356,69	157,00	370.000,00	Göksu	48147	1
Eryaman 5	0-500 m.	10.02.2017	3.516,46	284,99	2.222,22	90,00	200.000,00	Tunahan	46497	2
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	21.02.2017	3.125,33	288,59	2.000,00	100,00	200.000,00	Altay	17508	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	27.02.2017	3.418,33	288,59	2.187,50	80,00	175.000,00	Altay	17499	1
Eryaman 5	500- 750 m.	06.03.2017	3.196,36	288,59	2.045,45	110,00	225.000,00	Tunahan	46494	2
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	23.03.2017	4.940,66	291,58	3.194,44	180,00	575.000,00	Şehit Osman Avcı	46474	1
Eryaman 5	0-500 m.	18.04.2017	3.086,70	293,79	2.010,87	92,00	185.000,00	Tunahan	46503	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	31.07.2017	3.259,23	297,65	2.151,16	86,00	185.000,00	Şehit Osman Avcı	17461	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	03.08.2017	3.945,58	297,65	2.604,17	48,00	125.000,00	Şehit Osman Avcı	17468	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	26.10.2017	3.529,50	306,04	2.395,21	167,00	400.000,00	Göksu	46477	1
Eryaman 5	0-500 m.	01.12.2017	3.554,74	274,09	2.160,49	81,00	175.000,00	Eryaman	46533	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	26.12.2017	2.973,82	316,48	2.086,96	115,00	240.000,00	Altay	46478	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	27.12.2017	2.705,61	316,48	1.898,73	158,00	300.000,00	Göksu	46467	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	15.01.2018	4.535,50	319,60	3.214,29	140,00	450.000,00	Şehit Osman Avcı	48150	1
Eryaman 5	750- 1.000 m.	31.01.2018	3.233,64	319,60	2.291,67	120,00	275.000,00	Eryaman	46537	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	24.04.2018	2.748,10	341,88	2.083,33	84,00	175.000,00	Şehit Osman Avcı	17496	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	02.05.2018	3.050,39	341,88	2.312,50	80,00	185.000,00	Altay	17505	1
Eryaman 5	500- 750 m.	23.05.2018	3.530,21	354,85	2.777,78	45,00	125.000,00	Tunahan	17639	1
Eryaman 1-2	500-750 m.	11.06.2018	3.398,85	354,85	2.674,42	86,00	230.000,00	Şehit Osman Avcı	17464	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	14.06.2018	2.780,04	354,85	2.187,50	80,00	175.000,00	Altay	17506	1
Eryaman 1-2	0-500 m.	25.06.2018	2.998,11	365,60	2.430,56	72,00	175.000,00	Altay	46478	1
Eryaman 5	0-500 m.	03.07.2018	3.083,77	365,60	2.500,00	50,00	125.000,00	Tunahan	46496	2
Eryaman 5	0-500 m.	03.07.2018	3.083,77	365,60	2.500,00	50,00	125.000,00	Tunahan	46496	2
Eryaman 1-2	500-750 m.	12.07.2018	2.565,69	365,60	2.080,00	125,00	260.000,00	Şehit Osman Avcı	46638	1
Eryaman 1-2	750- 1.000 m.	15.11.2018	3.282,21	432,55	3.148,15	54,00	170.000,00	Göksu	46469	5
Eryaman 5	500- 750 m.	12.06.2019	2.269,81	456,74	2.298,85	87,00	200.000,00	Tunahan	46499	2
Eryaman 5	750- 1.000 m.	19.06.2019	2.269,73	457,16	2.300,88	113,00	260.000,00	Eryaman	46538	2
Eryaman 1-2	0-500 m.	23.08.2019	3.340,82	449,96	3.333,33	45,00	150.000,00	Şehit Osman Avcı	17465	1

EK 2 Sincan Fatih Semti Değerleme Raporları

İstasyon	Uzaklık	Tarih	Güncellenmiş Değer (TL/m²)	Yİ-ÜFE Endeks	M² Birim Değeri (TL/m²)	Brüt Alan (m²)	Değer (TL)	Mahalle	Ada	Parsel
GOP	750- 1.000 m.	01.06.2005	1.592,57	119,23	421,05	95,00	40.000,00	Gazi Osman Paşa	1675	3
Fatih	0-500 m.	06.07.2005	1.703,48	119,64	451,92	104,00	47.000,00	Fatih	1455	3
GOP	750- 1.000 m.	19.08.2005	2.043,11	121,40	550,00	100,00	55.000,00	Gazi Osman Paşa	1489	3
GOP	0-500 m.	21.10.2005	1.815,21	124,22	500,00	100,00	50.000,00	Gazi Osman Paşa	1528	3
Fatih	0-500 m.	09.12.2005	1.857,37	121,40	500,00	90,00	45.000,00	Gazi Osman Paşa	1615	2
GOP	0-500 m.	09.12.2005	1.564,10	121,40	421,05	95,00	40.000,00	Gazi Osman Paşa	1502	1
GOP	0-500 m.	10.12.2005	1.519,67	121,40	409,09	110,00	45.000,00	Gazi Osman Paşa	1562	1
GOP	500- 750 m.	14.12.2005	1.553,25	121,40	418,13	119,58	50.000,00	Gazi Osman Paşa	2054	1
Fatih	0-500 m.	22.12.2005	2.155,26	121,14	578,95	95,00	55.000,00	Gazi Osman Paşa	1613	3
GOP	0-500 m.	02.01.2006	2.004,21	121,14	538,37	87,30	47.000,00	Gazi Osman Paşa	1530	3
Fatih	500- 750 m.	16.01.2006	2.091,88	123,51	572,92	96,00	55.000,00	Fatih	1465	8
GOP	750- 1.000 m.	23.01.2006	1.390,97	123,51	380,95	105,00	40.000,00	Gazi Osman Paşa	1482	1
Fatih	500- 750 m.	24.02.2006	2.236,22	123,83	614,04	57,00	35.000,00	Fatih	1415	6
Fatih	500- 750 m.	15.03.2006	1.977,00	123,83	542,86	105,00	57.000,00	Fatih	1465	8
Fatih	0-500 m.	27.03.2006	1.465,92	124,14	403,53	106,56	43.000,00	Fatih	1456	1
GOP	0-500 m.	01.04.2006	1.799,08	124,14	495,24	105,00	52.000,00	Gazi Osman Paşa	1526	3
Fatih	750- 1.000 m.	03.03.2007	1.704,62	136,37	515,46	97,00	50.000,00	Fatih	1670	2
GOP	0-500 m.	12.06.2008	1.714,46	162,37	617,28	105,30	65.000,00	Törekent	2180	2
Fatih	750- 1.000 m.	20.01.2009	1.765,84	155,16	607,55	60,90	37.000,00	Fatih	1189	6
GOP	500- 750 m.	07.02.2009	1.582,74	155,16	544,55	101,00	55.000,00	Gökçek	2191	4
GOP	500- 750 m.	19.08.2009	1.500,96	159,40	530,53	103,67	55.000,00	Gökçek	2191	4
Fatih	500- 750 m.	28.09.2009	1.882,12	160,38	669,34	105,00	70.000,00	Gökçek	1813	4
Fatih	750- 1.000 m.	05.02.2010	1.706,04	164,94	623,97	60,90	38.000,00	Fatih	1189	6
GOP	500- 750 m.	24.06.2010	1.858,10	172,08	709,00	126,94	90.000,00	Törekent	2191	11
Fatih	0-500 m.	24.02.2011	1.768,87	185,90	729,17	96,00	70.000,00	Fatih	1440	2
Fatih	0-500 m.	24.03.2011	1.544,04	188,17	644,26	93,13	60.000,00	Fatih	1452	4
GOP	0-500 m.	28.03.2011	1.318,14	188,17	550,00	100,00	55.000,00	Gökçek	1554	2
GOP	0-500 m.	06.04.2011	1.435,67	188,17	599,04	125,20	75.000,00	Gökçek	2198	4
Fatih	0-500 m.	15.05.2011	1.427,06	189,61	600,00	100,00	60.000,00	Gökçek	1617	5
GOP	0-500 m.	03.01.2012	1.969,01	202,33	883,39	124,52	110.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.058,51	202,33	923,55	124,52	115.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	1.969,01	202,33	883,39	124,52	110.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.148,01	202,33	963,70	124,52	120.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.237,51	202,33	1.003,85	124,52	125.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.148,01	202,33	963,70	124,52	120.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.148,01	202,33	963,70	124,52	120.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	0-500 m.	03.01.2012	2.148,01	202,33	963,70	124,52	120.000,00	Gökçek	4601	1
Fatih	500- 750 m.	30.01.2012	1.306,14	203,10	588,24	102,00	60.000,00	Fatih	1422	4
Fatih	0-500 m.	03.04.2012	1.665,81	203,64	752,23	86,41	65.000,00	Gökçek	1617	5
Fatih	0-500 m.	16.06.2012	1.536,20	204,89	697,95	93,13	65.000,00	Fatih	1452	4
GOP	500- 750 m.	28.06.2012	2.267,99	201,83	1.015,04	135,00	135.000,00	Gökçek	2191	3
GOP	500- 750 m.	10.09.2012	2.263,84	201,71	1.012,58	138,26	140.000,00	Gökçek	2200	1
GOP	500- 750 m.	15.10.2012	2.383,84	204,15	1.079,14	139,00	150.000,00	Gökçek	2200	1

Fatih	0-500 m.	10.04.2013	1.340,05	208,33	619,05	105,00	65.000,00	Fatih	1440	1
GOP	0-500 m.	15.04.2013	2.364,97	207,27	1.086,96	138,00	150.000,00	Gökçek	2196	1
GOP	0-500 m.	20.05.2013	2.411,48	209,34	1.119,40	134,00	150.000,00	Gökçek	4601	2
GOP	0-500 m.	31.05.2013	2.402,23	209,34	1.115,11	139,00	155.000,00	Gökçek	4601	2
GOP	0-500 m.	08.07.2013	2.881,64	212,39	1.357,14	140,00	190.000,00	Gökçek	2196	1
GOP	500- 750 m.	16.07.2013	1.828,20	214,50	869,57	138,00	120.000,00	Töreken	2179	4
GOP	500- 750 m.	22.08.2013	2.023,72	214,59	962,96	135,00	130.000,00	Gökçek	2191	3
GOP	500- 750 m.	05.09.2013	2.311,71	214,59	1.100,00	100,00	110.000,00	Töreken	2179	7
GOP	0-500 m.	26.12.2013	2.503,11	221,74	1.230,77	130,00	160.000,00	Gökçek	2198	3
GOP	0-500 m.	26.12.2013	2.561,05	221,74	1.259,26	135,00	170.000,00	Gökçek	4601	1
GOP	500- 750 m.	08.01.2014	1.827,22	221,74	898,44	128,00	115.000,00	Töreken	2179	11
Fatih	0-500 m.	04.06.2014	2.037,71	232,96	1.052,63	95,00	100.000,00	Gökçek	1561	3
Fatih	500- 750 m.	14.08.2014	2.103,94	235,78	1.100,00	100,00	110.000,00	Fatih	1419	6
GOP	500- 750 m.	12.11.2014	3.062,52	239,97	1.629,63	135,00	220.000,00	Gökçek	2191	3
GOP	500- 750 m.	24.12.2014	1.912,19	235,84	1.000,00	100,00	100.000,00	Gökçek	2191	7
Fatih	500- 750 m.	26.12.2014	1.780,96	235,84	931,37	100,00	105.000,00	Fatih	1419	5
Fatih	0-500 m.	07.01.2015	2.485,84	235,84	1.300,00	100,00	130.000,00	Fatih	1456	5
GOP	0-500 m.	10.04.2015	2.352,30	241,97	1.262,14	103,00	130.000,00	Gökçek	1814	7
Fatih	0-500 m.	23.04.2015	2.021,30	245,42	1.100,00	100,00	110.000,00	Gökçek	1538	6
GOP	0-500 m.	06.05.2015	1.837,54	245,42	1.000,00	100,00	100.000,00	Gökçek	1549	7
Fatih	500- 750 m.	10.07.2015	1.673,29	248,78	923,08	65,00	60.000,00	Fatih	1416	2
GOP	500- 750 m.	18.08.2015	2.093,93	250,43	1.162,79	129,00	150.000,00	Töreken	2179	11
Fatih	0-500 m.	21.01.2016	2.298,80	250,67	1.277,78	90,00	115.000,00	Fatih	1441	1
Fatih	0-500 m.	22.01.2016	1.921,32	250,67	1.067,96	103,00	110.000,00	Gökçek	1558	8
Fatih	0-500 m.	11.02.2016	2.338,78	250,67	1.300,00	100,00	130.000,00	Fatih	1456	1
GOP	500- 750 m.	26.02.2016	2.929,43	250,16	1.625,00	160,00	260.000,00	Gökçek	2201	2
GOP	0-500 m.	14.07.2016	2.278,78	257,27	1.300,00	100,00	130.000,00	Gökçek	1551	3
GOP	500- 750 m.	08.09.2016	2.097,45	258,01	1.200,00	100,00	120.000,00	Gökçek	2191	6
GOP	0-500 m.	22.09.2016	2.406,65	258,77	1.380,95	105,00	145.000,00	Gökçek	1814	7
GOP	0-500 m.	14.12.2016	2.033,23	266,16	1.200,00	100,00	120.000,00	Gökçek	1562	1
GOP	0-500 m.	16.01.2017	2.477,94	284,99	1.565,93	182,00	285.000,00	Gökçek	4604	9
GOP	500- 750 m.	20.01.2017	2.714,35	284,99	1.715,33	137,00	235.000,00	Gökçek	2200	1
Fatih	500- 750 m.	31.01.2017	2.411,29	284,99	1.523,81	105,00	160.000,00	Fatih	1813	4
Fatih	500- 750 m.	19.04.2017	2.125,40	293,79	1.384,62	65,00	90.000,00	Fatih	1416	6
GOP	0-500 m.	25.08.2017	2.166,82	300,18	1.442,31	104,00	150.000,00	Gökçek	1551	4
GOP	0-500 m.	13.09.2017	2.476,37	300,18	1.648,35	182,00	300.000,00	Gökçek	4604	9
GOP	0-500 m.	21.06.2018	1.729,21	365,60	1.401,87	107,00	150.000,00	Gökçek	1564	1
GOP	0-500 m.	20.03.2019	1.797,93	431,98	1.722,22	180,00	310.000,00	Gökçek	4604	9
Fatih	500- 750 m.	29.08.2019	1.541,91	449,96	1.538,46	65,00	100.000,00	Fatih	1416	4

EK 3 Gayrimenkul Sektörü Çalışanları ile Görüşme Formu



BATIKENT SİNCAN METRO HATTI İSTASYON VE HAT ÇEVRESİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERDE RAYLI SİSTEM HATTI İNŞAASI VE SONRASINDA YAŞANAN DEĞER ARTIŞININ İNCELENMESİNE YÖNELİK GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ ÇALIŞANLARI VE FİRMALARI İÇİN SORU FORMU

Bu anket çalışması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yürütülen “Değer Artış Kazancı ile Sağlanan Kaynaklarla Kamu Projelerinin Finansmanı Uygulamalarının İncelenmesi ve Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi” konulu yüksek lisans tezine veri oluşturulmak amacıyla yapılmaktadır. Raylı Sistem Hattı gibi kamu yatırımlarının etki alanları içerisinde oluşturduğu değer artışı ortaya konulacaktır. Elde edilen veriler akademik araştırma dışında kullanılmayacaktır. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkürler.

1) Gayrimenkul sektörünün hangi alanında faaliyet göstermektedir?

☐ Değerleme Uzmanlığı

☐ Emlak Müşavirliği

☐ Müteahhit

2) Gayrimenkul sektöründeki faaliyetinize kaç yılında başladınız?

.....

3) İş yerinizde kaç kişi çalışmaktadır?

.....

4) Gayrimenkul sektöre ilişkin faaliyetlerinizin hangi bölgelerde yoğunlaşmaktadır?

☐ Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi (Altay, Göksu ve Şehit Osman Avcı Mahalleleri)

☐ Eryaman 5 İstasyonu Çevresi (Eryaman ve Tunahan Mahalleleri)

☐ Fatih İstasyonu Çevresi (Fatih ve Gökçek Mahalleleri)

☐ GOP İstasyonu Çevresi (Gazi Osman Paşa, Gökçek ve Törekent Mahalleri)

5) Sincan – Batıkent Metro hattının gayrimenkul sektörüne etkisi olduğunu düşünüyor musunuz? (Cevabınız evet ise 6. soruya ilerleyebilirsiniz)

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

6) Metro inşaatının sürecinde (2001-2011 yılları arası) faaliyet gösterdiğiniz bölgede gayrimenkule olan satış ve kiralama taleplerinde değişiklik oldu mu? (Cevabınız hayırsa 9. soruya geçiniz.)

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

7) Metro inşaat sürecinde (2001-2011 yılları arasında) gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde ne yönde değişimler olmuştur? (Yalnızca birini tercih ediniz).

a) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde artış oldu.

b) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde azalış oldu.

c) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri azaldı.

d) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri arttı.

e) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri arttı.

f) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri azaldı.

g) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri sabit kaldı.

h) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri sabit kaldı.

8) Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerindeki değişimin etkisini oransal olarak ifade edebilir misiniz?

Gayrimenkul satış değerindeki değişim ($\pm$ %)

Kira bedellerindeki değişim ($\pm$ %)

9) Metro inşaatının sürecinde (2011-2014 yılları arası) faaliyet gösterdiğiniz bölgede gayrimenkule olan satış ve kiralama taleplerinde değişiklik oldu mu? (Cevabınız hayırsa 12. soruya geçiniz.)

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

10) Metro inşaat sürecinde (2011-2014 yılları arasında) gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde ne yönde değişimler olmuştur? (Yalnızca birini tercih ediniz).

- a) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde artış oldu.
- b) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde azalış oldu.
- c) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri azaldı.
- d) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri arttı.
- e) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri arttı.
- f) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri azaldı.
- g) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri sabit kaldı.
- h) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri sabit kaldı.

11) Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerindeki değişimin etkisini oransal olarak ifade edebilir misiniz?

Gayrimenkul satış değerindeki değişim ($\pm$ %)

Kira bedellerindeki değişim ($\pm$ %)

12) Metronun faaliyete geçmesinden sonra (2014 yılı sonrasında) faaliyet gösterdiğiniz bölgede gayrimenkule olan satış ve kiralama taleplerinde değişiklik oldu mu? (Cevabınız hayırsa 15. soruya geçiniz.)

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim Yok

13) Metronun faaliyete geçmesinden sonra (2014 yılı sonrası) gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde ne yönde değişimler olmuştur? (Yalnızca birini tercih ediniz).

- a) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde artış oldu.
- b) ☐ Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerinde azalış oldu.
- c) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri azaldı.
- d) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri arttı.
- e) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri arttı.

f) ☐ Gayrimenkul satış değerleri sabit kalırken kira bedelleri azaldı.

g) ☐ Gayrimenkul satış değerleri artarken kira bedelleri sabit kaldı.

h) ☐ Gayrimenkul satış değerleri azalırken kira bedelleri sabit kaldı.

14) Gayrimenkul satış değeri ve kira bedellerindeki değişimin etkisini oransal olarak ifade edebilir misiniz?

Gayrimenkul satış değerindeki değişim ($\pm$ %)

Kira bedellerindeki değişim ($\pm$ %)

15) Özellikle metro hizmete açıldıktan sonra (2014) faaliyet gösterdiğiniz bölgede gerçekleştirilen gayrimenkul yatırımlarında artış oldu mu? (Cevabınız hayır ise 17. sorudan devam ediniz).

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

16) Metronun hizmete açılmasıyla yatırım faaliyetleri hangi yöntemlerle gerçekleştirildi? (Birden fazla seçenek tercih edebilirsiniz).

a) ☐ Kentsel dönüşüm yatırımları

b) ☐ Boş arsalara yatırımlar

c) ☐ İmar planı değişiklikleriyle gelen yatırımlar

d) ☐ Kamu kurumlarının doğrudan yatırımları

e) ☐ Diğer (Lütfen belirtiniz)

.....

17) Metro inşaatı, açılışı arasında yaşanan satış ve kira değer değişikliklerini bir örnek üzerinden açıklayınız?

.....

.....

.....

18) Metro inşaatı, açılışı arasında sektörün durumuna ilişkin belirtmek istediğiniz görüşler nelerdir?

.....

.....

.....

19) Gerçekleştirilen satış ve kiralama ların nedenleri arasında metro hattının, alıcılar veya kiracılar için bir neden olduğunun düşünüyor musunuz? Görüşünüzü gerekçesiyle birlikte paylaşır mısınız?

☐ Evet (Nedenini belirtiniz.)

.....

.....

☐ Hayır (Nedenini belirtiniz.)

.....

.....

20) Faaliyet gösterdiğiniz bölgede Emlak Vergisi Rayiç Bedellerinde metro inşaatı başlangıcı (2001), hizmete açılışı (2014) sonrası değişimler oldu mu? Bu konu hakkında bilginiz var mı? Görüşünüzü gerekçesiyle birlikte paylaşır mısınız?

☐ Evet (Nedenini belirtiniz.)

.....

.....

☐ Hayır

21) Kamu ulaşım yatırımları ile gayrimenkul değeri ilişkisine yönelik olarak eklemek istediğiniz düşünceler nelerdir?

.....

.....

.....

EK 4 Değer Artışının İncelenmesine Yönelik Bölge Halkına Yönelik Görüşme Formu



BATIKENT SINCAN METRO HATTI İSTASYON VE HAT ÇEVRESİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERDE RAYLI SİSTEM HATTI İNŞAASI VE SONRASINDA YAŞANAN DEĞER ARTIŞININ İNCELENMESİNE YÖNELİK SORU FORMU

Bu anket çalışması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yürütülen “Değer Artış Kazancı ile Sağlanan Kaynaklarla Kamu Projelerinin Finansmanı Uygulamalarının İncelenmesi ve Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi” konulu yüksek lisans tezine veri oluşturulmak amacıyla yapılmaktadır. Raylı Sistem Hattı gibi kamu yatırımlarının etki alanları içerisinde oluşturduğu değer artışı ortaya konulacaktır. Elde edilen veriler akademik araştırma dışında kullanılmayacaktır. İlginiz ve katkınız için şimdiden teşekkürler.

1) Kaç yaşındasınız?

- ☐ 18-29 ☐ 30- 39 ☐ 40- 49 ☐ 50- 59 ☐ 60 ve üzeri

2) Medeni durumunuz nedir?

- ☐ Evli ☐ Bekar

3) Eğitim durumunuz nedir?

- ☐ Okur-yazar ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise
☐ Ön Lisans ☐ Lisans ☐ Yüksek Lisans ☐ Doktora

4) Aylık ortalama geliriniz ne kadardır?

- ☐ 2.500 TL ve altı ☐ 2.500- 4.500 TL ☐ 4.500- 8.000 TL
☐ 8.000- 15.000 TL ☐ 15.000 TL ve üzeri

5) Hangi sektörde çalışmaktasınız?

- ☐ Kamu (Belirtiniz)
- ☐ Özel Sektör (Belirtiniz)
- ☐ Serbest Meslek (Kendi işi)
- ☐ Öğrenci

6) İşyeriniz hangi mahalle / semtte yer almaktadır.

İl: İlçe: Mahalle:

7) İşyerinize ulaşım için hangi ulaşım biçimini kullanıyorsunuz?

- ☐ Özel Araç ☐ Metro ☐ Otobüs / Dolmuş
- ☐ Yürüyerek ☐ Diğer (Belirtiniz.)

8) Hangi mahallede / bölgede ikamet ediyorsunuz?

- ☐ Eryaman 1-2 İstasyonu Çevresi (Altay, Göksu ve Şehit Osman Avcı Mahalleleri)
- ☐ Eryaman 5 İstasyonu Çevresi (Eryaman ve Tunahan Mahalleleri)
- ☐ Fatih İstasyonu Çevresi (Fatih ve Gökçek Mahalleleri)
- ☐ GOP İstasyonu Çevresi (Gazi Osman Paşa, Gökçek ve Törekent Mahalleleri)

9) Oturduğunuz konut tipi nedir?

- ☐ Apartman Dairesi ☐ Site içerisinde Apartman Dairesi
- ☐ Müstakil Bina ☐ Diğer (Belirtiniz.)

10) Kaç yıldır bu mahallede ikamet etmeksiniz?

.....

11) İkamet ettiğiniz konut size mi ait?

- ☐ Evet ☐ Hayır (Cevabımı hayırsa 15. soruya geçiniz)

Gayrimenkul Sahibi ise;

12) Gayrimenkul sahibi iseniz, konutunuzu kaç yılında edindiğiniz?

.....

13) Konutunuzun alış fiyatı nedir?

.....

14) Konutunuzun bugün değerinin ne kadar olduğunu düşünüyorsunuz?

.....

Gayrimenkulde kiracı iseniz;

15) Konutta kiracı olarak ikamet ediyorsanız ne kadar kira ödüyorsunuz? (TL/ay)

.....

Gayrimenkul sahibi ve kiracı ise;

16) Konutunuz için aidat ödüyor musunuz? (Evet ise belirtiniz.) (TL/ay)

☐ Evet (.....) ☐ Hayır

17) Daha önce hangi mahalle / semtte ikamet ediyordunuz?

İl: İlçe: Mahalle:

18) Mahallenizde bulunan kamusal hizmetlerden hangisi bu mahalleyi seçmenizde etkili oldu? (Bir veya birden fazla tercih yapabilirsiniz)

☐ Hastane ☐ Kreş ☐ Belediye

☐ Okul ☐ Sosyal ve Kültürel Tesisler ☐ İşyerine yakınlık

☐ Metro hattı ☐ Ana yollara yakınlık (İstanbul Yolu, Ayaş Yolu)

☐ Diğer (Belirtiniz.)

19) Mahallenizde kamu kurumları tarafından yukarıda bahsedilen işlem ve yatırımlar sonucunda sahibi olduğunuz gayrimenkulünüz veya kiracısı olduğunuz gayrimenkulün değerinde veya kira miktarlarında artış oluşacağını düşünüyor musunuz? (Nedenini belirtiniz)

☐ Evet (Nedenini belirtiniz. Değişimin etkisini **oransal** olarak bizimle paylaşır mısınız?)

.....
.....
.....

☐ Hayır (Nedenini belirtiniz.)

.....
.....

20) Kamu idarelerinin yukarıda bahsedilen hizmet ve yatırımları gerçekleştirmesi amacıyla sizden vergi, harç veya harcamalara katılma payı gibi maddi istekleri olursa katılım gösterir misiniz? (Nedenini belirtiniz.)

☐ Evet (Nedenini belirtiniz.)

.....
.....

☐ Hayır (Nedenini belirtiniz.)

.....
.....

Gayrimenkul sahibi ise, (Gayrimenkul sahibi değil iseniz 24. soruya geçiniz.)

21) Oturduğunuz gayrimenkulün yıllık emlak vergisi değerini biliyor musunuz?

☐ Evet ☐ Hayır

Cevabınız **Evet** ise miktarını belirtiniz.

22) Gayrimenkulünüzün yıllık emlak vergisinin nasıl hesaplandığını biliyor musunuz?

☐ Evet (Nasıl belirlendiğini bizimle paylaşır mısınız?)

.....

☐ Hayır

23) Bölgenizde metro inşaatı sonrasında gayrimenkulünüzün değerinde değişim oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim Yok

Cevabınız **Evet** ise; artışın- azalışın miktarını / oranı belirtiniz.

24) Sizce metro inşaatının 14 yılda gerçekleşmesi uzun bir süre mi?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim Yok

25) Sizce metro inşaatının yaklaşık 14 yıl sürmesinin sebebi ne olabilir? (Birden fazla seçenek işaretleyebilirsiniz).

☐ Belediyenin finansal kaynak yetersizliği

☐ İnşaat sürecinde projede gerçekleşen değişiklikler

☐ Müteahhit firmadan kaynaklanan sorunlar

☐ Proje yöneticileri ve idarenin isteksizliği

☐ Diğer (Belirtiniz)

.....

Gayrimenkul Sahibi ise;

26) Metro inşaatının başladığı ve duraksadığı zaman dilimi olan 2001-2011 yılları arasında süren inşaat sürecinde gayrimenkulünüzün değerinde değişim oldu mu?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim Yok

Cevabınız **Evet** ise; artışın- azalışın miktarını / oranı belirtiniz.

27) Metro inşaatının durakladıktan sonra tekrar inşaatın başladığı 2011-2014 yılları arasında gayrimenkulünüzün değerinde değişim oldu mu?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

Cevabınız **Evet** ise; artışın- azalışın miktarını / oranı belirtiniz.

28) Metro hizmete açıldığı 2014 yılı sonrasında gayrimenkulünüzün değerinde değişim oldu mu?

☐ Evet

☐ Hayır

☐ Fikrim Yok

Cevabınız **Evet** ise; artışın- azalışın miktarını / oranı belirtiniz.

29) Kamu ulaşım yatırımları ile gayrimenkul değeri ilişkisine yönelik olarak eklemek istediğiniz düşünceler nelerdir?

.....

.....

.....

EK 5 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri

İstasyon	İlçe	Mahalle	Cadde / Sokak	Yıllara Göre Vergi Değerleri (TL/m²)														
				2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	26 Sk.	50,00	51,00	52,99	54,89	58,19	120,00	124,62	137,40	148,13	161,00	169,13	173,85	180,51	220,00	246,10
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	27. Sk.	50,00	51,00	52,99	54,89	58,19	120,00	124,62	137,40	148,13	161,00	169,13	173,85	180,51	220,00	246,10
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	Osman Bey Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	202,00	212,21	218,13	226,48	339,72	380,03
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	Selçuklular Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	202,00	212,21	218,13	226,48	339,72	380,03
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Erzurum Kongresi Cd.		65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	336,00	352,98	362,83	376,72	440,00	492,20
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Selçuklular Cd.		65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	336,00	352,98	362,83	376,72	440,00	492,20
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Sivas Kongresi Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	240,00	249,24	274,81	296,25	336,00	352,98	362,83	376,72	440,00	492,20
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	2635. Sk.	37,50	45,00	46,76	48,44	51,34	100,00	103,85	114,50	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	185,00	206,95
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	66. Cd.	37,50	45,00	46,76	48,44	51,34	100,00	103,85	114,50	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	220,00	246,10
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	Selçuklular Cd.	37,50	45,00	46,76	48,44	51,34	250,00	259,63	286,26	308,60	336,00	352,98	362,83	376,72	440,00	492,20
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	270. Sk.	50,00	51,00	52,99	54,89	58,19	130,00	135,01	148,86	160,48	175,00	183,84	188,97	196,21	235,00	262,88
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	286. Sk.	50,00	51,00	52,99	54,89	58,19	130,00	135,01	148,86	160,48	175,00	183,84	188,97	196,21	215,00	240,50
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	Amasya Beyannamesi Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	202,00	212,21	218,13	226,48	275,00	307,62
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	Ertuğrul Bey Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	202,00	212,21	218,13	226,48	275,00	307,62
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Açelya Sk.	42,18	45,00	46,76	48,44	51,34	100,00	103,85	114,50	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	170,00	190,17
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Amasya Beyannamesi Cd.	64,06	65,00	67,54	69,97	74,16	150,00	155,78	171,76	185,17	202,00	212,21	218,13	226,48	250,00	279,66
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Yaşar Doğu Sk.	50,00	51,00	52,99	54,89	58,19	100,00	103,85	114,50	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	170,00	190,17
Fatih	Sincan	Fatih	G.M.K. Bulvarı	42,19	45,00	45,76	48,44	51,35	54,00	56,08	61,83	66,65	120,00	126,07	129,59	134,55	165,00	184,58
Fatih	Sincan	Fatih	İdareci Cd.	28,12	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
Fatih	Sincan	Fatih	İnönü Cd.	35,94	40,00	41,56	43,06	46,64	48,00	49,85	54,96	59,25	110,00	115,56	118,78	123,33	140,00	156,61
Fatih	Sincan	Fatih	Katip Sk.	28,12	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
Fatih	Sincan	Fatih	Mesnevi Sk.	21,87	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
Fatih	Sincan	Fatih	Mevlana Sk.	21,87	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
Fatih	Sincan	Gökçek	G.M.K. Bulvarı	42,19	45,00	45,76	48,44	51,35	54,00	56,08	61,83	66,65	155,00	162,84	167,38	173,79	200,00	223,73
Fatih	Sincan	Gökçek	Sanat Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,32	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
Fatih	Sincan	Gökçek	Toprak Cd.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
Fatih	Sincan	Gökçek	Yağmur Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Kaymak Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Ünsal Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	113,00	126,41
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Yaşar Doğu Cd.	31,25	40,00	41,56	43,06	45,64	48,00	49,85	54,96	59,25	110,00	115,56	118,78	123,33	137,50	153,81
GOP	Sincan	Gökçek	250. Cd.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
GOP	Sincan	Gökçek	359. Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
GOP	Sincan	Gökçek	Terminal Cd.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,44	39,50	90,00	94,55	97,19	100,91	115,00	128,64
GOP	Sincan	Törekent	252. Cd.	31,25	35,00	36,37	37,68	39,94	42,00	43,62	48,10	51,85	130,00	136,57	140,38	145,76	150,00	167,80
GOP	Sincan	Törekent	253/1. Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	80,00	84,04	86,38	89,69	110,00	123,05
GOP	Sincan	Törekent	256. Sk.	23,43	27,00	28,05	29,06	30,80	32,00	33,23	36,64	39,50	80,00	84,04	86,38	89,69	110,00	123,05
GOP	Sincan	Törekent	262. Cd.	32,25	35,00	36,37	37,68	39,94	42,00	43,62	48,10	51,85	110,00	115,56	118,78	123,33	138,00	154,37

EK 6 Metro Hattı Etki Alanı Dışında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri

İlçe	Mahalle	Cadde / Sokak	Yıllara Göre Vergi Değerleri (TL/m²)														
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Etimesgut	Piyade	1544. Cd.	64,06	75,00	77,93	80,74	85,58	200,00	207,70	229,01	246,88	269,00	282,60	290,48	301,61	310,00	346,78
Etimesgut	Piyade	1969. Sk.	35,94	40,00	41,56	43,06	45,64	100,00	103,85	114,51	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	160,00	178,98
Etimesgut	Piyade	Atilla Eşer Cd.	64,06	70,00	72,73	75,35	79,87	175,00	181,74	200,39	216,02	235,00	246,88	253,77	263,49	300,00	335,00
Etimesgut	Piyade	Şirinler Sk.	35,94	40,00	41,56	43,06	45,64	100,00	103,85	114,51	123,44	135,00	141,82	145,78	151,36	160,00	178,98
Sincan	Atatürk	Ankara Cd.		85,00	88,32	91,50	96,99	102,00	105,93	116,80	125,91	200,00	210,11	215,97	224,24	270,00	302,04
Sincan	Atatürk	Meltem Sk.		70,00	72,73	75,35	79,87	84,00	87,23	96,18	103,68	200,00	210,11	215,97	224,24	270,00	302,04
Sincan	Atatürk	Vatan Cd.		70,00	72,73	75,35	79,87	84,00	87,23	96,18	103,68	200,00	210,11	215,97	224,24	300,00	335,60

EK 7 Metro Hattı Etki Alanında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları

İstasyon	İlçe	Mahalle	Cadde / Sokak	Yıllara Göre Emlak Verisine Esas Arsa ve Arazi Değer Değişimi (%)													
				2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	26 Sk.	2,00	3,90	3,59	6,01	106,22	3,85	10,26	7,81	8,69	5,05	2,79	3,83	21,88	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	27. Sk.	2,00	3,90	3,59	6,01	106,22	3,85	10,26	7,81	8,69	5,05	2,79	3,83	21,88	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	Osman Bey Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	9,09	5,05	2,79	3,83	50,00	11,87
Eryaman 1-2	Etimesgut	Altay	Selçuklular Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	9,09	5,05	2,79	3,83	50,00	11,87
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Erzurum Kongresi Cd.		3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	81,45	5,05	2,79	3,83	16,80	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Selçuklular Cd.		3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	81,45	5,05	2,79	3,83	16,80	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Göksu	Sivas Kongresi Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	223,62	3,85	10,26	7,80	13,42	5,05	2,79	3,83	16,80	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	2635. Sk.	20,00	3,91	3,59	5,99	94,78	3,85	10,26	7,81	9,36	5,05	2,79	3,83	22,23	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	66. Cd.	20,00	3,91	3,59	5,99	94,78	3,85	10,26	7,81	9,36	5,05	2,79	3,83	45,35	11,86
Eryaman 1-2	Etimesgut	Şehit Osman Avcı	Selçuklular Cd.	20,00	3,91	3,59	5,99	386,95	3,85	10,26	7,80	8,88	5,05	2,79	3,83	16,80	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	270. Sk.	2,00	3,90	3,59	6,01	123,41	3,85	10,26	7,81	9,05	5,05	2,79	3,83	19,77	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	286. Sk.	2,00	3,90	3,59	6,01	123,41	3,85	10,26	7,81	9,05	5,05	2,79	3,83	9,58	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	Amasya Beyannamesi Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	9,09	5,05	2,79	3,83	21,42	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Eryaman	Ertuğrul Bey Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	9,09	5,05	2,79	3,83	21,42	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Açelya Sk.	6,69	3,91	3,59	5,99	94,78	3,85	10,26	7,81	9,36	5,05	2,79	3,83	12,32	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Amasya Beyannamesi Cd.	1,47	3,91	3,60	5,99	102,27	3,85	10,26	7,81	9,09	5,05	2,79	3,83	10,39	11,86
Eryaman 5	Etimesgut	Tunahan	Yaşar Doğu Sk.	2,00	3,90	3,59	6,01	71,85	3,85	10,26	7,81	9,36	5,05	2,79	3,83	12,32	11,86
Fatih	Sincan	Fatih	G.M.K. Bulvarı	6,66	1,69	5,86	6,01	5,16	3,85	10,25	7,80	80,05	5,06	2,79	3,83	22,63	11,87
Fatih	Sincan	Fatih	İdareci Cd.	-3,98	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
Fatih	Sincan	Fatih	İnönü Cd.	11,30	3,90	3,61	8,31	2,92	3,85	10,25	7,81	85,65	5,05	2,79	3,83	13,52	11,86
Fatih	Sincan	Fatih	Katip Sk.	-3,98	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
Fatih	Sincan	Fatih	Mesnevi Sk.	23,46	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
Fatih	Sincan	Fatih	Mevlana Sk.	23,46	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
Fatih	Sincan	Gökçek	G.M.K. Bulvarı	6,66	1,69	5,86	6,01	5,16	3,85	10,25	7,80	132,56	5,06	2,79	3,83	15,08	11,87
Fatih	Sincan	Gökçek	Sanat Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	4,13	9,36	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
Fatih	Sincan	Gökçek	Toprak Cd.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
Fatih	Sincan	Gökçek	Yağmur Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Kaymak Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Ünsal Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	127,85	5,06	2,79	3,83	11,98	11,87
GOP	Sincan	Gazi Osman Paşa	Yaşar Doğu Cd.	28,00	3,90	3,61	5,99	5,17	3,85	10,25	7,81	85,65	5,05	2,79	3,83	11,49	11,86
GOP	Sincan	Gökçek	250. Cd.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
GOP	Sincan	Gökçek	359. Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
GOP	Sincan	Gökçek	359. Sk. (2201 ada /2 parsel)	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	48,65	11,87
GOP	Sincan	Gökçek	Terminal Cd.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	13,96	11,86
GOP	Sincan	Gökçek	Terminal Cd. (4604 ada)	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	9,66	8,40	127,85	5,06	2,79	3,83	48,65	11,87
GOP	Sincan	Törekent	252. Cd.	12,00	3,91	3,60	6,00	5,16	3,86	10,27	7,80	150,72	5,05	2,79	3,83	2,91	11,87
GOP	Sincan	Törekent	253/1. Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	102,53	5,05	2,78	3,83	22,64	11,86
GOP	Sincan	Törekent	256. Sk.	15,24	3,89	3,60	5,99	3,90	3,84	10,26	7,81	102,53	5,05	2,78	3,83	22,64	11,86
GOP	Sincan	Törekent	262. Cd.	8,53	3,91	3,60	6,00	5,16	3,86	10,27	7,80	112,15	5,05	2,79	3,83	11,89	11,86

EK 8 Metro Hattı Etki Alanı Dışında Yer Alan Cadde ve Sokakların Emlak Vergisine Esas Arsa ve Arazi Rayiç Bedelleri Artış Oranları

İlçe	Mahalle	Cadde / Sokak	Yıllara Göre Emlak Verisine Esas Arsa ve Arazi Değer Değişimi (%)													
			2005- 2006	2006- 2007	2007- 2008	2008- 2009	2009- 2010	2010-2011	2011-2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015	2015- 2016	2016- 2017	2017- 2018	2018- 2019
Etimesgut	Piyade	1544. Cd.	17,08	3,91	3,61	5,99	133,70	3,85	10,26	7,80	8,96	5,06	2,79	3,83	2,78	11,86
Etimesgut	Piyade	1969. Sk.	11,30	3,90	3,61	5,99	119,11	3,85	10,26	7,80	9,36	5,05	2,79	3,83	5,71	11,86
Etimesgut	Piyade	Atilla Eşer Cd.	9,27	3,90	3,60	6,00	119,11	3,85	10,26	7,80	8,79	5,06	2,79	3,83	13,86	11,67
Etimesgut	Piyade	Şirinler Sk.	11,30	3,90	3,61	5,99	119,11	3,85	10,26	7,80	9,36	5,05	2,79	3,83	5,71	11,86
Sincan	Atatürk	Ankara Cd.		3,91	3,60	6,00	5,17	3,85	10,26	7,80	58,84	5,06	2,79	3,83	20,41	11,87
Sincan	Atatürk	Meltem Sk.		3,90	3,60	6,00	5,17	3,85	10,26	7,80	92,90	5,06	2,79	3,83	20,41	11,87
Sincan	Atatürk	Vatan Cd.		3,90	3,60	6,00	5,17	3,85	10,26	7,80	92,90	5,06	2,79	3,83	33,79	11,87

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Muhammed Said YILMAZ

Doğum Yeri : Bayburt

Doğum Tarihi: 30/09/1989

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Yavuz Sultan Selim Anadolu Lisesi (2007)

Lisans : Ortadoğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama (2014)

Yüksek Lisans: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Eylül 2015 – Ocak 2020)

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl:

- Pusula İmar İnşaat ve Danışmanlık Ltd. Şti. (01.11.2014 – 09.08.2015)

- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (26.12.2016 – 05.01.2018)