

Taşınmazlarda Ortaya Çıkacak Arsa Değer Artışlarının Devlete Ödenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.

Anılan Kanunun 5. maddesinde “**Uygulama İmar Planı**”; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” şeklinde tanımlanmıştır.

Anılan Kanunun 44. Maddesindeki hüküm uyarınca imar planıyla ilgili düzenlemeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (önceki adıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) tarafından çıkarılan Yönetmelikle belirlenmektedir.

Anılan Kanuna 20 Şubat 2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan **7221** sayılı **Kanunla** Ek 8. Madde eklenmiş olup, anılan madde hükmünde; taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan **arsanın artan değerinin tamamının “değer artış payı”** olarak alınacağı belirtilmiştir.

15 Eylül 2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” düzenlemeleri ile; **uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılması**; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik **usul** ve **esaslar** belirlenmiştir.

Değer Artış Payının Kapsamı:

Söz konusu Yönetmelik düzenlemesine göre “**değer artış payı**; Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı ifade etmektedir.

Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; anılan Yönetmeliğin 5. maddesinde belirtildiği üzere; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; **en az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında**;

- Ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak suretiyle

veya

- Parsel bazında fonksiyon değişikliği suretiyle

yapılır. Bu şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın **artan değerinin tamamı değer artış payına konu edilir.**

Anılan düzenlemelerde **iki şekilde ortaya çıkan değer artışlarının kamuya kazandırılması** öngörülmüş olup, **bunlar şunlardır:**

1- **Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine,** anılan Yönetmeliğin yukarıda açıklanan 5 inci maddesinde belirtilen şekilde gerçekleştirilecek plan değişiklikleri sonucunda değerinde artış olan taşınmazın **artan değerinin tamamı** değer artış payına konu edilir.

2- **Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda,** idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki **değer farkı** değer artış payına konu edilir. *(Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.)*

Değer Artış Payına Konu Olmayan Alanlar ve İşlemler:

1- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) Riskli alanlardan,

b) Rezerv yapı alanlarından,

c) İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,

2- Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

3- Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

4- İmar planlarında yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

5- Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden

değer artış payı alınmayacaktır.

Değer Tespiti Başvurusu ve Değer Tespiti:

İmar planı değişikliği teklifi, plan değişikliğine konu alan sınırları içinde yer alan **taşınmaz sahiplerinin tamamının** veya vekillerinin noter onaylı vekâlet **bilgilerini içeren bir dilekçeyle** idareye verilerek başvuru yapılır.

İmar planı değişikliği tekliflerinin idarelerce onaylanmasını müteakip, **değerleme raporu hazırlama bedeli,** taşınmaz maliklerince planı onaylayan idare tarafından bildirilen hesap numarasına 15 gün içerisinde yatırılacaktır.

İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, idare tarafından Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş **en az iki** yetkili gayrimenkul değerleme kuruluşuna yaptırılacaktır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, “**değer artış payı olarak**” raporlanacaktır. İmar Kanununun Ek. 8. maddesinde değer artış payına esas olacak şey “**arsa**”daki **değer artışı** olarak belirtildiği için, değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde, taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz.

İdare tarafından iki yetkili kuruluştan alınan değerleme raporu, anılan Yönetmelikte öngöröldüğü şekilde, ilgili İdarenin bünyesinde oluşturulan **Kıymet Takdir Komisyonuna** iletilecek ve komisyonca değer artış payı belirleme çalışmalarına başlanacaktır.

Kıymet Takdir Komisyonu anılan Raporları dikkate alarak, anılan raporlarda belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere, İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payını tespit edecektir.

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen değer artış payı, idarece plan değişikliği talebinde bulunanlara 5 gün içinde tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılacaktır. Süresinde yapılan itirazlar, kıymet takdir komisyonu tarafından 5 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılacak ve bu şekilde kesinleşen bedel ilgisine tebliğ edilecektir.

Değer artış payı, en geç **taşınmazın ilk satışında** veya **inşaat ruhsatının alımı aşamasında** önce Bakanlığın muhasebe birimi hesabına ödenecektir. Değer artış payının ödenmemesi halinde, imar planı değişikliği yapılan taşınmaz için hiçbir koşulda satış izni verilmeyecek yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.

İmar planı değişikliği teklifinin ilgili idarece onaylanmasından sonra, planlar askıya çıkarılmadan önce, plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde kalan parseller ile ilgili olarak idaresince; “*Taşınmaz değer artışına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, bağış, mal değişimi ve benzeri sınırlı aynı hak tesisi işleminde, değer artış payının ödenip ödenmediği şerhi koyduran ilgili idaresinden sorulur, değer artış payının ödendiğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez.*” şeklinde tapu kütüğüne şerh edilmesi, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

Öte yandan, İmar Kanununa eklenen Ek 8. madde hükmünün yürürlüğe girdiği **20/2/2020 tarihinden önce** belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmayacaktır.