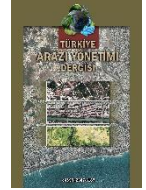




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN:



Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemleri karşılaştırılması

Selen Kaşlıköse*¹, Oktay Aksu¹

¹*İstanbul Okan Üniversitesi, Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans Programı, İstanbul, Türkiye*

Anahtar Kelimeler

Arazi Yönetimi,
Kadastro,
İmar,
Taşınmaz Değerleme,
Kentsel Dönüşüm,



Araştırma Makalesi

Geliş: 25/04/2024

Reviz: 02/08/2024

Kabul: 29/08/2024

Yayın: 16/11/2024

Öz

Bu araştırmanın kavramsal çerçevesi kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan değerlendirme yöntemleri ve uygulama metotları üzerinedir. Çalışmanın esas amacı Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde hak sahipliği katılım ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi, değer belirlenirken kullanılan yöntemlerin doğruluğunun etkinliğinin ve uygulanabilirliğinin yorumlanması, ortaya çıkan yeni teknolojik yöntemlerin değerlendirme sürecine entegre edilerek daha hızlı ve doğru bir sonuç elde edilmesi, ayrıca imar uygulamaları veya arazi düzenleme çalışmaları kapsamında yapılan değerlemede istatistiksel yöntemlerden faydalanılmasının kentsel dönüşüm projeleri üzerindeki etkisini incelemektir. Amaçlanan sonuca ulaşabilmek için Türkiye’de değerlendirme çalışmalarında kullanılan iki farklı yöntem olan bina bazlı değerlendirme ve toplu değerlendirme yöntemi karşılaştırılarak, bu yöntemlerin uygulama alanlarının anlaşılması için Üsküdar ve Esenlerde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Bulgular iki farklı proje üzerinde sonuç değerleri ve hak sahiplerinin görüşleri ile ilişkilendirilmiştir.

Comparison of real estate valuation methods in urban transformation areas

Keywords:

Land Management,
Cadastre,
Zoning,
Real Estate Valuation
Urban Regeneration

Research Article

Received: 25/04/2024

Revised: 02/08/2024

Accepted: 29/08/2024

Published: 16/11/2024

Abstract

The conceptual framework of this research is on the valuation methods and application methods used in urban transformation projects. The main purpose of the study is to determine the entitlement participation and distribution values in urban transformation projects in Turkey, to interpret the accuracy, effectiveness and applicability of the methods used when determining the value, to obtain a faster and more accurate result by integrating the new technological methods into the valuation process, and to obtain a faster and more accurate result by integrating the new technological methods into the valuation process, as well as zoning practices or land use. The aim is to examine the effect of using statistical methods in the valuation carried out within the scope of regulatory studies on urban transformation projects. In order to achieve the intended result, two different methods used in valuation studies in Turkey, the building-based valuation and collective valuation method, were compared and the urban transformation projects implemented in Üsküdar and Esenler were examined to understand the application areas of these methods. The findings were correlated with the result values and the opinions of the rights holders on two different projects.

*Sorumlu Yazar

*saskalikose@stu.okan.edu.tr) ORCID 0009-0005-1418-4642
(oktay.aksu@okan.edu.tr) ORCID 0000-0001-5584-6079

Kaynak Göster

Kaşlıköse, S., & Aksu, O. (2024). Kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemleri karşılaştırılması. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 94-107.
<https://doi.org/10.51765/tayod.1473571>

1. Giriş

Türkiye’de kentsel dönüşümün son zamanlarda oldukça sık karşı karşıya gelinen bir kavram olmasıyla birlikte, dönüşüm sürecini hızlı bir şekilde geçiren kentlerdeki uygulamalar ile çoğu zaman uluslararası literatür konusu olduğu bilinmektedir. Kentin geleceği ile çevresel, kültürel, sosyal ve ekonomik bakımdan ilişkin olması ve yeni çağın hayat standartlarıyla direkt olarak bağlantılı olması sebebiyle yeni çağın yaklaşımlarına uygun şekilde plan ve proje yapılması gereklidir. Buna göre yeni yapıların inşa edilmesinin yoğunluk gösterdiği dönüşüm yerlerinde sürdürülebilirlik kriterlerine önem verilmektedir. Yeni bina inşa edilmesinde sürdürülebilirlik görüşlerini çevreyle ilişkilendirip bu binaların çevresel faktörlerinin sosyolojik, ekonomik ve ekolojik olarak incelenmesi de gerekir.

Avrupa’da ise endüstri devrimiyle baş gösteren, sanayi devrimi adıyla hızla modernleşen yerleşim alanlarının, modern devrime göre kentler meydana getirdiği bilinmektedir. Modernleşmeyle beraber siyasi düşünürler modern kentlerle ilgili düşüncelerini belirtmişlerdir. Modernleşmenin erken döneminde bu düşünceler ve beklentiler iyimser olmaktadır. Fiziki alanlar olarak ise kentlerin kırsal kesimleri alt yapı bakımından oldukça iyi bir yapıya sahiptir. Mal, hizmet ve eğitim bakımından oldukça kaliteli ve nitelikli şekilde yaşam alanına sahip olunacağı beklentisi, ekonomik boyutu oluşturmaktadır. Başka bir boyutu ise medeni yaşam tarzının modern kentte var olacak mekân algısını oluşturmasıdır. Kentsel ve kırsal yaşam yerlerinin yalnızca büyüklükleri ve ekonomik imkanlarla birlikte refah düzeyi bakımından farklı yerleşim yerleri olarak değil, nitelik bütünüyle farklı ‘mekanlar’ şeklinde ele alınmaktadır. Bu yaklaşım, kentsel ve kırsal alanları sadece fiziki boyutları ve ekonomik kapasiteleriyle değil, aynı zamanda sosyo-kültürel ve yaşam tarzı farklılıklarıyla da ayrı mekanlar olarak değerlendirmektedir (Harvey, 1990; Lefebvre, 1991).

Kentsel dönüşüm projelerinde proje alanında bulunan gayrimenkulleri değerlemenin birçok farklı yöntemi vardır. Gayrimenkul değerlendirme, bir taşınmazın piyasa değerini belirlemek amacıyla yapılan bir değerlendirme sürecidir. Bu süreçte, taşınmazın fiziksel özellikleri, konumu, kullanım durumu, yasal durumu ve çevresel faktörler gibi çeşitli kriterler göz önünde bulundurularak piyasadaki değişiklikler, ekonomik koşullar, arz ve talep dengesine göre uzman kişi tarafından yapılan fiyat belirleme çalışmasıdır. Uzman kişi yaptığı değerlendirme çalışmasını bir rapor halinde tamamlamaktadır. Değerleme raporları hem bireylerin hem de kurumların kararlarını daha bilinçli bir şekilde almasına yardımcı olurken, piyasa şeffaflığını ve güvenilirliğini artırır (Akdoğan & Sezgin, 2020). Bunun yanı sıra uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde pek üstüne düşülme değerleme konusu, bu şeffaflık ve güvenilirlik için önemlidir.

Literatüre bakıldığında kentsel dönüşüm projeleri üzerinde yapılan ve yapılacak olan değerlendirme yöntemlerini inceleyen sınırlı sayıda çalışma bulunmaktadır. Değerleme ile ilgili mevzuatta da büyük ölçekli çalışmalarda kullanılması gereken yöntemler ve izlenmesi gereken adımlar net olarak ifade edilmemiştir.

Son dönem çalışmalara bakıldığında tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinin etkinliğini ve doğruluğunu karşılaştıran araştırmalar öne çıkmaktadır (Özkan, 2020; Yıldırım, 2021). Bu çalışmalar, bina bazlı değerlemenin daha ayrıntılı ve doğru sonuçlar verdiğini, ancak zaman ve maliyet açısından daha yüksek olduğunu; toplu değerlendirme ise daha hızlı ve ekonomik olmasına rağmen bazı durumlarda doğruluk açısından yetersiz kalabileceğini göstermektedir (Karaca & Demir, 2022). Değerleme ile ilgili mevzuatta da büyük ölçekli çalışmalarda kullanılması gereken yöntemler ve izlenmesi gereken adımlar net olarak ifade edilmemiştir (Adams & Watkins, 2014; Dijkman, 2016). Son dönem çalışmalara bakıldığında, tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinin etkinliğini ve doğruluğunu karşılaştıran araştırmalar öne çıkmaktadır (Evans & Bate, 2020; Johnson, 2021).

Bu makalede modern yaşam alanı olan kentin temsil ettiği farklı boyutlar açıklanarak Türkiye’de son dönemlerde oldukça yaygın olarak uygulanan “Kentsel Dönüşüm” çalışmalarındaki değerlendirme yöntemleri incelenip irdelenecektir. Ayrıca kent planlamalarında, kentlerde gerçekleşen ayrışmalı ve adaletsiz yönetsel hedefler doğrultusunda ortaya konan tutum yerine getirilebilecek yeni çalışma yöntemleri önerilecektir. Kentsel dönüşüm projelerinde toplu değerlendirme yöntemlerinin kullanılması hem süreçlerin etkinliğini artırmak hem de doğru ve adil değer tespitleri yapılmasını sağlamak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu amaçla, toplu değerlendirme yöntemlerinin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılması hedeflenmektedir.

Bu araştırmanın amacı kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılacak değerlendirme yöntemlerinden hangisinin proje özelinde seçilmesi gerektiğini, bu yöntemlerin kentsel dönüşümün ekonomik ve toplumsal boyutu ile ilişkilendirerek saptamaktır. Ülkemizde veritabanı yetersizliği nedeniyle uygulamada başarısız olan toplu değerlendirme yöntemlerinin büyük kentsel dönüşüm projelerinde değerlendirme metodu olarak entegre edilmesini ve bu sayede sürecin vatandaşların da katılımıyla adil bir şekilde yürütülmesi ne katkı sağlamaktır.

2. Yöntem

2.1. Araştırma tasarımı

Araştırma, Türkiye’de kentsel dönüşüm alanlarında taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden toplu değerlendirme yöntemlerinin neden yaygın olarak uygulanmadığını belirlemek ve bu konuda uygulanabilir çözümler sunmaktır. Bu sebeple yurtdışı örnekler incelenmiş ve Türkiye’de bu örneklerin uygulanabilirliği yorumlanmıştır. Bunun için Üsküdar ve Esenler kentsel dönüşüm projeleri kapsamında taşınmaz değerlendirme yöntemlerini irdelenmiştir.

Bu örneklerin seçilme sebebi Üsküdar’da yapılan uygulamanın tekil değerlendirme yöntemleri ile yapılmış olması, Esenler’de gerçekleştirilen uygulamanın toplu değerlendirme yöntemleri kullanılarak yapılmış olmasıdır. Proje alanına, katılımcı sayısına ve değer esaslı yöntemin getirdiği sonuçlara uygun olarak bir projede tekil

değerleme yöntemi ve toplu değerlendirme yöntemlerinden hangisinin kullanılması gerektiği her iki bölgedeki projelerde uygulanan değerlendirme yöntemleri üzerinden incelenmiş ve analiz edilmiştir.

2.2. Veri toplama yöntemleri

Araştırmada örnek olarak seçilen Üsküdar ve Esenler kentsel dönüşüm projelerinde çalışan şehir plancılarıyla, değerlendirme uzmanlarıyla, paydaşlardan olan belediye ve iştirak şirketlerle görüşmeler yapılmış, proje verileri alınmıştır. Veriler alınırken, toplu değerlendirme yöntemlerine ilişkin bilgi seviyeleri, karşılaştıkları zorluklar ve bu yöntemleri kullanma eğilimleri öğrenilmiştir. Konu hakkında derinlemesine bilgi sağlamak amacıyla seçilmiş uzmanlarla yüz yüze veya çevrimiçi görüşmeler yapılmıştır. Görüşmeler, toplu değerlendirme yöntemlerinin uygulanmasına yönelik mevcut engeller ve olası çözümler üzerine yoğunlaşmıştır.

Mevcut yasal düzenlemeler, mevzuatlar ve toplu değerlendirme yöntemlerine ilişkin literatür taraması yapılmıştır. Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerine dair raporlar ve resmi belgeler incelenmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanıyla yapılan görüşmede toplu değerlendirme yönteminin uygulanabilirliği hakkında içerik elde edilmiştir.

2.2 Araştırmanın yeri ve özneleri

Kentsel dönüşüm projelerinde taşınmaz değerlendirme yöntemleri, projenin başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri arasında Üsküdar ve Esenler, farklı değerlendirme yöntemlerinin uygulanması nedeniyle dikkat çekmektedir. Üsküdar'da tekil değerlendirme yöntemleri, Esenler'de ise toplu değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Bu iki bölgenin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, farklı değerlendirme yöntemlerinin avantajları, dezavantajları ve uygulanabilirliği hakkında önemli bilgiler sunacaktır.

Üsküdar; Tekil Değerleme Yöntemleri' Bina bazı değerlendirme yöntemi, her bir binanın özelliklerini, fiziksel durumunu, konumunu ve diğer faktörleri dikkate alarak mülk değerini belirler. Taşınmazın konumu, bina yaşı, bulunduğu kat, cadde üzerinde olup olmadığı, kullanım niteliği, otopark, asansör, balkon vb. bulunup bulunmadığı gibi her bir taşınmaz kendi içinde özel ve eşsiz olarak değerlendirilir ve çevre emsallerle karşılaştırılarak, ticari ise maliyet yöntemi veya diğer tekil değerlendirme yöntemleri kullanılarak değer belirle çalışması yapılmaktadır. Uzman değerlendirme firmaları tarafından yürütülen bu süreç, fiziksel muayeneler, özellik kayıtları, emlak piyasası analizleri ve benzeri yöntemleri içerir. Bu çalışmalar yapılırken belirlenen bu kriterler her bina için değişkenlik göstereceğinden, yerinde tespit etmek, yapının projeye uygunluğunu kontrol etmek, uzman kişi tarafından kullanılan ölçüm aleti olan lazer metre ile iç mekan ölçümlerini proje üzerinde karşılaştırma yöntemi ile yapının proje alanı ile mevcut alanını belirlemek suretiyle yapılmaktadır.

Esenler; Toplu Değerleme Yöntemi: Toplu değerlendirme yönteminde ise daha çok devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapıları dönüştürme amacıyla yapılan çalışmalarda her tekil değerlendirme yöntemi gibi her bir yapıyı detaylı analiz etmek yerine belirlenen belirli parametreler esas alınarak ve mülkün bu özelliklere hangi oranda uyduğu veri tabanı içinde ilişkilendirilerek, daha hızlı, kolay ve toplu bir çalışma yapılarak sağlanmış olur. Sadece devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapılarda değil, sanayi sitelerinde, benzer özellikler gösteren yapı yönünden kalabalık büyük ada gruplarında sistematik veri tabanı sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri ile katılım ve dağıtım payları hesaplanabilmektedir. Gayrimenkul etki eden verilerin yapay zeka tarafından analiz edilmesiyle birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilen yapay zeka tarafından oluşturulan sinir ağına yöntemi ve bulanık mantık yöntemi, verilere dayalı yüksek genelleme yapabilen destek vektör makineleri yöntemi, istatistiksel anlamda tahmin hatasını minimize edebilen destek vektör regresyonu yöntemi, seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan çok ölçütlü karar analizi yöntemi, değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile her gayrimenkulün değer katsayısını hesaplayabilen nominal yöntem, arz ve talebe etki eden unsurları karşılaştırarak çoklu regresyon yöntemi ve belirlenen gayrimenkul özelliklerini veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirebilen hedonik yöntem toplu değerlemede tercih edilecek yöntemler olarak sınıflandırılmıştır. Değişkenlerin doğru bir şekilde tanımlanması ve modellemenin yapılması, objektif ve doğru sonuçlara ulaşmak için kritik öneme sahiptir. Bu yaklaşım, zaman, iş gücü ve ekonomik kayıpların azaltılmasına yardımcı olacaktır (Esen & Tokgöz, 2021). Üsküdar ve Esenler'in kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan farklı değerlendirme yöntemleri, her iki bölgenin de kendine özgü dinamikleri ve ihtiyaçlarına göre belirlenmiştir. Bu iki bölgenin karşılaştırmalı olarak incelenmesi, çeşitli açılardan önemli bilgiler sunmaktadır.

3. Bulgular

Bu çalışma içeriğinde bahsedilen Üsküdar ve Esenler Kentsel Dönüşüm Projesine katılan hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde, ana paydaş olan hak sahiplerinin istek, öneri ve şikayetleri, şifahi olarak öğrenilmiş olup bulgular elde edilmiştir. Bu bulgulara göre, Esenler bölgesindeki hak sahipleri proje başlamadan önce mahalle kültürlerini, komşuluk-akrabalık ilişkilerini kaybedecekleri düşüncesi ile projeye katılmak istememiş olup bir grup da katılım ve dağıtım değerleri arasında ortaya çıkan borçlanmayı ödeyemeyecek durumda oldukları için katılmak istemediklerini belirtmişlerdir. Daha sonra yapılan konutların yeni ve depreme dayanıklı olması projede yer almak istemeyen hak sahiplerinin de katılımına sebep olmuştur. Bazıları ise projeye katılmadan önce kamu bünyesinde çalışan değerlendirme uzmanlarının daireleri için belirlediği değer üstünde, bölgede hak sahibi olmayan kişilere satış yapıp, bölgeden taşınmışlardır.

Satın alan kişiler ise bölgede hak sahibi konumuna geçmiş ve satın aldıkları kişilerin daireleri bazında belediyeye borçlanmış veya belediyeden alacaklı olmuşlardır. Proje bitiminden sonra konutlara taşınmış olan hak sahipleri şu an daire m²'lerinin küçülmüş olmasından ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanda imar hakkını aşmış olan binalarda yeni imar durumuna göre mevcut dairesi kadar daire almak isteyenlerin fazla borçlanmasından şikâyet ettiklerini belirtmişlerdir. Projenin, 6 Şubat 2023 depreminden önce yapılmış olması, şu an özellikle İstanbul'da hak sahipleri arasında depremden sonra artan kentsel dönüşüme katılma isteği ve kamunun bütün isteklilere cevap verememesinden kaynaklı mağduriyeti yaşamadıkları ve yeni ve sağlam bir binada oturmaları açısından genel olarak memnun oldukları görülmüştür. Birbirleri ile sebep ve sonuç ilişkisi içinde olmasından anlaşılmaktadır.

3.1. Kentsel dönüşüm amacı ve boyutları

Kentsel dönüşümün sağlıklı yaşam alanları yaratma ana fikrine hizmet eden alt amaçları ve bu amaçların farklı çıkarılara sonuç yaratan boyutları bulunmaktadır. Roberts'a (2000) göre kentsel dönüşümün beş temel amacı şunlardır; kent tarafınca oluşan toplumsal sorunları ve fiziksel şartları arasında bir ilişkinin sağlanması kentin yapısını sağlayan unsurların fiziksel açıdan değişime gereksinim duyması ile oldukça başarılı şekilde ekonomik açıdan kalkınma sağlamak, kentsel alanların sağlıklı şekilde kullanılmasına olanak sağlar ve toplumsal şartlarla politik açıdan güçlerin ürünü şeklinde kentsel politikanın şekillendirme gereksinimini sağlamaktadır (Akkar, 2006).

Bu amaçlar yapılan uygulamaların çok boyutlu bir şekilde değerlendirilmesini sağlar ve tek yönlü iyileşmenin önüne geçer. Kentin fiziksel koşullarını toplumun kullanım biçimine göre adapte etmek, kentsel çöküntü alanlarının oluşmasını engellerken ekonomik kalkınma amacı güden dönüşüm projeleri de kentsel refahı artırmayı hedefler. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanılması ise kentsel yayılmayı önleyecek stratejik bir eylemdir. Kentsel dönüşümün alt hedefleri, kentsel sorunlara büyük ölçekten bakarak daha noktasal çözümler yaratmayı sağlamaktadır. Toplumun yaşadığı problemler çok yönlüdür ve bu problemlere tek yönlü bir çözüm yaklaşımı etkili olmayacaktır. Farklı boyutlara indirgemek, soruna özgü yerel ölçekli çözümler yaratabilmek en büyük gerekliliktir. Bu doğrultuda yıllar içinde yapılan uygulamalar kentsel dönüşümün farklı boyutlarına isim bulmuştur. Bunlar; sosyal boyutu, ekonomik boyutu, mekansal boyutu, mimari boyutu ve çevresel boyutu gibi birçok sebebe bağlı oluşturulan kentsel dönüşümün boyutlarıdır. Hepsi ayrı ayrı bir sorun için bizi çözüme götürmekte, fakat tek başlarına yeterli sonucu vermemektedir. Bu aşamada Kentsel Dönüşüme bütüncül yaklaşımın önemi ortaya çıkmaktadır.

Bu süreç herkes için yarar ve en temel amaç olan bu yararın sürdürülebilirliği için temel oluşturmaktadır. Temelde sürdürülebilirliğin dört unsuru olan çevresel açıdan değerlere saygılı olmak, ekonomik olarak uygulanabilir olmak, sosyal içerik ve teknolojik açıdan

gelişimlere göre yatkın olmaktadır. Kalkınma doğrultusunda sürdürülebilirliğe göre gelişimi sağlanacak olan şehir planlama yaklaşımları Eryıldız (2011) için, doğaya ve yaşam çevrelerini gelecek nesillere aktarmak amacıyla sürdürülebilirliğin toplumsal, ekolojik ve ekonomik durumunu incelemelidir. Kentsel dönüşüm, ekonomik açıdan kalkınma sağlayacak bu çöküntü alanlarında yaşam kalitesi ve strateji artırma doğrultusunda faaliyetleri amaçlamaktadır. Dönüşüm projelerindeki başka bir amaçsa, etkin şekilde kentsel alanların kullanılmasıyla birlikte gerekli olmayan, kentsel dağılmadan kaçınmaya göre stratejilerin sunulmasıdır. Kentsel dönüşümün sürdürülebilirliğinden bahsetmek için, rasyonel şekilde çözümlerin bulunması gerekir.

3.2. Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihsel gelişimi

Sanayi devrimine paralel olarak gelişen kentlerde yaşanan altyapı, konut, ulaşım ve çevre sorunları ve sağlıksız yaşam koşulları kentsel dönüşümün ilk adımlarının atılmasına neden olmuştur. 19. yüzyılın sonunda ve 20. yüzyılın başında tam olarak bir dönüşüm hareketi olmasa da kentsel planlamalar yapılarak büyük şehirlerin bazı mahalleleri yenilenmiştir. Uluslararası anlamda bugüne kadar, kentlere yönelik olarak birçok farklı çalışma şekli olduğu bilinmektedir. Endüstri devrimi sonrasında çevre kirliliği, niteliksiz yapılaşma ve nüfus artışı niteliksiz yapılaşmanın sonucuna bağlı olarak oldukça sağlıksız yaşam şartlarına neden olduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye'de Batı'ya göre paralel şekilde endüstrileşmesiyle hızlandığı ifade edilmektedir. Kent dışındaki arazilerde gecekondulaşma devam ederken, kentin iç kesiminde de apartmanlaşma oldukça hızlandığı görülmektedir. "1960 Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması", "1973-1977 Yeni Belediyecilik Hareketi" ülkemiz içinde bu alanda bürokratik anlamda atılan büyük adımlar olmuştur. 1980 yılından sonraki dönemlerde eski konut yerleri ve gecekondu apartmana dönüştürülmüştür. Gelişen kentin dışında yer alan gelir bakımından orta ya da üst gelirli kesimin, konut üretim isteği üzerine belli gecekondu sahiplerinin belli bir bedel karşılığında başka bölgelere gitmeleri sağlanıp bununla birlikte yerleşim bölgelerinin örgütlü inşaat gruplarınca büyütülmesi. Bu çeşit gecekondulaşma süreci özel sektörle inşa edilen "kentsel yenileme (urban renewal)" şeklinde ifade edilmektedir (Ataöv & Osmay, 2007).

Süreç incelendiğinde, kentsel dönüşümün Türkiye'de dönem süresince çoğu olay tarafından etkilendiği görülmektedir. Buna bağlı olarak demokratik süreç bağlamında değeri artan ve belirtilen "çok boyutluluk, sürdürülebilirlik, ortaklık, katılım, koşullara eşit şekilde erişim" şeklindeki ifadelerin toplumsal dönüşüm prensipleriyle birlikte plan yöntemlerinin seçilmesinde "kaçınılmazlığın" kabul edildiği ifade edilmektedir (B.M. İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II, 1996). Farklı nedenlerde Türkiye'de dönüşümü yapılan kentlerin, yasal olarak altyapısının genellikle daha sonradan geldiği bilinmektedir. Bundan dolayı, kentlerin dönüşümü kılavuzlarla değil kendi kendine

dönüşüğü söylenmektedir. Bu dönüşümün izleyen, takibini yapan yasal düzenlemelerse altyapı yetersizliğinden dolayı hedefine ulaşamamaktadır. 2012 yılında, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki 6306 sayılı yasanın kabul edilmesiyle birlikte, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında hızlı bir artış yaşanmıştır (Eğercioğlu & İregöl, 2017). Müdahale şekillerine göre dünyadan farklı olarak Türkiye’de kentsel dönüşüm, “fiziksel mekânın dönüşümünü” çağrıştırmaktadır. Bundan dolayı, kentsel dönüşümün anlam olarak daraltarak; çevresel, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlara gereken önemin verilmemesine neden olmaktadır (Akkar, 2006). Kentsel dönüşümle ilgili problemlere Türkiye’de yanıt olarak, planlı ve programlı bürokratik yoldan el atmaktan ziyade, pazar şartları ve çevrenin “spontan” şeklindeki çözüm yollarına, yerel ve merkezi yönetimlerin karşı karşıya olan etkileşim hallerine yönelik yanıtlar verildiği ifade edilmektedir (Türel vd., 2005).

Sürdürülebilirliği ve vizyonu yoksa dönüşümler; toplumsal, fiziksel ekonomik ve çevresel olarak azaltılmakla birlikte, oldukça büyük bir boyutta kaynak açısından kayba neden olmaktadır. Bu yüzden siyasi açıdan yönlendirilmesinden kentsel dönüşümün çıkartılıp, kendi kapsamında uzman bireylerin ve toplumun katılım sağlamasıyla, programlı ve plana uygun olarak yürütülmesi halinde “sürdürülebilir” halde olacağı ön görülmektedir.

3.3. Kentsel dönüşüm ve taşınmaz değerlendirme

Taşınmaz değerlendirme; bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan arsa, bina, iş yeri gibi gayrimenkullerin kıymet takdirini belirleme sürecidir. Değere etki eden birçok faktör göz önüne alınarak gayrimenkulün piyasa değeri belirlenir. Değere etki eden faktörler her taşınmaz için değişken olabileceği gibi, taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde değerlemesi yapılır. Taşınmazın niteliği, sunacağı fayda, ekonomik ömrü ve dayanıklılığı gibi faktörler, bulunduğu yakın çevre içerisindeki diğer taşınmazlara oranlanarak tarafsız bir şekilde değer takdir edilmesini sağlar.

Taşınmaz değerlendirme günümüzde, alım-satım, arazi ve arsa uygulamaları, vergilendirme, kamulaştırma, özelleştirme, serbest piyasa işlemleri ve banka işlemleri gibi birçok alanda yapılmaktadır. Fakat taşınmaz değerlemenin en önemli amacı; ‘Sürdürülebilir Arazi Yönetimi’ için en kıymetli kaynak ve yatırım olan toprağın değerlemesidir. Sürdürülebilir araziye, mevcut yapılaşma alanlarından çok, kentin gelişme bölgelerinde veya yeniden yıkıp yapılacak kentsel dönüşüm bölgelerinde ihtiyaç duyulmaktadır. Arazinin konumu, topografyası, kullanım koşulları ve erişimi gibi değere etki eden faktörler ele alınarak yapılacak bir değerlendirme çalışması, en başta değinilen hak sahipliği kavramında bizi en adil sonuca götürecektir. Hak sahipliği değerini doğru belirlemek daha sonra da bunu kayıt altına almak gerekmektedir ki, değer analizi için gerekli bir altyapı oluşturulsun. Çünkü veri tek başına bir anlam ifade etmez, veriyi anlamlı kılan diğer veriler arasındaki konumudur. McLaughlin ve Dale, tüm ülkede üç temel bileşene sahip arazinin, kullanım, değer ve sahipliğini yönetmekle yükümlü olduğunu bununla birlikte bu

bilgilere ulaşma olanağının politik ve sosyal kararların alınmasında katkılı olacağı ifade etmektedir.

Türkiye’de oldukça önem arz eden değerlendirme çalışmaları için, ortak bir mevzuat, veri altyapıları ve değer haritaları oluşturmak ve bunları denetlemek gerekmektedir. Yapılan çalışmalarda farklı değerlendirme yöntemleri kullanılmakta ve kullanılan yöntemlere göre farklı değerler ortaya çıkmaktadır. Kamu eliyle yapılan ve özel sektör tarafından yapılan birçok değerlendirme çalışması vardır ve bu çalışmalar kamunun yani belediyelerin gelir kaynaklarının %10-20’ini oluşturmaktadır. Yani bu çalışma hak sahipliğine adil değer biçme amacını güderken diğer tarafta da kamu için bir kaynak olduğu unutulmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde katılım değerinin bulunması, fizibilite çalışmaları da kullanılarak uygulanacak olan dağıtım modelinin belirlenmesi için önemli bir aşamadır.

Kamu Esaslı Yöntem, tüm sürecin kamu tarafından yönetildiği kentsel dönüşüm projeleridir. Kamunun bir paydaş olarak katkısı ve yönetim gücü özel sektör paydaşlarına ve hak sahiplerine oranla daha yüksektir. Anlaşma Esaslı Yöntem, Kamu, Hak Sahibi ve Yatırımcı tarafından aralarında anlaşma sonucunda kat karşılığı yani dağıtım ve katılım değerlerinin bilinmeyen genel ölçütlere dayalı, küçük ve dar alanlarda, mülkiyet problemi yaşamayan alanlarda uygulanacak parasal paylaşımı yapılan yöntem olarak bilinmektedir. Değer Esaslı Yöntem, Mevcut katılım değeri; arsa+binadır. Yüklenici bu yöntem ile projeyi uygularsa, hak sahibine ve kamuya mevcut katılım değerleri oranında pay verir. Bu yöntem kentsel dönüşümde projenin uygulama ve planlama süreci boyunca toplumun önceliklerini, değerlerini ve ihtiyaçlarını dikkate alan bir yaklaşımdır. Yerel halkın isteklerine, endişelerine ve katılımına odaklanan bu yöntem toplumu ve sürdürülebilirliği esas alan dönüşümü hedeflemektedir.

3.4. Hak sahipliği kavramı açısından dağıtım modelleri

Taşınmaz mal değerlemesinin ilgili kanunlar ile birlikte kullanıldığı alanlar incelendiğinde imar uygulamalarında değer eşitliğine göre uygulamalara destek olacak şekilde bütüncül olarak yasal mevzuatın yer almadığı bilinmektedir. 2010 senesinde gözden geçirilen 5393 sayılı Belediye Kanunu 73. Maddesiyle 2012 senesinde 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a” ilişkin maddelerde değerlemelerden söz edilmektedir (T.C. Resmi Gazete 2005, 2012). Bu kanunlarla değer esaslı uygulamalara ilişkin yeni imkanların meydana geldiği düşünülmektedir. Ancak katılım değerinden söz edilirken yeni bir mülkiyetin dağıtımına göre sistematik şekilde yöntem ve ölçütün yer almaması, uygulamalarda problemler ortaya çıkarmaktadır. İki yasa da tek bir yasa şeklinde incelenebilir ya da İmar Kanunu’nun 18. maddesine eklenerek, değer esaslı imar uygulamaları detaylı olarak açıklanabilir. Mevcutta yasalarda imar uygulaması için değerlemeyi açıklayan bir uygulama yönetmeliği yer almamaktadır. Arsa düzenlemelerinde mülkiyetin tekrardan düzenlenip devamlılığı esas olmalıdır. Arsa düzenlemelerinin; sosyal, finansal, hukuksal, teknik tarafı olan etki alanı bakımından

oldukça kapsamlı, karmaşık bir uygulama olduğu bilinmektedir. Dikkate alınması gereken nokta ise; mülkiyet esaslı kentsel ve arsa dönüşüm uygulamalarında değerlendirme süreci ve değerlendirme esaslı yönetimin esas alınması gerekliliğidir. Değerleme; sonuç olarak mülkiyetle birlikte mülkiyet yerine geçen haklara uzanmaktadır. Mülkiyetse Kadastro, Kat Mülkiyeti, Medeni Kanun, Anayasa ve Tapu kanunları çerçevesinde bulunmaktadır. Taşınmaz mal; imar hakları ile bu hakların kullanımı bakımından kadastral durumunun değerini etkilemektedir. Kentsel arazilerde yapılması beklenen düzenlemeler değişik amaçlar doğrultusunda; stratejik kalkınma planlarıyla birlikte hazırlanan imar planlarıyla mümkündür. Bundan dolayı mülkiyeti düzenli hale getirebilmek amacıyla teknik ve hukuksal olarak imar planlarının kullanıldığı bilinmektedir.

Hak sahipliği kavramı açısından kentsel dönüşüm projeleri toplum odaklı, kamu-özel iş birliği odaklı ve girişimci odaklı olarak uygulanabilir ve hangi metodun uygulandığına bağlı olarak katılım ve dağıtım modelleri de değişiklik gösterebilmektedir. Toplum odaklı projelerde paydaş büyük oranda kamu ve hak sahibi olmaktadır. Özel sektörün aldığı rol sadece yüklenici şeklinde ücret karşılığı inşaat yapmak şeklinde olmakla birlikte bazen bu modelde özel sektöre yer verilmeyebilir. Bakanlık fonları ile finansal çözüm sağlanan, hazine arazilerinin rezerv alan olarak kullanıldığı ve hak sahiplerinin en düşük borçlanmayla devlete borçlandırıldıkları bu sistem, hızlı, basit ve uygulanabilirliği yüksektir. Kamu özel iş birliği, özel şirketin de kar elde ettiği ana paydaşlardan biri olduğu sistemdir. Girişimci odaklı sistem de ise projenin finansmanının bir girişimci tarafından sağlandığı kamunun daha pasif rol oynadığı sistemdir. Bahsedilen bu çok paydaşlı bu yönetim modellerinde, kentsel dönüşüm projelerinde seçilen dağıtım modeline ve finans sağlama yöntemine göre değerlendirme yöntemlerinin de değiştiği gözlemlenmektedir. Değerleme yöntemlerinin değişmesine bağlı olarak da katılım ve dağıtım modelleri farklılık gösterebilmektedir.

Katılım Değeri (Kd): Toplumun ve bireylerin aktif şekilde sürece ne kadar katılım sağladığını ifade etmektedir. Projeye yerel halkın duyduğu destek ve ilgiyi içermektedir. Katılım değeri, toplumun ihtiyaçlarını planlanan dönüşüm süreci boyunca iyi bir şekilde sağlamak ve çözümler bulmak için oldukça önem arz etmektedir.

Katılım Payı Oranı (Kpo): Projeden mülk sahiplerinin elde ettiği gelirlerin bir miktarını karşılamak adına ödenen oranı ifade etmektedir. Bu pay, öncelikle yeniden değerlendirilmiş olan mülklerin sahiplerinden alınıp kentsel dönüşüm projelerinin sermayesine katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte katılım payı finansal açıdan önemli bir kaynak olmaktadır.

Toplam Katılım Değeri (Tkd): Bir bölgede yer alan bütün yerel halkın, yerel yönetimlerin, sivil toplum kuruluşlarının ve başka paydaşların toplanarak oluşturmuş olduğu toplam etkileşimdir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm süreci boyunca diyalog, işbirliği ve yardımları kapsamaktadır. Bu değer toplumun ihtiyaçlarına uygun ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi açısından katkı sağlayabilmektedir.

Proje Net Bugünkü Değeri (Pnbd): Kentsel dönüşüm projesinden beklenen gider ve gelirlerin, belirli iskonto oranı kullanılıp bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Projede bu değerlendirme karlılığı ve finansal sürdürülebilirliğiyle ilgili bilgi verebilmektedir.

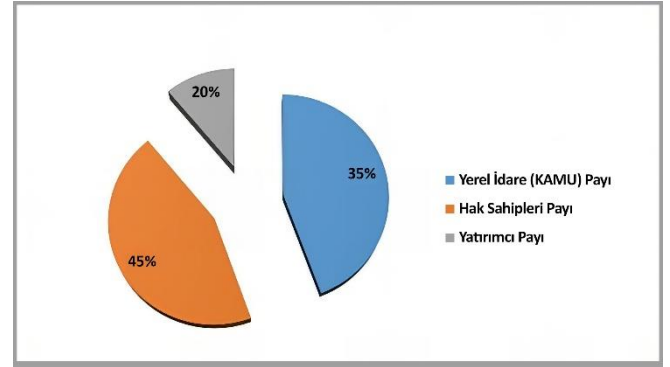
Yatırım Maliyeti (Ym): Bölgede yer alan mevcut yapıların tekrardan güçlendirilmesi, inşa edilmesi ve düzenlenmesi amacıyla yapılan giderlerdir. Bunlar proje tasarımı, altyapı geliştirmeleri, arazi edinimi, inşaat işleri vs. maliyetleri kapsamaktadır. Kentsel dönüşüm projesinde yatırım maliyeti bütçenin temelini oluşturmaktadır. Ayrıca projenin finansal açıdan değerlendirmek amacıyla oldukça önemli bir unsurdur.

Dağıtım Payı Oranı (Dpo): Proje gelirlerinin dağıtımını belirlemek amacıyla kullanılan oran olarak ifade edilmektedir. Genelde bu oran yerel yönetimler, mülk sahipleri, geliştiriciler ya da başka paydaşların arasında istinaden paydaşların arasında paylaşımaktadır. Böylece adaleti ve finansal işbirliği sağlamaktadır.

Dağıtım Değeri (Dd): Kentsel dönüşüm projesinde elde edilen gelirin dağıtımını olarak ifade edilmektedir. Farklı şekildeki paydaşlara anlaşarak belirli oranlarda gelirin dağıtılmasını kapsamaktadır.

Dağıtım Değer Listeleri (Ddl): Gelirin dağıtımını kentsel dönüşüm projelerinde belirleyen finansal planlar, sözleşmeler ve anlaşmaların kullanılmasıdır.

Dağıtım Teklif Listeleri (Dtl): Yerel yönetimler, mülk sahipleri, geliştiriciler yada paydaşların diğerleri arasındaki gelir paylaşımı amacıyla hazırlanan tekliflerin özetini içermektedir.



Şekil 1. Örnek PNDB paylaşım oranları

3.5. Değerleme yöntemlerinin dağıtım modellerine entegrasyonu

Gayrimenkul değerlendirme işleminde genel olarak Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) tarafından belirlenen üç geleneksel yöntem kullanılır. Bunlar; emsal karşılaştırma (Pazar değeri), gelir ve maliyet yöntemidir. Bu yöntemler dışında toplu değerlendirme yaparken özellikle büyük kentsel dönüşüm projelerinde zaman ve doğru sonuç açısından verim sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri kullanılmalıdır. Bilgisayar teknolojilerinin gelişmesiyle birlikte, veriyi hafızasında toplayıp analiz edebilen yapay zekâ, gayrimenkul değerlendirme alanında da faydasını göstermiştir. Toplu değerlendirme teknikleri; en yaygın kullanılanı Yapay sinir ağları yöntemi (YSA), Bulanık mantık yöntemi, Destek vektör makineleri yöntemi, Destek vektör regresyonu yöntemi, Çok ölçütlü

karar analizi, Nominal yöntem, Çoklu regresyon yöntemi ve Hedonik yöntemdir. Bu toplu değerlendirme yöntemleri, dünyada Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) tarafından otomatik değerlendirme yöntemleri olarak değerlendirilmiş olup uygulamada özellikle vergilendirme çalışmalarından yaygın kullanılmaktadır. Türkiyede ise bu tekniklerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) coğrafi bilgi sistemlerinde veri altyapısı oluşturularak kentsel dönüşüm, kamulaştırma veya vergilendirme projelerinde de daha yaygın kullanılması beklenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinde fizibilite raporları sonucu seçilen dağıtım modeline uygun bir değerlendirme yöntemi seçilmelidir. Bu projenin hak sahipliği oranlarının belirlenmesi ve her hak sahibine adaletli bir şekilde dağıtım yapılmasını sağlamaktadır. Kamu esaslı dağıtım modelinde hangi değerlendirme yönteminin en adaletli olacağı veya anlaşma esaslı modelde hangi değerlendirme yönteminin yanlış sonuçlar vereceği önceden kavranmalıdır. Bu anlamda değerlendirme yöntemleri tekil ve toplu değerlendirme yöntemleri olarak iki ana grupta ele alınmaktadır.

3.6. Tekil değerlendirme yöntemleri

Emsal Karşılaştırma Yöntemi: Bir taşınmazın benzer özellikler taşıyan halihazırda bir taşınmaz ile karşılaştırarak güncel fiyatının belirlenmesidir. Bu yöntemde en fazla ortak özelliğe konu olabilecek verilere sahip (tapu kaydı ve satış kaydı vb.) taşınmazlar seçilmelidir. Pazar yaklaşımında yapılması gereken ilk aşama, benzer ya da aynı varlıklara göre pazarda daha önceden gerçekleşen fiyatları gözlemlemesidir. Fakat yapılan işlem az sayıda ise, bilgilerin geçerli olup olmadığını ve dikkatli şekilde analizini yapmak şartıyla, aynı ya da benzer varlıklar için teklif verilen fiyatlara daha çok dikkat etmek uygun olabilmektedir. Değer esasıyla gerçek işlem şartları, bununla birlikte bir başka işlemlerden ötürü sağlanan fiyata ilişkin bilgilerin üzerinde bir düzeltme yapılması gerekmektedir. Hatta değerlendirme yapılmış olan varlıkla birlikte başka işlemlerde yer alan varlıklar arasında ekonomik, fiziksel ya da yasal özellikler açısından farklılıklar olabilmektedir.

Maliyet Yöntemi: Piyasada satış verisi olmayan veya çok fazla yapıyla benzer özellikler göstermeyen özel amaçlı gayrimenkulleri değerlemek için kullanılır. Bu yöntemde, belirli bir gayrimenkulün satın alınması yerine, kişinin ya o gayrimenkulün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkulü inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır (Karadeniz vd., 2009). Gösterge niteliğinde olan değer, alıcı tarafından, mevcut varlığa göre, satın alma ya da yapım yöntemiyle edinmiş olsa dahi, eşit şekilde faydaya sahip kendisine bir başka varlığı elde edebilme maliyetinden fazlasını yapması mümkün olmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanması ile belirlenmesini sağlamaktadır. Bu bağlamda, pazardaki alıcı tarafından elverişsizlik ve risk şeklindeki sorunlar olmadığı, değerlemesi yapılmakta olan varlığın fiyatı, eşdeğer olan varlığın yapım yolu ile ya da satın alma yoluyla asıl maliyetinden fazlasının mümkün olmadığı ilkesine dayandığı bilinmektedir. Değerlemesi yapılmış olan varlıkların

görünüşü, demode ya da yıpranmış olmalarından ötürü, çoğunlukla satışı ya da yapımı gerçekleştirilebilecek seçeneklerden oldukça düşük olmaktadır. Bu durumun geçerli olduğu hallerdeyse kullanılması gerekli olan değer esasına göre seçilen varlığın maliyetinde birtakım düzeltmeler yapılması gereklidir.

Gelir Yöntemi: Varlıktan gelecekte elde edilmesi beklenen değerler baz alınarak değerlendirme yapılır. Gelecekteki değerler bugünkü değere indirgenerek değişkenlerle birlikte net gelir esasına göre belirlenir. Gösterge niteliğinde olan değer, gelecekte olacak nakit akışlarının belirlenmesini tek cari sermaye değerine dönüştürülmesiyle gelir yaklaşımı sağlayabilmektedir. Yapılan bu yaklaşımın yararıysa yaratacağı geliri önemseyerek dikkat eder ve değeri de kapitalizasyon süreciyle belirlemektedir. Gelirlerin uygun şekilde indirgeme uygulanıp sermaye toplamına dönüştürülmesine kapitalizasyon işlemi denilmektedir. Bir varlığın kullanımından sonra beklenen karlardan gelir akışı türetilebilmektedir. Gelir yaklaşımı bağlamında kullanılmış olan yöntemler şu şekildedir: Genel kapitalizasyon ya da tüm risk oranının temsil eden yalnızca tek bir dönem gelirin uygulanması gelir kapitalizasyonu, Gelecek dönem için bir indirgeme oranının nakit akışına güncel şekilde değere indirmek amacıyla indirgenmiş olan nakit akışı. Bir yükümlülük yerine getirilene kadarki süreçte gerekli olan nakit akışları göz önüne alınarak, yükümlülüklerde çeşitli opsiyon fiyatlama türleri uygulanabilmektedir.

Uygun şekildeki değer esasına uygun olarak tanımlanan bir değerlendirme sonucuna ulaşmak için, birden fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılmalıdır. Bununla birlikte tanımlanan değerlendirme üç temel yaklaşım bulunmaktadır. Bu yaklaşımların tümünün ekonomi kuramsalında yer alan fayda beklentisi, fiyat dengesi ya da ikame ilkelerine dayandığı bilinmektedir. Yalnızca tek bir yöntemle güvenilir şekilde karar verebilmek amacıyla yeterli bir şekilde gözlemlenebilen ve gerçeklere dayalı girdinin mevcutta olmadığı durumlarda, birden fazla değerlendirme yöntemi ya da yaklaşımı kullanılması önerilmektedir. Türkiye'de özellikle resmi işlerde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerlenen taşınmazın niteliğine göre bazı zaman tekrardan üretim değeri şeklinde bilinen maliyet yönteminin kullanımı gerekli olmaktadır. Maliyet yönetimi yalnızca yapısal şekildeki taşınmazlarda kullanılmaktadır. Kiralaması yapılmayan bağ, arsa, bahçe, arazi şeklindeki taşınmazlarda maliyet yöntemi kullanılması mümkün değildir. Maliyet yönteminin ana ögesi, mevcuttaki yapının tıpkısını inşa etme ya da yerine koymanın maliyetine, girişimci karının da eklenip toplam maliyetten çıkartarak yani (fonksiyonel ve fiziksel yıpranmayı) tahmin edilen arazi değerini ekleyerek değerlendirme yaptığı bilinmektedir.

3.7. Toplu değerlendirme yöntemleri

Yapay sinir ağları yöntemi: Gayrimenkule etki eden verilerin yapay zekâ tarafından analiz edilmesiyle tespit edilir. Birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilme avantajı bu yöntemi en yaygın kullanılan değerlendirme yöntemi haline getirmiştir. Bu

yapay sinir ağı olarak adlandırılan modelde nöronlar arası etkileşim hareketleri gibi, sisteme girilen veriler birbirini arasında ilişkilendirilerek çıktı sonuç elde edilir.

Bulanık mantık yöntemi: Bir yapay zekâ uygulamasıdır ve tespit edilen veriler girilerek elde edilen analiz sonucu fiyat tespit edilir. Sisteme girilecek değişkenler uzman tarafından seçilir ve bir veri seti oluşturulur. Veri seti önce bulanıklaştırılır, ardından bir kural sistemi içinde çıkarım elde edilir daha sonra sonuçlar durulaştırılarak çıkış verisi elde edilir.

Destek vektör makineleri yöntemi: Verilere dayalı yüksek genelleme yapma yeteneğine sahip bir algoritmadır. Bulanık mantık yöntemine benzemekle birlikte bu yapay zekâ sistemi sadece değerlemede değil veri ayıklama ve sınıflandırma yeteneğinden ötürü kimya sektörü başta olmak üzere pek çok alanda kullanılmaktadır. İstatiksel öğrenme üzerine yapılan bu yöntemde tahmin hatası minimalize edilmektedir.

Destek vektör regresyonu yöntemi: Destek vektör makineleri yöntemine benzemekle olup, aynı girdiği benzer şekilde analiz edip benzer sonuçlar elde edilmektedir. Destek vektör makineleri yönteminden verileri ayıklama biçimi farklılık göstermektedir.

Çok ölçütlü karar analizi: Seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan değerlendirme modelidir. Verileri sınıflandırır, kendi arasında sıraya dizer, her seçeneğe bir değer belirler ve en yüksek fayda sağlayacak değeri verir.

Nominal yöntem: Değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile her gayrimenkulün değer katsayısı hesaplanır. Örneğin manzara faktörü açısından değer yüksek ve düşük olduğu alanları katmansal olarak analiz eder,

Çoklu regresyon yöntemi: Arz ve talebe etki eden unsurlar kullanılır. Sistemdeki veriler etkilenen (bağımlı) ve etkileyen (bağımsız) değişken olarak ayrılır. Bu değişkenler arası etkileşime bağlı olarak ortaya çıkan sonuçlar ve bunların sebeplerini matematiksel denklem şeklinde ortaya koymaktadır.

Hedonik yöntem: Gayrimenkulün özellikleri veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirilmesiyle yapılır. Değere etki eden her faktör etki etme gücüne göre bir oran alır. İnsan gözüyle yapamayacağımız düzeyde minimal oranlar ve değişimler bu yöntem sayesinde tahmin edilebilmektedir.

2007 senesinde Türkiye de Özkan vd. (2007)'nin sinir ağları ve regresyon çalışmasında Konya ilinin Selçuklu ilçesinde yer alan konut satış fiyatlarında tahminde bulunmasına yönelik 8 parametrenin kullanılmış olduğu, ÇRA ve YSA yöntemleriyle birlikte matematiksel model geliştirildi. (Bununla birlikte çıkan analiz sonucuna bakıldığında ÇRA ile %83, YSA ile %84,5 doğruluk payı sonucuna ulaşılmıştır., Türkiye'de yer alan konut kira maliyetini belirleyen unsurları 2004 Hane halkı Bütçe Anketi kullanarak analizini yapmışlar ve incelenen modelin doğrusal olmaması sebebiyle YSA alternatif şekilde bir yaklaşım olarak kullanılmıştır. Çalışmalarında YSA modellerini hedonik regresyonla tahmin performanslarını karşılaştırarak tahmine göre YSA'nın daha da iyi bir alternatif yöntem olduğu tespit edilmiştir (Selim & Demirbilek, 2009). Yıllar içinde yapılan çalışmalarda yapay zekâ ile geliştirilen toplu

değerleme yöntemlerinin objektif ve doğru sonuçlar verdiği ispatlanmıştır. Hata oranının düşüklüğü, hızlı öğrenme, doğrusal olmama ve genelleme yapabilme yetenekleri açısından büyük ölçekli değerlendirme uygulamalarında yaygın olarak kullanılması öngörülmektedir. Çünkü bu yapay zekâ yöntemleri hız-fayda sağlamaktan öte, verileri mekansallaştırmayı da sağlamaktadır. Bu sayede değer haritaları elde edilebilir ve taşınmazın değerini etkileyen en önemli faktörlerden biri olan konum etkenini harita üzerinde görmemizi sağlar.

3.8. Değerleme yöntemlerinin kentsel dönüşümde yetersiz kaldığı konular

“Değerleme” ifadesi, gayrimenkul tarafından, fayda ve hakların belirlenen bir tarihte yer alan olası değerinin tarafsız ve bağımsız şekilde takdiri olarak açıklanmaktadır (Babuşçu, vd., 2007). Değerleme yöntemlerinin kentsel dönüşümde yetersiz kaldığı konular şu şekilde sıralanabilir.

- Türkiye'de gerekli verileri toplayacak yeterli veri tabanının olmaması. Örneğin; ekonomik değişimlere, göç oranına veya enflasyona bağlı olarak hangi bölgelerde gayrimenkul fiyatlarının hangi oranda artıp, azaldığıyla ilgili sistematik ve geriye dönük bir veri tabanımızın bulunmaması.
- Ülke veya bölge çapında değer haritalarının olmaması. Yapılan değerlendirme çalışmalarında kullanılan geçmişe dönük gayrimenkul değerlerini mekansal olarak görebildiğimiz, çevre faktörlerine göre filtreleyebildiğimiz, mekandaki hangi değişimlere karşılık m2 bazında değer hangi oranda değiştiğini karşılaştırabildiğimiz, kamu altyapısıyla hazırlanan sistematik değer haritalarının eksikliği.
- Gayrimenkul değerlendirme sisteminin hukuksal bir sisteme, bir yasaya ya da belirli bir ölçülere dayanmadan yapılıyor olması. Her ne kadar Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) belirli bir çerçeve sunsa bile, kesin ve net bir yöntemin olmaması buna bağlı olarak nicel bir sonuç elde edilememesi, değerlendirme yapan kişinin çevre araştırmaları sonucu elde ettiği değer değişken olmasını doğurmaktadır. Bu da bir gayrimenkulün kesin değerini elde etmemizi imkânsız kılar. Değerleme uzmanının net sonuç elde edemez. Ülke çapında değerlendirme çalışmalarını düzenleme kurulu olan SPK'nin (Sermaye Piyasası Kurulu) bu çalışmaları hukuksal bir temele oturtup, değer skalaları belirleyip belirli bölgelerde günümüzde tanıklık ettiğimiz aşırı değer artışını dengelemesi gerekir.
- Araştırma verilerinin oldukça kısıtlı olması: Konuya ilişkin yıllar boyu gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı mesleğini üstlenerek başarılı şekilde mesleğini sürdüren gayrimenkul değerlendirme uzmanıyla bire bir görüşmede bazı bilgelere ulaşılmıştır. Değerleme görevini yerine

getirecek olan bireyin zemin incelemesini tamamlamasıyla birlikte internet siteleri ve çevre ilanlarda yer alan emsallerden başka eski ilanlara ve tapu müdürlüğünde taşınmazın belirtilmiş olan eski satış miktarlarına ulaşmaya olanak yoktur. Emsal karşılaştırmalarında puanlama sistemine dayanılarak çevresel faktörlere bağlı olmadan değerlendirilmesi gerektiği beyan edilmiştir.

Sonuç olarak Türkiye’de taşınmaz mal değerlendirme sisteminin yasal düzenlemelere tabi olmamakla birlikte nesnel ölçümlere dayanmadığı görülmektedir. Arazi düzenlemeleri, arazi toplulaştırmaları, kamulaştırma, vergilendirme, tekil ve toplu değerlendirme yöntemlerinde ve bunun gibi taşınmaza yönelik değerlendirme çalışmalarında öznel tahminler değil, geçmişe yönelik veri tabanlarına dayalı elde edilecek mekânsal analizlere ihtiyaç duyulmaktadır. Analizleri mekânsal veriler üzerinden tanımlamaya olanak sağlayan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) özellikle altlık oluşturması açısından her projede kullanılmalıdır. GIS-tabanlı bir nominal değer sistemi geliştirmek biraz zaman alacak olsa da yapılacak olan bu uygulama vergilendirme, kamulaştırma, çiftçilik ile ilgili projelerde daha gerçekçi ve hızlı bir sonuç elde etmemizi sağlayacaktır (Aksu & Balıkcı, 2023). Planlama alanında başvuru bu sistem topografik analizler, çevre etkileşimleri, yapı yaşları, arz-talep bölgeleri gibi pek çok veriyi mekân ile ilişkilendirerek değerlendirme çalışmalarını nesnel sonuçlara dayandırabilmektedir. İnsan eliyle ve zamanıyla aynı verim elde etmek mümkün değildir. CBS analiz etme, hafızaya atma, sorgulama, verileri gruplama, bölme ve üç boyutlu analiz etme özellikleri sayesinde bize hangi değerlerin hangi taşınmaza ne ölçüde etki ettiği hakkında araştırma yapmamıza olanak sağlar. Bunun için öncelikle yapılan her proje için CBS ye verilerin girilmesi ve bu verilerin yasal bir çerçeve altında alanında uzman kişilerce ulaşılabilir olması hedeflenmektedir.

Değerleme yöntemlerinin uygulanmasında dikkat edilmesi gereken bazı hususlar şu şekildedir;

- Herkes tarafından onaylanan teknik analizlerin kullanılması,
- Kullanım, gelir, nitelik, fayda ve pazar şartlarının göz önünde tutulması,
- Bilgi ve deneyimlerin bir araya getirilip toplanması,
- Oldukça düşük hatayla raporlama durumunun sağlanması,
- Tarihi belirli olması şarttır.

Farklı alanlarda değerlendirme çalışmaları çeşitli maksatlarla gerçekleştirilmektedir. Bu boyutta;

- Gayrimenkul teminatının krediye bağlı işlemlerde alınmasında,
- Mal değişimleri sırasında alış satış tutarının belirlemek amacıyla,
- Dünyaca muhasebe kurallarına uygun raporlama hazırlayan şirket aktifleri tarafından gayrimenkul değerinin tayin edilmesinde,
- Lesasing’in geri kiralama ile sat işlemleri esnasında,
- Sigortayla ilgili işlemlerde,

- Gayrimenkul Yatırım ortaklarının (GYO) değerler toplamında bulunan kiralama, yeniden değerlendirme ve alım-satım durumunda,
- Projenin başında gayrimenkul ipoteklerini aldığı zaman yasal işlemlere uygun olma durumunu tespit etmekte,
- Mirasla adil şekilde mal paylaşımının istenmesi ve mal geçişinde,
- Mülklerin analiz bakımından oldukça verimli olması gerekli olduğunda,
- Hedef edilen yatırımların yıllar sonra oluşturacağı gelirlerin giderlere göre oranı ile şu an ki proje değerlerinin tespit edilmesi faaliyetlerinde,
- Adil bir ödeme amacıyla kamulaştırma, İcra takibine düşen alacaklı tarafların 1000 TL’yi aşan bedellere ilişkin değer tespiti, vatandaşlar için son derece önemlidir (Babuşçu vd.,2007).

Gayrimenkul Değerlemesi;

- Kent planlarının uygulanmasıyla birlikte hazırlanması,
- Kamu yatırımlarından kaynaklanan değer artışları gerçekleştiğinde kamuya geri tahvil edilmesi,
- Çoğunluk olan kentsel yerleşim yerlerinde küçük olan parsellerin toplu hale getirilmesi,
- Güven ve netliği gayrimenkul piyasalarına kazandırmak,
- İstatiksel olarak gayrimenkul değerlerinin izlenip, satıcıyla alıcıya yön verilmesi,
- Gayrimenkullerin vergilendirilmesi,
- Gayrimenkullerin özelleştirilmesi ve kamulaştırılması yönünden ayrıca önem arz etmektedir (Açlar & Çağdaş, 2005).

3.9. Türkiye’de değerlendirme konusunda kentsel dönüşümde değerlendirme örnekleri

3.9.1. Tekil değerlendirme Üsküdar kentsel dönüşüm örneği

Üsküdar İlçesinin yüz ölçümü 36 km² olmakla birlikte, 2022 senesinde TÜİK verilerine göre nüfus 524.452 kişiden oluşmaktadır. Beykoz sınırındaki Küçüksu’dan başlayıp Haydarpaşa’da sona ermektedir. Üsküdar 2008 senesine kadar, 54 mahalleden oluşmakta olup, 2008’den sonra mahallelerin bazılarının birleşmesiyle ve 2009 senesinde Ataşehir Belediyesiyle birleşmesi sonucunda 33 mahalleden oluştuğu bilinmektedir. Bu mahalleler; Altunizade, Burhaniye, Bulgurlu, Barbaros, Ferah, İcadiye, Kirazlıtepe, Kuleli, Çengelköy, Kısıklı, Küçüksu, Selami Ali, Mehmet Akif Ersoy, Murat Reis, Ünalın, Cumhuriyet, Ahmediye, Küçük Çamlıca, Beylerbeyi, Acıbadem, Küplüce, Sultantepe, Validei Atik, Ünalın, Zeynep Kâmil, Mimar Sinan, Selimiye, Aziz Mahmud Hüdayi, Kandilli, Bahçelievler, Salacak, Güzeltepe ve Yavuztürk mahalleleri yer almaktadır. İmar yasasına uygun olmayan yapılaşmalar Üsküdar da Güzeltepe, Yavuztürk, Kirazlıtepe, Mehmet Akif Ersoy ve Bahçelievler mahallelerinde görülmektedir. Mülkiyet problemi bu bölgelerde çözülmediğinden dolayı genel olarak kaçak yapılaşmalar gözlenmektedir.

Bu örnekte her hak sahibinin tapuda belirli hisse payının olması sebebiyle toplu bir dönüşüm değil, tekil dönüşüm çalışmaları yapıldığı görülmüştür. Yapılan çalışma ada veya mahalle bazında yapılması hedeflenen ve bu hedefe yönelik her binanın hak sahipleriyle ayrı ayrı anlaşmaya gidilerek tamamlanan, yeni kanun kapsamında 50+1 (yani hak sahiplerinden %50 nin 1 fazlası) oranında anlaşmayla uygulama yapılabilen bir yöntemle uygulanmıştır. Mülkiyet problemi olmayan yani kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli yerlerde hissesi belli olan her vatandaş için tapulu parseli üzerinde bulunan bina bazında yapılan bu çalışma örneğinde, kentsel dönüşümü çok yönlülüğünün öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Her dairenin yukarıda anlatılan özelliklere göre konumu, bina yaşı bulunduğu kat, asansör, otopark ve balkon kullanımı bulunup bulunmaması gibi özelliklerine göre emsal karşılaştırma yöntemi ile değer belirleme ve bu değer üzerinden hak sahibine dağıtım payı sunulmaktadır. Bu örnekte her binanın hatta tapuya sahip olan her dairenin farklı ve eşsiz özellikleri dikkate alınmış, zor bir yöntem olsa da büyük ölçekte tekil yapılan bu çalışma kentsel dokuyu koruma amacına da hizmet etmiştir.

Tekil değerlendirme yöntemi, her bir binanın özelliklerini, fiziksel durumunu, konumunu ve diğer faktörleri dikkate alarak mülk değerini belirler. Taşınmazın konumu, bina yaşı, bulunduğu kat, cadde üzerinde olup olmadığı, kullanım niteliği, otopark, asansör, balkon vb. bulunup bulunmadığı gibi her bir taşınmaz kendi içinde özel ve eşsiz olarak değerlendirilir ve çevre emsallerle karşılaştırılarak, ticari ise maliyet yöntemi veya diğer tekil değerlendirme yöntemleri kullanılarak değer belirle çalışması yapılmaktadır. Uzman değerlendirme firmaları tarafından yürütülen bu süreç, fiziksel muayeneler, özellik kayıtları, emlak piyasası analizleri ve benzeri yöntemleri içerir. Bu çalışmalar yapılırken belirlenen bu kriterler her bina için değişkenlik göstereceğinden, yerinde tespit etmek, yapının projeye uygunluğunu kontrol etmek, uzman kişi tarafından kullanılan ölçüm aleti olan lazer metre ile iç mekân ölçümlerini proje üzerinde karşılaştırma yöntemi ile yapının proje alanı ile mevcut alanını belirlemek suretiyle yapılmaktadır.

3.9.2. Toplu değerlendirme Esenler kentsel dönüşüm örneği

İstanbul'un Esenler ilçesi oldukça fazla göç alan ilçelerinden biri olarak bilinmektedir. Belediye statüsüne sahip olana kadar ilçe yapılaşmasını çoktan tamamlamıştır. İstanbul'un planlanmasının yapıldığı dönemlerde, Esenler İlçesi'nin konut ve yerleşim yeri şeklinde planlandığı ifade edilmektedir. 1993 senesinde Esenler ilçesinin Havaalanı Mah. kentsel dönüşüm alanı olarak ilk kez projelendirilmiştir. Bölgede imar planları yetersiz kaldığından %85'lik kısmının plansız şekilde yapılaştığı tespit edilmiştir. Ayrıca Oruçreis başta olmak üzere birçok mahallede tarla vasfındaki hazineye ait alanların binalarla kaplı olduğu görülmektedir. Bu durum da bölgede başta depreme dayanıksız ve sağlıklı yapılar olmak üzere, yetersiz donatı alanı sorununu doğurmuştur. Buna örnek olarak 2009 senesinde bir kişiye düşen yeşil alan 0,33m² ve İstanbul ortalamasına bakıldığında oldukça düşük bir rakamdır. Okullarda ikili şekilde öğretim uygulanmasına rağmen verilere göre

sınıflarda ortalama yaklaşık 50 öğrenci vardır. Bu da ortalamanın oldukça üstünde olduğunu göstermektedir. Bu yüzden Esenler de donatı alanı olarak yeterli alana sahip olsa bile binalarla dolmasından dolayı fiili arak donatı alanları işgal edilmiş durumdadır. Bu alanlarda özel mülkiyetler yer almakta olup, donatı alanları için büyük alan kaplayan kaçak yapılaşmaların düzenlenmesi gereği doğmuştur.

Gelir yetersizliği ve tarım alanında sanayileşmeden dolayı hızla artış gösteren göç Esenleri etkisi altına almış ve binaların yapı denetimi yapılmamasından dolayı depreme karşı dayanıksız riski alanlar olduğu bilinmektedir. Buna çözüm olarak 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında bölgenin geneli yıllar içinde riskli alan ilan edilmiş ve bakanlık desteğiyle rezerv alanlar oluşturulmuştur. Proje kapsamında yapılan 'İmar Haklarının Topulaştırılması' hak sahipleriyle yapılacak değer paylaşımına altlık olmuştur. Ekonomik açıdan değerlerin paylaşılması bu kanunla uygulanıp benimsenmiştir. Bu kanuna göre bölgede Esenler Havaalanı Mahallesi riskli alan olarak kabul edilip, 6306 sayılı kanun kentsel dönüşüme giren bu alanda uygulama yönetmeliklerinin başladığı "ilk alan" olmaktadır. Havaalanı Mahallesi Esenler'in kuzeybatısında İstanbul Otogarına 3,6 km, Esenler Belediyesi'ne 2,2 km uzaklığında olan mahalledir. Kentsel dönüşüme giren bu alan kuzey yönünden İpekyolu Caddesi, güney yönünden "Mehmet Akif İnan Caddesiyle" çevrelenmektedir ve Kışla Caddesiyle de bağlanmaktadır. Kentsel dönüşüm alanındaki yapılar Mühendislik ve plan hizmetinden yararlanılmadan yapıldığı bilinmektedir. Bölgede sadece tek bir aracın geçebileceği bir aralık bulunduğu için otopark problemiyle karşı karşıya gelmektedir. Havaalanı Mahallesi Esenlerde Kentsel Dönüşüm projesinin dışında kalan üç proje daha vardır bunlar Tuna Mah., Turgutreis Mah. ve Oruçreis Mahallesi'dir.

Kentsel Dönüşüm Projesinde Turgutreis Mahallesi, Atışalanı 544 parsel 1086 ada ve 4 parsel yer almaktadır. 4 parsel ve 1086 adanın alanı 8.787 m² ve Esenler Belediyesi sınırlarındadır. Fakat alanı işgal edenlerden ötürü alanda 81 bağımsız birim ve 52 bina yer almaktadır. Alanı işgal eden işgalcilere enkaz bedeli ödetilerek temizlenip İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB)'ne devir işlemi yapılmıştır. 280 konut ve 7 blokun inşaatı İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) tarafından yapılmıştır. 279 bağımsız birim 544 parseldeyse 60 bina bu alana komşudur ve hisseli mülkiyeti olup parsellere bölünmemektedir. Mevcut şartlarda alanın tekrar yapılaşması imkansızdır. Mülkiyet olarak bu alanda özel şahıs İBB'ye ve Esenler Belediyesi'ne ait olduğu bilinmektedir. Boşaltılmış bu alanlara yeni inşaatların yapılması esnasında komşu parsel hak sahipleriyle görüşüldükten sonra, yeni konutlarla mevcut binaların

takası konusunda uzlaşma sağlanarak yeni konutlar yapıldıktan sonra parsel hak sahiplerine verilmektedir.



Şekil 2. Riskli alan olarak ilan edilen bölgeler esenler ilçesi dönüşüm öncesi durum

Ayrıca güncel olarak devam etmekte olan Esenler Kuzey/Güney Rezerv Yapı Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi bölgede büyük bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje konusu 0 ada 477 parsel; 61.200 m² 'lik alana sahiptir. Toplam 4 etaptan oluşması beklenen projede ilk 2 etabın hak sahipliği sözleşmeleri imzalanarak, yeni rezerv alana taşındığı Esenler Belediyesi ve ESCON A.Ş'den öğrenilmiştir. Bu proje kapsamında değer belirleme yönteminin maliyet yöntemi olduğu arsa ve bina maliyetine karşılık, dairelere eklenip çıkarılan şerhliye bedelleri ile sonuç değer elde edilmiş ve dağıtım değeri bu değere eşitlenmiştir.

Proje kapsamındaki yapıların depreme karşı dayanıksız ve ömrünün bitmiş olması oldukça büyük risk oluşturmaktadır. Bu durumun önüne geçilebilmesi için ve kentsel alanın yenilenerek çağdaş ve kullanışlı bir kente sahip olmak için "Riskli Alan" olarak ilan edilip planlama faaliyetleri sürdürülerek, alanı kontrol altında tutulmayı hedeflemektedir. Bu yapıların ömrünün dolmuş olması ve Marmara depremine maruz kalması mülkiyet sorununa sebebiyle çözümü ertelenmiş bir problem haline gelmiştir. Çünkü alan hisseli mülkiyet dokusuna sahip bir alandır. Bununla birlikte ekonomik açıdan ömrünün dolmuş olması, inşaat kalitesi bakımından düşük düzeyde olması, çarpık yapılaşmaya

sahip olması, depreme karşı can ve mal kaybı riski taşıması, otopark probleminin olması alanın önde gelen sorunlarından biridir.

Riskli alan sınırları içinde Esenler ilçesi Havaalanı Mahallesi'nin 10 tanesi tarla vasıflı parsel, 15 tanesi ise arsa vasıflı parseldir. Toplamda da 25 parselden oluşmaktadır (Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü). Belediyenin yaptığı araştırmalar sonucunda bölgenin %95'inin tarla vasfında olduğu görülmüştür. 465 adet tapu hissesinin 109'u da mevcutta yer almamaktadır. Yapı sahibine ait tapu hissesi 360 adet bağımsız birimde yer almamaktadır. Noter satışları bu yöntemle bağımsız birim satın almaktadır. Hak sahiplerinden 33 tanesi hayatını kaybetmiş olsa bile tapu varislerin üstüne geçirilmemektedir. Hak sahibi olmayan müteahhitler ise 23 adet tapuda kendi sorumluluklarına hisse bırakmaktadırlar. İBB'nin kamuya ait 276 m², 516 m² Esenler Belediyesi'nin 6.500 m² İl Özel İdaresi'nin araziye yer almaktadır. Hak sahipleri ve belediyenin görüşmeleri sonucunda tarla vasfında olan hak sahipleri açısından yeni bir yapının imalatı ve satışına engel bir durum söz konusudur. Buna çözüm olarak 2981 sayılı kanunda imar uygulamasının hisse sahiplerine göre oldukça fazla tutarlarda olması, bu tutarların karşılansa dahi, bölgedeki problemlerinin (otopark, yapı yaşı, altyapı, vb.) çözülemeyeceği düşünülmektedir.



Şekil 3. Riskli alan bölgesi uygulama imar planı Havaalanı Mah. (Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü)

Hisse sahipleriyle Esenler Belediyesi arasındaki görüşmeler sonucunda hazırlanan fizibilite raporuyla birlikte kurum tarafınca görüşleri neticesinde yol alanları ve donatı alanları büyütülerek Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı önerilerinin kabul edilmesi adına Bakanlığa sunulmuş onaylandığı bilinmektedir.

Uzlaşma Süreci:

Kentsel dönüşümde hak sahipleriyle uzlaşma süreci, çeşitli aşamaları içeren ve tüm tarafların menfaatlerini korumaya yönelik kapsamlı bir süreçtir. İlk aşamada, proje kapsamında dönüşüme tabi olacak bölgedeki hak sahipleri bilgilendirilir. Bu bilgilendirme toplantılar, broşürler ve resmi duyurular yoluyla yapılır. Amaç, hak sahiplerinin süreç hakkında bilgi sahibi olmalarını ve haklarını öğrenmelerini sağlamaktır. Dönüşüm

alanındaki tüm gayrimenkuller ve hak sahiplikleri detaylı bir şekilde incelenir ve kayıt altına alınır. Bu aşamada, mülklerin mevcut durumu, değerleri ve hak sahiplerinin talepleri belirlenir. Hak sahipleriyle birebir görüşmeler yapılır. Bu görüşmelerde, hak sahiplerinin talepleri dinlenir ve mümkün olan en adil teklif sunulur. Uzlaşma sağlanan hak sahipleri ile resmi sözleşmeler hazırlanır ve imzalanır. Bu sözleşmelerde tüm şartlar ve haklar detaylı bir şekilde belirtilir. Sözleşmelerin imzalanmasından sonra, hak sahiplerinin taşınma süreci başlar. Hak sahiplerinin proje hakkında bilgilendirmek için ve bu bilgilere hızlı şekilde ulaşabilmeleri adına kentsel dönüşüm ofisi açılmış olup, ofiste görevli olan kontrol mühendisleri 6306 sayılı kanunla ilgili hak sahiplerine ayrıntılı bilgiler vermektedirler. Görüşmeler sonucu yapılan tespitler ile icmal listeleri hazırlanmaktadır. Oluşturulan icmal listesi kentsel dönüşüm ofislerinde asılıp, hak sahipleriyle görüşülerek, araştırmalar ve tespitler doğrultusunda teyit edilmektedir. Mülk sahipleriyle bölgenin icmal listesinin incelenip kesinleştirilmesinin ardından, projenin fizibil olması adına mülk sahipleri kıymet takdir bedellerine uygun projenin finansman modelini oluşturulmaktadır. Modelin oluşturulması sırasında; proje alanında üretimi yapılacak inşaat alanı toplamı, proje alanının maliyet analizi, hak sahipleriyle anlaşılabilirliği, modelinin kurgulanması ve Bağımsız Birime Karşılık Olarak Bağımsız Birim İlkesi ile uygulama yapılması ve satışların resmi olmayanlarının resmi hale getirilmesi hedeflenmiştir. Bölgedeki tapu sahiplerinin, kanunen hisseli tapuyu bölmemesinden dolayı, noter satışlarıyla birlikte şifahi satışlar yapması durumunda, mülkiyet problemi ortaya çıkmaktadır. Şifahi ve noter satışlarının resmi hale getirmek amacıyla tapu sahibiyle kat karşılığı anlaşması yapılarak, şifahi satış gerçekleştirdiği bireylere hak etmiş oldukları konutları zamanında noter onaylı hak devri yapılarak, resmîyette hak sahibi olmayan fakat gerçek olarak mal sahibi olanlar dönüşüm alanında resmi olarak hak sahibi olabilmeleri sağlanmaktadır. Bölgede yer alan hak sahipleri ile görüşmelerin yapılmasının sonucunda aşağıdaki tablo oluşturulmaktadır.

Tablo 1. Vatandaşlarla yapılan anlaşma alanları

	Alan m ²
Konut karşılığı ile anlaşma yapılan	52.638
Bedel karşılığı ile anlaşma yapılan	5.232
Kamulaştırma yolu ile satın alınan	4.837,83

Tabloya göre bakıldığında hak sahipleri alanın %95'ine sahiptir. Kentsel dönüşümüne göre bu oran oldukça yüksektir.

Değer Esaslı Çalışma:

Öncelikle proje içinde üretimi yapılacak olan konutlar tiplerine göre belirlenmiştir. Bunlar (2+1), (3+1) ve değişen m² lere göre tipolojilerdir. Daha sonra her bağımsız birimin değere etki eden faktörlere göre değerinin belirlenmesi ve elde edilen değere projede karşılık gelen daire tipolojisine göre verilmesi ve alacak ve borç ilişkisinin hak sahipleri arasında kurulması

hedeflenmiştir. Katılım değeri ile dağıtım değeri sonrası ortaya çıkan alacak ve borç ilişkisi hakkında hak sahipleri ile uzlaşıldıktan sonra muvafakat senetleri oluşturulmuştur. Bu senetler hak sahiplerinin alacakları daireyi ve borçlanmayı veya alacaklı olduklarını kabul ettikleri senetlerdir. Senetlerde yazılı olarak bütün hesaplar sonucunda ne kadar alacaklı ya da borçlu olduğu bilgisi yer almaktadır.

Bu örnekte tekil değerlendirme örneğimizden farklı olarak gördüğümüz paydaşlar bulunmaktadır. Bakanlık yetkisiyle ilçe belediyesinin ana yetkili olduğu görülmektedir. Valiliğin ve belediyenin sınırları çerçevesinde rezerv yapı alanları ve yapı alanlarını hemen tespitinin yapılması gerekmektedir. 580 sayılı 19.06.2012 tarihinde yetkilendirme yazısıyla beraber 1. dereceden deprem bölgesi olan Bursa, Sakarya, İstanbul, İzmir ve Kocaeli illerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde riskli alan tespitine ilişkin görevlendirilmiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri içerisinde ESKON A.Ş. ve İlkbank A.Ş. tarafından ortak faaliyetler sürdürülmektedir. Esenler Belediyesi 6306 sayılı kanun ile riskli alanları tespit edip Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teklifte bulunmaktadır. Bakanlık yapılan teklifi inceleyip değerlendirerek Bakanlar Kuruluna sunmaktadır. 6306 sayılı kanun gerekçesiyle Bakanlar Kurulu tarafından resmi gazetede riskli alan olarak yayınlanıp, Çevre ve Şehircilik bakanlığı projenin sahibi olmaktadır. Bununla birlikte alana ilişkin tüm yetkiler Bakanlığa verilmektedir. Alandaki hak sahipliğinin belirlenmesini, kamulaştırmayı, yıkım ve hafriyatın ortadan kaldırılması, değerlemeyi, kira ve taşınma bağışlarının dağıtılması görevlerini Esenler Belediyesi'ne Bakanlık devretmiştir. Fakat Kentsel tasarımın onaylama yetkisi ve planlamasını kendi sorumluluğunda tutmaktadır. Riskli alan kapsamında mülkiyet problemlerine çözüm bulunup hak sahipleriyle Eskon A.Ş. ile kat karşılığı anlaşması yapıp tapu devirlerinin alındığı bilinmektedir.

Toplu değerlendirme yönteminde daha çok devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapıları dönüştürme amacıyla yapılan çalışmalarda her tekil değerlendirme yöntemi gibi her bir yapıyı detaylı analiz etmek yerine belirlenen belirli parametreler esas alınarak ve mülkün bu özelliklere hangi oranda uyduğu veri tabanı içinde ilişkilendirilerek, daha hızlı, kolay ve toplu bir çalışma yapılarak sağlanmış olur. Sadece devlet arazileri üzerinde bulunan kaçak yapılarda değil, sanayi sitelerinde, benzer özellikler gösteren yapı yönünden kalabalık büyük ada gruplarında sistematik veri tabanı sağlayan toplu değerlendirme yöntemleri ile katılım ve dağıtım payları hesaplanabilmektedir. Gayrimenkule etki eden verilerin yapay zeka tarafından analiz edilmesiyle birden fazla gayrimenkulü değerlendirme çalışmasında karmaşık problemleri doğrusal olmayan hafızasıyla çözebilen yapay zeka tarafından oluşturulan sinir ağları yöntemi ve bulanık mantık yöntemi, verilere dayalı yüksek genelleme yapabilen destek vektör makineleri yöntemi, istatistiksel anlamda tahmin hatasını minimize edebilen destek vektör regresyonu yöntemi, seçilme, sınıflandırma, önceliklendirme gibi ölçütler ile yapılan çok ölçütlü karar analizi yöntemi, değer kriterleri formülize edilerek belirlenen tavan ve taban puanlar ile

her gayrimenkulün değer katsayısını hesaplayabilen nominal yöntem, arz ve talebe etki eden unsurları karşılaştırarak çoklu regresyon yöntemi ve belirlenen gayrimenkul özelliklerini veri haline getirilerek bu verilerin fiyatlar ile ilişkilendirebilen hedonik yöntem toplu değerlemede tercih edilecek yöntemler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu süreç, tüm tarafların haklarını ve menfaatlerini koruyacak şekilde şeffaf, adil ve katılımcı bir yaklaşımla yürütülmelidir. Böylece, kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal kabulü ve başarısı artırılabilir.

4. Sonuçlar

Çalışma içeriğinde bahsedilen Üsküdar ve Esenler Kentsel Dönüşüm Projesine katılan hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde, ana paydaş olan hak sahiplerinin istek, öneri ve şikayetleri, şifahi olarak öğrenilmiş olup bulgular elde edilmiştir. Bu bulgulara göre, Esenler bölgesindeki hak sahipleri proje başlamadan önce mahalle kültürlerini, komşuluk-akrabalık ilişkilerini kaybedecekleri düşüncesi ile projeye katılmak istememiş olup bir grup da katılım ve dağıtım değerleri arasında ortaya çıkan borçlanmayı ödeyemeyecek durumda oldukları için katılmak istemediklerini belirtmişlerdir. Daha sonra yapılan konutların yeni ve depreme dayanıklı olması projede yer almak istemeyen hak sahiplerinin de katılımına sebep olmuştur. Bazıları ise projeye katılmadan önce kamu bünyesinde çalışan değerlendirme uzmanlarının daireleri için belirlediği değer üstünde, bölgede hak sahibi olmayan kişilere satış yapıp, bölgeden taşınmışlardır. Satın alan kişiler ise bölgede hak sahibi konumuna geçmiş ve satın aldıkları kişilerin daireleri bazında belediyeye borçlanmış veya belediyeden alacaklı olmuşlardır. Proje bitiminden sonra konutlara taşınmış olan hak sahipleri şu an daire m²'lerinin küçülmüş olmasından ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanda imar hakkını aşmış olan binalarda yeni imar durumuna göre mevcut dairesi kadar daire almak isteyenlerin fazla borçlanmasından şikâyet ettiklerini belirtmişlerdir. Projenin, 6 Şubat 2023 depreminden önce yapılmış olması, şu an özellikle İstanbul'da hak sahipleri arasında depremden sonra artan kentsel dönüşüm katılma isteği ve kamunun bütün isteklere cevap verememesinden kaynaklı mağduriyeti yaşamadıkları ve yeni ve sağlam bir binada oturmaları açısından genel olarak memnun oldukları görülmüştür.

Üsküdar ilçesinde ise tezin konusu olan değerlendirme yöntemlerinden şikayetçi olan bir grup olduğu görülmüştür. Konuşulan bölge halkı, yapıları eski olsa da konutlarının bulunduğu bölgenin arsa değeri bakımından çok değerli olduğunu ve belediyenin katılım değerlerini düşük belirttiğini, hak ettikleri oranda dağıtım değeri alamadıklarını belirtmişlerdir. Genel olarak sağlıklı ve dayanıklı bir binada oturmakta, yeni binada oturmayı tercih eden ve kentsel dönüşüm projesine katılımın yüksek olduğu bölgede hak sahipleri yapılan projeden memnun olduklarını dile getirmişlerdir. Yapılan bu saha çalışmasından elde edilen bulgu projenin önemli kollarından olan değerlendirme boyutunun projeye büyük etkisinin olduğudur.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında her paydaşın hakkettiğini alma isteği, en başta mülk sahibi için

gözetilmeli ve katılım değerleri en doğru şekilde belirlenmelidir. Malikin katılım değeri, tekil değerlendirme yönteminde en çok kullanılan emsal karşılaştırma, büyük kentsel dönüşüm projelerinde toplu değerlendirme yöntemleri ile belirlendikten sonra ortaya çıkan değer her paydaş için en etkin düzeyde dağıtılmalıdır. Kamu ve özel sektör sonuç dağıtım modelini mülk sahibinin hak kaybına uğramaması amacıyla en doğru şekilde analiz etmelidir. Bu analizde toplumsal katılım ile dönüşüm sürecinde yerel halkın görüş ve taleplerinin alınması, karar süreçlerine katılım sağlanması daha adil ve demokratik bir sürecin oluşturulmasına yardımcı olacaktır. Dağıtım modeli belirlenirken uygulama yapılan alanın en iyi verimi almasına göre mülkiyetin yeniden dağıtımı ve yeşil alanlar, kamu hizmetleri su ve atık yönetimi gibi konuların iyileştirilmesi amacı ile altyapı ve hizmet dağıtımı ayrı ayrı ele alınmalıdır. Dağıtım modelini doğru belirlemek projelerin başarılı bir şekilde tamamlanmasına ve süreçte hiçbir paydaşın hak kaybına uğramamasına katkıda bulunur. Adil fiyatlandırma, proje sürecinde paydaşlar arasında güven ve işbirliğini artırır, böylece kentsel dönüşüm daha etkili ve sürdürülebilir bir şekilde gerçekleştirilir. Bunun için mülkün değerini belirledikten sonra bir de finansman sağlayan taraf kamu ve/veya özel sektör için finansal planlama ve maliyet tahminleri yapıp bunların da mülk sahibine uzlaşma sürecinde bildirilmesi gereklidir. Yeniden inşa etme veya riskli alandan rezerv alana taşıma uygulamalarında geliştirme projeleri için maliyet tahminlerine temel oluşturan değerlendirme çalışmaları dağıtım modelinin belirlenmesine katkıda bulunacaktır.

Kentsel dönüşümün toplumsal boyutu ana boyut olarak öncelikli olarak alınarak daha sonra adalet ilkesi ve bunu sağlayacak hukuksal referanslar oluşturmak gereklidir. Bu hukuksal referanslar alanda yaşayan veya yaşayacak mülk sahipleri için Planlama mevzuatında belirlenen hukuki haklar kapsamında yapılan stratejik ve mekânsal plan çalışmalarıyla desteklenmeli, bu da dönüşümün uzun vadede yarar sağlamasına katkıda bulunmalıdır. Kentsel dönüşümün çok boyutlu bir kavram olduğu, tek boyutlu olarak değerlendirilemeyeceği, bütün süreçlerin birbirleri ile sebep ve sonuç ilişkisi içinde olmasından anlaşılmaktadır. Değerleme sürecinin sonuçları, kentsel dönüşüm projelerinde adil, şeffaf ve sürdürülebilir bir şekilde ilerlemek adına önemlidir. Ayrıca, bu sonuçlar, mülkiyet sahipleri, yerel yönetimler, planlamacılar ve diğer paydaşlar arasında güvenilir bir temel oluşturarak sürecin başarılı bir şekilde tamamlanmasına katkıda bulunmaktadır.

Bilgilendirme/Tesekkür

Bu makale İstanbul Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Yüksek Lisans programında hazırlanan yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Selen Kaşıköse: Veri toplama, verileri derleme, makaleyi oluşturma. **Oktay Aksu:** Kavramsal modeli geliştirme, inceleme ve gözden geçirme.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynakça

- Açlar, A., & Çağdaş, V. (2005). *Değerleme ile ilgili mevzuat ve değerlendirme yöntemleri*. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları.
- Adams, D., & Watkins, C. (2014). The value of urban design: A Research Project Commissioned by CABE and DETR to Examine the Value Added by Good Urban Design. Thomas Telford.
- Akdoğan, R., & Sezgin, H. (2020). *Gayrimenkul değerlendirme ve piyasa analizi*. ABC Yayınları.
- Aksu, O., & Balıkcı, A. K. (2023). Valuation mapping of rural areas in central Turkey: A model proposal case study. <https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-2494387/v1>
- Akcar, M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 36, 29-38.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşümüne yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), 57-82.
- Babuşçu Ş., Hazar, A., Biçer, İ., Erkara, A. (2007). *SPK, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisanslama sınavlarına hazırlık*. Bankacılık Akademisi Yayınları
- Dijkman, M. (2016). Valuation methods for urban regeneration projects. *Real Estate Review*, 25(3), 45-62.
- Eryıldız, S., & Xhexhi, K. (2011). "Eco Cities" under construction. *Gazi University Journal of Science*, 25(1), 257-261.
- Eğercioğlu, Y., & İregöl, A. (2017). İzmir'de kentsel dönüşüm projelerinde sürdürülebilir inşaat atık yönetiminin değerlendirilmesi. *Planlama*, 27(2), 169-179. <https://10.14744/planlama.2017.41636>
- Esen, Y., & Tokgöz, H. (2021). Bulanık mantık modellemesi ile taşınmaz değerlemeye farklı bir bakış. *Mühendislik Bilimleri Ve Tasarım Dergisi*, 9(4), 1155-1165. <https://doi.org/10.21923/jesd.876523>
- Evans, G., & Bate, R. (2020). Comparative study on single and mass valuation techniques in urban areas.

- Journal of Urban Planning and Development*, 146(1), 102-113.
- Harvey, D. (1990). *The condition of postmodernity: An enquiry into the origins of cultural change*. Blackwell Publishing.
- Johnson, M. (2021). Accuracy and effectiveness of valuation methods in urban renewal. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(2), 300-317.
- Karaca, S., & Demir, H. (2022). Bina bazlı ve toplu değerlendirme yöntemlerinin avantaj ve dezavantajları. *Şehir ve Bölge Planlama Dergisi*, 10(2), 45-60.
- Karadeniz, E., Kandır, S. Y., & Önal, Y. B. (2009) Konaklama işletmelerinde gayrimenkul değerlendirme ve bütünsel değerlerin hesaplanması: Hipotetik bir uygulama *Anatolia: Turizm Araştırmaları Dergisi*, 20(2), 149- 168.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Blackwell Publishing.
- Özkan, A. (2020). Bina bazlı ve toplu değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması. *Gayrimenkul Değerleme Dergisi*, 5(3), 123-135.
- Özkan, G., Yalçın, Ş., & Uygunol, O. (2007). An investigation on the price estimation of residable real estates by using ANN and regression methods. *12th Applied Stochastic Models and Data Analysis International conference (ASMDA)*.
- Selim, S., & Demirbilek, A. (2009). Türkiye'deki konutların kira değerinin analizi: Hedonik model ve yapay sinir ağları yaklaşımı. *Aksaray Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(1), 73-90.
- Türel, A., Osmay, S., Güvenç, M., Ataöv, A., & Akkar, M. (2005). *İstanbul eylem planlamasına yönelik mekansal gelişme stratejileri araştırma ve model geliştirme çalışmaları*. ODTÜ: Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Yıldırım, M. (2021). Gayrimenkul değerlendirme yöntemlerinde doğruluk ve etkinlik analizi. *Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 78-90.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, (2005). Kabul Tarihi: 3/7/2005, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 13/7/2005 ve Sayısı: 25874, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012). Kabul Tarihi: 16/5/2012, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 25/12/2012 ve Sayısı: 28498.



© Author(s) 2024.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>