



"Yaşanabilir Çevre ve Marka Şehirler"

ÇANKIRI VALİLİĞİ

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliđi kapsamında;

“DEĐERLEME UYGULAMALARI”



UYGULAMA İŞLEMLERİ

- ❑ Riskli alanlarda ve riskli yapılarda, Kanun kapsamında öncelikle **MALİKLERCE UYGULAMA** yapılması esastır
- ❑ Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde, ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür



Taşınmazların Değerinin Tespiti

- ❑ İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerini tespit eder veya ettirir.
- ❑ Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az 3 kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir.
- ❑ Taşınmazın değeri; taşınmaz değerleme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir (*).

(*) Md.11: Taşınmaz mal veya kaynağın;

- a)Cins ve nevini, b) Yüzölçümünü. c) Kıymetini ekteleyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, d)Varsa vergi beyanını, e)Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, (...) (2) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.
- **Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.)**

□ Bu kapsamda, üzerindeki riskli yapının yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazlarda;

- Parsellerin tevhit edilmesine,
- Münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına,
- Yeniden bina yaptırılmasına,
- Payların satışına,
- Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine,

Bütün maliklerce oy birliği ile anlaşmaya çağrılır.

- Oy birliği ile karar verilmediđi durumda;

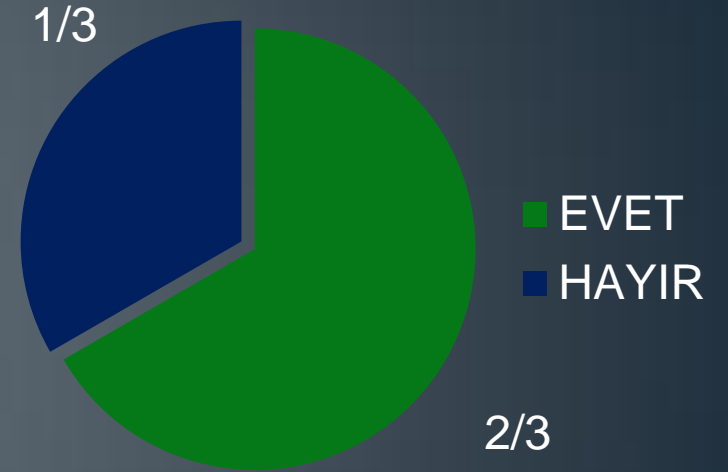
Öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır.



- Maliklerden birinin istemi üzerine noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile **bütün malikler** toplantıya çağrılır ;



□ paydaşların sahip oldukları hisseleri oranında, **en az üçte iki çoğunluğu** ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.



- ❑ En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir
- ❑ Bu tebliğde, **on beş gün** içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde, bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara **açık artırma usulü** ile satılacaktır.

- Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye ve idareye devredilir. Bu durumda paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.
- Malik ile yapılan anlaşmanın şartlarının tapu kütüğünde belirtilmesi de dahil olmak üzere tapu tesciline ilişkin işlemler Müdürlük vasıtasıyla gerçekleştirilir.

□ Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile **anlaşma sağlanamaması hâlinde**, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından **acele kamulaştırma** yoluna da gidilebilir.

□ Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır.

(3. Md. 2. Fıkra)

Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda, bir gerçek veya özel hukuk tüzelkişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

YÖNETİCİ DENETÇİ

İDARE

MALİKLER

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Noter aracılığıyla Tebligat

Acele Kamulaştırma

Sözleşme Uzlaşma Tutanağı

Karara Katılmayanların Arsa Payı Satışı

Satılmayan Payların Bedelinin Bakanlıkça Ödenmesi

Acele Kamulaştırma

Sözleşme Uzlaşma Tutanağı

Anlaşma Sağlandı mı? (2/3)

Tapu Siciline İşlenir

Hazine Adına Tescil

H

E

E

Flowchart illustrating the process flow between the Yönetici Denetçi, İdare, Malikler, and Tapu Müdürlüğü.

Flowchart illustrating the process flow between the Yönetici Denetçi, İdare, Malikler, and Tapu Müdürlüğü.

Flowchart illustrating the process flow between the Yönetici Denetçi, İdare, Malikler, and Tapu Müdürlüğü.

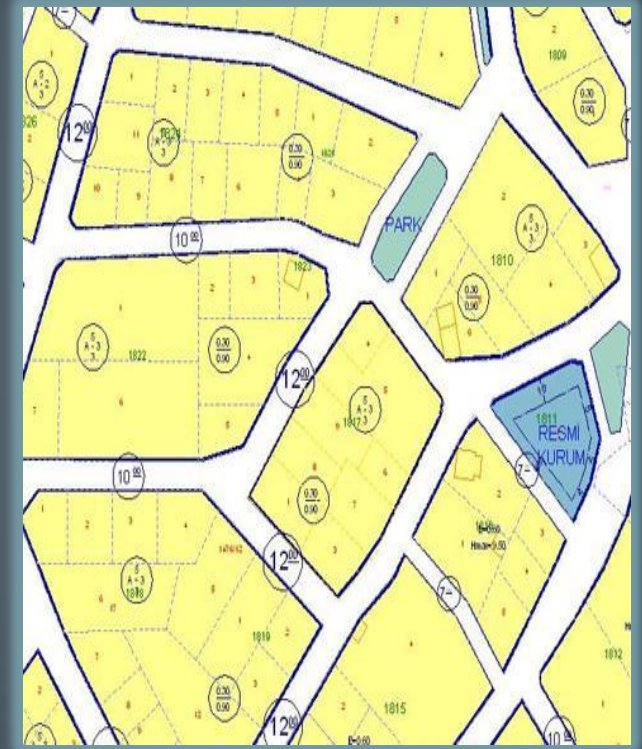
Flowchart illustrating the process flow between the Yönetici Denetçi, İdare, Malikler, and Tapu Müdürlüğü.

Bir parselde birden fazla riskli yapı bulunması halinde;

- Her bir yapı için ayrı ayrı rapor düzenlenerek, Bakanlığın onayına istinaden uygulama işlemi yapılır
- Üzerindeki yapıların tamamı riskli yapı olarak tespit edilmiş olan bir veya tevhide mümkün olan birden fazla parsel birlikte değerlendirilerek, yürütülecek uygulamaya, sahip oldukları hisseleri oranında, proje paydaşlarının en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

❑ Riskli alanda veya riskli yapıların bulunduğu parselde **risksiz** yapı bulunması halinde;

- ✓ Bu yapı uygulama dışı tutulabilir
- ✓ Bu durumda binanın bulunduğu alan ifraz edilebilir
- ✓ İfraz imkânı yok ise maliklerin anlaşması halinde binanın hâlihazır durumu korunabilir.



Rezerv Yapı Alanlarında Taşınmaz Devir ve Tescili

- Riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;
- a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, **Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,**
- b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, **Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir** veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

- Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak **Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır** veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.
- Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

□ 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için, Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(14. Md.

(g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan

Bakanlık ;

a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya

b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye

ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye

d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

Bakanlık; Kanundan kaynaklanan ve altıncı fıkrada belirtilen yetkilerini, Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar bakımından Maliye Bakanlığının izin ve onayına tabi olmadan kullanabilir.

Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar üzerinde Kanun kapsamındaki uygulamalara bağlı olarak meydana gelen yeni taşınmazların kendileri ile anlaşma sağlanan gerçek kişiler veya mirasçuları ile tüzel kişiler adına tapuya tescil edilmesi, Bakanlığın isteği üzerine, Maliye Bakanlığınca yapılır.

Bu taşınmazlar ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmasını gerektiren diğer hallerde de, Bakanlığın isteği üzerine, Maliye Bakanlığınca tapuda işlem tesis edilir.

TEŞEKKÜRLER...