

# KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE ONAYLANACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE DEĞER ARTIŞ PAYI ALINMASINA İLİŞKİN YÖNERGE

## BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

### Amaç ve kapsam

**Madde 1-** Bu Yönerge, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu doğrultusunda ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi ve ödenmesine ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları kapsar.

### Yasal dayanak

**Madde 2-** Bu Yönerge, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesi ile “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik” ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 inci maddesi ile “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

### Tanımlar

**Madde 3-** Bu Yönergede geçen,

- a. Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
- b. “Bakan” Kültür ve Turizm Bakanını,
- c. “Değerleme raporu” 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından, değer artış payının tespiti için kullanılmak üzere hazırlanan taşınmaz değerini gösterir raporu,
- d. “Değerleme raporu hazırlama bedeli, plan değişikliği teklifi sunan taşınmazın malikleri tarafından ödenecek olan, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna, taşınmaz değerinin değer artış payının belirlenmesi için hazırlattırılacak değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen bedeli,
- e. “Genel Müdürlük” Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nü,
- f. “Komisyon” Kıymet Takdir Komisyonu’nu,
- g. “Kurul” Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu’nu,
- h. “Piyasa (pazar) değeri” Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına göre tespit edilmesi gereken piyasa değeri olup, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 11’inci maddesine göre taşınmazların değerlendirilmesi için kullanılan değer tespit yöntemlerinden herhangi biri ya da birkaçı kullanılarak tespit edilmiş olan plan değişikliği öncesi ve sonrası taşınmazın piyasa değerini,
- i. Sistem: E-Plan otomasyon sistemini,
- j. “Yetkili kuruluş” Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşunu,

ifade eder.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **Değer Artış Payına İlişkin Genel Esaslar**

#### **Değer artış payının konusu ve tutarı**

##### **Madde 4-**

- 1) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır.
- 2) Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.
- 3) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, Bakanlığa sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı da değer artış payına konu edilir. Bu durumda bu maddedeki koşulların sağlanması esastır.

#### **Değer artış payında istisnalar**

##### **Madde 5-** Bu yönerge hükümleri

- a. 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda,
- b. Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişikliklerinde,
- c. İmar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde ve
- d. 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 değişikliklerinde

uygulanmaz.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **Kıymet Takdir Komisyonunun Oluşturulması ve Çalışma Esasları**

#### **Kıymet takdir komisyonu**

##### **Madde 6-**

- 1) Kıymet takdir komisyonu, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü başkanlığında, Genel Müdür Yardımcısı, Yatırım Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanı ile bu Dairede görev yapan şehir plancısı (Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı veya Daire Başkanının şehir plancısı olmaması durumunda), harita (geomatik mühendisi/jeodezi ve fotogrametri mühendisi) mühendisi, mimar, inşaat mühendisi ile arazi yönetimi, kentsel dönüşüm, taşınmaz mal/gayrimenkul geliştirme ve yönetimi ile değerlendirilen lisans/yüksek lisans veya doktora yapmış ya da 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilen lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından olmak üzere en az 4 (dört) asıl ve 3 (üç) yedek üyeden oluşur.
- 2) Komisyon, iki yıl süre ile görev yapmak üzere Bakan Olur'u ile oluşturulur. Bu süre içinde gerekli görülmesi halinde Bakan Olur'u ile yeni komisyon kurulabilir.
- 3) Anılan Bakan Olur'u ile aynı zamanda Sistem üzerinden işlem yapmak üzere görevlendirilecek komisyon üyeleri ile değerlendirme raporu hazırlama bedelinin yatırılacağı hesabı yönetecek komisyon üyesi de belirlenir.

## **Çalışma Esasları**

### **Madde 7-**

- 1) Komisyon toplantıları, karar alınması gerekli konu bulunması halinde komisyon başkanının çağrısı üzerine üyelerin tamamının katılımı ile yapılır. Kararlar üyelerin salt çoğunluğu ile alınır.
- 2) Komisyon toplantıları, ihtiyaç halinde görüntülü kayıt alınması koşuluyla uzaktan katılım yoluyla da gerçekleştirilebilir. Komisyon, değerlendirme raporunu hazırlayan yetkili kuruluşun uzmanlarından sunum yapılmasını talep edebilir ve teslim edilen değerlendirme raporu üzerinde belirsiz olan hususların olması halinde konu ile ilgili uzman kurumlardan ek görüş ve rapor alınması yoluna gidebilir.
- 3) İmar planı değişikliğinin neden olabileceği taşınmaz değer artış payının tespiti, komisyon tarafından, sistem tarafından otomatik olarak atanan yetkili kuruluşlarca hazırlanan değerlendirme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere yapılır.
- 4) Yetkili kuruluşlardan alınan değerlendirme raporları; hem mevcut durum değeri, hem de plan değişikliği sonrası durum değeri yönlerinden komisyon tarafından kapsamlı olarak incelenir. Yetkili kuruluşlara Bakanlık tarafından hazırlatılan iki değerlendirme raporunun ortalama değer artış payı arasındaki farkın %20'den fazla olması, kıymet takdiri komisyonca yapılan inceleme neticesinde değerlendirme raporlarında belirlenen değer artış payının gerçeği yansıtmadığının değerlendirilmesi halinde, yetkili kuruluşlardan ek rapor ya da yeniden rapor düzenlenmesi talep edilir. Yetkili kuruluşlar tarafından taşınmazın değerinin doğru olduğunun gerekçeleri ile birlikte rapor edilmesi ve değer değişikliği yapılmaması halinde, komisyon üçüncü bir yetkili kuruluştan değerlendirme raporu alabileceği gibi, değer farklılıklarının incelenmesi için üniversitelerden veya uzman kuruluşlardan rapor talep edebilir. Bu şekilde alınan üçüncü raporda önceki raporları veren yetkili kuruluş ya da kuruluşların hatalı işlem yaptıkları anlaşılması halinde, bu durum Bakanlık tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna bildirilir.
- 5) Komisyon kararları, toplantıyı takip eden 7 (yedi) gün içinde Komisyon üyelerince imzalanarak yürürlük kazanır. Anılan karar uyarınca belirlenen değer artış payı bedelleri, talep sahibinin bilgileri de girilerek sisteme yüklenir.
- 6) Komisyonun toplantılarına ilişkin sekretarya işlemleri ile karara bağlanan konulara ilişkin iş ve işlemler Yatırım Geliştirme ve Planlama Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.
- 7) Komisyon üyelerince imzalanması sonrasında Kararların bir nüshası ilgili dosyada, bir nüshası da Yatırım Geliştirme ve Planlama Daire Başkanlığında muhafaza edilir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Değerleme Raporu ve Hazırlanmasına İlişkin Esaslar**

#### **Değerleme raporu ve hazırlama bedellerinin tespiti**

##### **Madde 8-**

- 1) İmar planı değişikliği talep edilen taşınmazın mevcut durum değeri ile imar planı değişikliği sonrası durum değerlerinin analizi, Bakanlık tarafından en az iki yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna yaptırılır. Yetkili kuruluşlar tarafından iki farklı durum değeri arasındaki fark, değer artış payı olarak raporlanır. Yetkili kuruluşlarda değerlendirme raporunu en az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere üç kişinin imzalaması zorunludur.
- 2) İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının komisyonca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerlendirme

raporları 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerlendirme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır.

- 3) Değer artış payına ilişkin yapılan taşınmaz değerlemesinde taşınmaz üzerindeki mevcut yapı, tesis, eklentiler ve diğer muhdesatın bedeli dikkate alınmaz.
- 4) Değerleme Raporu Hazırlama Bedelleri, her sene başında Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi ve Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Uygulama Esaslarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Kararı uyarınca belirlenir.

### **Değer artış payı sürecinin başlatılması**

**Madde 9-** Değer artış payına konu olan plan değişikliklerinin, 2634 sayılı Kanun uyarınca onaylanmasına ilişkin Kurul kararı alınmasını müteakip, anılan Kurul kararının tebligat yazısı ile birlikte değerlendirme raporu hazırlama bedelinin taraflarına bildirilen hesap numaralarına 15 gün içerisinde yatırılması ve ödeme dekontunun Bakanlığa iletilmesi gerektiği bilgisi verilir. Rapor hazırlama bedeli ödenmeyen plan değişikliklerine yönelik Kurul kararları ikinci bir işleme gerek kalmaksızın hükmen geçersiz hale gelir ve bu husus talep sahibine bildirilir.

### **Değerleme raporları hazırlanması**

#### **Madde 10-**

- 1) Rapor hazırlama bedeli ilgili hesaba yatırıldığına dair dekont teslim edildiğinde, plan onaması gerçekleştirilir. Plan, Sistem onaylandı bilgisi ile birlikte yüklenirken, aynı zamanda sistem üzerinden komisyona gönderilir.
- 2) Sistemde bilgileri tanımlı komisyon üyeleri tarafından “Değerleme Raporu Hazırlama Bedeli” sekmesi üzerinden ödeme dekontu yüklenir. Ardından, sistemde rapor bedeli ödenmiş olan plan seçilerek “komisyon işlemleri” adından gayrimenkul değerlendirme kuruluşları otomatikman atanır.
- 3) Sistem üzerinden atanan firmalar 1 gün içinde yanıt vermek zorundadır. Yanıt verilmemesi halinde, yerlerine sistemde kayıtlı firmalardan otomatik atama yapılır.
- 4) Firmaların atanmasını takiben, değerlendirme raporları, hazırlama bedelin ödenmesini takiben 30 gün içerisinde “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”teki formata uygun olarak hazırlanır ve sistem üzerinden sunulur.
- 5) Raporlar sisteme yüklendikten sonra, değerlendirme raporu hazırlama bedelleri, hesabı yöneten komisyon üyesi tarafından, raporları hazırlayan firmalara iletilir.
- 6) Sisteme yüklenen değerlendirme raporları kıymet takdir komisyonuna iletilir. Komisyon, değer artış payını 8 inci maddede tariflenen usul ve esaslar doğrultusunda belirler.
- 7) Sisteme yüklenen değerlendirme raporları, talebin Kurula sunulmasında görev alan raportör(ler) tarafından incelenir ve konuya ilişkin rapor hazırlanır. Komisyon üyeleri, toplantı tarihinden önce gündem hakkında bilgilendirilir ve hazırlanan raporlar Komisyon üyelerine verilir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Değer Artış Payı Bedelinin Tespiti ve Kesinleşmesi**

#### **Değer Artış Payı Bedellerinin Tespiti**

##### **Madde 11-**

- 1) Kıymet Takdir Komisyonu toplandığında iki yetkili kuruluştan alınan değerlendirme raporları, raportör(ler) tarafından hazırlanan raporlar, ihtiyaç duyulması halinde yerinde

yapılan tespit çalışması sonuçları değerlendirilerek, plan değişikliğinin neden olabileceği değer artışı belirlenir.

- 2) Komisyon kararları detaylı ve denetime elverişli bir surette talebin Kurula sunulmasında görev alan raporör(ler) tarafından kaleme alınır. Karara muhalif olan üyeler karara muhalefet şerhini gerekçesi ile belirtirler.
- 3) Değerleme raporlarının sisteme yüklenmesini takip eden 15 gün içerisinde değer artış payı bedeli saptanır.
- 4) Komisyonca belirlenen değer artış payı, plan değişikliği talebinde bulunanlara 5 gün içinde tebliğ edilir.

### **Değer Artış Payı Bedellerine Yapılacak İtirazlar**

#### **Madde 12-**

- 1) Tebliğ tarihinden itibaren başvuru sahiplerinin 5 gün içerisinde itiraz hakkı bulunmaktadır.
- 2) Süresinde yapılan itirazlar, kıymet takdir komisyonu tarafından 5 gün içinde değerlendirilerek sonuçlandırılır.

### **Değer Artış Payı Bedellerinin Kesinleşmesi**

#### **Madde 13-**

- 1) Tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde itiraz edilmeyen bedel kesinleşmiş sayılır.
- 2) İtiraz sonucu, Komisyonun yeniden değerlendirmesiyle kesinleşen değer artış payı bedeli ve bu bedel ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması hususu talep sahibine bildirilir.
- 3) Komisyonca belirlenen değer artış payı, planların askı sürecinde varsa yapılan itirazlar neticesinde planda değişiklik olması halinde yeni planlara göre bu yönergedeki usul ve esaslar doğrultusunda revize edilerek nihai olarak belirlenir.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Son Hükümler**

#### **Hüküm Bulunmayan Haller ve Tereddütler**

**Madde 14-** Bu Yönergede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümlerine göre işlem yapılır.

#### **Yürürlük**

**Madde 15-** Bu Yönerge Bakan onay tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**Madde 16-** Bu yönerge hükümlerini Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.