

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KENTSEL DONATI ALANLARI İÇİN ARAZİ EDİNİMİ DEĞER İLİŞKİSİ
VE ÇEVRE TAŞINMAZ DEĞERLERİ: MERZİFON MEYDAN PROJESİ
ÖRNEĞİ**

Selim ARMUT

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2016**

Her hakkı saklıdır

ETİK

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

19.02.2016

Selim ARMUT

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DONATI ALANLARI İÇİN ARAZİ EDİNİMİ DEĞER İLİŞKİSİ VE ÇEVRE TAŞINMAZ DEĞERLERİ: MERZİFON MEYDAN PROJESİ ÖRNEĞİ

Selim ARMUT

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Metin ARSLAN

Bu tezin amacı, kentsel donatı alanları için arazi ediniminin değerlerle ilişkilerini ve arazi edinimi sürecindeki değer ilişkileri ile edinim sonrasında çevre taşınmazlarda değer etkilerinin belirlenmesi ve bu kapsamda Amasya ili Merzifon ilçesi Meydan Projesinin analizini yapmaktır. Bu kapsamda, tez çalışmasında kentsel donatı alanları için arazi edinimi usul ve esasları genel olarak açıklanmış ve seçilmiş meydan projesi örneği ile arazi edinimi değer ilişkileri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında irdelenmiştir. Edinim sonrasında çevre taşınmazlarda değer etkileri incelenmiştir. Kamulaştırma alanında bulunan her parselin değerinin tespitine ilişkin aşamalara bakılmıştır. Anket çalışması yapılarak, kamulaştırma alanı içerisindeki maliklerin ve kiracıların kamulaştırmalardan ne düzeyde etkilendiği, projenin kamulaştırma aşamasında ve tamamlandıktan sonra meydan alanına cephesi olan taşınmazlardaki değer değişimi incelenmiştir.

Kamulaştırmaların 2005–2012 yılları arasında yapıldığı, farklı zamanlarda yapılan kamulaştırmaların arsa birim değerleri incelendiğinde farklılıklar olduğu görülmüştür. Yargı yoluyla kamulaştırılan taşınmazların bilirkişi raporlarının tamamında da taşınmazın değerini etkileyen faktörlerin detaylı biçimde belirtilmediği görülmüştür. Konu taşınmazların gerekçe gösterilmeden emsallerden daha değerli olduğu bilirkişi raporlarında ifade edilmiştir. Kamulaştırma alanına cephesi olan taşınmazlardan 2000 yılından sonra satışa konu olanlarda arsa birim değerinde değişim olmadığı görülmüştür. Ancak proje tamamlandıktan sonraki yılda, meydan alanına cephesi olan giriş katta bulunan ticarethanelerin net ele geçen aylık metrekare birim alana düşen kira bedellerinde Yokuşbaşı Caddesi'nde 2012 yılı sonunda aylık %40 ile %300 arasında artış olduğu, meydan alanının ve Cumhuriyet Caddesi'nin doğusunda bulunan Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi'nde giriş katlarda bulunan ticarethanelerde 2013 yılı itibarıyla bir önceki yıla göre %39,39 ile %53,33 arasında aylık kiralarda artış olduğu, Kuyumcular ve Dellal Sokak'ta aylık kira gelirlerinde enflasyon oranı dışında değişim olmadığı görülmüştür.

Şubat 2016, 169 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırma, trampa, taşınmaz değeri, meydan, plan değişikliği

ABSTRACT

Master Thesis

ACQUISITION OF LAND FOR LAND FOR URBAN AREAS OF REINFORCEMENT VALUE RELATIONSHIP AND THE ENVIRONMENT REAL ESTATE VALUES: THE CASE OF SQUARE PROJECT AT MERZIFON

Selim ARMUT

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

Supervisor: Prof. Dr. Metin ARSLAN

The aim of this thesis is to determine for urban areas of reinforcement relations with the value of land acquisition, relations value in the land acquisition process and environmental impact in the real value after land acquisition. In this context, it is to make an analysis of Amasya province Merzifon district square project. In this study, land acquisition methods are described for urban areas of reinforcement in general, the land acquisition value relationship were examined under the expropriation law of number of 2942, were studied to determine their impact on environmental real estate values after acquisition with example of the selected square project. The steps for determining the value of each parcel in the expropriation was assessed, the survey work was made, owners and tenantry in the expropriation area were affected what level and project phase and after changes in the real estate value which fronts the square were examined.

Expropriation was observed that between the years 2005-2012. Differences were seen in the unit value of land expropriation made at different times. All of the expropriated property by court decision, expert reports were not specified in detail all the factors that affect the value of real estate. It was expressed in expert reports, the immovables were more valuable than similar real estate without justification. The real estate held for sale in front of the expropriation area, it was seen unchanged land unit value year of 2000. But after the completion of projects on the ground floor commercials rental rates have increased at % 39,39 to % 53,33 on Müftü Vehbi Street and % 40 to % 300 on Yokusbası Street the year following 2012. It was no change in the montly rental income beyond the rate of inflation on Kuyumcular Street and Dellal Street.

February 2016, 169 pages

Key Words: Expropriation, exchange, land values, square, change of plan

TEŐEKKÖR

Çalıőmalarımda beni yönlendiren, her aşamada bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen danışman hocam sayın Prof. Dr. Metin ARSLAN'a (Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı) teőekkürlerimi sunarım.

Çalıőmam sırasında bana yardımcı olan belediye Emlak ve İstimlak Müdürü Celal ŐAHİN, personeli Mehmet OVALI, belediye avukatı Kezban UYSAL, İmar ve Şehircilik Müdürü Mustafa HÖKELEK ve personeli Sercan NEVCANOĞLU, Mehtap EKER ve Hakan YEĞEN'e teşekkür ederim.

Selim ARMUT

Ankara, Şubat 2016

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	x
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	xii
1.GİRİŞ.....	1
1.1 Konunun Önemi ve Amaçları.....	1
1.2 Konunun Kapsamı ve Sınırlılıkları.....	2
1.3 Literatür.....	3
2.KENTSEL DONATI ALANLARI İÇİN ARAZİ EDİNİMİ	8
2.1 Kentsel Donatı Alanları için Arazi Edinim Yöntemleri.....	8
2.1.1 Satın alma.....	9
2.1.2 Trampa.....	10
2.1.3 Bağışlama.....	11
2.1.4 Arsa ve arazi düzenlemesi.....	11
2.1.5 Geçici işgal.....	12
2.1.6 Devir.....	12
2.1.7 Tahsis.....	13
2.1.8 Kamulaştırma.....	13
2.2 Kamulaştırma Kavramı, Kamulaştırma Süreci İşlemleri ve Kamulaştırma Yöntemleri.....	14
2.2.1 Kamulaştırma kavramı.....	14
2.2.2 Kamulaştırma işleminin unsurları.....	16
2.2.2.1 Yetki unsuru.....	16
2.2.2.2 Sebep unsuru.....	16
2.2.2.3 Konu unsuru.....	17
2.2.2.4 Şekil unsuru.....	17

2.2.2.5 Amaç unsuru.....	17
2.2.3 Kamulaştırma işleminin aşamaları.....	18
2.2.3.1 İdare tarafından ödenek temin edilmesi.....	18
2.2.3.2 Kamu yararı kararının alınması.....	20
2.2.3.3 Kamu yararı kararının onaylanması.....	21
2.2.3.4 Kamulaştırmadan önce idare tarafından yapılacak işler.....	22
2.2.3.5 Kamulaştırma kararının alınması ve taşınmazla ilgili idari şerh.....	26
2.2.3.6 Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması ve çalışmaları.....	27
2.2.3.7 Uzlaşma komisyonunun oluşturulması ve çalışmaları.....	28
2.2.3.8 Kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescil davası.....	29
2.2.4 Kamulaştırma yöntemleri.....	33
2.2.4.1 Satın alma.....	33
2.2.4.2 Tam kamulaştırma.....	33
2.2.4.3 Kısmi kamulaştırma.....	33
2.2.4.4 İrtifak hakkı tesisi.....	35
2.2.4.5 Trampa.....	35
2.2.4.6 Acele kamulaştırma.....	36
2.2.4.7 Bedelsiz kullanma.....	36
2.2.4.8 Kamu kurumları ve tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devri.....	36
3.YÖNTEMLER.....	38
3.1 Verilerin Toplanmasında Kullanılan Yöntemler.....	38
3.1.1 Resmi kurum kayıtlarının incelenmesi.....	38
3.1.2 Anket	39
3.1.3 Yerel basında kamulaştırmaların yansımalarının incelenmesi.....	39
3.2 Kamulaştırmalarda Kullanılan Değerleme Yöntemleri.....	39
3.2.1 Arsa değerlemede kullanılan yöntemler.....	40
3.2.2 Arazi değerlemede kullanılan yöntemler.....	43
3.2.2.1 Tarım ürünlerinin üretim masraflarının analizi.....	43
3.2.2.2 Ürünlerin gayrisafi üretim değerleri ve net gelirleri analizi.....	45
3.2.2.3 Arazilerde geçerli kapitalizasyon oranının tespiti.....	48
3.2.2.4 Farklı tür ve yaşlardaki ağaçların değerlendirme yöntemleri.....	52
3.2.3 Yapı değerlemede kullanılan yöntemler.....	53

3.3 Geçmiş Yıllara İlişkin Değerleri Güncelleştirme Yöntemleri.....	56
3.4 Projenin Çevre Taşınmaz Değerine Etkisinin Analizinde Kullanılan Yöntemler.....	57
3.4.1 Taşınmazların vergi değeri değişiminin incelenmesi.....	57
3.4.2 Arsa birim değer değişiminin incelenmesi.....	58
3.4.3 Taşınmazların kira gelirleri değişiminin incelenmesi.....	58
4.MERZİFON MEYDAN PROJESİ ÖRNEĞİ.....	60
4.1 Arazi Ediniminde Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	60
4.2 Merzifon İlçesinin Genel Tanıtımı ve Özellikleri.....	60
4.3 Kamulaştırma Alanı ve Özelliklerinin Analizi.....	62
4.3.1 Kamulaştırma alanı çevresindeki anıtsal yapılar ve özellikleri.....	64
4.3.1.1 Çifte Hamam.....	64
4.3.1.2 Tacettin İbrahim Paşa Camii.....	66
4.3.1.3 Çeşmeler.....	66
4.3.1.4 Eski Hamam.....	66
4.3.1.5 Bozacı Camii.....	67
4.3.1.6 Dönertaş (Odun pazarı) Camii.....	67
4.3.1.7 Kara Mustafa Paşa Camii.....	67
4.3.1.8 Bedesten	68
4.3.1.9 Taşhan	68
4.3.1.10 Tuz Pazarı Hamamı.....	70
4.4 Plan Değişikliği Yapılması ve Kamulaştırma Kararı Alınması.....	70
4.5 Kamulaştırma İşlemlerine Başlanması.....	74
4.5.1 Uzlaşma sağlanarak satın alınan parseller.....	75
4.5.2 Trampa yoluyla kamulaştırılan parseller.....	77
4.5.3 Dava açıldıktan sonra uzlaşılan parseller.....	78
4.5.4 Yargı süreci sonunda kamulaştırılan parseller.....	81
4.5.4.1 238 adada bulunan parseller.....	81
4.5.4.2 925 adada bulunan parseller.....	89
4.5.4.3 198 adada bulunan parseller.....	103
4.5.4.4 Bilirkişi raporlarının ve mahkeme kararlarının değerlendirilmesi.....	115
4.5.4.5 Devir işlemi yapılarak edinilen parseller.....	117

4.6 Kamulaştırma Alanındaki Taşınmazların Değer Analizi	119
4.7 Yerel Basında Meydan Projesinin Yansımalarının Analizi.....	124
4.8 Kamulaştırmanın Taşınmaz Sahiplerine ve Kiracılara Etkisinin Analizi.....	125
4.9 Projenin Çevrede Meydana Cephesi Bulunan Taşınmaz Değerine Etkisinin İncelenmesi.....	126
4.9.1 Taşınmazların vergiye esas değerinde değişimin analizi.....	126
4.9.2 Arsa birim m² değer değişiminin analizi.....	131
4.9.3 Kira gelirlerindeki değişimin analizi	141
4.9.3.1 Yokuşbaşı Caddesi'nde kira geliri değişiminin analizi.....	142
4.9.3.2 Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi kira geliri değişiminin analizi.....	145
4.9.3.3 Kuyumcular Sokak ve Dellal Sokak'ta kira gelirleri değişimi analizi.....	147
5.SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	149
KAYNAKLAR.....	152
EKLER.....	158
EK 1 Anket Formu.....	159
EK 2 Kıymet Takdir Komisyon Raporu-1.....	165
EK 3 Kıymet Takdir Komisyon Raporu-2.....	166
EK 4 Kamulaştırma Alanı Kadastral Görüntüsü.....	167
EK 5 Meydan Alanı ve Çevresi Kadastral Görünümü.....	168
ÖZGEÇMİŞ.....	169

KISALTMALAR DİZİNİ

DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
E	Emsal
GSÜD	Gayri Safi Üretim Değeri
KTK	Kıymet Takdir Komisyonu
KTKR	Kıymet Takdir Komisyon Raporu
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1	Merzifon ilçesinin konumunu gösteren harita.....	61
Şekil 4.2	Kamulaştırma alanının kadastro görüntüsü.....	65
Şekil 4.3	Kentsel sit alanı ve meydan alanının görünüşü.....	69
Şekil 4.4	Meydan alanının 1999 yılında onaylanan imar planındaki görüntüsü.....	72
Şekil 4.5	Meydan alanının 2012 yılında onaylanan imar planındaki görüntüsü....	73
Şekil 4.6	Trampa işlemine konu parsellerin imar planındaki görüntüsü.....	79
Şekil 4.7	238 adada bulunan taşınmazların Paşa Camii tarafından görüntüsü.....	81
Şekil 4.8	238 adada bulunan taşınmazların Çarşı sokak tarafından görüntüsü.....	84
Şekil 4.9	Bilirkişi raporundaki emsal olarak değerlendirmeye alınan imar planındaki görüntüsü.....	86
Şekil 4.10	Cumhuriyet Caddesinden 925 adada bulunan taşınmazlara ait bir görüntü.....	89
Şekil 4.11	Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmazların imar planı görüntüsü.....	93
Şekil 4.12	İkinci bilirkişi raporunda değerlendirilen emsallerin imar planındaki görüntüsü.....	99
Şekil 4.13	Üçüncü bilirkişi raporunda değerlendirilen emsallerin imar planındaki görünüşü.....	102
Şekil 4.14	Zemin katlarda ticarethanelerin bulunduğu belediye hizmet binasının görünümü.....	104
Şekil 4.15	Birinci raporda emsal olarak tartışılan taşınmazların imar planı görüntüsü.....	111
Şekil 4.16	İkinci raporda emsal olarak tartışılan taşınmazların imar planı görüntüsü.....	114
Şekil 4.17	Meydan alanı görünümü (yeni).....	121
Şekil 4.18	Meydan alanı görünümü (eski).....	121
Şekil 4.19	Kamulaştırmalarla ilgili yerel gazetelerden bazı başlıklar.....	124
Şekil 4.20	Meydana cephesi bulunan cadde ve sokakların birim arsa rayiç değer değişimi.....	131

Şekil 4.21	Parsellerin tapu değeri, emlak vergisi beyan değeri ve gerçek satış değerleri.....	132
Şekil 4.22	217 ada ve 26 parselde bulunan yapının görünümü.....	134
Şekil 4.23	395 ada ve 13 parselde bulunan yapının görünümü.....	135
Şekil 4.24	396 ada ve 5 parselde bulunan yapının görünümü.....	136
Şekil 4.25	199 ada ve 29 parselde bulunan yapının görünümü.....	137
Şekil 4.26	769 ada ve 9 parselde bulunan yapının görünümü.....	138
Şekil 4.27	393 ada ve 19 parselde bulunan yapının görünümü.....	139
Şekil 4.28	396 ada ve 6 parseldeki bodrum, 1 ve 2. katların yıllara göre aylık kira değişimleri.....	143
Şekil 4.29	396 ada ve 6 parseldeki 3, 4 ve 5. katların yıllara göre aylık kira değişimleri.....	144
Şekil 4.30	396 ada ve 4 parselde giriş kattaki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	144
Şekil 4.31	396 ada ve 4 parselde giriş kattaki ikinci taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	144
Şekil 4.32	396 ada ve 5 parselde üç katlı taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	145
Şekil 4.33	395 ada ve 13 parseldeki iki katlı taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	145
Şekil 4.34	768 ada ve 3 parseldeki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	147
Şekil 4.35	382 ada ve 12 parseldeki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri.....	147

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1	Uzlaşma yoluyla kamulaştırılan parsellere ait bilgiler.....	76
Çizelge 4.2	Trampa yoluyla kamulaştırılan parsellere ait bilgiler.....	77
Çizelge 4.3	Belediye tarafından Vakıflar Genel Müdürlüğüne trampada verilen parsellere ait bilgiler.....	78
Çizelge 4.4	Belediye tarafından dava açıldıktan sonra uzlaşma sağlanan parsellerle ilgili bilgiler.....	80
Çizelge 4.5	Yargı süreci sonunda kamulaştırılan 238 adada bulunan taşınmazlara ait bilgiler.....	82
Çizelge 4.6	Bilirkişi raporunda emsal olarak işlenen taşınmazlara ait bilgiler.....	85
Çizelge 4.7	Mahkeme tarafından bilirkişi raporlarına göre belirlenen her bir parsel için kamulaştırma bedelleri.....	87
Çizelge 4.8	Kıymet takdir komisyonu tarafından parsellere belirlenen kıymet takdirleri.....	88
Çizelge 4.9	Kıymet takdir komisyonu tarafından 925 adada bulunan taşınmazlara verilen kıymet takdirleri.....	89
Çizelge 4.10	925 nolu adada yargı süreci ile kamulaştırılan taşınmazlara ilişkin sonuçlar.....	90
Çizelge 4.11	Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmazlara ilişkin sonuçlar.....	91
Çizelge 4.12	Birinci bilirkişi raporunda emsal alınan taşınmaz değerleri.....	92
Çizelge 4.13	İkinci bilirkişi raporunda değerlendirmeye alınan emsal taşınmaz değerleri.....	96
Çizelge 4.14	Üçüncü bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmaz değerleri.....	101
Çizelge 4.15	Mahkeme kararına göre belirlenen kamulaştırma bedelleri.....	102
Çizelge 4.16	Kıymet takdir komisyonunda 198 adada bulunan mahkeme yoluyla kamulaştırılan taşınmazlara verilen kıymet takdirleri.....	103
Çizelge 4.17	Yargı süreciyle kamulaştırılan 198 ada 1 parseldeki bağımsız bölümlere ait bilgiler.....	105
Çizelge 4.18	Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmaz değerleri.....	106

Çizelge 4.19	İkinci bilirkişi raporunda emsal olarak tartışılan taşınmaz değerleri.....	112
Çizelge 4.20	Raporda tartışılan emsallerin arsa birim alan metrekare değerleri.....	113
Çizelge 4.21	Belediye tarafından tespit edilen yapı değerine karşılık verilen taşınmaz değerleri.....	118
Çizelge 4.22	Kamulaştırılan alanların arsa birim alan (m ²) ve toplam değerlerinin 1 Kasım 2014'e göre güncellenmesi.....	122
Çizelge 4.23	Yokuşbaşı caddesi vergi değerleri değişimi.....	127
Çizelge 4.24	Harmanlar caddesi vergi değerleri değişimi.....	127
Çizelge 4.25	Hal sokak vergi değerleri değişimi.....	128
Çizelge 4.26	Müftü Vehbi sokak vergi değerleri değişimi.....	128
Çizelge 4.27	Hacı Hasan Mahallesi Cumhuriyet Caddesi vergi değerleri değişimi...	129
Çizelge 4.28	Kuyumcular sokak vergi değerleri değişimi.....	129
Çizelge 4.29	Hoca Süleyman Mahallesi Cumhuriyet Caddesi vergi değerleri değişimi.....	130
Çizelge 4.30	Gazi Mahbup Mahallesi Dellal Sokak vergi değerleri değişimi.....	130
Çizelge 4.31	Meydan alanına cephele satışı gerçekleşen parsellere ait bilgiler.....	133
Çizelge 4.32	217 ada ve 26 parselde bulunan yapı.....	134
Çizelge 4.33	395 ada ve 13 parselde bulunan yapı.....	135
Çizelge 4.34	396 ada ve 5 parselde bulunan yapı.....	136
Çizelge 4.35	199 ada ve 29 parselde bulunan yapı.....	137
Çizelge 4.36	769 ada ve 9 parselde bulunan yapı.....	138
Çizelge 4.37	393 ada ve 19 parselde bulunan yapı.....	138
Çizelge 4.38	Gerçekleşen satışlardan arsa birim değerlerinin elde edilmesi.....	139

1. GİRİŞ

1.1 Konunun Önemi ve Amaçları

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi sırasında taşınır ve taşınmazlara ihtiyaç duyan idare, bunları farklı yöntemlerle edinmektedir. Günümüzde kentleşme süreci hız kazanmıştır. Kamu yönetimleri sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirmek için ihtiyaç duyulan konut, eğitim, sağlık, spor, meydan, park ve kültür gibi hizmet alanlarını kamulaştırma işlemi yaparak elde etmektedir.

Kamulaştırma, devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde kamu gücünü kullanarak özel ve gerçek tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazları karşılığını ödemek suretiyle el koyması şeklinde tanımlanabilir. Kamulaştırma işlemi mülkiyet hakkı ile yakından ilişkilidir. Kamulaştırma ile birbirini izleyen birçok işlem ve kararın ardından kamulaştırmaya konu taşınmazın mülkiyeti, malikinin rızasına bakılmaksızın sona ermektedir. Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca yapılmaktadır. Yapılan kamulaştırmalardan gerek taşınmaz sahiplerinin gerekse idarenin olumsuz yönde etkilenmemesi için hızlı ve adil olması gerekmektedir. Aksi takdirde maddi ve manevi zararlarla karşılaşılması kaçınılmaz olacaktır. Amasya ili, Merzifon ilçesi Gazi Mahbup Mahallesiinde Atatürk Anıtı ile Kara Mustafa Paşa Camii arasında kalan bölgede Meydan Projesi kapsamında yapılmış olan koruma amaçlı imar planı değişikliği sonucu yapılan kamulaştırma işlemleri analiz edilerek, bilirkişi raporları, mahkeme kararları, kıymet takdir komisyonu raporlarının kamulaştırma işlemine ne yönde etkilediği, vatandaşların yapılan kamulaştırmalardan nasıl etkilendiğinin tespiti, kamulaştırmalar sırasında gerek satın alma, gerek trampa, gerekse devir yoluyla arazi ediniminde taşınmaz değer tespitinin sürecin sağlıklı ve hızlı şekilde işlemesi için ne denli önemli olduğu gösterilmiştir.

Kamulaştırmalar öncesinde yapılan plan değişikliği ile elde edilen meydan alanına cephesi olan taşınmazların değer değişimlerinin olması kaçınılmazdır. Bu çalışmada kamulaştırma süreçlerinin ilişkilerinin araştırılmasının yanı sıra projenin

tamamlanmasıyla çevre taşınmazların değerlerinin ne yönde etkilendiğinin belirlenmesi önemli görülmüştür.

Bu çalışmanın amacı, kentsel donatı alanları için arazi edinimi sürecindeki değer ilişkileri ile edinim sonrasında çevre taşınmazlarda değer etkilerinin belirlenmesi ve bu kapsamda Amasya ili Merzifon ilçesi Meydan Projesinin analizini yapmaktır.

1.2 Konunun Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırmada kamulaştırma alanındaki belediye tarafından kamulaştırılan taşınmazların değerlerinin tespitinde kullanılan kıymet takdir komisyon raporları, bilirkişi raporları incelenmiştir. Mal sahipleri ve kiracılarla anket uygulaması yapılmış, kamulaştırma işleminin etkileri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yerel basında kamulaştırmaların yansımaları incelenmiştir. Alandaki her bir parsel için birim arsa değerleri güncellenerek karşılaştırmalar yapılmıştır. Proje sonrası meydana cephesi bulunan taşınmazların değer değişimi incelenmiştir. Bu kapsamda yapılan satışlar, kira değerleri değişimi tespiti amacıyla Tapu Müdürlüğü, belediyeden bilgiler toplanmış, emlak ofisleriyle ve saha araştırması yapılarak mal sahibi ve kiracılarla yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Emlak vergi değeri değişimi incelenmiş, değişimde projenin etkisiyle ilgili olarak belediye emlak ve istimlak servisi ile görüşme yapılmıştır.

Çalışmada öncelikli olarak, kamunun mal edinme yöntemleri, kentsel altyapı hizmetleri için arazi ediniminin çeşitli kanunlarda incelenmesi, kamulaştırma işleminin aşamaları, idare tarafından kamulaştırmadan önce yapılacak hazırlıklar, satın alma sürecinin başlaması, uzlaşmanın sağlanamadığı durumlarda kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescilindeki hukuki süreç yasal mevzuattan ve yargı kararlarından faydalanılarak analiz edilmiştir.

Çalışmanın araştırma bulguları bölümünde, kamulaştırma işlemlerinin idare tarafından yapılması süreci incelenmiştir. Uzlaşma sağlanamayan maliklerle yaşanan süreç, maliklerin talebi, bilirkişi raporlarının incelenmesi, idarenin itiraz sebepleri ve bunlarla ilgili yargı kararları incelenerek kamulaştırma bedeli tespiti ve idare adına tescili süreci

incelenmiştir. Devir yoluyla elde edilen parseldeki süreç incelenmiş, anket çalışması yapılarak vatandaşlarla bire bir görüşme yapılmış, ilgili dönemi kapsayan yerel gazete haberleri taranmıştır. Kamulaştırma yapılan parsellerin arsa birim (m²) değerleri 2014 yılı Kasım ayına güncellenerek karşılaştırmalar yapılmıştır. Projenin çevrede bulunan taşınmazların değerlerine olan etkisini incelemek amacıyla proje öncesi ve sonrası emlak vergi değerleri değişimi incelenmiştir. Ayrıca piyasa değer değişimlerinin tespiti amacıyla yapılan satışlar, kira değerleri incelenmiştir. Emlak ofisleriyle, mal sahipleri ve kiracılarla yapılan yüz yüze görüşmeler sonucu elde edilen veriler değerlendirilmiştir. Değer değişimleri tespitinde meydan alanına cephesi olan her bir parsel değerlendirmeye alınarak incelenmiştir. Son bölümde ise sonuç olarak genel bir değerlendirme yapılmış, tavsiyelerde bulunulmuştur.

1.3 Literatür

Planlama faaliyetleri yapılarak kentsel donatı alanları için arazi edinimi değer ilişkileri ve edinim sonrasında gerçekleştirilen altyapı hizmetinin çevre taşınmaz değerlerine etkileri inceleme ve tez çalışmasında ele alınmıştır. Sönmez (2002)'in "Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları" isimli çalışmasında, hızlı kentleşmeyle birlikte kontrolsüz gelişen çevreyi sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşturma amacı olan planların hızlı kentleşmenin gerisinde kaldığı belirtilmiştir. Uygulama araçlarının planların araziye aplikasyonunu yapma, meydana gelen rantın toplumca paylaşılmasını sağlama, plan kararlarını olumsuz etkileyen faktörleri minimum düzeyde tutma görevi yaptığı, plana uygun olmayan parselleri uygun hale getirdiği ifade edilmiş, çalışmada planlama ve kent planlama kavramları, Türkiye'de planlama sistematığı ve planların uygulanmasında karşılaşılan sorunlar, uygulama yöntemleri, yurtdışında kullanılan uygulama yöntemleri ve imar planları sonucunda arsa fiyatlarının yoğunluk değerleri üzerindeki etkisi incelenmiştir.

Ünsal (2005)'in "İdarenin Mal Edinme Yetkileri ve Kamulaştırma" adlı çalışmasında, idarenin mal edinme yetkisi kamu gücü kullanma ve kullanmama, rıza ile ve zorla el atma olarak ikiye ayrılarak zorla el atma aracının genellikle kamulaştırmayla olduğu 2942 Sayılı Yasa'da 2001 yılındaki düzenlemelerle köklü değişiklikler getirildiği, diğer

yolun devletleştirme olduğu ayrıca istimval yönteminin de olağanüstü dönemlerde taşınır malların, vatandaşlara getirilen para, mal, hizmet vs. yükümlülükler için uygulandığı ifade edilmiştir.

Demirel (2002)'in “Kamulaştırma” adlı çalışmasında, kamunun gereksinim duyduğu araziye özel iyelikte bulunan arazilerden karşıladığı takdirde iyelik hakkına el koymak ve bedelini ödemek zorunda olduğu, üretilemeyen toprakta daha çok insanın yaşamak zorunda olduğu ve bunun da toprağın değerinin artmasına ve edinilmesinin zorlaşmasına neden olduğu, değer artışlarından doğan kazanılmış gelirlerin kamuya mal edilmesinin gerekli olduğu, kamulaştırmalarda takdir edilen bedellerin ancak taşınmaya yettiği, muhatapların yaşam biçimlerinden yoksun bırakıldığı üzerinde durulmuştur.

Hayta (2007)'nin “Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları” adlı çalışmasında, 4650 Sayılı Yasa ile 2942 Sayılı Yasa'nın birçok maddesinin değiştirilerek, kıymet takdir komisyonları ve bilirkişi kurulunun yapısının değiştirdiği, kamulaştırma bedelinin artırılması ve indirilmesi davalarının kaldırıldığı, satın alma usulü ile öncelikle taşınmazların kamulaştırılacağı, bu yapılamadığında idarece kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açılacağı belirtilmiş, kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davaları, bedel tespiti, tescil ve iptal davaları incelenmiştir.

Uçar (2009) tarafından yapılan “Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerlerine Etkileri” konulu tez çalışmasında, Toplu Konut İdaresinin İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde gerçekleştirdiği “Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin, Taksim Tarlabası Caddesi şehir planlamasının ve Fatih Mahallesi'nde yapımı devam eden restorasyon çalışmalarının toprak değerine etkileri yerel yönetimlerce her dört yılda bir belirlenen arsa rayiç değerleri üzerinden analiz edilmiş ve kentsel dönüşüm faaliyetleri ile taşınmaz değerleri arasındaki incelenmiştir. Tarlabası Bulvarı metrekaare arsa birim fiyatları 1994–2008 yılları arasında 46,52 kat artarken, Kalyoncu Caddesi'nde 1994–2008 yılları arasında rayiç değerlerin 62,03 kat arttığı tespit edilmiştir. 2005-2006 yılları arasında Halkalı Caddesi'nde rayiç değer artışı %34,51 ve devamı olan Mahmutbey Caddesi'nde % 30,88 iken, dönüşüm faaliyetlerinin görülmeyen Fatih Caddesi'nde artış oranı %20,00' de kalmıştır. Fatih İlçesi ve Balat

Karataş Mahallesi'ndeki restorasyon çalışmalarının rayiç değerler üzerinde etkisine rastlanmamıştır.

Yakar Önal (2002)'in "Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" isimli çalışmasında, anket ve yüz yüze görüşme yöntemi kullanılarak, amacı düşük gelirli aileleri konut edindirmek olan projenin amacından saparak, orta sınıflara yönelik konut alanına dönüştüğü, rant bağlamında Bahçeşehir'in çekim merkezi haline geldiği, Esenkent'in Bahçeşehir'e komşu olması nedeniyle değer artış sürecinde etkili olması beklenen unsur olduğu belirtilmiştir. Konutların kira ve satış fiyatlarının Esenkent'te gerçek bir değer artışı gerçekleştirmediğini ancak 2000 – 2001 yıllarındaki değer kayıplarının telafi edildiği ve emlakçıların yoğun ilgisinin Esenkent'te kentsel rant yaratım sürecinin devam ettiğini gösterdiği belirtilmiştir.

Aras (2008)'in "Metropolitan Çevreye Yayılım Sürecinde Mevzi İmar Planları ve Plan Değişikliklerinin Kentsel Mekân ve Kentsel Rant Etkileri: Ankara Çayyolu Örneği" adlı çalışmasında, Ankara metropoliten alanı güneybatı koridorundaki Çayyolu yerleşimi ve çevresinin gelişim süreci incelenmiş, bu sürecin önemli araçlarından olan planlamanın kentsel gelişmedeki etkisi açıklanmıştır. Arsa fiyatlarının değişim süreci ve planlamayla ilişkisini belirlemek için 1986 ile 2008 yılları arasındaki arsa birim metrekare değerleri incelenmiştir. 1998 yılına kadar arsa- arazi birim metrekare değerleri ortalaması alınarak oluşturulan değerler gelişim ivmesi düşük oranda artış gösterirken, 1998 ve 2002 yıllarında önemli gelişme göstermiştir. Planlama kentsel rant ilişkisini ortaya koymak amacıyla çoklu doğrusal regresyon analizi yapılmıştır. Diğer değişkenler sabitken plan değişikliği değişkenindeki 1 birim artış, arazi fiyatını ortalama % 79, mevzi plan değişkenindeki 1 birim artış arazi fiyatını ortalama % 23,9 artırdığı tespit edilmiştir.

Baştürk (2009)'ün "Planlama ile Taşınmaz Değerine Getirilen Rant, Riva Örneği" adlı çalışmasında, kamu yararına hazırlanan planların kamuya mal edilmesi gerekliliğine ve parsel bazında değer artışlarının tespit edilerek rant vergisine yönelik gerekli uygulamaların yapılmasına dikkat çekilmiştir. Bu amaçla, ilgili kurum ve kuruluşlarla görüşmeler yapılarak plan kavramı genelden özele incelenmiştir. Değişen planla,

taşınmaz değerinde oluşan rantın tespiti için analizler yapılmıştır. Arsa birim fiyatı karşılaştırmalı satış analizine göre 134 TL/m², artık değer yaklaşımına göre 133 TL/m² ve emlak beyan değerine göre 45,57 TL/m² olarak ifade edilmiştir. Emlak vergisine esas arsa asgari birim metrekare bedellerinin rayiç bedelleri yansıtmadığı ve oldukça altında kaldığı belirtilmiştir.

Akçeşme (2006)'nin "İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması" adlı çalışmada, arsa ve arazi düzenlemesi her yönüyle incelenerek, imar planlarının daha iyi uygulanabilmesi ve kentsel rantın kamuya kazandırılması için mevcut uygulama araçlarının işlevselliğinin artırılmasında kullanılacak yöntemler incelenmiştir. Gölbaşı Hacılar arazi ve arsa düzenlemesi örneği incelenmiş, 301.044 m² uygulama alanında % 28 DOP kesintisi yapılarak 85.563 m² alanda 20 adet park tesis edilmiştir. Taşınmazların uygulama öncesi ve sonrası değerleri Gölbaşı Belediyesi Emlak Servisi verilerine göre, kadastro parseli iken 3 TL/m² olduğu, uygulama sonrası 13 TL/m² ye çıktığı, fiyat anlamında % 433 artış olduğu, % 28 DOP kesintisi yapıldığı, % 405 oranında kentsel rantın oluştuğu ve bu rantında topluma dönmediği görülmüştür.

Karakuş (2011)'ün "Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği" adlı çalışmada Balıkesir il merkezine ait gayrimenkullerin birim metrekare fiyatlarına ulaşılmış, Bahçelievler, Paşaalanı, Atatürk ve Kuvayı Milliye Mahallelerinde birim fiyatların yüksek olduğu bu durumun taşınmazın bulunduğu sokağa, çevredeki yola gibi özelliklerine göre değiştiği yani konumun önemli olduğu belirtilmiştir. Balıkesir il merkezindeki mahalleler 15 gruba ayrılarak her bir grupta bulunan yıllık kira geliri ve satışlar değerlendirilerek kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Taşınmazların rayiç bedelleri yıllık kira bedellerinin tespitiyle belirleneceği ifade edilmiştir.

Kılıç (2014)'in "Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği" adlı çalışmasında kentsel dönüşümün gayrimenkul piyasasındaki etkilerini ortaya koymayı amaçlamıştır. Kentsel dönüşüm yapılan alanlar ve yakın çevresindeki tüm emlak değerleri, kira değerleri, belediye arşivleri taranarak, yerel emlak ofisleriyle görüşülerek belirlenmiştir. Proje

alanında 350 adet sokak ve cadde gayrimenkul değerlerinin 1998–2014 yılları arasındaki artışları incelenmiştir. Proje alanı içerisinde metrekare gayrimenkul fiyatlarının 20 kat arttığı, çevresinde ise 15 kat arttığı tespit edilmiştir.

Önceki çalışmalardan farklı olarak bu çalışmada, arazi edimi yöntemleri, bu yöntemlerden kamulaştırma, kamulaştırma değer ilişkileri ve kamulaştırmayla edinilen taşınmazların kentsel donatı alanı hizmetlerinde kullanılmasının taşınmaz değerlerine etkisi örnek olay ölçeğinde irdelenmiştir.



2. KENTSEL DONATI ALANLARI İÇİN ARAZİ EDİNİMİ

Bu başlık altında kentsel donatı alanları için arazi edinimi yöntemleri açıklanarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, kamulaştırma ve kamulaştırma yöntemleri detaylı olarak açıklanmıştır.

2.1 Kentsel Donatı Alanları için Arazi Edinim Yöntemleri

İdare kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için idari bir yapılanmaya, insan gücüne ve malvarlığına ihtiyaç duyar. İdarenin malvarlığı taşınır ve taşınmaz mallar ile alacak ve borçlardan oluşmaktadır. Kamu mallarının tabi olduğu hukuki rejim, idare hukukunu özel hukuktan ayıran niteliklere paralel olarak özel hukuka göre bazı noktalarda daha üstün yetkileri, bazı noktalarda ise daha geniş kısıtlamaları içermektedir (Gülan 1999). İdare, yasama ve yargı dışında, yürütme organı içindeki kamu makamları olarak tanımlanabilir, bu makamların kamu yararını yerine getirebilmek için kamu gücünü kullanarak yürüttükleri etkinliklere idari etkinlikler denir.

Anayasa Mahkemesi, “Doğal nitelikleri gereği herkesin ortak yararlanmasına açık olan sahipsiz mallar ile kamu tüzel kişileri tarafından herkesin ya da halkın bir kısmının yararlanmasına ayrılan orta malları ve kamu hizmeti niteliğindeki etkinliklerin konusu ve aracı olan mallar kamu malı olarak tanımlanabilir.”¹ diyerek, kamu malını tanımlamıştır.

Kentlerin büyümesine ve gelişmesine paralel olarak, hızlı nüfus artışı gibi etkenlerle birlikte kentsel donatı alanı hizmetlerine duyulan gereksinim artmakta, idarenin taşınmaz ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, çevre, eğitim, kamu hizmetleri binası, yollar, parklar, meydanlar gibi sosyal donatıların yapımını sağlayacak büyüklük ve uygunluktaki arazilerin elde edilmesi gerekmektedir.

¹ Anayasa Mahkemesi 31.01.1997 tarih ve E.996/66, K.997/7 sayılı kararı

2.1.1 Satın alma

İdarenin satın alma usulüne göre mal edinimi, 04.01.2002 tarih ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bu kanunun 1. maddesinde belirtildiği gibi, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan ve yahut kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının mal ve hizmet alımları ile yapım işleri ihalelerinde uygulanacak olan esasları belirlemektedir. 4734 Sayılı Kanun'un 2. maddesine göre,

- a) Genel bütçeye dahil daireler, katma bütçeli idareler, özel idareler ve belediyeler ile bunlara bağlı; döner sermayeli kuruluşlar, birlikler, tüzel kişiler.
- b) Enerji, su, ulaştırma ve telekomünikasyon sektörlerinde faaliyet gösterenler dahil, kamu iktisadi kuruluşları ile iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüsleri.
- c) Sosyal güvenlik kuruluşları, fonlar, özel kanunlarla kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar (mesleki kuruluşlar hariç) ile bağımsız bütçeli kuruluşlar.
- d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilenlerin ortak oldukları her çeşit kuruluş, müessese, birlik, işletme ve şirketler.
- e) 4603 Sayılı Kanun kapsamındaki bankaların yapım ihaleleri, bu kanun kapsamındadır.

Kamu İhale Kanunu'nun 4. maddesinde, mal kavramının satın alınan her türlü ihtiyaç maddeleri ile taşınır ve taşınmaz mal ve hakları ifade ettiği belirtilmiştir. Kanunun 5. maddesinde ihalelerde açıklık ve rekabetin sağlanması ilke olarak benimsenmişse de taşınmaz mal alımlarında bu ilkenin uygulanması çoğu zaman mümkün değildir. Rekabetin sağlanması için aynı nitelikte birden fazla satıcı gerekirken taşınmaz mallarda yer, nitelik ve amaca uygunluk açısından birden fazla mal ve satıcı her zaman söz konusu değildir (Saner 1999). Kanunun doğrudan temin başlıklı 22/e maddesinde "İdarelerin ihtiyacına uygun taşınmaz malın alımı veya kiralanması." denilerek idareye taşınmaz mal alımında, ihtiyaç ilan edilmeden ve teminat alınmadan kolaylık sağlanmıştır. Burada herhangi bir parasal sınırlama getirilmemiştir. Genel bütçe

kapsamında bulunan kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Maliye Hazinesi adına, diğer kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar tüzel kişilikleri adına 5018 Sayılı Kanun'a göre tescil edilmektedir. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar 4706 Sayılı Kanun'a göre, kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere ticari faaliyete konu edilmemek şartıyla; kanunla kurulan kamu kurum ve kuruluşlarla kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına rayiç bedel üzerinden satılabilecektir.

2.1.2 Trampa

Trampa, taraflardan birinin vermeyi üstlendiği bir mala veya hakka karşılık, öteki tarafında başka bir mal ya da hak vermeyi üstlendiği, her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir (Zevkliler 2002). Trampayla bir mal başka bir malla değiştirilmektedir.

İdare, kamu hizmetinde kullanmadığı bir malını gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ait mallarla trampa ettiğinde işlemleri 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmakta iken, idareler arasında yapılacak trampa işlemlerinde ise Kamulaştırma Kanunu'nun hükümlerine tabi olmaktadır (Ergüven 2013). Devlet İhale Kanunu'nun 1. maddesinde genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin trampa işlemlerinin Devlet İhale Kanunu'na göre yürütüleceği belirtilmektedir. Devlet İhale Kanunu'nun 4. maddesinde trampanın Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri ifade ettiği belirtilmiştir. Devlet İhale Kanunu'nun 7. maddesinde taşınmazların trampasında tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, pafta, ada numarası şartnamede yer almalıdır. Aynı kanunun 51/g maddesine göre kullanılışlarının özelliği, idarelere yararlı olması ya da ivediliği nedeniyle kapalı ya da açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen, devletin özel mülkiyetindeki taşınır ve taşınmaz malların trampası pazarlık usulüyle ihale edilebilmektedir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 15/f maddesinde sit alanı olası nedeniyle kesin inşaat yasağı getirilmiş, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikin başvurusu üzerine bir başka hazine arazisi ile değiştirilebilmektedir. 4706 Sayılı Kanun'a göre, Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait,

üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlarla trampa edilebilir.

2.1.3 Bağışlama

Bağışlama, Borçlar Kanunu'nun da 285 ile 298. Maddeler arasında düzenlenmiştir. "Bağışlama, hayatta olan kimseler arasında bir tasarruftur ki, onunla bir kimse, mukabilinde bir ivaz taahhüt etmeksizin malının tamamını veya bir kısmını diğer kimseye temlik eder." şeklinde tanımlanmıştır. Bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapılmakta olup, tek tarafa borç yüklenmektedir. Yatırım için ihtiyaç duyulan taşınmazın ilgili kamu idarelerine koşullu veya koşulsuz devredilmesidir. Koşullu bağışta belli bir süre kullanım, belli bir amaç için kullanım veya sınırsız süreli kullanım gibi koşullar ortaya konup, tapuda devir gerçekleşmektedir. Şartlı bağışa uyulmaması halinde ilgili taşınmazın malik veya varislerce geri alınması söz konusu olabilecektir. Bağışlama çeşitli kamu idareleri ve kurumlarına yapılmaktadır. Genel bir kanun olmamakla birlikte çeşitli kanunlarda bağışlamaya ilişkin hükümler bulunmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15/i maddesine göre "Borç almak, bağış kabul etmek" belediyenin yetki ve imtiyazlarından sayılmıştır.

2.1.4 Arsa ve arazi düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun, arsa ve arazi düzenlemesi başlıklı 18. maddesine göre, belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalar, bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha dağıtım sırasında yine bu yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerde kullanılmak üzere düzenleme ortaklık payı olarak düşülmektedir. Düzenleme ortaklık payları düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçmemektedir. Düzenleme ortaklık payları toplamı, umumi hizmetler için yeniden ayrılması gereken yerlerin toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye ve valilikçe kamulaştırmayla tamamlanmaktadır. Bir parselden bir

miktar sahanın kamulaştırmasının gerekmesi halinde DOP, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun, Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma ve Bu Araziler Üzerinde Yapılabilecek Yapılar başlıklı 7. maddesine göre kamu yararının gerektiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilmektedir. İlgili idarenin valiliğe teklifi, valilik görüşü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilerek, uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Dolma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuata göre yapılmaktadır. Bu alanlar üzerinde, yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilmektedir.

2.1.5 Geçici işgal

Bir bayındırlık hizmetinin görülmesi sırasında, bu hizmetin görülmesi için gereksinim duyulan, taş, kum, kireç veya benzeri maddeleri çıkarmak veya hazırlamak ya da bir yeri depo olarak kullanmak veya bazı eşyayı koyabilmek için gerekli özel mülkiyette bulunan taşınmazlara idarece geçici olarak el atılmasıdır. Bunun karşılığında uygun ücret ödenir. Geçici işgal, 1915 tarihli Menafii Umumiyyeye Müteallik Hususat için Efrada Ait Arazi ile Taş Ocaklarının Muvakkat Surette İşgali Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir.

2.1.6 Devir

Kamu idareleri, 5018 Sayılı Kanun'un 45. maddesine göre, taşınmazlarını başka kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilmekte olup, ilgili taşınmazın yükümlü olunan kamu hizmetlerinde kullanılacağına, amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre, kamuya ait gayrimenkullerden imar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait

gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç, Hazine ve Özel İdareye ait arazi ve arsalar, belediye veya Valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, belediye ve mücavir alan hudutları dışında Özel İdareye bedelsiz terk edilmekte ve tapu kaydı terkin edilmektedir. Ayrıca bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde arsası hariç yalnız binanın hali hazır kıymeti ve ödeme şekli taraflarca belirlenerek tespit edilmektedir. Bu şekilde elde edilen arazi ve arsalar belediye ve özel idare tarafından satılamamakta ve başka bir amaçla kullanılamamaktadır. Bu yerlerin kullanım şekli yeni bir imar planı ile değiştirilerek özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiğinde, bu yerler devir alınan idareye belediye ve özel idare tarafından aynı usulle iade edilmektedir.

2.1.7 Tahsis

5018 Sayılı Kanun'un 47. maddesinde belirtildiği üzere, kamu idareleri, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerindeki taşınmazlarla devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilir. Tahsis edilen taşınmaz amacı dışında kullanılamaz. Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsise, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya Maliye Bakanlığı, diğer taşınmazları tahsis etmeye ve kaldırmaya maliki kamu idaresi yetkilidir.

2.1.8 Kamulaştırma

İdarenin kamu gücüne dayanan mal edinme yöntemidir. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler Anayasanın 46. maddesinde düzenlenmiş, ilgili kanun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu olarak belirlenmiştir.

İmar planlarında yol, meydan, çocuk bahçesi, park, otopark, trafo gibi beldede kamu tesislerine, hayvan kesim yeri, toptancı hali, garaj, itfaiye gibi belediye hizmet

binalarına ayrılmış yerler ile okul, hastane, kreş, resmi kurum hizmet alanları vardır. Bu tesis ve binalar ihtiyaca göre şehir yüzeyine serpiştirilmiştir. Tesis ve binaların planda yerleştirildiği araziler çoğu kez belediye ve kamu mülkiyetinde değildir. Tesis ve binaların yapılabilmesi için öncelikle arazilerin kamuya mal edilmesi gerekir. İşte kamu yararının gerektiği durumlarda, özel mülkiyetteki taşınmazların kamu yönetimlerince kamu mülkiyetine zorla geçirilmesine kamulaştırma denir (Yıldız 2007). Çalışmanın konusunu teşkil eden kamulaştırmaya ilişkin ayrıntılı açıklamalar ilerleyen bölümlerde detaylı olarak yapılacaktır.

2.2 Kamulaştırma Kavramı, Kamulaştırma Süreci İşlemleri ve Kamulaştırma Yöntemleri

İdare kamu hizmeti etkinliklerini devam ettirebilmesi için ihtiyaç duyduğu taşınmazları temin etmek için kamulaştırma yapabilir. Kamulaştırma işlemi aşamaları ve yöntemleri aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

2.2.1 Kamulaştırma kavramı

Anayasanın 46. maddesinde “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.” denilmektedir. Bu hükme göre kamulaştırma özel mülkiyette bulunan taşınmazlardaki mülkiyet hakkını tamamen ortadan kaldırmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na göre kamulaştırma, devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların, kamu yararı doğrultusunda, kanunla gösterilen esas ve usullere göre yetkili idari organlar tarafından verilecek karar sonucu ile idarenin mülkiyetin bedelini ilgiliye peşin ve nakit olarak ödemesi suretiyle mülkiyeti kazanması veya bu mülkiyet üzerinde bir irtifak tesisi sağlaması şeklinde tanımlanmaktadır (Günday 2003).

Gürsel kamulaştırmayı, “mülkiyet hakkının kamu yararı nedeniyle sınırlandırılması ve kamu yararı amacıyla özel hukuk kişilerinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek bedelinin ödenmesi koşuluyla idareye geçirilmesine yönelik kamu gücüne dayanarak, yasaya uygun olarak gerçekleştirilen idari ve adli aşamadan oluşan bir süreci ifade eder” şeklinde tanımlamıştır. Azrak kamulaştırmayı, “devletin veya diğer idare tüzel kişilerinin normal kamu hizmetlerini yürütebilmek için ihtiyacı olan özel mülkiyete dahil taşınmaz mallara el konulmasından ibarettir” şeklinde tanımlamaktadır. Anayasa Mahkemesinin 12.10.1966 tarih, E. 76/38, K. 76/46 tarihli kararında “...kamulaştırma işlemi taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi halinde mülkiyet hakkı paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından öze dokunma durumu da sınırlama niteliğine dönüşmüş olacaktır” denilmektedir. Danıştay İçtihatı Birleştirme Kurulunun 29.01.1976 tarih, 1974/2 E. ve 1976/2 K. Sayılı ilamında² mahkeme “İmar planlarında kullanma biçimi ve amacı gösterilmiş olan bir saha, ancak bu amaca uygun olarak kamulaştırılabilecektir. Bir taşınmazın imar planlarında belirtilen amaç dışında kamulaştırılması olanaksızdır. Aksi takdirde, bu durum, imar planlarının uygulama imkânını ortadan kaldıracak gibi, mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nedenlere de ortam hazırlayacaktır. Kamu düzenini, mülkiyet hakkını yakından ilgilendiren genel belgeler olarak imar planı esaslarına uyulması, yasa emri olduğu kadar, kişinin mülkiyet hakkının keyfi uygulamalardan korunması ve güvence altında bulundurulması yönünden de zorunludur” denilmiştir.

Kamulaştırma terimine ilk olarak Türk hukuk tarihinde Osmanlı Devleti dönemindeki fetvalarda rastlanmaktadır. Tanzimat döneminden sonra ve Cumhuriyet döneminde ise kamulaştırma, nizamnameler ve kanunlarla düzenlenmiştir.³ Kamulaştırma konusunda 31.08.1956 tarihinde yürürlüğe giren 6830 sayılı İstimlak Kanunu önceki düzenlemeleri yürürlükten kaldırarak genel bir kanun niteliğinde olmuştur. 08.11.1983 tarihinde yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu bu kanunu yürürlükten kaldırmış olup, bugün halen yürürlükte. 24.04.2001 tarihinde kabul edilen 4650 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na kanun koyucu tarafından yeni kamulaştırma usulü getirilmiştir. Kamulaştırma işleminin usul ve esaslarını ortaya

² Palmiye İçtihat Programı

³ Bkz. 4 Recep 1272 tarihli Menafii Umumiyyeye Dair Şeylerin Tanzimi Halinde Lüzumu olup Kıymeti Layıkıyla Sahiplerinden Mübayaa Edilecek Arazi Vesaire Hakkında Nizamname, 1285

koyarak emredici hükümler getiren kanun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. Kamulaştırma yapacak idare bu kanunun hükümlerine uymak zorundadır. Kamulaştırma işleminin geçerlilik şartlarını oluşturan unsurların, bu kanundaki esaslara uygun olmayışı kamulaştırma işleminin iptal sonucu ile karşılaşılabilecek olması nedeniyle önemlidir.

2.2.2 Kamulaştırma işleminin unsurları

Kamulaştırma tek yanlı bir idari işlemdir. Kamulaştırmanın unsurlarından bir veya birkaçının hukuka aykırılığı, bu işleme idari yargıda iptal davası açma sonucunu getirmesi mümkündür.

2.2.2.1 Yetki unsuru

1982 Anayasası 46. maddede devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamulaştırmaya yetkili olduğu açıkça belirtilmiştir. Özel kişiler kamulaştırma yapamaz. Kamulaştırmayı yapacak idare Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde belirtilen "idareler, kanunlarla yapmakla yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını kamulaştırma yetkisine sahiptir." hükmüne göre yetki sınırlamasına tabidir. Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde kamu yararı kararı almaya, 6. maddede bu kararı onaylamaya yetkili merciler açıkça belirtilmiştir.

2.2.2.2 Sebep unsuru

İdareyi, idari işlemi yapmaya yönelten etkenler, idari işlemin sebep unsurunu oluşturmaktadır. İdari işlemde sebep unsuru işlemin gerekçesi ve dayanağıdır (Gözübüyük 2003). Kamulaştırma işleminin sebep unsuru, kamu hizmetlerinin yerine getirilmesindeki zorunluluktur (Köroğlu 1995). Kamu yararı kararı da kamulaştırma işleminin sebep unsurunun dayanağını oluşturur.

Kamulaştırma Kanunu imar planına dayalı kamulaştırmalarda, ayrıca kamu yararı kararı alınmasını aramamıştır. Kamulaştırma işleminin sebep unsurunu imar planı teşkil etmektedir. İmar planının iptali istemiyle açılacak bir davada, imar planı hukuka aykırı bulunarak iptal edildiği takdirde kamulaştırma işlemi de sebep yönünden hukuka aykırı olacağından iptali gerekecektir (Kutlu 1992).

2.2.2.3 Konu unsuru

Bir idari işlemin konusu hukuki dünyasında meydana getirdiği değişiklik, doğurduğu hukuki sonuçtur (Günday, 2004). Kamulaştırma işleminin konusu, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın mülkiyetinin veya irtifak hakkının idareye geçmesidir. Kamulaştırma işleminin konusunu oluşturan mallar arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

2.2.2.4 Şekil unsuru

İdari işlemde şekil, idari işlemin yapılması sırasında uyulması gereken usul ve esaslardır. Kamulaştırma işlemi genel olarak yazılı şekle tabidir, bununla beraber Kamulaştırma Kanunu tarafından benimsenen şekil unsuru, basit yazılı şekilden resmi şekle kadar değişik birçok özel şekil kuralları içerir (Gözler 2007).

2.2.2.5 Amaç unsuru

İdari işlemin amaç unsuru ile idari işlemde beklenen en son amaç anlatılmak istenmektedir (Gözübüyük 2003). Kamulaştırmanın amacı, kamu yararadır. İdarenin yararına olmayan kişisel çıkar ve amaç doğrultusunda işlem tesis etmesi veya siyasi amaçlar ile olması, amaç unsuru bakımından iptal edilebilecek ve bu unsur bakımından hukuka aykırı olacaktır. Danıştay, idarenin kamulaştırma kararında, kamulaştırmayı hangi amaçla tesis ettiğini bildirmesinin yapmakla yetkili olduğu bir hizmeti yerine getirmek için yapıp yapmadığının denetlenmesi bakımından önemli olduğunu, bu

nedenle amaç unsurunu belirtmeyen bir kamulaştırma kararının esaslı bir unsurdan yoksun olarak iptal edileceğine karar vermiştir.⁴

2.2.3 Kamulaştırma işleminin aşamaları

Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırmanın aşamaları belirlenmiştir. Kamulaştırma süreci aşamalar halinde aşağıda açıklanmıştır.

2.2.3.1 İdare tarafından ödenek temin edilmesi

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda, 4650 Sayılı Kanunla birtakım değişiklikler yapılmıştır. Bu kanunun 1. maddesinde 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir. "İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanamaz." denilmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin son fıkrasıyla 4650 Sayılı Kanun'un genel gerekçesi değerlendirildiğinde, "yeterli ödenek" ifadesinden, kamulaştırma bedelini karşılayabilecek bütçe ödeneği ve buna paralel olarak mevcut nakit miktarını anlamak gerekir (Pulak 2001). Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 13.03.2003 T. Ve 2002/20467 E, 2003/3338 K. sayılı kararında, verilen yasal sürelerle karşı tespit edilen kamulaştırma bedeli, bankaya taşınmaz maliki adına ödenek yetersizliği dahil her ne sebeple olursa olsun yatırılmazsa, mahkeme idarenin açtığı "kamulaştırma bedelinin tespit ve idare adına tescili" davasını reddedeceği belirtilmiştir.

İdare kamulaştırma işlemi için öncelikle yeterli ödeneği bütçesinde ayıracak ve Anayasa'nın 46. maddesinde ve Kamulaştırma Kanunu'nda gösterilen istisnalar dışında kamulaştırma bedelini, kamulaştırma muhatabına peşin ve nakit olarak ödeyecektir. Anayasa'nın 46. maddesinde "Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektiği hallerde gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan malların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir." denilmiş, Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin 1. fıkrasında ise, "idareler taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını, bedellerini nakden ve peşin

⁴ D.6.D. 20.06.1981 T. , E.1980/1289, K.1981/2703 sayılı kararı

ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler” denilmektedir. Nakden ödeme, kamulaştırma karşılığının ödeme günündeki devletin geçerli parasıyla ödenmesidir (Özyörük vd 1999). Peşin ödeme, kamulaştırma bedelinin kamulaştırma muhatabına istenildiği zaman çekilebilmesi emriyle bir bankaya yatırılmasıdır.

Anayasanın 46. maddesinin 2. fıkrasında “Tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz, bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.” denilmiştir. Buna paralel olarak Kamulaştırma Kanunu’nun 3. maddesi 2. fıkrasında, “ Bakanlar Kurulunca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân 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 Kanunu’nda 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. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanların bedeli, her halde peşin ödenir.” denilerek taksitle ödemenin nasıl olacağı belirtilmiştir.

Kamulaştırma bedelinin nakit olarak ödenmesinin istisnası Kamulaştırma Kanunu’nun 26. maddesinde düzenlenmiştir. Kanunun bu maddesine göre “Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.” denilmiş olup, trampa yoluyla kamulaştırma yapılabilmektedir.

2.2.3.2 Kamu yararı kararı alınması

Kamulaştırma işlemine kamu yararı kararı alınmasıyla başlanır ve bütün işlemlerin temelini kamu yararı kararı teşkil eder. Kamu yararı kararının alınması gerekli ödeneğin temin edilmesinden sonra en önemli hazırlık işlemidir (Günday 2004). Kamulaştırma, Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesinde belirtildiği gibi "sadece kamu yararının gerektirdiği hallerde yapılacak bir idari işlemidir. Danıştay'ın görüşüne göre de "...gerek Anayasa'nın 46. maddesinde, gerekse 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesinde ... özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamulaştırılabileceği öngörülmüştür. Bu kurala göre, kamulaştırmada ilk koşul kamu yararının varlığı olarak ortaya çıkmakta, kamu yararı kamulaştırma işleminin özünü ve temelini oluşturmaktadır."⁵ denilmiştir.

Kamu yararı kararı, idarenin bir hizmetin kamunun yararına bulunduğunu saptadığı, soyut bir karardır. Kamu yararı kararı bireyler için önemlidir, zira alınan bu karar kamulaştırmada yapılacak tüm işlemlerin temelini oluşturduğu ve kamu yararı kararına uygun olduğu sürece, bunlara karşı yapılacak her hangi bir idari ve yargısal başvurunun sonuç alma olanağı yoktur (Giritli vd, 2006).

Danıştay 6. Dairesinin 30.01.2007 tarih ve E.2004/718 ve K. 2007/454 sayılı kararında, kamu yararı kararının kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem niteliğinde olmayıp sadece bir hazırlık işlemi niteliğinde olması nedeniyle iptal davasına konu olamayacağını kabul etmektedir. Kamu yararı kararı verecek merciler Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde üç grupta sıralanmıştır. Bunlar, kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri, kamu kurumları ve gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri yararına, özel yasalarına dayanılarak yapılacak kamulaştırmalarda bu kişilerin gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları kamu idareleridir. Belediye yararına kamulaştırmalarda, belediye encümeni kamu yararı kararı vermeye yetkilidir. Belediye sınırları içerisinde imar planına dayanarak yapılan kamulaştırmalarda kamu yararı kararı almaya gerek bulunmamaktadır. Ancak belediyenin imar planına dayanmaksızın yapacağı kamulaştırma işleminde kamu yararı kararı alması gerekmektedir. Belediyenin imar

⁵ D.6.d.25.05.1986 T. 1986/310 E. 1986/559 K.

planı bulunmasa da, yol yapma görevi bulunduğundan, kamu yararı kararına dayanarak kamulaştırma yapabilir, önemli olan kamu yararı kararının, belediyenin görev alanına giren bir konuda alınmasıdır.⁶

İmar planına dayanılarak yapılacak kamulaştırmalar, sadece imar planlarında belirtilen amaç için yapılabilir. Eğer taşınmaz imar planında belirtilen amaç dışında, başka bir amaçla kamulaştırması söz konusu ise bu takdirde imar planında değişiklik yapılması gerekir.⁷

2.2.3.3 Kamu yararı kararının onaylanması

Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinde kamu yararı kararını onaylayacak merciler düzenlenmiştir. Buna göre kamu yararı kararı,

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,
- b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,
- c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,
- d) Yükseköğretim Kurulu kararları, kurul başkanının,
- e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,
- f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,
- g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,
- h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. 2942 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin son fıkrasında kamu yararı kararı alınması ve onaylanması gerekmeden kamu yararı yerine geçecek belgeler sayılmıştır. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına

⁶ D.6.d.11.02.1993 T. Ve E.1992/1707 K.1993/407 sayılı kararı

⁷ D.İ.B.K. 29.01.1976 tarih ve E.1974/2, K.1976/2 sayılı kararı

gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

2942 sayılı kanunun 5. maddesinde yer alan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık kamu yararı kararı verecek ve bu karar ayrıca onaylanmayacaktır.

2.2.3.4 Kamulaştırmadan önce idare tarafından yapılacak işler

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinde belirtildiği gibi, kamulaştırma yapacak idare, kamulaştırılacak veya kamulaştırma yoluyla üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü, cinsini içeren ölçekli bir imar planı yapar veya yaptırır ve kamu yararı kararı verildikten sonra ilgili taşınmaz belirlenmiş olur. İdare gereksinimine göre parselin tümünü veya bir bölümünü kamulaştırabilir (Arcak vd 1992).

Taşınmazın sınırı, yüzölçümü, cinsi gibi hususların belirlenmesi kadastrosu yapılmış yerlerde kolaydır. Tapu kaydının taşınmaza ait olup olmadığı araştırılır ve tapu kaydı ile ilgili cilt, sahife gibi bilgilerde plana aktarılır. Kadastrosu yapılmamış yerlerde bulunan taşınmazın kamulaştırılmasında 2942 Sayılı Kanun'un 9. maddesine uygun belirlenmesi gerekir. İdare, tapulama veya kadastrosu yapılmamış yerlerin durumunun tespiti için mahallin mülki amirine müracaatla, kamulaştırma yapılacak yerde iki asıl ve iki yedek olmak üzere dört bilirkişinin seçilmesini ister. Mülki amir idarenin bu istemi üzerine sekiz gün içerisinde bilirkişilerin seçilmesini ve sulh hukuk mahkemesinde yeminlerinin yaptırılarak isimlerinin kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilmesini sağlar. Tespit sırasında muhtar veya vekili, ihtiyar kurulundan iki üye ve iki bilirkişi birlikte görev yapar.

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre idare taşınmazın malik ve zilyetlerin doğru bir şekilde saptamakla yükümlüdür. İdare tapu kaydının bulunduğu durumda taşınmaz mal sahiplerin, tapu kaydı yoksa zilyetlerin ve bunların adreslerini tapu, vergi

ve nüfus kayıtlarından yararlanarak araştırır. Böylece idare kamulaştırma işleminin muhataplarını belirlemiş olur. Tebligatların yapılacağı kişi, satın alma usulünün uygulanmasında kimle uzlaşılacağı, bedel tespitine ilişkin açılacak davada kimin davalı olacağı açıklığa kavuşacaktır. İdare tapu kaydı yoksa vergi kayıtlarından yaralanacaktır. Bu kayıtlar sadece zilyedin taşınmazın mülkiyetine sahip olduğuna ilişkin karine oluşturmaktadır.

Malik ve zilyetlerin tespitinden sonra nüfus kayıtlarında söz konusu kişilerin kayıtlarının varlığı, ölü ya da sağ oldukları, ölü ise mirasçıları tespit edilecektir. Mirasçılar üzerinden devam edecek kamulaştırmada tespitite aynı araştırmalar yapılacaktır.

Tapuda kayıtlı taşınmazın aynı ihtilafı ise Kamulaştırma Kanunu'nun 18. maddesine uygulanarak kamulaştırma bedelinin, üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasına karar verilir. Bu bedelin ileride belli olacak hak sahibine ödenmesine ve taşınmazın idare adına tesciline karar verilecektir. Bu karar tapu dairesine ve bankaya bildirilir. Tapuda kaydı olmayan ve vergi kayıtları bulunmayan taşınmazın maliki veya zilyedi Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddeye göre belirlenir. İdare, taşınmazın 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinde sayılan kamu mallarından olup olmadığını ilgili yerlerden sorarak tespit etmek zorundadır. Eğer kamu malı söz konusu değilse idare kamulaştırma işlemine devam eder (Karahacıoğlu 1998). Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesine göre kamu tüzel kişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları diğer bir kamu tüzel kişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedelini tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır. Taraflar bedelde anlaşamadıkları takdirde; alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde, 10 uncu maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Mahkemece, 10 uncu maddede öngörülen usule göre kamulaştırma bedeli

olarak tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun ibraz edilmesi için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Bu suretle devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare, 23 üncü madde uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

Taşınmazın zilyedi mevcut, zilyetlikle iktisap iddiasında bulunuyorsa, idare Kamulaştırma Kanunu'nun 9. maddesine göre bilirkişilerle mahallinde tahkikat yapar, delilleri toplar, tutanakla belirtir. Tutanakta taşınmazın yüzölçümü, zilyedin kimliği, vergi kaydı, zilyetliğin başlangıç tarihi, süresi, mülkiyeti kazanma şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirtilir.⁸ İdarece 10. madde uyarınca toplanan belgelerin tamamı taşınmazın bulunduğu asliye hukuk mahkemesine verilerek, taşınmazın kamulaştırma bedelini tespitiyle, bu bedelin ödenmesiyle idare adına tescili istenir. Mahkeme taşınmazın kamulaştırma bedelini 10. maddede belirtilen usulde ve sürede tespit ettikten sonra, idarece verilen bilgi ve belgelerden, zilyedin kamulaştırma tarihinde taşınmazı Medeni Kanun hükümleri dairesinde ve zilyetlikle iktisap etmiş olduğunu belirtmeye yeterli gördüğü takdirde, kamulaştırma bedelinin tespitine ilişkin bilirkişi raporunu idareye, bu raporla idarece verilen diğer belgeleri tespit edilen zilyede tebliğ eder. Mahkeme, dosyadaki belgeler çerçevesinde zilyedi bu şekilde belirlemesine rağmen, ayrıca Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede ilan yoluyla da duyuru yapar ve taşınmazın durumunu o yerdeki en büyük mal memuruna da bildirir. Bu ilanda,

- a. Taşınmaz malın bulunduğu yeri, mevki, sınırı, miktarı
- b. Zilyedin kimliği,

⁸ Y.5.H.D. 12.02.2007 T. E.2006/13534 K.2007/1478

- c. Kamulaştırma bedelinin yatırılacağı banka,
- d. Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delillerin, ilan tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği,
- e. Hak sahiplerinin son ilandan itibaren bir ay içinde itiraz etmedikleri takdirde, kamulaştırma bedelinin zilyede ödeneceğine karar verileceği, belirtilir.

Son ilandan itibaren otuz gün içinde her hangi bir itiraz olmazsa mahkemece belirlenen zilyede kamulaştırma bedeli ödenir. Bu müddet içinde, Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi halinde ise, mahkemece, tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere idarece ilanda belirtilen bankaya açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırılmasından sonra, taşınmaz malın idare adına tesciline karar verilir. Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesinin 8. fıkrasına göre kamulaştırma bedelinin zilyede verilmiş olması, o taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, bedele istihkak davası açma hakkını düşürmemektedir.⁹ Kamulaştırma Kanunu'nun 19. maddesinin uygulanmasında, aynı kanunun 8. maddesi uyarınca idarece bedel tespiti yaptırılmaması dolayısıyla dava hakkının doğmadığından bahisle, davanın reddedilmemesi gerekmektedir.¹⁰ Kamulaştırma Kanunu'nun 19. madde uygulamasında irtifak hakkı bedelinin tespiti ve tescili için açılan davada, zilyetlikle iktisap iddiasında bulunan davalının zilyetliğine itiraz edilmediği takdirde, irtifak hakkının tescilinin davacı idare lehine yapılması gerekmektedir.¹¹

Başkası adına tapulu, sahipsiz veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise 11. madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyede ödenir. Bu nedenle malikin yanı sıra zilyedin belirlenmesi de önem arz eder.¹² Kamulaştırma Kanununun 19. madde uygulamasında tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesis edilebilmesi mümkündür. Ancak bunun için öncelikle taşınmazın tapuya kaydedilmesi

⁹ Y.5.H.D. 18.03.2004. T.E.2004/1430, K.2004/3177

¹⁰ Y.18.H.D.18.02.2003. T.E.2003/215, K.2003/1064

¹¹ Y.5.H.D.06.11.2007.T.E.2007/10241, K.2007/12583

¹² D.6.d.09.12.1993 T.E.1993/5282

gerekir. Kamulaştırmayı yapan idarenin irtifak hakkının konu olacağı zemindeki taşınmazın zilyet adına tapuya tescilini talep etmesi ise mümkün değildir.¹³

2.2.3.5 Kamulaştırma kararının alınması ve taşınmazla ilgili idari şerh

2942 Sayılı Kanun'un 7. maddesinin 3. fıkrasına göre "İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir." denilmektedir. Buna idari şerh denilmekte olup, önemi aynı maddenin devamında bildirildiği gibi "Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır." ifadesiyle bildirilmiştir.

Kamulaştırma şerhinin en önemli amacı, taşınmaz hakkında kamulaştırma işlemlerine başlanmış olduğunun üçüncü kişilerce öğrenilmesini olanaklı kılmaktır (Bilgen 1999). İdari şerh malikin tasarruf hakkını önlemez, ancak yeni maliki veya mülkiyetten başka ayni hak iktisap edecek kişiyi uyarır.¹⁴

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi son fıkrasında belirtildiği üzere "İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir." denilerek şerhin süresi, devamı, silinmesi konusunda malik lehine bir hüküm getirilmiştir. 4650 Sayılı Kanun'la yapılan değişiklik öncesinde, şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tebligata başlanılmamış olması durumunda şerhin sicilden silineceği hükmü bulunmaktaydı. Yapılan değişiklikle bu süre şerh tarihinden itibaren altı ay ile sınırlandırılmıştır. Danıştay'ın kararına göre "Eğer idare altı ay içerisinde mahkemeye başvurarak bedel tespiti ve tescil davası açmaz ise tapu idaresi yargı kararına gerek kalmaksızın ilgilinin talebi üzerine resen şerhi silme yetkisine sahiptir. Bu şekilde, tapu idaresinin Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesindeki yetkisini

¹³ Y.18.H.D.24.03.2005 T.E.2005/1324, K.2005/2738

¹⁴ D.6.d.23.12.1993.T. E.1993/439, K.1993/5720

usulüne uygun olarak kullanılması şartı ile şerhin kaldırılması veya iptali konusunda dava açmak gerekmemektedir.¹⁵ Yargıtay'ın kararına göre “ güncel uygulamada yasada belirtilen süre geçmiş olmasına rağmen, tapu idaresi şerhi silmekte ısrar ederse, uyuşmazlığın giderilmesinde görevli yargı kolu adli yargı olmak durumundadır. Bunun nedeni 2942 Sayılı Kanun'da şerhin iptali konusunda idari yargının görevli olduğuna dair açık bir kural bulunmamasıdır. Uygulamada bu tür uyuşmazlıklar adli yargıda çözümlenmektedir.¹⁶

2.2.3.6 Kıymet takdir komisyonunun oluşturulması ve çalışmaları

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre, taşınmaz malın tahmini değerini tespit etmek üzere idare, kendi bünyesinden seçeceği en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirir. İdarenin kendi bünyesi ile kastedilen, idarenin bünyesinde görevli kamu personelidir (Böke 2004). Komisyonunda yer alacak kişilere ilişkin bir düzenleme getirilmediği gibi, kamulaştırmayı yapan idarenin, belde belediyesinin veya köy tüzel kişiliğinin, bu komisyonu kendi bünyesi içerisinde nasıl oluşturacağına ilişkin bir açıklık bulunmamaktadır (Hayta 2009). Kanunun aynı maddesinin 2. fıkrasına göre kıymet takdir komisyonu, 11. maddedeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini değerini tespit eder. Kıymet takdir komisyonu tespit edeceği tahmini değeri, bir rapor halinde idareye teslim ederek görevini tamamlayacaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde sayıldığı üzere, kamulaştırılacak taşınmazın bedeli cins ve nevi, yüzölçümü, kıymet takdirini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri, varsa vergi beyanı, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri, arazilerde taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlara göre ve oldukları gibi kullanılması halinde getireceği net geliri, arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri, yapılarda resmi

¹⁵ D.6.d.T. 11.04.1994. E.1993/3283, K.1994/1221

¹⁶ Y.18.H.D.T.11.07.2005. E.2005/5137, K.2005/7277

birim fiyatları ve yapı maliyet hesapları ve yıpranma payı, bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas alınmaktadır.

Kamulaştırmayı yapan kurum, Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz mal, kaynak veya bunlar üzerindeki irtifak hakkı bedelinin peşin veya taksitle ödenmesi suretiyle ve anlaşma yoluyla satın almak istediğini resmi iadeli taahhütlü bir yazı ile malike veya yetkili temsilcisine bildirir (Erdin 2009).

2.2.3.7 Uzlaşma komisyonunun oluşturulması ve çalışmaları

İdare, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin 3. fıkrasında belirtildiği üzere, tahmin edilen bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirir. Uzlaşma komisyonu kıymet takdir komisyonunda olduğu gibi, idarenin kendi bünyesi içerisinde oluşturulmaktadır. İşin önemi gereği uzman kişilerden oluşması gereken bu komisyonlar, yeterli teknik personele sahip olmayan idareler için oluşturma aşamasında sorun teşkil edeceği şüphesizdir (Böke 2004).

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin 4. fıkrasına göre, uzlaşma komisyonu, kıymet takdir komisyonunca tespit edilen değeri belirtmeksizin, kamulaştırılması kararlaştırılmış olan taşınmaz malın bedelini peşin veya şartlar gerçekleşmişse taksitle ödenmesi suretiyle ve pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir başka malla trampa yoluyla devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazı ile malike bildirir. Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi 2. fıkrasına göre adresi idare tarafından tespit edilemeyenler, Tebligat Kanunu'nun 28. maddesi gereğince, ilan yoluyla tebligat yaptırılması gerekmektedir. Malik veya yetkili temsilcisi tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kamulaştırılacak taşınmaz malı pazarlıkla veya anlaşarak satmak veya trampa isteğiyle idareye başvurması halinde, uzlaşma komisyonunca belirlenen tarihte pazarlık görüşmelerine başlanır. Yargıtay'ın kararına göre idare taşınmaz malikine tebliğ yazısı yolladıktan sonra, malikin idareye başvuru süresi olan 15 günlük süre içerisinde,

malikin ölmesi durumunda, malikin mirasçılarında 8. madde uyarınca yeniden tebligat yapılmasına gerek yoktur.¹⁷ Komisyon üyeleri ve malik arasında kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedeli aşmamak koşuluyla anlaşmaya varılması halinde, buna ilişkin bir tutanak düzenlenir. Anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini içeren tutanak malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin 6. fıkrasına göre idarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç 45 gün içerisinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek tapuda belirtilen günde idare adına tapuda ferağ verilmesi istenir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından idare adına tapuda ferağ verilmesi halinde kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline itiraz davaları açılmaz. Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde idare asliye hukuk mahkemesinde dava açacaktır. Kamu kurum ve tüzel kişileri arasında mal devrinde, malik olan idare önerilen bedeli kabul ederse, tapuda ferağ verilecek, eğer taşınmaz devrine muvafakat edilmezse, taşınmaz devrine ihtiyacı olan idarece Danıştay ilgili dairesine başvurulacaktır. Devir konusunda mahkemelerin vereceği karar kesindir.

2.2.3.8 Kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili davası

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinin son fıkrasında uzlaşma komisyonu ile malik veya yetkili temsilcisi arasında anlaşma olmaması durumunda kanunun 10. maddesine göre işlem yapılacağı belirtilmektedir. Bu nedenle idare, belirtilen hallerden birinin varlığı durumunda 10. madde uyarınca mahkemeye başvurarak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescilini talep edecektir.¹⁸ Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili talebiyle açılacak davalarda görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemeleridir. Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olduğu Kamulaştırma Kanunu'nun 37. maddesinde "Bu kanundan doğan tüm anlaşmazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerekenleri, taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesinde basit yargılama usulü ile görülür" şeklinde ifade

¹⁷ Y.18.H.D.23.12.2002, 11399/12486

¹⁸ Y.18.H.D.E.2002/11399, K.2002/12486,23.12.2002

edilmiştir. Kamulaştırma Kanunu'nda 2001'de yapılan değişiklikle bedel tespitine ilişkin olarak yalnızca idare dava açabilmektedir. Davalı taraf taşınmaz malikidir. Dava açıldıktan sonra malik ölürse davaya mirasçılar dahil edilecektir.

İdare ilgili davada, kamulaştırılacak taşınmazın bedelinin tespiti ile bu bedelin peşin veya şartlar uygunsa taksitle ödenmesi karşılığında taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesini talep eder. Aynın ihtilafı halinde idare, Kamulaştırma Kanunu'nun 18. maddesinde düzenlendiği gibi, taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespiti ile bu bedelin mülkiyet ihtilafıyla ilgili uyuşmazlığın sonunda belli olacak hak sahiplerine peşin veya taksitle ödenmesi halinde idare adına tesciline karar verilmesini isteyecektir.

Kanunun 10. maddesinin 2. fıkrasına göre, mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününü, dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneği de eklenerek, taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiye ile veya adresi bulunamayanlara 11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28. maddesi gereği ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya çağırır. Duruşma günü idareye de tebliğ olunur. Yargıtay kararına göre, ilan yoluyla tebligat yapılabilmesi için idarenin Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinde belirtilen tapu, vergi ve nüfus müdürlüklerine yazı yazılarak ve idarenin ayrıca yapacağı araştırma sonucunda malikin adresini tespit edememiş olması gerekir. Bu makamlara yazı yazılmadan ya da yazılmasına karşın cevabı beklenmeden veya gerektiğinde haricen araştırmadan ilan tebligat yapılması kanuna aykırı olup, Yargıtay tarafından bozma nedenidir.¹⁹ Kanunun 14. maddesine göre, kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10. madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılmayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

Mahkemece malike doğrudan çıkarılacak meşruhatlı davetiye veya ilan yoluyla tebligatın içeriği Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 3. fıkrasında sayılmıştır.

¹⁹ Y.5.H.D.03.04.2003, E.2003/2019, K.2003/4663

Buna göre tebligatta:

- a) Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kayıtlı bulunduğu yer, mevki, pafta, ada, parsel numarası, vasfı, yüzölçümü,
- b) Malik veya maliklerin ad ve soyadları,
- c) Kamulaştırmayı yapan idarenin adı,
- d) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, tebligat veya ilan tarihinden itibaren kamulaştırma işlemine idari yargıda iptal veya adli yargıda maddi hatalara karşı düzeltim davası açabilecekleri,
- e) Açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği,
- f) 14 üncü maddede öngörülen süre içerisinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların, dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde, kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceği,
- g) Mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına hangi bankaya yatırılacağı,
- h) Konuya ve taşınmaz malın değerine ilişkin tüm savunma ve delilleri, tebliğ tarihinden itibaren on gün içinde mahkemeye yazılı olarak bildirmeleri gerektiği, belirtilir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 4. fıkrasında, kamulaştırmanın ve belgelerin özetinin taşınmazın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyorsa, bu mahalli gazetelerden birinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin birinde en az bir defa yayımı zorunludur. Bu fıkranın devamına göre, mahkemece belirlenen günde yapılacak duruşmada hâkim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hâkim, taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Anlaşma olmaması halinde hâkim Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesi 6. ve 7. fıkralarına göre en geç 10 gün içerisinde keşif ve 30 gün sonrası içinde duruşma günü tayin edecektir. 2942 Sayılı Kanunun 15. maddesinde sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkarılır ve

keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır. 2942 Sayılı Kanun'un 10. maddesi 9. fıkrasına göre mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda bu işlemler yapılacaktır. 10. maddenin 7. fıkrasına göre bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, 11. maddedeki esaslar doğrultusunda taşınmaz malın değerini belirten raporlarını 15 gün içinde mahkemeye verirler. Mahkeme bu raporu, duruşma günü beklemeden taraflara tebliğ eder. Yapılacak duruşmaya hâkim, taraflar veya vekillerini ve bilirkişileri çağırır. Bu duruşmada tarafların bilirkişi raporlarına varsa itirazları dinlenir ve bilirkişilerin bu itirazlara karşı beyanları alınır. Yargıtay kararına göre, Hukuk Usulü Mahkemeleri Kanunu'nun 283. maddesindeki bir haftalık bilirkişi raporuna itiraz süresi Kamulaştırma Kanunu'nun uygulanması bakımından geçerli değildir. Buna göre söz konusu bir haftalık süre içerisinde rapora itiraz edilememesi bilirkişi raporunu kesinleştirmez. Taraflar yargılama devam ettiği sürece bilirkişi raporuna itiraz edebilirler.²⁰

Taraflar ilk bilirkişi raporunda tespit edilen bedelde anlaşamazsa, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi 8. fıkrasında belirtildiği üzere hâkim, 15 gün içinde sonuçlanmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin eder, ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Tarafların anlaştığı veya anlaşamaması halinde hâkim tarafından tespit edilen miktarın, peşin ve nakit olarak veya kamulaştırma kanununun 3. maddesinin 2. fıkrası gereği yapılıyorsa, ilk taksitin yine peşin ve nakit olarak hak sahibi malik adına, mülkiyet ihtilafı ve bu nedenle hak sahibi belirlenemiyorsa ileride çıkacak hak sahibine ödenmek üzere, 10. maddeye göre mahkemeye yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılması ve yatırıldığına dair makbuzun mahkemeye ibraz edilmesi için mahkemece idareye 15 gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre mahkemece bir defaya mahsus uzatılabilir. İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda, ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar,

²⁰ Y.H.G.K, 06.02.1986, E.1985/5-794, K.1986/64

tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Kamulaştırma Kanunu'nun 25. maddesinin 1. fıkrasında, mülkiyetin idareye mahkemece verilen tescil kararıyla olduğu belirtilmiştir.

2.2.4 Kamulaştırma yöntemleri

Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırmalarda uygulanacak yöntemler bu kısımda açıklanmıştır.

2.2.4.1 Satın alma

2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesinde 4650 Sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle birlikte idareler, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları düzenlenmiştir. Söz konusu yasa ile taşınmazın tapulu olması şartı getirilmiştir. Tapusuz taşınmazlarda satın alma usulü uygulanmayacaktır.

2.2.4.2 Tam kamulaştırma

2942 Sayılı Kanun'un 11. maddesinde 15. maddedeki belirtilen hususlar çerçevesinde oluşturulacak bilirkişi kurulunun taşınmaz mal veya kaynağın yerinde incelenerek belirtilen hususların raporda gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu husus tam kamulaştırmadır. Aynı kanununun 12. maddesinde kısmi kamulaştırma ayrıca ifade edilmiştir.

2.2.4.3 Kısmi kamulaştırma

Kamu hizmetini yerini getirmede taşınmazın tamamı gerekli değilse, belli bir kısmı kamulaştırılabilmektedir. Kısmi kamulaştırmaya ait düzenleme 2942 Sayılı Kanun'un 12. maddesinde düzenlenmiştir. Kısmi kamulaştırmada, kamulaştırmadan arta kalan kısmın malikin ekonomik olarak işletmesinin söz konusu olup olmadığı ve

kamulaştırmanın bu kısım ile ilgili değ er değ işimine neden olup olmadığı dikkat edilmesi gereken hususlardır.

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malın değ eri; kamulaştırılmayan kısmın değ erinde, kamulaştırma sebebiyle bir değ işiklik olmadığı takdirde, o malın 11. maddede belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinden kamulaştırılan kısma düş en miktarı olmaktadır. Kamulaştırma dışında kalan kısmın değ erinde, kamulaştırma nedeniyle eksilme meydana geldiğ i takdirde, bu eksilen değ er miktarı tespit edilip, kamulaştırılan kısmın tayin olunan kamulaştırma bedeline eksilen değ erin eklenmesiyle bulunan miktar, kamulaştırılan kısmın değ eri olur. Kamulaştırma dışında kalan kısmın değ erinde kamulaştırma nedeniyle artış oluştuğ unda, artış miktarı tespit edilerek, kamulaştırılan kısmın tayin edilen bedelinden artan değ erin çıkarılmasıyla bulunan miktar olmaktadır. Bu şekilde yapılacak indirim miktarı, kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz.

Kamulaştırma dışında kalan kısım, imar mevzuatına göre yararlanmaya elverişli ise, kesilen bina, ihata duvarı, kanalizasyon, su, elektrik, havagazı kanalları, makine gibi tesislerden mal sahiplerine kalacak olanlarının eski nitelikleri dairesinde kullanılabilir duruma getirilebilmeleri için gereken gider ve bedel, belirlenerek kamulaştırma bedeline ilave edilmektedir. Bu masraf ve bedeller kıymet düş üklüğü miktarının belirlenmesinde göz önünde tutulmaz. Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz malın artan kısmı kullanmaya elverişli değilse, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğ inden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmında kamulaştırılması zorunludur.

Kısmen kamulaştırılan paylı mülkiyete konu taşınmaz mal, öncelikle paydaşlar arasında fiilen bölünerek bir veya birkaç paydaşın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış ve yapılan kısmi kamulaştırma bu yerin tamamını veya bir kısmını kapsıyor ise, bu durumda kamulaştırmaya ilişkin işlemler sadece bu paydaş veya paydaşlar hakkında yürütülerek kamulaştırma bedeli payları oranında kendilerine ödenmektedir. Pay veya paydaşların taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmı üzerinde hakları kalmaz ve adları

paydaşlar arasından çıkarılır. Kamulaştırılan bu yerler tapu sicilinde idare adına tescil olunur.

2.2.4.4 İrtifak hakkı tesisi

Taşınmazların mülkiyetine el koymadan, kamu hizmeti amacı için yeterli olması durumunda, taşınmazın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. İrtifak hakları belirli bir süreli veya süresiz olarak kurulabilir. İrtifak hakkı kamulaştırması elektrik, su, gaz ve kanalizasyon gibi toprağın altından ya da üzerinden geçirilen hatlarda kullanılmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'na göre irtifak hakkı, bir taşınmazın üzerine diğer bir taşınmaz lehine yüklenen bir külfet olarak tanımlanır. Kamulaştırma hukukundaki irtifak hakkı bu tanımın dışındadır. Kamulaştırma yoluyla diğer bir taşınmaz lehine değil, kamulaştırmayı yapan idare lehine irtifak hakkı kurulur (Tanrıvermiş 2011)

Birçok ülkede derinden geçen maden galerileri yada tüneller için irtifak hakkı tesisine gerek yoktur. Bunların genellikle araziye zarar vermeyecekleri kabul edilir. Ancak Türk Medeni Kanunu'nda ki mülkiyet kavramı gereğince bunlar içinde bir bedel takdiri yapılması gerekmektedir (Tanrıvermiş 2011).

2.2.4.5 Trampa

2942 Sayılı Kanununun 26. maddesine göre, mal sahibinin kabul etmesi halinde, kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmazın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz.

2.2.4.6 Acele kamulaştırma

2942 Sayılı Kanun'un 27. maddesine göre, 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleciliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmazların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin ismi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın onuncu madde esasları dairesinde ve on beşinci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına onuncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaza el konabilir.

2.2.4.7 Bedelsiz kullanma

Kamulaştırma Kanunu'nun 28. maddesine göre, milli savunma, inşaat ve tesisatı için gerekli görülen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını, hiçbir resim ve ücrete tabi olmadan kullanmaya Milli Savunma Bakanlığı yetkilidir. Bayındırlık, Köy İşleri Bakanlıkları ve Kooperatifler ile T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de aynı sebep ve şartlarla, demiryolu hattının veya karayolunun veya su tesislerinin her yönündeki, gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyet ve tasarrufunda veya ruhsatname ile intifaları altında bulunmayan kireç, taş ve kum ocaklarını hiçbir resim ve ücrete tabi olmadan kullanabilirler.

2.2.4.8 Kamu kurumları ve tüzelkişileri arasında taşınmaz mal devri

2192 Sayılı Kanun'un 30. maddesine göre, kamu tüzelkişilerinin ve kurumlarının sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurum tarafından kamulaştırılamaz. Taşınmaz mala, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8. madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedele göre, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire

muvafakat etmez veya altmış gün içerisinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idaresince incelenerek iki ay içerisinde kesin karara bağlanır.

Taraflar bedelde anlaşamazsa alıcı idare, devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde 10. maddede yazılı usule göre mahkemeye başvurarak, kamulaştırma bedelinin tespitini ister. Mahkemece, 10. maddeye göre kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen miktarın peşin ve nakit olarak mal sahibi idareye verilmek üzere belirleyeceği bir bankaya yatırması ve yatırıldığına dair makbuzun ibrazı için alıcı idareye on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bu süre bir defaya mahsus uzatılabilir. Alıcı idare tarafından kamulaştırma bedelinin mal sahibi idare adına bankaya yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın alıcı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin mal sahibi idareye ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin temyiz hakları saklıdır. Taşınmaz mal, devir amacı ve devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi takdirde devreden idare 23. madde uyarınca taşınmazı geri alabilir, bu husus tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

3. YÖNTEMLER

Araştırmada kentsel sit alanı içerisinde Kentsel Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği yapılarak yapılan kamulaştırmalar sonucunda meydan alanı kazandırılan Amasya İli Merzifon İlçesi alanı örnek çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Çalışmada kamulaştırma alanı içerisinde satın alma, trampa, devir yöntemleriyle kamulaştırılan alanların değerlerinin incelenmesi, kamulaştırmaların mal sahiplerine ve kiracılara olan etkileri ile kamulaştırma sonrasındaki çevrede bulunan meydan alanına cephesi olan taşınmazların değer değişimlerinin incelenmesine yönelik yöntemler uygulanmıştır.

3.1 Verilerin Toplanmasında Kullanılan Yöntemler

Verilerin toplanmasında resmi kurum kayıtları incelenmiş, anket çalışması yapılmış ve yerel gazetelerde çıkan haberler incelenmiştir. Veri toplanmasında kullanılan yöntemler aşağıda açıklanmıştır.

3.1.1 Resmi kurum kayıtlarının incelenmesi

Veri toplanması sürecinde Merzifon Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Hukuk Müşavirliği, Kadastro Müdürlüğü, Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü gibi örgütlerin veri ve kayıtları elde edilmiştir. İlgili veriler üzerinden detaylı incelemeler yapılmıştır. Kamulaştırma alanının içerisindeki taşınmazlara ait kıymet takdir komisyon raporları, yargı süreci sonucu kamulaştırılanlarda mahkeme kararları, bilirkişi raporları, maliye hazinesine ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan taşınmazların kamulaştırılma işlemlerinde belediye ve kamu kurumları arasındaki yazışmalar elde edilerek detaylı olarak incelenmiştir. Kamulaştırma alanı çevresinde bulunan taşınmazların değer değişimlerinin incelenmesi amacıyla, taşınmazlara ait 2000–2015 yılları arasında gerçekleşen satışlar, vergi değerleri ilgili kurum kayıtlarından alınmıştır.

3.1.2 Anket

Kırsal ve kentsel arazi ve arsa piyasasında veriler genellikle kayıt edilememekte ve sağlıklı kayıt düzeninin olmaması halinde, veri temininde en önemli kaynak, anketle elde edilen veriler olmaktadır (Yang 1986, Ventolo ve Williams 2001). Kamulaştırmaların mal sahipleri ve kiracılar üzerindeki etkileri ile meydan projesi tamamlandıktan sonra taşınmaz piyasasındaki değişimlerin incelenmesi amacıyla veri toplanmasında karşılıklı görüşme ve anket yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz piyasası değer değişiminin incelenmesi amacıyla meydan alanına cephesi bulunan alım satımı yapılan ve kirada bulunan taşınmazlardan görüşmeyi kabul eden malik ve kiracılarla karşılıklı görüşme yapılmış, taşınmazların satış değerleri, meydan projesi öncesi ve sonrası kira değerlerine ilişkin veriler toplanmıştır. Kamulaştırma alanındaki, kamulaştırmaların mal sahiplerine ve kiracılara olan etkilerinin incelenmesi için anketle veri toplanmış, ayrıca kamulaştırma alanı çevresinde bulunan taşınmazların malikleri ile görüşülerek alım satımı yapılan ve kirada bulunan taşınmaz verileri elde edilmiştir. Serbest alım satım yapan emlak ofisleriyle görüşmeler yapılarak anket uygulanmış, kayıtlarından yararlanılmıştır.

3.1.3 Yerel basında kamulaştırmaların yansımalarının incelenmesi

Merzifon ilçesinde bulunan yerel gazetelerden Pusula, Bilgi ve Olay gazetelerinin arşivlerine bakılmıştır. 2008 yılından itibaren Meydan Projesi ile ilgili haberler taranmıştır. Yerel basında kamulaştırmaların yansımaları ile ilgili veriler toplanmıştır.

3.2 Kamulaştırmalarda Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Taşınmaz değerlemede kullanılan yöntemler, kamulaştırma alanındaki taşınmazların değerlerinin tespit edildiği Kıymet Takdir Komisyon Raporları ve bilirkişi raporlarının değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

3.2.1 Arsa değerlemede kullanılan yöntemler

Arsa vasfındaki taşınmazların değerlemede değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satış değerleri esas alınmakta ya da dönüşüm değeri veya çıkartma tekniği kullanılarak işlem yapılmaktadır. 4650 Sayılı Kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırma bedelinin tespiti ve esasları kısmında 11. madde (g) bendinde arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin dikkate alınarak işlem yapılması zorunludur. Benzer arsaların alım satım fiyatından hareketle birim m² alım satım fiyatının, değerlendirilen arsanın olumlu ve/veya olumsuz özelliklerine göre düzeltilmesi zorunlu olmaktadır. (Tanrıvermiş vd 2004). Alım satım değerleri bilinen ve amaca uygun arsaların gerçek alım satım değerlerinin birime dönüştürülmesinde aşağıdaki eşitlik (3.1) kullanılmaktadır (Mülayim 2001 ve Tanrıvermiş 2010).

$$De=D1+D2+....+Dn/G1+G2+....+Gn=\sum D / \sum G \quad (3.1)$$

Burada, D1....Dn: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların fiilen gerçekleşen alım satım değerleri, G1....Gn: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların yüzölçümü ve De: karşılaştırma (emsal) için alınan arsaların ortalama alım satım değerini (TL/m²) göstermektedir. Belirlenen emsal taşınmazların yapılaşma oranları, izin verilen kat sayısı, emsal veya izin verilen toplam inşaat alanları gibi özellikleri ile değeri etkileyecek bütün nitelik ve unsurlar benzer ise bu eşitlik kullanılarak birim emsal değer analizi yapılacaktır. Değerlenecek taşınmazlar ile emsallerin yapılaşma oranı, izin verilen kat sayısı, büyüklükleri ve toplam inşaat alanları gibi özellikler farklı ise taşınmaz değerinin toplam inşaat alanının birimine düşen alım satım değeri [Değer/(E*Yüzölçümü)] olarak ifade edilecektir. Emsaller ile değerlendirilen taşınmazların uyumlaştırılmasında genel olarak aşağıdaki faktörler kullanılmaktadır (Tanrıvermiş 2011b):

- Parsel yüzölçümü (alanı) ve parselin konumu (ana yola cepheli olması, ana cadde/sokak üzerinde olması, köşe başında olması gibi),
- Parselin biçimi ve arsa toprağının fiziksel yapısı,

- Parsel boyutları, derinlik, plan şekli ve kentsel işlev,
- Yapılaşma koşulları ve ön cephe uzunluğu,
- Arsanın üzerinde bulunduğu yol, cadde ve sokak genişliği,
- İmar planında getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler (kat sınırlaması, yeşil alan ve sit kararları, yapılaşma yasağı, TAKS, KAKS veya E gibi),
- Arsada zeminin jeolojik- topoğrafik yapısı,
- Arsanın sosyal, kültürel donatı ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu,
- Arsa üzerindeki hak ve yükümlülükler (irtifak hakkı, vefa hakkı, ipotek gibi),
- Arsa vasfında taşınmazın tapuda arazi olarak görülmesi (DOPO düşülmemiş).

Değerlemede, konu taşınmazlar ile aynı ilçe, mahalle, cadde ve sokaklardan benzer konum ve imar özelliklerine sahip satışlardan emsallerin saptanması gerekir. Taşınmaz satışının emsal olarak alınması için, (i) değerlendirme gününden önce olması, (ii) özel amaçlı satış olmaması, (iii) kamulaştırma yoluyla el değiştirme biçiminde olmaması, (iv) taşınmazın yanında, aynı bölgede veya yakınında ve değişik nitelikte olması uygun görülmüştür²¹ (Tanrıvermiş 2011b). Arsa değerlendirme emsalin değerlendirme gününden önceki tarihlerde satılmış olması ve özel amaca konu olmaması başlıca ilkedir. Özel amaçlı satışlarla bağışlama, ipoteğin paraya çevrilmesi, icra ve iflas yoluyla yapılan satışlar, muvazaalı (anlaşmalı) satışlar, tapu devir masraflarından kaçınmak için düşük beyan edilen satışlar ifade edilmektedir (Böke 2003).

Arsa vasfındaki taşınmazlar ile karşılaştırılacak emsallerin niteliklerinin benzer olması zorunlu olup, benzerlikte; yüzölçümü, parseller arasındaki uzaklık (bitişik ya da yakın adalarda bulunması), aynı imar haklarına sahip olması, fiyatlarda en azından yaklaşık değerinde olması gibi nitelikler emsalin seçilmesine esas alınması gereken unsurlar arasında bulunmaktadır (Tanrıvermiş 2011b). Emsal taşınmazlar nitelikleri bakımından değerlendirilen taşınmazlara benzerliği yanında fiziksel yakınlığı da içermelidir²². Aynı bölgede yapılan satışların tamamı dışlanarak başka bir bölgede gerçekleştirilen bir

²¹ Yargıtay 5.H.D., E:2002/5946, K:2002/11243, T:16.05.2002, Yargıtay 18 H.D., E:2002/5544, K:2002/6618, T:10.06.2002, Yargıtay 5 H.D.,E:1988/18990, K.1989/5740, T.23.03.1989, Yargıtay 18 H.D., E:2002/5214, K:2002/7213, T:25.06.2002, Yargıtay 5.H.D., E:2002/17752, K.202/11782, T:23.05.2002.

²² Yargıtay 5.H.D., E:1999/2322, K.1999/4972, T.25.03.1999.

satışı, bütün parseller için tek ve değişmez emsal almak, taşınmaz değerlendirme işleminin yeterince özen gösterilerek yapılmadığı izlenimini vermektedir²³.

Türkiye’de iç ve doğu bölgelerindeki birçok il ve ilçe merkezinde değerlendirme zamanına yakın tarihlerde yapılmış, özel amacı olmayan ve üzerinde yapı bulunmayan emsal satışlara ulaşılmasında sorun yaşanmaktadır. Amaca uygun emsal satış bulunmaması halinde, üzerinde yapı olan ve yakın zamanda yapılan gerçek alım satım değeri bilinen arsalarda değerlemede dikkate alınabilir. Böyle durumlarda arsalara dönüşüm fiyatına göre de değer biçilebilir. Bu durumda arsanın değeri, taşınmazın bütünüünün (arsa + yapı) pazar değerinden üzerinde yapılabilecek yapının inşaat değerinin çıkartılması ile bulunur. Bu yaklaşıma göre değerlendirme işleminin yapılması, arsa alım satımının hiç olmadığı veya çok seyrek olduğu yerlerde uygulanır (Tanrıvermiş 2012). Yapının inşaat değerinin tespitinde taşınmazın niteliğine göre resmi birim maliyet fiyatları listesindeki hangi gruba girdiği belirlenip, yeniden üretim maliyeti hesaplanmaktadır. Bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayınlanmaktadır. Bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, yapıların kullanım türü ve sınıfına göre saptanmıştır. Bu bedellere asansör, kalorifer veya klima bedelleri dahil değildir. Yapı tipi, kalitesi, inşaat sınıfı gibi niteliklere göre belirlenmiş olan birim m² ya da m³ maliyet bedelinin, yapının miktarı ile çarpılması sonucu maliyet değerine ulaşılır (Tanrıvermiş 2012). Yapının maliyet- birikmiş amortisman yöntemiyle bulunan bugünkü değeri, zemin (arsa) değerine eklenerek taşınmazın toplam değeri bulunmaktadır (Aliefendioğlu 2010).

Kıymet takdir komisyon raporlarında taşınmaz değerlemesinde, yapı yaklaşık maliyet fiyatları tespitinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri” kullanılmıştır. Bu bedeller yapıların kullanım türü ve sınıfına göre saptanmıştır. Yapıların maliyet bedelleri belirlendikten sonra yıpranma oranları saptanmıştır. Yapı maliyet bedelinden yıpranma oranı düşülerek, değerlendirme günündeki yapı değeri bulunmuştur. Bulunan yapı değerine komisyonca tespit edilen arsa değeri eklenerek, toplam taşınmaz değerine ulaşılmıştır. Birlikte raporlarında, çalışma alanında bulunan taşınmazların değerlemesinde emsal

²³ Yargıtay 18.H:D:,E:1997/2550, K.1997/4011, T.29.04.1997.

taşınmazların “dönüşüm değeri (çıkartma yöntemi)” kullanılarak, yapılı arsa değerinin yapıların maliyet-birikmiş amortisman yöntemiyle bulunan net maliyeti çıkarılıp, arsa değeri bulunmuştur. Bulunan arsa değerine değerlendirilen yapının net maliyeti eklenerek taşınmaz değeri tespit edilmiştir. Çıkartma yöntemi, özellikle kırsal alanlardaki yapılı taşınmazlarda, yapıların toplam taşınmaz değerine katkısının düşük olması ve arsa alım-satım değerinin bilinmemesi gibi durumlarda kullanılır (Tanrıvermiş, 2012).

3.2.2 Arazi değerlendirilmede kullanılan yöntemler

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kamulaştırılacak taşınmazların cinsleri arazi ise taşınmaz mal veya kaynağın değerinin tespitinde kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlara göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirinin dikkate alınması gerekmektedir. 2942 Sayılı Kanun’un 11. maddesine göre arazilerin kamulaştırma bedellerinin tahmini için gelir yönteminin kullanılması zorunlu olup, bu yöntemle kamulaştırılacak arazilerin yıllık ortalama net gelirleri ve yörede geçerli kapitalizasyon faiz oranının veya literatürde tanımlandığı biçimiyle kapitalizasyon oranının (capitalization rate) bilimsel esaslara uygun olarak saptanması gerekli olacaktır (Anonim 1983b, Murray vd. 1983, Tanrıvermiş vd. 2004ab, Tanrıvermiş vd. 2008ab, Tanrıvermiş 2008abc).

3.2.2.1 Tarım ürünlerinin üretim masraflarının analizi

Gelire göre arazi değerlendirilmede, münavebe sistemlerinde yer alan ürünlerde fiziki girdi kullanım düzeyi (fiziki maliyet) ile maliyetlerin (parasal maliyetin) tespiti zorunludur. Tarımsal üretim yapılması için birçok masrafa katlanılması gerekmekte olup, bunların her birine maliyet masrafları veya maliyet unsurları denir. Artık gelir tekniğine göre arazi değerlendirilmede yaygın üretim faaliyetlerine göre arazi kirası hariç üretim masrafları analiz edilmektedir. Tarımsal üretimde maliyeti oluşturan masraflar, (i) arazi kirası, (ii) işçilik masrafları, (iii) cari masraflar, (iv) amortismanlar, (v) faiz ve (vi) genel idare giderleri olarak sıralanabilir. Maliyet unsurları analizinde aşağıdaki yaklaşımlar

izlenmektedir (Açıl 1977, Kıral vd. 1999, Rehber 1999, Mülâyim 2001, Tanrıvermiş vd. 2004a,b, Tanrıvermiş vd. 2008 a,b):

Arazi kirası: Belirli bir arazinin üretimde kullanılması karşılığında dikkate alınmakta ve alınması gereken bedel arazi kirası olacaktır. Arazi kiralanmışsa, fiilen ödenen (mal ve/veya para karşılığı) kira bedeli ve varsa diğer kiralama masrafları arazi kirası olarak alınacaktır (Açıl 1976).

İşçilik Masrafları: Belli bir ücret karşılığında çalıştırılan daimi ve geçici işçilere mal ve/veya para olarak yapılan ödemeler, ayrıca aile işgücünün işletmede çalışıyor ise ücret karşılıkları toplamıdır. İşletme sahibi ve aile bireylerinin üretim faaliyetinde çalışması karşılığı hesaplanırken, emsal ücret yaklaşımı ile aynı işin yabancı işgücüne yaptırılması halinde ödenecek günlük bedel dikkate alınmaktadır.

Cari Masraflar: Üretimde kullanılan tohumluk, gübre, fide, fidan, su ücreti, mücadele ilacı, alet ve makinelere ait akaryakıt, yağ ve tamir bakım masrafları, ürün sigortası primleri, pazarlama masrafları ve üretim koluna bağlı diğer masraflardan oluşmaktadır.

Amortismanlar: Amortisman, sabit sermaye unsurlarının üretime doğrudan katılması veya dolaylı şekilde hizmetiyle, yıpranma, aşınma, demode olma ve yaşlanmaya bağlı olarak hizmet yeteneğini ve değerini kaybetmesidir. Nakit veya fiilen yapılan bir masraf değildir. Yıllık amortisman payı olarak üretim masraflarına ilave edilmektedir.

Sermaye Faizi: Arazi sahibinin, üretim faaliyetinde kullandığı girdiler tutarını, alternatif bir alanda değerlendirmesi halinde, belirli bir faiz geliri elde etme imkânı bulunmaktadır. Üretim girdilerine yatırım yapılması halinde, üretim için harcanan paranın faiz gelirinden vazgeçilmiş olunur (fırsat maliyeti). Faizi, üretim faaliyetinde bulunmanın risk karşılığı olarak kabul eden ekonomistlerde bulunmaktadır (Açıl 1977, Rehber 1999). T.C. Ziraat Bankası tarımsal işletme kredilerine uygulanan faiz oranları, sermayenin üretimde bağlı kaldığı süreler esas alınıp, sermaye faizi tespit edilmektedir.

Genel İdare Giderleri: İşletmenin sevk ve idaresi, sosyal hizmetler ile üretim faaliyetlerini ilgilendiren ortak hizmetler için yapılan işlemlerin karşılıklarından oluşmaktadır. Genellikle gayrisafi üretim değeri (GSÜD)'nin % 2-7'si veya üretim masraflarının % 2-7 'si arasında değişen bir oran olabilmektedir (Açıl 1976, Murray vd 1983, Kıral vd 1999, Mülayim 2001). Ülkemizde değerlendirme araştırmalarında genellikle masraflar toplamının % 3'ü alınarak genel yönetim giderleri saptanmaktadır (Tanrıvermiş vd 2004a).

2942 Sayılı Kanun'a göre arazilerin gelir değerini tespitinde GSÜD'den arazi kirası dışındaki bütün maliyet unsurlarının tamamının karşılıkları toplamının çıkarılması gerekmektedir. Yargıtay'ın konuyla ilgili kararında, "Üretim giderleri içerisine tarla kirası, masrafların faiz karşılığı ve genel idare giderleri dahil edilmemelidir²⁴." denilmektedir.

3.2.2.2 Ürünlerin gayrisafi üretim değerleri ve net gelirleri analizi

Arazi değerlemesi, taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlara göre olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelire göre yapılmaktadır. Net gelir, çevredeki mutad münavebe sistemine göre ürünün hasat ve pazarlama dönemindeki ortalama çiftçi eline geçen satış fiyatı üzerinden GSÜD hesaplanıp, arazi kirası hariç toplam üretim masrafları düşülüp net gelir ortalama olarak tahmin edilmektedir. Özellikle sulu arazi varlığının kıt olduğu yerlerde, arazilere üst üste her yıl aynı ürünlerin ekildiği gözlenmekle birlikte, gelir analizinde tek ürünle yetinilmeyerek çevrede ekilmesi mutad olan ürünler dikkate alınmalıdır. Arazide erken veya mutad olandan daha fazla ürün elde etmek için uygulanabilecek tarımsal yöntem ve tesisler bu analizde dikkate alınmayacaktır²⁵.

Tek yıllık tarla ürünlerinde GSÜD ile bireysel ürünlerin net gelirlerinin analizinde izlenen yaklaşımlar aşağıda verilmiştir (Murray vd 1983, Rehber 1999, Kıral vd. 1999,

²⁴ Y.18.H.D., E:2003/7981, K:2003/9107, T:11.02.2003.

²⁵ Y.18.H.D., E:2002/2107, K:2002/3465T.02.04.2002.

Mülayim 2001, Tanrıvermiş vd. 2004ab, Tanrıvermiş vd. 2006e, Tanrıvermiş vd. 2008ab, Tanrıvermiş vd. 2011abc):

Yaygın Münavebe Sistemlerinin Tanımlanması: Arazinin yıllık ortalama net gelirinin analizinde öncelikle arazide yaygın olarak uygulanan münavebe sistemleri tespit edilmektedir. Sonraki aşamada, yaygın münavebe sistemlerinde yer alan her bir ürünün ortalama verimi, çiftçi eline geçen ürün fiyatları, GSÜD'leri ve üretim masrafları hesaplanmaktadır. Münavebe sisteminin tasarımında, çevrede yetiştirilen ve genelde münavebeye alınan ürünler yerine, çevre yerleşimlerde yaygın olarak ekilmeyen ürünlerin dikkate alınması hatalı olacaktır²⁶. Yargı organları kararlarında da arazi değerlemesinde, çevrede ekilmesi yaygın olan çeşitli ürünlerin yıllara göre münavebesi sonunda elde edilecek ortalamalara göre işlem yapılması ve gelir saptanması istenmektedir²⁷.

Bitkisel Ürün Verimlerinin Analizi: Tarımsal üretimin özellikleri dikkate alındığında, bir faaliyet yılının verilerinin analiziyle net gelirlerinin belirlenmesi yanıltıcı sonuçların elde edilmesine neden olacaktır. Gelir yöntemine göre değerlemede, arazilerin gelecek yıllarda getirebileceği net gelirlerin tespiti için, ilgili taşınmazın geçmişteki ve bugünkü yıllık net gelirleri esas alınmaktadır. Bunun için ekstrem hava koşullarının etkilerinin minimize edilmesi amacıyla geçmiş 5–10 yıllık ürün verimlerinin ortalamasının alınması hedeflenmektedir (Mülayim ve Güneş 1986, Mülayim 2001). İşletmelerde muhasebe kayıtları tutuluyorsa, bu kayıtlardan çıkarılan veriler kullanılarak arazinin net geliri minimum hata payı ile tespit edilmektedir. Ancak ülkemizde hemen hemen bütün tarım işletmelerinde muhasebe kayıtları tutulmadığından gerekli veriler arazi malikleri ve/veya kullanıcıları beyanlarına göre toplanmaktadır. Anketle toplanan fiziki veriler, tarla ürünlerinde minimum bir münavebe yılını kapsamakta ve geçmiş yıllar ile cari yıla ilişkin olarak toplanan fiziki verilere cari yılın çiftçi eline geçen ürün fiyatları uygulanarak, parsel üzerinde yetiştirilen ürünlerin GSÜD'leri belirlenmektedir.

²⁶ Y.18.H.D., E:1998/8199, K:1998/9984, Y.18.H.D., E.2002/6544, K:2002/6990, T.18.06.2002.

²⁷ Y.18.H.D., E:1998/4754 ve K:1998/6564.

Arazinin Yıllık Ortalama Net Gelirinin (Rantının) Analizi: Arazilerde yaygın olarak yetiştirilen ürünlerin GSÜD'lerinin saptanmasında, ortalama ürün verimleri ve çiftçi eline geçen (işletme avlusu) ürün fiyatları dikkate alınmaktadır. Yaygın üretim faaliyetlerinde, GSÜD, üretim masrafları ile arazilerin net gelirleri (rantları) saptanmaktadır. Arazi gelirleri analizinde aşağıda verilen eşitlik (3.2), eşitlik (3.3), eşitlik (3.4) ve eşitlik (3.5) kullanılmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2008a,b,c):

$$\text{GSÜD(Ana ürün)} = \text{Ortalama verim(Kg/Da)} \times \text{Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)} \quad (3.2)$$

$$\text{GSÜD (Yan Ürün)} = \text{Ortalama Verim (Kg/Da)} \times \text{Çiftçi Eline Geçen Ürün Fiyatı (TL/Kg)} \quad (3.3)$$

$$\text{Toplam GSÜD} = \text{GSÜD(Ana Ürün)} + \text{GSÜD(Yan Ürün)} \quad (3.4)$$

$$\text{Net Gelir(Net Kira Geliri)} = [(\text{Toplam GSÜD}) - (\text{Arazi Kirası Hariç Tesis ve Üretim Masrafları})] \quad (3.5)$$

Tarım arazilerinde GSÜD analizinde belirlenen ortalama ürün verimleri, işletme avlusu fiyatları [Pazar fiyatı-(stopaj+satış giderleri)] ile çarpılmaktadır. Benzer biçimde GSÜD'den çıkarılması gereken çeşitli üretim masraflarının hesabında da, üretim girdilerinin işletme avlusu fiyatları [pazar fiyatı-(stopaj+satış giderleri)] kullanılmaktadır. Gelir analizinde, arazinin dekarı başına ödenen doğrudan gelir desteği, yetiştirilen ürünlerden bağımsız bir ödeme olduğundan dikkate alınmamalıdır. Ancak birim ürün fiyatı başına yapılan destekleme ödemesi, doğrudan ürüne yönelik olduğundan, arazi gelirinin analizinde yargı kararlarının aksine ihmal edilmemelidir (Tanrıvermiş vd. 2008a,b).

Arazilerin yıllık ortalama net gelirlerinin analizi, arazilerin maliki, ortakçı veya kiracı tarafından işletilmesine göre değişiklik gösterir. Ayrıca, arazi net geliri, arazilerin nevelerine (tarla arazisi, bağ arazisi, meyve bahçeleri ve ağaçlık arazi gibi) göre de değişmektedir. Ancak ülke genelinde arazilerin maliki tarafından işletilmesi biçimi yaygın olduğundan, arazinin ortalama net gelirlerinin analizinde bu işletme biçimi esas alınmaktadır. Malik tarafından işletilen arazilerde yıllık ortalama net gelir, eşitlik (3.6) kullanılarak belirlenmektedir (Rehber 1991, Mülâyim 2001).

$$R = \text{GSÜD} - (M + \text{İf} + \text{İü} + \text{Eü} + V) \quad (3.6)$$

Eşitlik (3.6)'de verilen R: arazinin yıllık ortalama net geliri (rantı), GSÜD: gayrisafi üretim değeri, M: işletme alanı dışından sağlanan üretim araçları ve hizmetlere ilişkin masraflar, amortismanlar, sigorta, tamir ve bakım giderleri, İf: işletme (müstecir) sermayesi faizi, İü: idare ücret karşılığı, Eü: el emeği (işgücü) ücret karşılığı, V: işletme ile ilgili emlak vergilerin göstermektedir.

Yeniden iskan ve ipotek olarak gösterilen işletme veya işletmenin sabit (duran) varlıklarının kredi (teminat) değerinin analizi çalışmalarında olduğu gibi, işletmenin bütünü için değerlendirilecek ise, eşitlik (4.5) kullanılarak arazinin rantı (arazinin payına düşen net gelir) saptanmaktadır. Kamulaştırma çalışmalarında genellikle parsel düzeyinde çalışılmakta ve özellikle mevzuatta değerlendirme esasları arasında tarımsal işletme bütünlüğü yerine parsel bütünlüğü esas alındığından, arazinin geliri yaygın münavebe sistemlerinde yer alan ürünlerin net geliri üzerinden saptanmaktadır. Bireysel ürünlerin net gelirleri, eşitlik (3.7)'de görüldüğü gibi, GSÜD ile kira hariç üretim masrafları arasındaki farktır (Tanrıvermiş vd. 2004a, Tanrıvermiş vd. 2008 a,b).

$$R = [GSÜD - (\text{Arazi Kirası Hariç Toplam Üretim Masrafları})] \quad (3.7)$$

3.2.2.3 Arazilerde geçerli kapitalizasyon oranının tespiti

Kapitalizasyon oranının saptanması oldukça güç bir işlemdir. Literatürde bazı yaklaşımlar önerilmektedir. Bunlar, bir yıl vadeli tasarruf mevduatı ile süreklilik ve güvence yönünden araziye benzer yatırımlar olarak kabul edilen uzun vadeli devlet ve şirket tahvilleri faiz oranları, ipotek karşılığı alınan orta ve uzun vadeli tarımsal kredi faiz oranları ve pazar yaklaşımı gibidir (Anonim 1983, Murray vd. 1983, Rehber 1984, Aras 1994, Tanrıvermiş 200a, Mülâyim 2001). Uzun vadeli devlet ve şirket tahvilleri, garanti ve süreklilik yönünden nispeten araziye benzer özellikleri sahiptir. Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de ekonominin istikrarlı olduğu dönemler çok ender olup, bu ülkelerde enflasyon ve diğer makroekonomik sorunlar, bir yıl vadeli tasarruf mevduatı ile uzun vadeli devlet ve şirket tahvillerinin faiz oranlarının bu amaçla kullanımına olanak vermemektedir. Arazi kapitalizasyon oranı, sanayi ve ticaret gibi yatırımların faiz oranlarından, arazinin daha garantili ve gelirinin uzun süreli olması nedeniyle farklı

ve çok daha düşüktür. Bunun için arazi kapitalizasyon oranı saptanırken, sanayi ve ticaret yatırımlarının faiz oranlarının kullanımı, özellikle para ve sermaye piyasalarının istikrarsız olduğu gelişmekte olan ülkelerde pek mümkün olmamaktadır (Tanrıvermiş 2000a,b).

Taşınmazların piyasa değerlerinin karşılaştırılmasında benzer 5-8 adet, minimum 3 adet arazinin gerçek satış değerinin bilinmesi gerekli görülmektedir (Ventolo ve Williams 2001). Aslında bu amaçla minimum 20-30 parsel ile ilişkin bilgilerin kullanılması daha tutarlı sonuçlar verebilecektir. Ancak ülkemizde aynı yörede ve belli bir zaman diliminde bu sayıda arazi alım-satım değerine ulaşmak mümkün olmamaktadır. Yerleşim birimlerinde fiilen alım-satımı yapılan amaç için uygun araziler belirlenmekte ve söz konusu arazilerin anlaşılabilir alım satım değerleriyle hesaplanan yıllık ortalama net gelirleri kapitalizasyon oranının tespitinde kullanılmaktadır (Tanrıvermiş 2004a,b, Tanrıvermiş vd. 2008a,b).

Yerel düzeylerde araştırma yapılacak il, ilçe ve köylerde benzer ve gerçek alım-satım değerleri bilinen arazilerin net gelirleri ($\sum R$), gerçek satış değerleri ($\sum D$) arasındaki mevcut ilişki ($\sum R / \sum D$), kapitalizasyon oranının tahmin edilmesine olanak verecektir. Bunun için çok yeni ve benzer sayıda birçok arazinin satış fiyatlarının bilinmesi gerekir. Satış fiyatları ($D_1, D_2, D_3, \dots, D_n$) bilinen arazilerin yıllık ortalama net gelirleri ($R_1, R_2, R_3, \dots, R_n$) hesaplandıktan sonra, yörede kullanılacak kapitalizasyon oranı (f); $\sum R / \sum D$ formülü eşitlik (3.8) ile belirlenecektir (Murray vd. 1983, Rehber 1999, Mülayim 2001, Tanrıvermiş vd. 2004ab, Tanrıvermiş vd. 2008ab):

$$f = \frac{R_1 + R_2 + R_3 + \dots + R_n}{D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_n} = \frac{\sum_{i=1}^n R}{\sum_{i=1}^n D} \quad (3.8)$$

Kapitalizasyon oranı; her bir il, ilçe, yöre ve hatta arazi neveleri ile arazilerin tasarruf biçimine göre değişim göstermektedir. Ayrıca bu oran yörelere göre tarım arazilerine olan arz ve talebe bağlı olarak da değişmektedir. Eşit miktarda net gelire sahip olan iki araziden, hangisinin talebi ve dolayısıyla değeri fazla ise, onun kapitalizasyon oranı daha düşük olacaktır (Mülayim vd. 1986 sayılı ve Esengün 1996, Tanrıvermiş 2000).

Belirli bir il., ilçe ve yatırım alanında arazi neveleri ve arazinin işletme biçimine göre kapitalizasyon oranları ayrı ayrı belirlendikten sonra söz konusu alanda tartılı ortalama yöntemi ile ortalama kapitalizasyon oranı hesaplanmaktadır. Belirli bir yörede veya yatırım alanında kullanılabilir ortalama kapitalizasyon oranı ise, eşitlik (3.9) ile saptanmaktadır (Mülayim vd.1986, Tanrıvermiş 2000, Tanrıvermiş 2004a,b):

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^k f_i \cdot X_i}{\sum_{i=1}^k f_i} \quad (3.9)$$

Eşitlik (3.9)'de f_i : frekans (her bir arazi nevi için alım- satımı yapılan arazi sayısı), X_i : her bir arazi nevi için saptanan kapitalizasyon oranı ve \bar{X} : ise ortalama kapitalizasyon oranını göstermektedir.

İl ve ilçe ve hatta yöre düzeylerinde belirlenen ortalama kapitalizasyon oranı, söz konusu yerleşim yerinde arazi değerlendirme için bir referans veya baz teşkil edebilecektir. Ancak bir il, ilçe için bulunan ortalama oranının değerlendirilen parsellerin özelliklerine göre düzeltilmesi gerekecektir. Belirli bir il, ilçe için geniş kapsamlı araştırma ve belgelendirilen anketlere dayalı olarak saptanan ortalama kapitalizasyon oranı, belli bir arazinin değerlemesinde hareket noktası alınmak üzere kullanılabilir²⁸. Buna göre kıymet takdiri komisyonları ve bilirkişiler, belirli bir yerleşim yeri için belirlenen ortalama kapitalizasyon oranının bireysel arazilere göre düzeltilmesinde, arazinin kapitalizasyon oranını olumlu ve/veya olumsuz etkileyebilecek niteliklerini dikkate almak durumunda olacaklardır. Kapitalizasyon oranının azaltılmasına veya yükseltilmesine neden olan başlıca faktörler bilinmekle birlikte, söz konusu faktörlerin kapitalizasyon oranı üzerindeki olumlu ve/veya olumsuz etkisinin derecesi bilinmemektedir. Arazi, bulunduğu bölgeye oranla değer üzerinde olumlu etkilere neden olabilecek özelliklere sahip ise, kapitalizasyon oranı azaltılacak, aksi durumda ise yükseltilecektir²⁹.

²⁸ Y.H.G.K., E:1995/18-426, K:1995/687, T:28.06.1995, Y.H.G.K., E:1996/18-23, K:1996/129, T:06.03.1996.

²⁹ Belirli bir yatırım alanı veya yerleşim yerinde arazi nevelerine göre ortaya konulan kapitalizasyon oranının alt yerleşim yerleri ile parsel düzeyinde farklılaştırılmasına yönelik araştırma sonuçlarına ilişkin olarak detaylı bilgi için bakınız: H. Tanrıvermiş ve Y. Aliefendioğlu, Sayan Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali ile Enerji Nakil Hattı Projesi Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri Kamulaştırma ve

Kapitalizasyon oranları; il, ilçe, belirli bir proje alanı, arazi neveleri, meyve bahçesi, bağ, çayır ve ağaçlık araziler gibi, farklı topoğrafik yapı (düz veya ova, hafif eğimli ve dağlık arazi gibi), farklı yöre ve işletme tasarruf şekillerine göre de değişim göstermektedir. Ayrıca bu oran arazilerin yaygın işletme biçimlerine (malik, kiracılık ve ortakçılık gibi) bağlı olarak da farklı olabilmektedir. Belirli bir yöre belirlenen kapitalizasyon oranında değişiklik olup olmadığı, bu yörelerde periyodik aralıklar ile yapılacak alan araştırmaları ile belirlenmelidir (Açıl 1976, Birinci 1996, Tanrıvermiş 2000). Kapitalizasyon oranının tek bir uzman tarafından saptanması oldukça zor olup, uzun zaman almaktadır. Konu uzmanı olan kişi ve kuruluşlarca yerel alanlarda yapılacak araştırmalar ile yörede geçerli olan kapitalizasyon oranının saptanması, değerlendirme çalışmalarının kısa sürede ve sorunsuz olarak tamamlanması yönünden önem taşımaktadır (Tanrıvermiş 2000, Tanrıvermiş vd.2004a,b).

Kapitalizasyon oranının belirlenmesinde esas alınan söz konusu olumlu unsurlar aynen tekrarlanarak fazladan objektif ölçü olarak kabul edilmek şartıyla taşınmazın kamulaştırma değerinin yükseltilmesi doğru olmayacaktır³⁰. Diğer bir ifadeyle 2942 Sayılı Kanununun 11. maddesinin f bendine göre arazilerin kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlara göre ve olduğu gibi kullanılmalara halinde getirecekleri net gelirleri esas tutularak değerlendirme yapılmalıdır. Aynı maddedeki i bendine göre de, bedelin tespitinde etkisi olacak diğer objektif ölçülerinde söz konusu değer tespitinde dikkate alınması mümkündür. Kapitalizasyon oranlarının tespitinde etkili olan faktörlerin (büyükşehirler ve önemli yerleşim merkezine yakınlık gibi) i bendi kapsamında tekrar değerlendirilmesi doğru olmadığı gibi, tarımsal faaliyet ve gerekleri dışında kalan gerekçelerle (sosyal ve kültürel olanaklar, sosyal altyapı, belediye veya mücavir alan içinde olma gibi) bu bende göre artırım yapılması da doğru değildir³¹. Diğer yandan taşınmazın kumlu- taşlı bünyede, derin-geçirgen, havadar, iyi su tutma kapasitesine sahip olması ve anayollara yakınlık, ulaşım ve pazarlama kolaylığı değer biçme ilkelerinden net gelirin esas unsurunu oluşturan yer ve koşullara ilişkindir. Bu nedenle

Kamulaştırma ve İrtifak Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:5, 2011, Ankara

³⁰ Y.5.H.D., E:1993/23164, K:1994/770, T:24.01.1994.

³¹ Y.18.H.D., E:1992/10466, K:1992/10760, T:3.11.1992.

aynı unsurlar “bedelin saptanmasında etkili olacak diğer objektif ölçü” kapsamında tekrar göz önüne alınarak belirlenen değer arttırılmaz³²(Tanrıvermiş vd. 2011abc).

3.2.2.4 Farklı tür ve yaşlardaki ağaçların değerlendirme yöntemleri

Meyve bahçeleri ve ağaçlık tesis edilmiş arazilerde, yıllara göre saptanan GSÜD’lerinden, ilgili yıllarda yapılan tesis ve üretim masrafları çıkarılarak yaşlara göre elde edilen ortalama rantlar hesaplanmaktadır. Yaşlara göre belirlenen net gelirler, bileşik faiz formülleriyle ekonomik ömrün sonuna faizleri ile birlikte toplanarak sabit periyodik arazi rantı bulunmaktadır. Sürekli plantasyonlar için saptanan sabit periyodik arazi rantı ($\sum_{i=1}^n(R)$), aşağıdaki eşitlik (3.10) ile kapitalize edilerek tesisin çıplak toprak değeri takdir edilmektedir (Mülayim 2001, Tanrıvermiş 2006a,b):

$$D_0 = \frac{\sum_{i=0}^n(R)}{qn-1} \quad (3.10)$$

Eşitlik (3.10)’da tanımlanan D_0 : meyve bahçesi ve meyvesiz ağaçlık tesis edilmiş arazilerin çıplak toprak değeri, ($\sum_{i=0}^n(R)$) : meyve bahçesi ve meyvesiz ağaçlık tesis edilmiş arazilerin yıllara göre hesaplanan gelir gider farklarının faizleri ile birlikte ekonomik ömrün sonundaki toplamı; n:meyve bahçesinin ekonomik ömrü ve $q=1+f$ olup, f: kapitalizasyon oranını göstermektedir.

Değerleme tekniklerinin belirli bir olaya uygulanmasında, genellikle belirli bir yaştaki sürekli plantasyonun değerlendirilmesi sorunuyla karşılaşmaktadır. Bu amaçla belirli bir t yaşındaki yonca, meyve bahçesi, ağaçlık ve bağın değerinin saptanması gerekir. Belirli t yaşındaki plantasyonun çıplak toprak değeri ile ağaçla kaplı arazi değerinin ayrı ayrı takdirinde, geçmiş değerler yöntemi ve gelecek değerler yöntemi kullanılabilir. Geçmiş değerler yönteminde, tesisin ekonomik ömrünün başındaki çıplak toprak değeri (D_0), qt ile çarpılarak t yılına (değerlendirme tarihine) getirilmekte ve bu toplamdan sıfır yılından t yılına kadar olan dönemin rantlarının toplamı çıkarılmaktadır. Buna göre t yılındaki bir sürekli plantasyonun değeri aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanmalıdır:

³² Y.5.H.D., E:1986/520, K:1986/2397, T:27.02.1986.

$$Dt = Do \cdot qt - \sum_0^t (R) \quad (3.11)$$

Eşitlik (3.11)'de Dt: herhangi bir yaştaki meyve bahçesi ve meyvesiz ağaçlık tesis edilmiş arazilerin ağaçla kaplı arazi değerini göstermektedir. Belirli bir yaştaki tek bir ağaç veya ocağın değerinin saptanmasında ise; Do ile Dt arasındaki farkın dekardaki ortalama ağaç veya ocak sayısına bölünmesi gerekmektedir [Ağaç değeri= (Dt-Do)/Dekardaki ortalama ağaç /ocağın sayısı] (Tanrıvermiş 2006c).

Değerleme sürecinde taşınmazların üzerindeki meyveli ve meyvesiz ağaçların envanteri yapıp, arazi üzerindeki tek tek farklı tür ve yaşlardaki ağaçların birim değerleri analiz edilmektedir. Meyveli ve meyvesiz ağaçların takdir edilen bedelleri, taşınmazın toplam kamulaştırma bedeline ilave edilmektedir. Arazi üzerinde tek tek çeşitli meyve ağaçları bulunduğu zaman, her bir tür için ayrı ayrı çıplak toprak değeri (Do) ve ağaçla kaplı arazi değerlerinin (Dt) takdir edilmesi gerekecektir. Tek tek farklı tür ve yaşlardaki ağaçlar üretim döneminde ise, söz konusu türlerin çıplak toprak ve ağaçla kaplı arazi değerleri arasındaki fark, dekardaki normal ağaç sayısına bölünerek birim ağaç değerleri saptanmaktadır. Farklı tür ve yaşlardaki meyve ağaçları tesis döneminde ise, toplam maliyet (yatırım) bedeli üzerinden ve ekonomik ömürlerini tamamlamış ağaçların değerleri de kereste değeri üzerinden takdir edilmektedir (Mülayim ve Güneş 1986, Mülayim 2001, Tanrıvermiş ve Gündoğmuş 2004). Süs bitkilerin değerlendirilmesinde bitkilerin türleri ve yaşlarına göre maliyet bedelleri (satın alma, taşıma, dikim ve bakım giderleri toplamı) üzerinden işlem yapılmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2011abc).

3.2.3 Yapı değerlemesinde kullanılan yöntemler

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesi h bendinde “yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını” esas alınarak yapı değerinin tespit edileceği belirtilmiştir. Diğer bir ifadeyle Kamulaştırma Kanunu'na göre yapılara maliyet yöntemiyle değerlendirilmesi gerekir. Ayrıca aynı kanunun 19. maddesinin son fıkrasında “başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap

edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise 11. madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir” denilmektedir.

Değerlemede dört farklı maliyet kavramı bulunmaktadır. **Yeniden üretme maliyeti**, değerlendirilecek yapının mümkün olduğunca aynı tasarım, aynı inşaat malzemeleri ve işçilik kalitesi ile tamamen aynıysın ya da bir kopyasının üretilmesinde ulaşılabilecek maliyettir. Yeniden üretme maliyeti kullanılarak yapıdaki mevcut işlevsel eksikliklerin ve kusurların süreceği kabul edilir. **Yerine koyma maliyeti**, değerlendirilecek yapı ile aynı yararlılığa sahip bir yapının güncel tasarım teknikleri, çağdaş inşaat malzemeleri ve işçilik kalitesiyle üretilmesi halinde hesaplanacak maliyettir. **Tarihsel maliyet**, yapının orijinal olarak üretildiği ve hizmete sokulduğu zamandaki maliyeti ifade eder. **Güncelleştirilmiş tarihsel maliyetler** ise yapıların tarihsel maliyetleri biliniyorsa bunlar maliyet endeksleriyle güncellenerek bulunan maliyetlerdir. Kamulaştırma alanındaki arazi üzerinde bulunan yapılarda yeniden üretim maliyeti aranmalıdır (Tanrıvermiş 2012). Maliyet yöntemi aşağıdaki formülle ifade edilir:

$$TD=AD+YD \quad (3.12)$$

Eşitlik (3.12)'de TD= yapıyı taşıyıcı değer, AD= arsa-arazi değeri ve YD= yapı ve eklentilerin değerlendirme günündeki sürüm değeridir.

Değerlemede maliyet tahmini üç yöntemle yapılmaktadır. **Fiyat analizi (keşif) yöntemiyle**, yapı üretiminde kullanılan tüm dolaylı ve dolaysız maliyet unsurlarını ayrı ayrı ve tam olarak hesaba katılmaktadır. Fiyat analiziyle bütün yapı bileşenlerinin üretiminde kullanılan malzeme, işçilik tutarları ayrı ayrı belirlenir. Bu bedel dolaylı maliyetler ve yüklenici karı ile toplanarak yapının toplam maliyetine ulaşılır. Bu yöntem ayrıntılı ve zaman alıcı çalışma gerektirdiğinden, değerlendirme uzmanlarınca nadiren kullanılmaktadır. **Ortalama maliyet fiyatları yöntemi**, nispeten kolay, hızlı ve yaygın biçimde kullanılan yöntemdir. Resmi ya da özel kuruluşlar tarafından belirlenmiş birim maliyetler kullanılır. Birim maliyetler ile taşınmazın birimi çarpılarak taşınmazın maliyetine ulaşılır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından her yıl ortaklaşa yayımlanan “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri”

ortalama maliyet fiyatları olarak kullanılmaktadır. Bu veriler yapıların yapıların yerine koyma maliyet tutarlarını göstermektedir. Bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri yapıların kullanım türü ve sınıfına göre saptanmaktadır. Maliyet analizleri yapıları inşaat türlerine göre; (a) çelik karkas, (b) betonarme karkas, (c) yığma kagir, (d) yığma yarı kagir, (e) ahşap, (f) taş duvarlı, (g)gecekond, (h) basit yapılar olarak sınıflandırılmaktadır. İnşaat maliyet bedelleri yapıları kullanım türlerine göre de şöyle sınıflandırmaktadır: (a) fabrika ve imalathane binalar, (b) fabrika imalathane sosyal binaları, (c) otel binaları, (d) sinema tiyatro binaları, (e) hastane klinik binaları, (f) banka sigorta binaları, (g) idare binaları, (h) benzin istasyonu yıkama binaları, (ı) yer altı garajları, (i) müstakil garajlar, (j) çok katlı garajlar, (k) yurt binaları, (l) okul binaları, (m) yüzme havuzları, (n) banyo ve hamamlar, (o) pazar fuar yapısı, (ö) soğuk hava depoları, (p) kurutma yerleri, (r) silolar, (s) transformatör binaları, (ş) diğer ticarethane ve işyerleri, (t)mesken binaları. Metrekare inşaat maliyet bedellerine asansör, klima veya kalorifer tesisat bedelleri dahil olmamaktadır. Vergi değerlerinin tespitinde binada kalorifer, klima ve asansör tesisatı varsa bu bedellere kalorifer ya da klima için %8 ve asansör için %6 oranında ilave yapılmaktadır. Bu yöntemde yapı tipi, inşaat sınıfı gibi niteliklere göre belirlenmiş olan birim m² ya da m³ maliyet bedelinin, yapının miktarı ile çarpılması sonucu maliyet değerine ulaşılmaktadır. **Yapı yaklaşık maliyet yönteminde ise**, binalarda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabına esas, yapı yaklaşık maliyetlerine ilişkin ilgili mevzuatta belirtilen birim maliyet ile yapı inşaat alanının çarpımından elde edilen bedeli; binalarda yapılacak değiştirme, güçlendirme ve esaslı onarım işlerinin ve bina dışında kalan yapılarda ise yapının keşif bedelinin yapı alanının birim maliyetle çarpımı sonucu bulunan değerdir. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici karı dahil belirlenmiştir. Yapı yaklaşık birim maliyetleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından her yılın başında belirlenmekte olup, tüm yıl boyunca bir sonraki yıl ilanına kadar geçerlidir.

Yapıların değerlendirme günündeki maliyet bedelleri hesaplandıktan sonra yıpranma oranları düşülmektedir. Yapıda yıpranma, fiziksel, fonksiyonel, çevresel etkilerle meydana gelmektedir. Amortisman tahmini için üç temel maliyet belirleme yöntemi

bulunmaktadır. **Piyasadan çıkartma yöntemi**, amortismanın içinde çıkartılabileceği emsal satışların bulunmasına dayanır. Piyasa satışları ile doğrudan karşılaştırmalar yapar, anlaşılması açıklanması kolaydır. **Yaş- ömür yöntemi**, taşınmazın efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasındaki orantıyı kullanarak saptanan bir amortisman süresidir. Yapının ekonomik ömrü, üretimden itibaren toplam olarak gelir sağladığı süredir; efektif yaş ise gayrimenkulün göstermiş olduğu yaştır. Binanın efektif yaşı toplam ekonomik ömrüne oranlandığı için binanın ekonomik ömrü boyunca doğrusal bir biçimde eskidiği varsayılır. Mülkün efektif yaşının toplam ekonomik ömür beklentisine oranı ve bu oranın toplam maliyet ile çarpılması ile bulunmaktadır. **Ayrıştırma yöntemi (döküm yöntemi)** ise, toplam tahmini aşınma payı bileşenleri paylaştırılır veya her bir yıpranma payı unsuru tahmini toparlanarak, toplam aşınma payı hesaplanır.

Değerlemede, maliyet tahmini yapıldıktan sonra toplam maliyetten amortisman çıkarılır ve üzerine arazi değeri eklenerek piyasa değeri eşitlik (3.13) deki gibi bulunmaktadır.

$$\text{Piyasa değeri} = ((\text{İnşaat maliyeti} + \text{girişimci karı}) - \text{amortisman}) + \text{arsa/arazi değeri} \quad (3.13)$$

Başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında, binalarda asgari levazım bedeli ödenmektedir. Asgari levazım değerinin hesabında yapı ve eklentilerin yapımında kullanılan bütün malzemenin işçilik ve yapımçı karı gibi unsurlar gözetilmeksizin, piyasadaki en düşük değerlerinden yapım yılı veya yıllarına göre yıpranma payı düşüldükten sonra elde edilecek miktar dikkate alınmaktadır (Tanrıvermiş 2012).

3.3 Geçmiş Yıllara İlişkin Değerleri Güncelleştirme Yöntemleri

Kamulaştırma alanındaki farklı tarihlerde kamulaştırma işlemi tamamlanan taşınmazların kamulaştırma değerlerinin ve birim arsa değerlerinin karşılaştırılabilmesi için ve projenin çevre taşınmaz değerine etkisinin incelenmesinde değerlerin güncellemesi yapılmıştır. Geçmiş yıllardaki fiyatların güncellenmesinde aşağıdaki eşitlik (3.14) kullanılmıştır.

$$X = a \frac{D}{b} \quad (3.14)$$

Eşitlikte X: değerlemenin yapılacağı zamana göre düzeltilmiş arsa değeri, b: alım satım değerinin yapıldığı ayın indeks sayısı, D: her hangi bir yılda arsanın fiilen gerçekleşmiş alım satım değeri ve a bilinen arsa değerinin taşınacağı zamana ilişkin indeks sayısını göstermektedir.³³

3.4 Projenin Çevre Taşınmaz Değerine Etkisinin Analizinde Kullanılan Yöntemler

Kamulaştırmalar sonucunda yapımı tamamlanan meydan inşaatı sonrasında ve öncesindeki cephesi bulunan taşınmazların değer değişiminin incelenmesi amacıyla vergiye esas değerlerindeki değişimler, kira değer değişimleri, proje öncesi ve sonrası yapılan satış değerleri incelenmiştir.

3.4.1 Taşınmazların vergi değeri değişiminin incelenmesi

2942 sayılı kanununun 11. maddesinin d bendinde vergi beyanı değerlemede esas alınacak unsurlar arasında gösterilmiştir. Değerlenen taşınmazın cinsi ister arsa olsun, ister arazi olsun, mutlaka vergiye esas değeri de araştırılarak değerlendirme sürecinde bir parametre olarak ele alınacaktır. Arazi vasfındaki taşınmazların değerlemesinin yapılması durumunda değerlendirilen taşınmaz ile emsal alınan taşınmazların emlak vergisine esas alınan ya da alınması gereken değerlerinin de tahmin edilecek taşınmaz değerinde teyit edilmesinde kıyasen yararlanılabilecektir (Aliefendioğlu 2012).

Değerleme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim m² değerinin, değerlendirilecek taşınmazların bedelinin tespiti için yeterli olmadığı ve emlak vergisi genel beyan dönemi için belirlenen asgari taşınmaz değerlerinin pazar değerlerinin altında kaldığı bilinmektedir. Bununla birlikte gerek mahkeme, gerekse taraflar ve bilirkişi kurulları tarafından konu taşınmazlar ile emsal taşınmazların değerlendirme tarihindeki vergi beyan değerlerinin ya da buldukları sokak veya caddeler için emlak vergisine

³³ Yakın tarihli emsal bulunmaması halinde, daha uzak mevkilerden emsal satışlar veya eski tarihlerde yapılan satışlarla karşılaştırma yapılarak mesafe durumu ve aradan geçen zaman içindeki değer artışlarının da dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir.(Bkz: Yargıtay 5.H.D. E:1971/9451 ve K:10666)

esas ve belediyelerce belirlenen birim değerlerinin belediyelerden sorulmuş olması gerekmektedir.³⁴

Meydan alanına cephesi bulunan taşınmazlara ait buldukları cadde ve sokakların 2002, 2006, 2010, 2014 yıllarına ait birim arsa metrekaresi değerleri 2015 yılına güncellenerek değer değişimleri incelenmiştir.

3.4.2 Arsa birim değer değişiminin incelenmesi

Emsal taşınmazlar nitelikleri bakımından değerlendirilen taşınmazlara benzerliği yanında fiziksel yakınlığı da içermelidir³⁵. Aynı bölgede yapılan satışların tamamı dışlanarak başka bir bölgede gerçekleştirilen bir satış, bütün parseller için tek ve değişmez emsal almak, taşınmaz değerlendirme işleminin yeterince özen gösterilerek yapılmadığı izlenimini vermektedir³⁶. Meydana cephesi bulunan taşınmazlardan proje sonrası ve öncesi satış değerleri mal sahipleri, emlak ofisleri ile yüz yüze görüşülerek elde edilmiş, bina sınıfına göre bulunan yapı değeri, alım satım değerinden çıkartılıp arsa değeri bulunmuştur. Arsa birim değeri de hesaplanıp proje öncesi ve sonrası arsa birim değerinin değişimi fiyat güncellemesi yapılarak incelenmiştir.

3.4.3 Taşınmazların kira gelirleri değişiminin incelenmesi

Meydan alanına cephesi olan taşınmazların proje öncesi ve sonrası kira bedelleri incelenmiştir. Malike ödenen aylık net kira bedeli, kiralanan alanın birimine düşen kira, kiralanan taşınmazın özelliği, kira sözleşmesinin özelliği incelenerek proje öncesi ve sonrası durum karşılaştırılmıştır.

Taşınmazların kira ve diğer gelirleri ile satış fiyatları, esasen aynı piyasa güçlerinden etkilendiklerinden, gelir ve satış fiyatları birbirleriyle aynı yönde ve aynı oranda değişme eğiliminde olur. Eğer taşınmazın aylık ve yıllık kira fiyatları dalgalanırsa, söz

³⁴ Y.18. H.D. E.1999/3107, K.1999/5180, T:26.04.1999,Y18 H.D. E:1999/11005, K.1999/13179, T.25.10.1999, Y 18 H.D. E:1999/5454, K:1999/7281, T:07.06.1999

³⁵ Yargıtay 5.HD. 1999/2322, K. 1999/4972, T.25.3.1999

³⁶ Yargıtay 18.H.D. E.1997/2550, K.1997/4011, T.29.04.1997

konusu taşınmazların satış fiyatları da bu hareketi yaklaşık olarak aynı derece ve yönde değişim göstererek izler (Ventola ve Williams 2001).

Satış fiyatları ve gelir arasındaki ilişki, bir faktör ya da oran olarak ifade edilmekte ve buna paydadaki büyüklüğün cinsine göre brüt kira çarpanı, brüt gelir çarpanı, potansiyel brüt gelir çarpanı, efektif brüt gelir çarpanı ve net gelir çarpanı gibi adlar verilmektedir. Bu amaçla aşağıdaki eşitlik (3.15) ile eşitlik (3.16) kullanılarak arazilerin neveleri ve yerleşimlerine göre geçerli çarpan katsayıları elde edilmiştir (Tanrıvermiş 2008).

$$\text{Brüt Gelir Çarpanı} = \frac{\text{Benzer taşınmazların satış değerleri (D)}}{\text{Benzer taşınmazların brüt gelirleri (BG)}} = \frac{\sum_{i=1}^n D}{\sum_{i=1}^n BG} \quad (3.15)$$

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer taşınmazların satış değerleri (D)}}{\text{Benzer taşınmazların kira gelirleri (KG)}} = \frac{\sum_{i=1}^n D}{\sum_{i=1}^n KG} \quad (3.16)$$

Eşitlik (3.15) ve eşitlik (3.16)'da paydadaki gelir kavramları değiştikçe, çarpanın adı da değişir. Gelir arttıkça çarpan katsayısı azalacak, gelir sabit kalmak koşuluyla taşınmazın satış fiyatı yükseldikçe, çarpan katsayısı yükselecektir. Özellikle konut finansman sistemi ile ilgili 5582 Sayılı Kanun'un uygulanmasına paralel konutların gelirleri sabit kaldığı halde, satış değerlerindeki aşırı artış, çarpan katsayısının yükselmesine neden olmuştur. Çarpan katsayısının yükselmesi, konuta yatırılan paranın geri dönüş süresinin uzamasına ve konut yatırımının fizibil olmaktan çıkmasına neden olmaktadır (Tanrıvermiş, 2008). Çarpan katsayısının makul ve isabetli tespiti için değerlendirme uzmanı, yerel düzeyde, yakın zaman önce satılan, satıldıkları zaman fiilen kiracılar tarafından kullanılan ve kiralari bilinen minimum dört adet başka benzer taşınmazın satış ve gelir verilerine sahip olmalıdır (Ventola ve Williams, 2001). Bu verilerin işlenmesi sonucu bulunan çarpan katsayısı, daha sonra konu taşınmaza ilişkin gerçekleşen kira veya kira projeksiyonlarına uygulanarak konu taşınmazın tahmini değeri saptanabilir. Bunun için aşağıda verilen eşitlik (3.17) ve eşitlik (3.18) yazılabilir (Tanrıvermiş, 2008).

$$\text{Konu Taşınmazın Değeri} = \text{Taşınmazın Yıllık Brüt Geliri} \times \text{Brüt Gelir Çarpanı} \quad (3.17)$$

$$\text{Konu Taşınmazın Değeri} = \text{Taşınmazın Brüt Kira Geliri} \times \text{Brüt Kira Çarpanı} \quad (3.18)$$

4. MERZİFON MEYDAN PROJESİ ÖRNEĞİ

4.1 Arazi Ediniminde Kullanılan Yöntemlerin Analizi

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinde belediyenin yetkileri ve imtiyazları sayılmış, h bendinde “Mahalli müşterek hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmek” ve i bendinde “Borç almak, bağış kabul etmek” olarak belirtilmiştir. Kamulaştırma alanında bulunan taşınmazlardan şahıslara ait olanların satın alma yöntemi kullanılarak kamulaştırıldığı, Maliye Hazinesine ait olanın bina bedeli ödenerek 3194 Sayılı Kanun'un 11. maddesine göre belediyeye bedelsiz terk edildiği, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların ise trampa yöntemiyle kamulaştırıldığı görülmüştür.

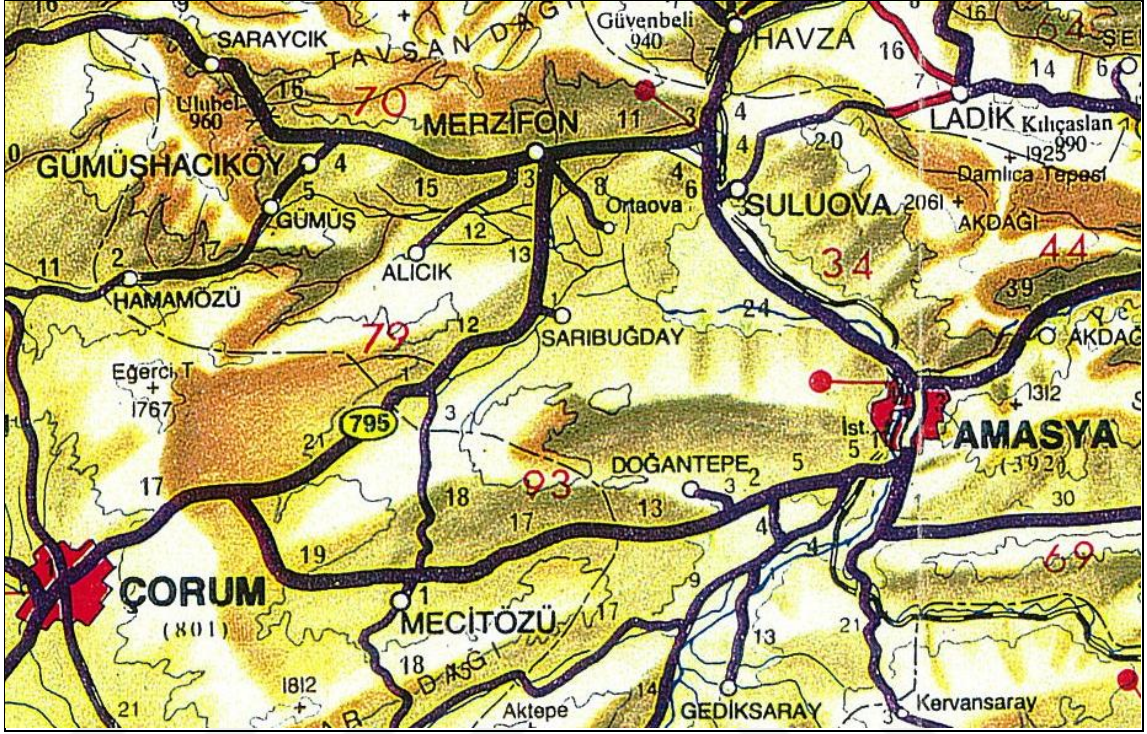
4.2 Merzifon İlçesinin Genel Tanıtımı ve Özellikleri

Amasya ilinin Merkez ilçeden sonra ikinci büyük ilçesi olan Merzifon'un doğusunda Suluova, batısında Gümüşhacıköy, güneyinde Çorum ve Mecitözü ilçesi, kuzeyinde Samsun ilinin Vezirköprü ve Havza ilçeleri yer almaktadır. İlçe yüzölçümü 972 km², nüfusu 54.425'dir (Anonim 2015a).

Merzifon'un maden yatakları bakımından zengin olması, açık bakır yataklarının bulunması yöredeki yoğun yerleşimlerin başta gelen nedenlerindedir. Coğrafi koşulların ticarete uygunluğu da gelişmeye ivme kazandırmıştır. M.Ö. 4000 yıllarında yörede görülen ilk yerleşimler, madenlerin işletilmesiyle M.Ö. 3000 yıllarında Anadolu'nun en zengin topluluklarının bu bölgede çıkmasına olanak sağlamıştır. İlk yerli halklardan sonra Hititler, M.Ö. 2000 yılından itibaren yöreye egemen olmuştur. Hristiyanlığın ortaya çıkmasında etkin rol oynayan ilk yedi kilise burada kurulmuştur (Anonim 2012).

Genellikle ılıman olan iklim, ilçenin Karadeniz ve İç Anadolu arasında bir geçit bölgesi olması nedeniyle, bazen Karadeniz bazen de İç Anadolu'nun karasal iklim özelliğini

gösterir. Karadeniz iklimi kadar yağışlı olmayan ve karasal iklim kadar da kurak olmayan bir geçiş iklimi mevcuttur (Anonim 2012).



Şekil 4.1 Merzifon ilçesinin konumunu gösteren harita (Anonim 1996)

Merzifon'un bulunduğu bölgenin doğal sınırları doğuda Yeşilirmak, batıda Kızılırmak ve kuzeyde Karadeniz'den oluşmaktadır. Merzifon ovası, doğuda Akdağ, batıda İnegöl Dağları, kuzeyde Taşan Dağları ve güneyde Çakır Dağları ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 710 m.'dir (Anonim 2012).

Merzifon ve çevresinde doğal bitki örtüsü büyük ölçüde yerini düzenli tarım ve bağ bahçe alanlarına bırakmıştır. Yerleşik alanın kuzey, batı ve güney bölgesinde genel olarak tarlalar yer alırken, bağ bahçe alanları daha çok kentin doğusunda yer almaktadır. Arazi killi ve kireçtaşı toprak yapısına sahip olup, bu arazide en çok buğday, arpa, şekerpancarı, ayçiçeği, soğan, haşhaş, mısır, üretimi yapılmaktadır (Anonim2014a).

Birinci derece deprem bölgesinde yer alan Merzifon'da yapılan jeolojik araştırmalara göre, ilçenin kuzeyindeki eğimli alanları oluşturan Eosen yaşlı Kuzuluk formasyonu

önemli alanlar olarak değerlendirilmiştir. Alanın kuzeyindeki eğimli alanların bitimi ile başlayan ve güneydeki düzlüklere kadar inen ve alüvyon yelpaze olarak adlandırılan kesimler mevcuttur (Anonim 2014b).

İlçede organize sanayi ile birlikte küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Organize sanayi bölgesi kentin güneyindedir. Amasya ilinin 1. derece kalkınmada öncelikli iller arasında yer alması organize sanayinin gelişmesini sağlamıştır. Bunların dışında kentin kuzey, batı ve yine güneyinde un, yumurta, süt ürünleri, yağ ve beton fabrikaları, kömür işletmesi bulunmaktadır (Anonim 2014a).

Ana karayolu hattı, Samsun-Ankara bu hat üzerinde Merzifon bulunmaktadır. Diğer bir önemli karayolu bağlantısı batıya bağlantıyı sağlayan ve Osmaniye ve Gümüşhacıköy'den geçerek Merzifon ilçesinde Ankara-Samsun karayolu ile kesişen hattır. Merzifon, yaklaşık 18 km. doğusundaki Hacıbayram İstasyonuyla İç Anadolu ve Samsun'a demiryoluyla, Samsun-Ankara, Samsun-İstanbul karayollarının kesişme noktasında olması özelliğiyle yurdun tüm yerleşimlerine bağlantılıdır. Denizyolu bağlantısı Samsun ilinden sağlanmaktadır. Havayolu ile ulaşım Merzifon sivil havaalanının faaliyete geçmesinden sonra rağbet görmeye başlamıştır (Anonim 2015b).

Yerleşmede kent estetiğini oluşturan ve görsel değeri olan tarihi yapı ve alanlar bulunmaktadır. Belediyenin yaptığı çalışmalarla Saat Kulesi etrafında peyzaj çalışmaları yapılmış, Taşhan, Bedesten ve Kara Mustafa Paşa Camii restore çalışmaları, ayrıca meydan düzenlemeleri yapılmıştır.

4.3 Kamulaştırma Alanı ve Özelliklerinin Analizi

Taşınmazların kamulaştırma bedellerinin takdiri açısından öncelikle arsa ve arazi ayırımının yapılması ve taşınmazların değerini etkileyecek bütün olumlu ve/veya olumsuz faktörlerin incelenmesi gerekmektedir. Taşınmazların imar planı, belediye ve/veya mücavir alan sınırı içinde ve çevresinde olması, sit alanı içinde ve çevresinde olması, mevzi imar planı yaptırılan parsel olması, çevre düzeni planı içinde kalan tarımsal niteliği korunacak özel ürün alanları veya yerleşime açılacak alan içinde

olması, diğer çevresel özellikler, taşınmaz üzerinde çeşitli hak ve yükümlülüklerin olması gibi faktörlerinde değerlendirilmesi zorunlu olacaktır.³⁷ Bir taşınmazın arsa olup olmadığını belirlemede öncelikle, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulunun “Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Kararı” ve Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kurulu’nun 17.04.1998 tarihli kararı esas alınmalıdır. Değerleme gününde, (i) belediyece yapılan uygulama imar planı içinde olan, (ii) uygulama planı içinde olmadığı takdirde belediye ve mücavir alan içinde bulunan, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinin tamamından yararlanan ve (iv) çevresi meskûn olan taşınmazların değerlendirilmesinde nevinin arsa olarak ele alınması gerekir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki mevzi imar planlı parseller, ticari işletmeleri ve yerleşim alanları ile bölge planı, çevre düzeni planı ve turizm geliştirme planı gibi planlama alanlarında bulunan taşınmazların, fiilen tarımsal faaliyetlere ayrılmamış olsa bile arazi olarak değerlendirilmesinin yapılması gerekecektir. Taşınmaz ve çevresine sunulan hizmetler; Yargıtay uygulamalarına göre ancak değer artırıcı unsur olarak değerlendirilmelidir (Tanrıvermiş 2013).

Kamulaştırılan alanının, Merzifon Belediyesi İmar Planı sınırları içerisinde kadastro parseli olduğu, her türlü belediye hizmetlerinden yararlandıkları ve çevresinin meskûn olduğu görülmüştür. Diğer bir ifadeyle, proje alanındaki bütün taşınmazların imar planı içinde kaldığı, kamulaştırma bedeli takdirinde ve yargı süreci başlayan parsellerin bilirkişi raporları incelendiğinde arsa değeri bulunduğu görülmüştür.

Meydan Projesi kapsamında kamulaştırma işlemi yapılan gayrimenkuller kadastronun 198 ada ve 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ile 13 numaralı parselleri, 216 ada ve 1, 2 ve 28 numaralı parselleri, 925 ada ve 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24 ile 27 numaralı parselleri ile 238 ada ve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ile 12 numaralı parselleridir. Bunlardan 198 ada ve 1 parselde belediye hizmet binası bulunmaktadır. Belediye hizmet binasında 65 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunlardan 10 adedi şahıs mülkiyetinde diğerleri Merzifon Belediyesi adına kayıtlı olup, 35 adet bağımsız

³⁷ Bakınız: R. Demirci, H. Tanrıvermiş ve E. Gündoğmuş, Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları ve Arazi Net Gelirlerinin Tespitine İlişkin Mühendislik Hizmetleri Araştırması: Ankara-Polatlı –Sivrihisar Devlet Yolu (Ankara- Polatlı Kesimi) Güzergah Raporu, EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, 2002 , Ankara, s.19-20.

bölüm belediye tarafından kullanılmaktadır. 216 ada ve 28 parselde bulunan 5 katlı Halk Eğitim Müdürlüğüne tahsisli Maliye Hazinesine ait bina bulunmaktadır. 198 ada ve 6, 7, 8, 9, 10, 11 ile 12 numaralı parsellerde bulunan işyerleri, 238 ada ve 8 ile 10 numaralı parsellerde bulunan arsalar ile 925 ada ve 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24 ile 27 numaralı parsellerde bulunan işyerlerinin mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne aittir. Meydan Projesinin yapımının tamamlanmasıyla Merzifon'un en önemli üç tarihi eseri olan Kara Mustafa Paşa Camii, Taşhan adıyla maruf kervansaray ve külliyesinin ticaret merkezi olan Bedesten'in ana caddesindeki yapıların kaldırılarak şehrin tarihi dokusunun canlandırılmasının sağlanması hedeflenmiştir. Ayrıca mevcut alanla, şehre yeterli gelmeyen 1.750 m²'lik eski meydanın büyütülmesi de amaçlanmıştır. Meydan alanı aynı zamanda kentsel sit alanı içerisinde kalmaktadır. Kentin çekirdek yerleşim alanı içinde yer alan sit alanı, tarihi ticaret merkezi olarak gelişmiştir. Alanın kuzeyi, güneyi ve batısı konut alanları ile çevrilmiştir. Batı sınırını oluşturan Cumhuriyet Caddesi ise kentin en önemli ticaret ve trafik aksıdır. Kentsel sit alanının güney/güneydoğusunda bulunan bölge meydan alanına da isabet eden konut ve ticaretin bir arada yer aldığı tarihi doku özelliklerini de yer yer koruyan alandır. İmar planı değişikliğinden önce bu alanın Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli kısımlarında bitişik nizam 5 katlı ticarethane fonksiyonunda, arka kısımlar ise bitişik nizam 2 katlı ticarethane fonksiyonunda olduğu görülmüştür.

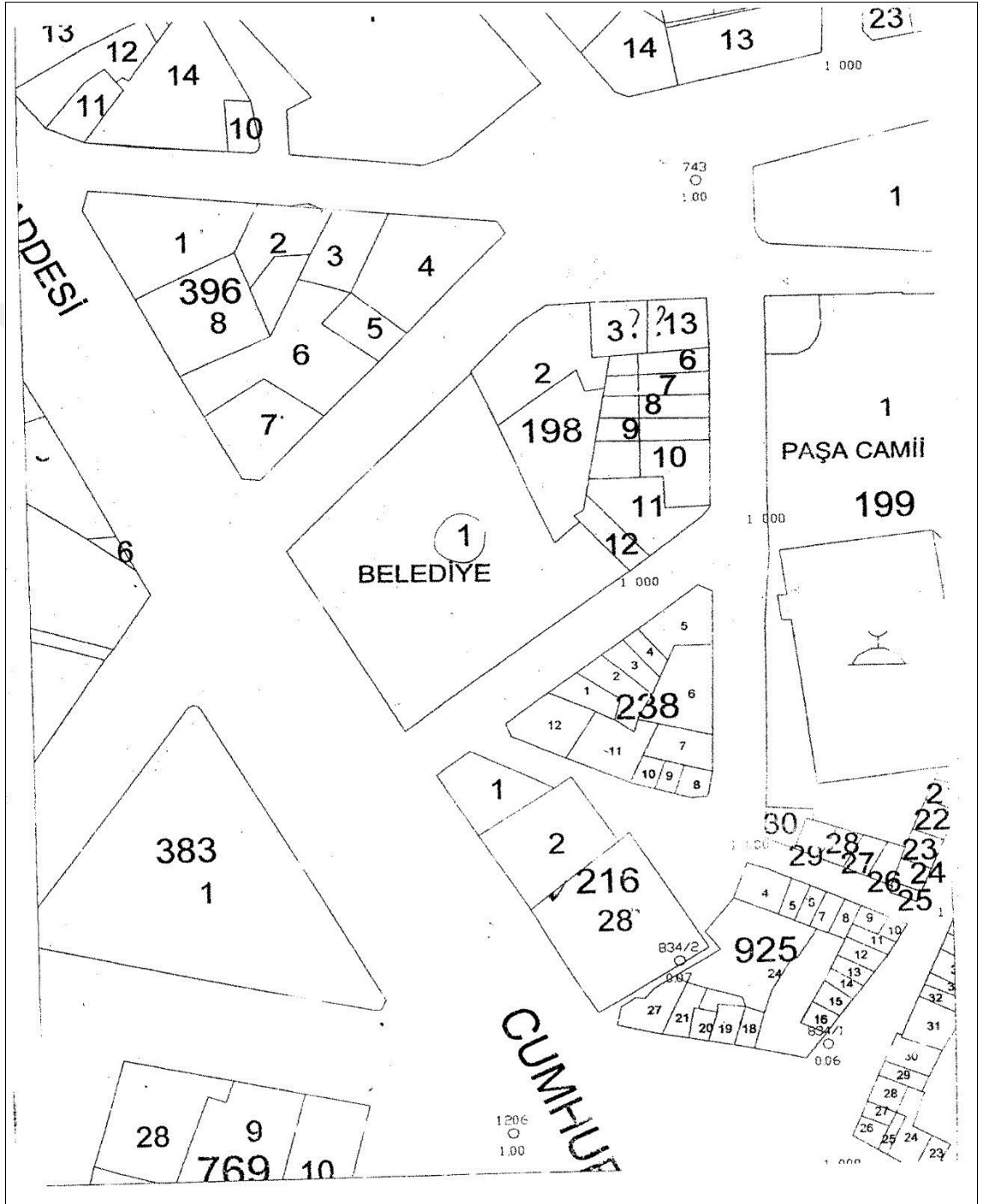
4.3.1 Kamulaştırma alanı çevresindeki anıtsal yapılar ve özellikleri

Kamulaştırma alanı sit alanı içerisinde kalmaktadır. Bu alan çevresinde bulunan anıtsal yapılar ve özellikleri aşağıda açıklanmıştır.

4.3.1.1 Çifte Hamam

Hoca Süleyman mahallesinde yer alan hamam, 397 nolu adayı oluşturan ve bugün de hala kullanılan bir yapıdır. Sultan 2.Murat tarafından 1388 yılında yaptırılmış olan hamamın her iki kısmında da soyunmalık bölümü kâgir duvarlı ve ahşap tavanlıdır. Tavan ortasında yine ahşap feneri bulunmaktadır. Batı yöndeki dar bir kapıyla soğukluğa geçilmektedir, bu kısmın üst örtüsü beşik tonozdur. Kemerlerle üç bölümü

ayrılmış olan soğukluğun sonunda, iki yanındaki büyük kemerlerle dikdörtgen hale getirilmiş olan sıcaklık yer alır. İki halvet hücresi ve külhan ile hamamın planı tamamlanmaktadır (Anonim 1996).



Şekil 4.2 Kamulaştırma alanının kadastro görüntüsü (Anonim 2014c)

4.3.1.2 Tacettin İbrahim Paşa Camii

Gazi Mahbup Camii olarak da adlandırılan cami, 211 nolu adada Taşhan'ın doğusunda yer almaktadır. Caminin kesin olarak ne zaman yaptırıldığı bilinmemekle beraber, kuzeyindeki avluda yer alan 1425 tarihli camiye ait şadırvan ve çeşme dikkate alındığında, 15. yy. içinde inşa edildiği kabul edilmektedir. Kare planlı küçük bir mescit olan eserin ibadet mekânında doğu ve batı kenarları iki büyük kemerle enine genişletilmiştir. Mekânın üzerini tek bir kubbe örtmektedir. Beden duvarları yontma taştan yapılmıştır. İç mekânda mihrap nişi dikkati çekmektedir. Nişin üst kısmı mukarnaslı olup niş etrafında dikdörtgen bir çerçeve meydana gelmekte, mihrabın üzeri rumi ve palmet motifleriyle süslenmiştir. Minare kesme taştan yapılmıştır. Bu yapının alt kısmında mescide ait ikinci bir yapı da dört kemerli ve baldakin kubbeli şadırvan ile çeşmelerdir (Anonim 1996).

4.3.1.3 Çeşmeler

Bozacı Camii karşısında, Arabacılar sokağı ile Çakmakçılar Sokağı köşesinde yer almakta olup, 1452 tarihli çeşme bulunmaktadır. Ayrıca Kara Mustafa Paşa Camii'nin bulunduğu adada Dellal Sokağı ile Kuyumcular Sokağı köşesinde yer alan dükkânın beden duvarına oturan 1160 Hicri tarihli çeşme bulunmakta olup, çeşmenin sivri kemer alınlık içinde kitabesi ve lahit yalağı bulunmaktadır (Anonim 1996).

4.3.1.4 Eski Hamam

197 nolu adanın 26 nolu parselinde yer alan Eski Hamam, Taşhan'ın karşısında inşa edilmiştir. Yapı malzemesi olarak moloz taş, aralarında üçer sıra tuğla ve horasan harcı kullanılmıştır. Güney cephe duvarı dört adet istinat duvarıyla desteklenmiştir. Giriş kapısı güney cephe duvarının batı köşesine yakın bir yerde olup, sivri kemerli, silme taş çerçeveli ve ahşap kanatlıdır. Yapının Bizanslılar zamanından kalma olduğu ve kiliseden bozulduğu söylenmektedir. Ayrıca Katip Çelebi'nin "Cihannüma" adlı eserinde "Kafir Hamamı" diye bahsettiği hamamdır (Anonim 1996).

4.3.1.5 Bozacı Camii

Bozacı Camii, 230 ada ve 3 numaralı parselde bulunmaktadır. Yapılış tarihi kesin bilinmemekle birlikte 16 veya 17. yy. de yapıldığı kabul edilmektedir. Kesme taştan yapılmış, beden duvarları, sekizgen kasnaklı ve kiremit kaplı bir kubbeyle örtülmüştür. Caminin kuzey kısmında, üç sivri kemerli ve kubbeli son cemaat yeri bulunmaktadır. Bu kısımda sütun başlıklarının sadeliği dikkat çekmektedir. Son cemaat yerine açılan giriş kapısı basık yay kemerli yapılmıştır. İçeriye girildiğinde ise beş kenarlı küçük bir niş halinde olan ve mukarnasla süslü mihrap bulunmaktadır (Anonim 1996).

4.3.1.6 Dönertaş (Odun Pazarı) Camii

Cumhuriyet Caddesi ile Ekin pazarı sokağı kesişiminde yer alan cami 222 ada ve 1 numaralı parselde bulunmaktadır. 16 veya 17. yy. eseri olduğu kabul edilmektedir (Anonim 1996).

4.3.1.7 Kara Mustafa Paşa Camii

199 numaralı ada ve 1 parselde yer alan cami, kuzey ve güneyde iki avlu ile sarılmıştır. Merzifon'un en büyük camii olan Kara Mustafa Paşa Camii, kitabesine göre 1667 yılında yaptırılmıştır. Tamamı dikdörtgen planda yapılmış olup, esas ibadet mekanı tek kubbeli ana mekan ve yarım kubbeli büyük bir niş halindeki orta bölümden oluşmaktadır. Yapım sistemi yığma olan yapının dış kısmı tamamen kesme taşla kaplanmış olup, üzerinde sekizgen kasnaklı büyük bir kubbe ve bunun dört köşesinde de sekizgen kule şeklinde dört küçük kubbe yer almaktadır. Mekânı aydınlatan yuvarlak kemerli pencereler beden duvarlarında üç kademe halinde dizilmiştir. Bunlardan birinci ve ikinci sıradakiler üçer adettir. Caminin kuzey tarafındaki avlusunda bir şadırvan dikkati çekmektedir. Sekiz direkli, dıştan konik çatılı içten kubbeli ahşap şadırvanın, kubbesi geç devir özeliğindeki resimlerle süslenmiştir (Anonim 1996).

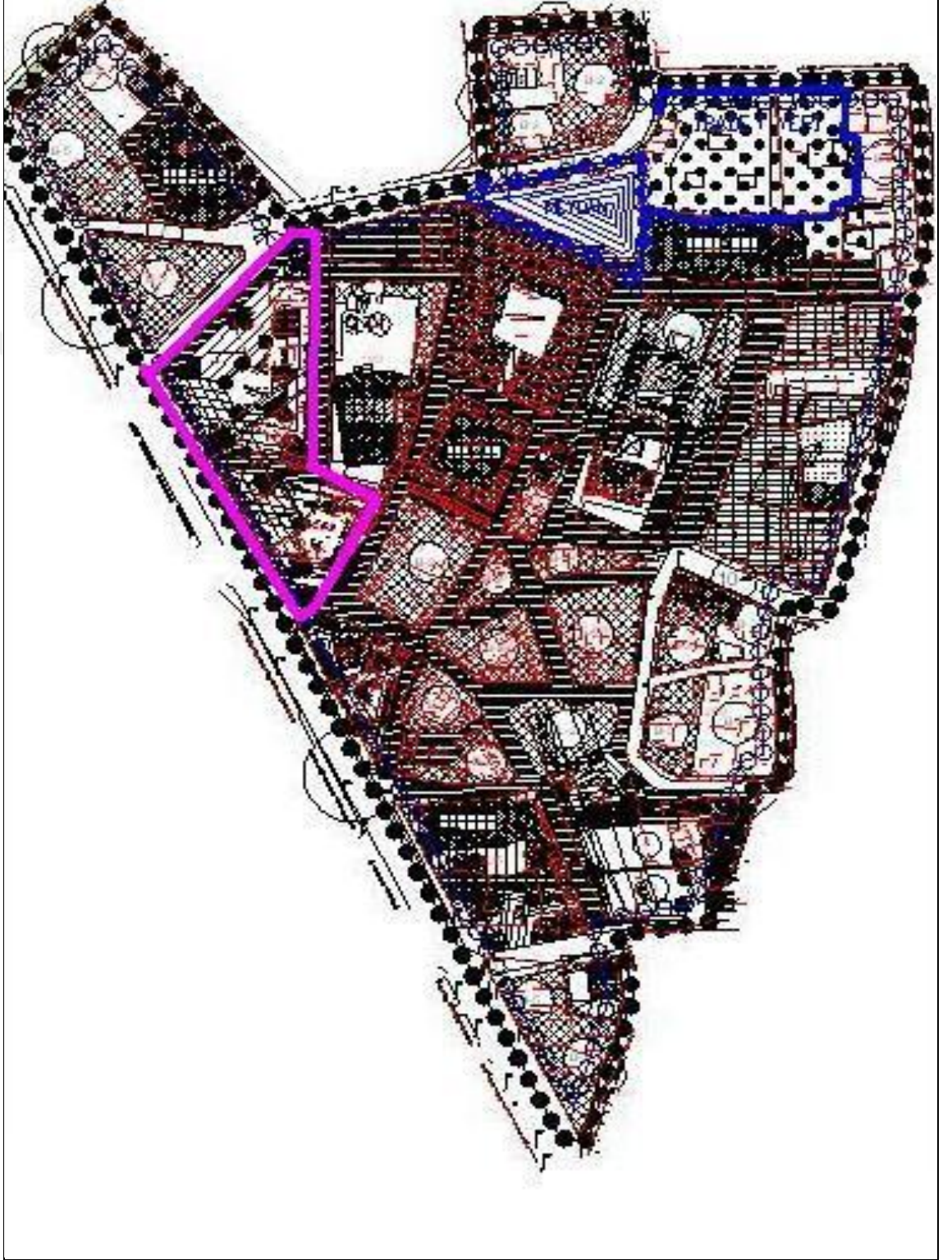
4.3.1.8 Bedesten

Kara Mustafa Paşa Camii'nin doğusunda yer alan Bedesten, 24 nolu adayı oluşturmaktadır. Yapı Kara Mustafa Paşa Vakfından olup, 17. yüzyılda yapılmıştır. Kare ve dört cepheden simetrik plana sahip olan yapı, bütün kenarları boyunca sıralanan tek katlı tonozlu dükkânlarla çevrilmiştir. Ortada kalan ana kütle ise iki kat yüksekliğinde olup, bu mekâna giriş her bir kenarın aksından birer kapıyla sağlanmaktadır. Üç sıra tuğla ve bir sıra kesme taştan almaşık örgüyle yapılmış olan beden duvarlarının üzerini sekiz kasnaklı dokuz kubbe örtmektedir. Kubbelere iç mekânın ortasında yer alan dört adet fil ayağı tarafından taşınmaktadır. Ayaklar ve ayaklarla duvar arası sivri taş kemerlerle birleştirilmiş, kubbelere geçişler ise küresel pandantiflerle sağlanmıştır. İç mekân her kenarda üçer adet olmak üzere toplam dokuz pencereyle aydınlanmaktadır. Dikdörtgen söveli pencereler sivri kör kemerlerle süslenmiştir. Ana iç mekânı dışa bağlayan her kapının iç kısmında profilli kemerler bulunmaktadır (Anonim 1996).

4.3.1.9 Taşhan

Taşhan 200 numaralı adayı oluşturan yapıdır. Tipik Osmanlı şehir hanlarından biri olup, yapım tekniği ve işçilik itibarıyla 17. yy. karakterini göstermektedir. Giriş kapısı üzerindeki kavisli konsollarla taşınan cumbalar, duvarın üç sıra tuğla ve bir sıra kesme taş almaşık örgü tekniği 17. yy. karakteristiğidir. Dikdörtgen planda yapılmış olup, iki katlıdır. Zemin kat her kenarda birer sıra sivri kemerli dükkânla çevrilmiştir ve kuzey ile güney kenarların aksında hana girişi sağlayan daire kemerli ve tonozlu geçitler bulunmaktadır. Orta kısımda yer alan daireye yakın dikdörtgen avlunun kuzey cephesinde sivri kemerli ve kalın kesme taş payeli revaklar arkasında büyük taş konsollarla çıkıntı teşkil eden cumba şeklindeki odalar ve bu odaların altında hayvanlar için ahırlar yer almaktadır. Doğu ve batı yönlerinde ise zemin hizasında beşer oda birer kapı ile avluya açılmaktadır. Güney cephede birinci kat giriş kapısının büyük kemeri ile birlikte dört bölüm meydana gelmiştir. Hanın ikinci katı doğu ve batı cephelerdeki kesme taş payelerin üzerinde tuğla kemerli revaklar, çapraz tonozla örtülmüştür. Boydan boya bütün kenarlar boyunca uzanan revakların arkasında birer kapı ve pencere

ile revaklara açılan kubbeli odalar bulunmaktadır. Kuzey cephede zemin katta, avluda yer alan revakların önüne yapılmış iki çeşme bulunmaktadır (Anonim 1996).



Şekil 4.3 Kentsel sit alanı ve meydan alanının görünüşü (Anonim 2014c)

4.3.1.10 Tuz Pazarı Hamamı

225 numaralı adada bulunmaktadır. Kara Mustafa Paşa Vakfından olan hamam, 1667 'de yaptırılmıştır. Yapı kesme taştan ve arasında üçer sıra tuğla kullanılarak inşa edilmiştir. Üç kademe halindeki dış duvarlar soyunmalık bölümünde sekizgen kasnak ve kubbeyle sonuçlanmaktadır. Mekânı örten kubbe dışta alaturka kiremitlerle kaplanmıştır. Soğukluk iki kemerle üç bölüme ayrılmış uzunca bir dikdörtgendir. Üst örtü ortada kubbe yanlarda aynalı tonozdur. Sıcaklık kare planda merkezi kubbeli ve dört eyvanlı olup, büyük nişlerle genişlemekte dört köşesinde dört halvet hücresi yer almaktadır. Hamamın sadece kuzey yöndeki giriş kapısı tamamen kesme taştan yapılmıştır (Anonim 1996).

4.4 Plan Değişikliği Yapılması ve Kamulaştırma Kararının Alınması

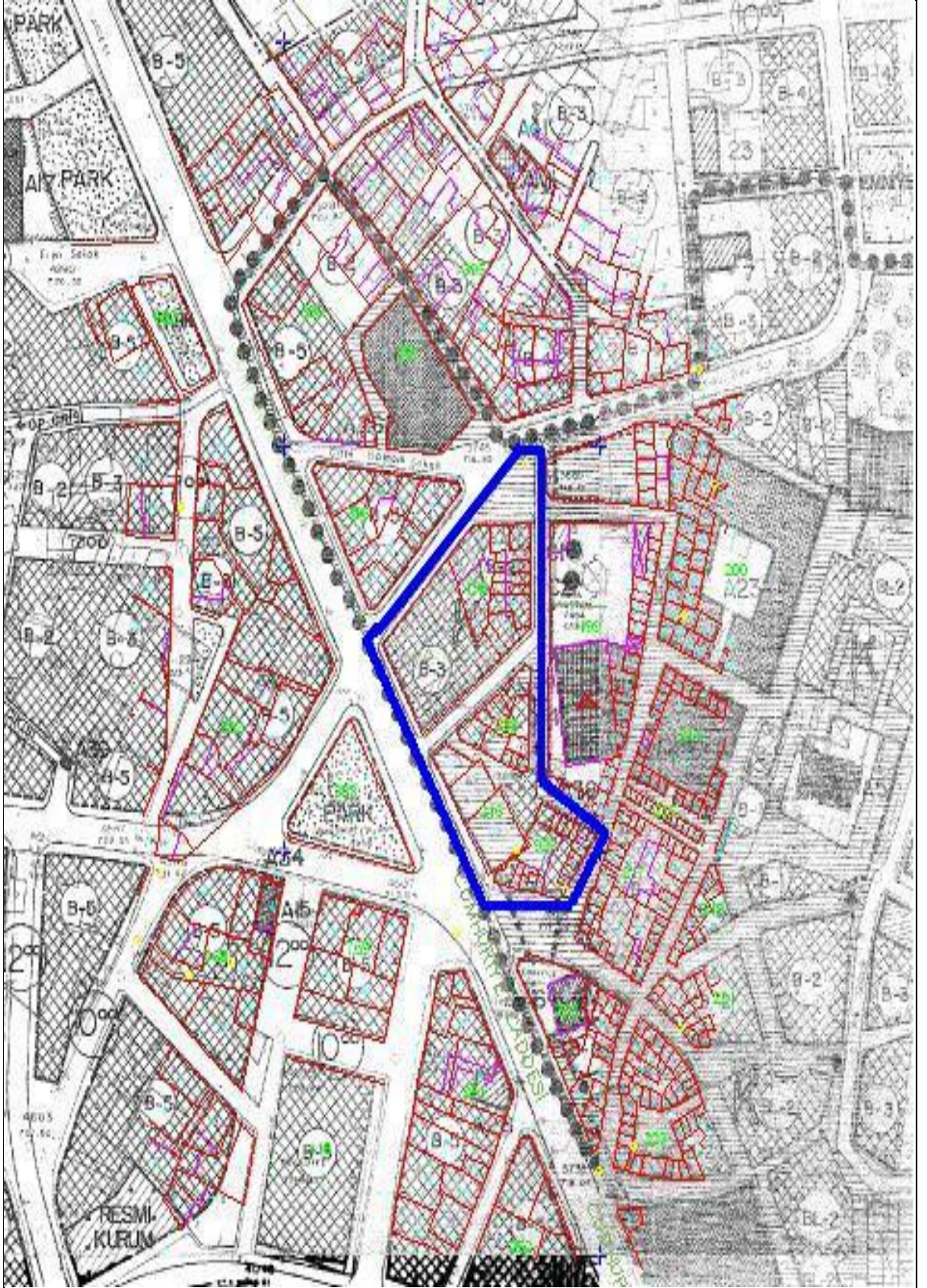
Belediye Meclisi tarafından 01.01.2005 -01.01.2009 tarihlerini kapsayan 4. beş yıllık imar çalışma programı 28.12.2004 tarihinde onaylanmıştır. 07.03.2006 tarihli belediye meclisi kararıyla söz konusu alan mesken ticarethane alanından imar planı değişikliği ile meydan yer altı çarşısı fonksiyonuna dönüştürülmüştür, ayrıca bu karar Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.04.2006 tarih ve 648 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

05.02.2008 tarihli meclis kararıyla imar çalışma programında programda yer almayan İlçe Gazi Mahbup Mahallesi Kuyumcular, Dellal, Paşa Camii Sokak ile Yokuşbaşı ve Cumhuriyet Caddesi arasında kalan ve tapununun 198, 216, 238, 925 numaralı imar adaları içerisindeki bölge 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meydan ve yer altı çarşısı olarak işaretlenen alan ek program olarak alınmıştır. Bu bölgedeki gayrimenkullerin kamulaştırılmasına ve kamulaştırmadan doğacak bedellerin ödenmesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesine uyularak karar alınmıştır.

Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrası gereğince onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek olmadığı belirtilmiş, bu

durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren kararın alınması belirtilmiştir. Buna göre Belediye Encümeninin 12.02.2008 tarihli kararıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meydan alanında yer alan parsellerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesi gereğince kamulaştırılmasına ve kamulaştırma işlemlerinden doğacak tüm masrafların ödenmesine karar verilmiştir. Daha sonra Belediye Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne göndermiş olduğu 17.08.2010 tarihli yazıda "Belediye Meclisinin 07.03.2006 tarih ve 44 sayılı kararı gereğince imar planı değişikliği ile meydan-yer altı çarşısı fonksiyonuna dönüştürülen söz konusu alanın sadece meydan olarak düzenlenmesi için yeni bir imar değişikliği yaptırılması talep edilmiştir. Belediye Meclisinin 07.09.2010 tarihli ve 1606 sayılı kararında bu durum değerlendirilerek "söz konusu alan içerisinde yapımı programlanan yer altı çarşısı yapımından vazgeçildiğinden 198, 216, 238 ve 925 numaralı ada içerisinde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu alanın meydan alanına dönüştürülmesi için imar planı değişikliğinin yapılmasının uygun olduğuna, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Belediye tarafından İller Bankası Genel Müdürlüğü İmar Planlama Dairesi Başkanlığına veya serbest piyasada görev yapan şehir ve bölge planıcısına hazırlattırılarak daha sonra toplanacak Belediye Meclisi toplantısına sunulmasına, hazırlanacak imar planı değişikliklerinin ileriki aylarda belediye meclisi tarafından onanması halinde, onanmasına müteakip bu kararın Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna onay için gönderilmesine karar verilmiştir." denilmiştir.

07.06.2011 tarih ve 812 sayılı Belediye Meclisi Kararıyla, serbest piyasada yaptırılan 1/1000 ölçekli Merzifon Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile bu değişikliğe ait hazırlanan plan hazırlama raporu, İmar Çalışma Komisyonu raporu, imar mevzuatı ve imar planı üzerinde yapılan inceleme sonucunda, Merzifon Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine ilişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri ile 3194 sayılı İmar Yasası'na dayanılarak çıkartılan yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmış olduğu tespit edilerek onaylanmıştır.



Şekil 4.4 Meydan alanının 1999 yılında onaylanan imar planındaki görüntüsü (Anonim 2014c).

Samsun Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bu değişikliklerin sunulmasına, onaylanması durumunda meclis kararının yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. 24.06.2011 tarih ve 3149 sayılı Samsun Kùltür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararıyla Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planının Değişikliği genel kullanım kararları olarak uygun olduğuna karar verilmiştir. Plan notları incelendiğinde “Meydan” başlıklı kısımda meydana herhangi bir yapı yapılamayacağı, meydan içerisinde çizilmiş olan pergole, süs havuzu, ağaç, yer döşemesi vb. kentsel elemanların yerinin planda simgesel olarak gösterildiği belirtilmiştir.

Böylece imar planı değişikliği ile ilgili çalışmalar bu kararın ardından tamamlanmıştır. 1999 yılında onaylanan imar planında kamulaştırma alanının Cumhuriyet caddesine bakan kısmı bitişik nizam 5 katlı ticarethane, arka alandaki kısımlar 2 katlı ticarethane fonksiyonunda iken (Şekil 4.4), kentsel koruma amaçlı imar plan değişikliği yapılarak meydan alanına dönüşmüştür (Şekil 4.5).

4.5 Kamulaştırma İşlemlerine Başlanması

İdare tarafından aralarında Belediye Başkan Yardımcısı, Emlak - İstimlak Müdürü ve İmar ve Şehircilik Müdürlerinin bulunduğu komisyon oluşturulmuştur. Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde idare tarafından görevlendirilen kıymet takdir komisyonunun aynı kanunun 11. maddesindeki hususları göz önüne alarak, konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit edeceği belirtilmiştir. İdare tarafından oluşturulan komisyonun ilçede bulunan emlakçılardan ilgili alanda bulunan gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için yazılı olarak arsa birim metrekare değerleri alıp her bir parselin arsa değerini tespit ettiği, ayrıca yapı değerini de göz önüne alarak komisyon raporunu hazırladığı görülmüştür. Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin g bendinde belirtilen “arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini” esas tutarak, söz konusu taşınmazların değer tespitinin açıklamalı bir şekilde yapılmadığı görülmüştür. Her bir parselde bulunan yapı

değerinin tespitinde aynı maddenin h bendinde belirtilen “yapılarda resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını” esas tutarak rapor hazırlandığı tespit edilmiştir. Kıymet takdir komisyon raporlarının açıklamalı şekilde değerlemeyi etkileyen faktörlerden bahsedilmeden hazırlandığı görülmüştür.

Kıymet takdir komisyon raporlarının hazırlanmasının ardından yine idare bünyesinde üç kişiden oluşan uzlaşma komisyonu kurularak kıymet takdiri yapılan parsellerin sahipleri çağrılarak uzlaşmaya çalışılmıştır. Uzlaşma komisyonu ile anlaşma sağlanamayan parsel sahiplerine, idare tarafından mahkemeye başvurularak kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescili talebiyle dava açıldığı görülmüştür. Uzlaşma sağlanarak, dava açıldıktan sonra uzlaşmaya varılarak, yargı süreci sonunda kamulaştırılan parseller ile trampa ve devir yoluyla edinilen parsellere ilişkin detaylı veriler aşağıda verilmiştir.

4.5.1 Uzlaşma sağlanarak satın alınan parseller

Kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen taşınmaz değerini kabul ederek uzlaşma ile kamulaştırılan taşınmazlar 216 ada ve 1 ve 2, 925 ada ve 4, 5, 8 ile 10, 238 ada ve 1, 7, 11 ile 12, 198 ada ve 2, 3 ile 13 numaralı parseller olmuştur. Kendilerine yapılan tebligatın ardından uzlaşma komisyonu ile görüşmelere gelerek kıymet takdir komisyonunun belirlediği değerler üzerinden uzlaşma sağlananlar Çizelge 4.1’de gösterilmiştir. Çizelge 4.1’de her bir parselin, hissesi, niteliği, kıymet takdir komisyon raporlarında bina sınıfına göre hesaplanan ve bina yaşına göre yıpranması tespit edilerek bulunan yapı değeri, serbest piyasada araştırma yapılarak tespit edildiği belediye yetkililerince ifade edilen arsa birim m² değerleri, toplam taşınmaz değerleri, mal sahipleri ile uzlaşılan değeri, tapu tarihi görülmektedir. Bu şekilde 725 m²’lik bir alanın kamulaştırılmıştır.

Çizelge 4.1 Uzlaşma yoluyla kamulaştırılan parsellere ait bilgiler

Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	Niteliği	Yapı Değeri (TL)	Arsa Birim Değeri (TL/M ²)	Arsa Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)	KTKR Tarihi	Uzlaşma Değeri (TL)	Tapu Tarihi
216/1	70,00	Tam	Altı Dükkan Olan 5 Katlı Kagir Apartman	156.800,00	9.150,00	640.500,00	797.300,00	13.04.2010	797.300,00	13.07.2010
216/2	127,00	Tam	Altı dükkan olan 4 katlı kagir apartman	227.548,00	7.000,00	889.000,00	1.116.548,00	13.04.2010	1.000.000	12.05.2010
925/8	8,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	7.000,00	2.250,00	18.000,00	25.000,00	13.02.2008	25.000,00	29.01.2009
925/4	23,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	16.500,00	2.250,00	51.750,00	68.250,00	13.02.2008	68.250,00	11.03.2008
925/5	9,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	7.250,00	2.250,00	20.250,00	27.500,00	13.02.2008	27.500,00	04.03.2008
925/10	6,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	6.500,00	2.500,00	15.000,00	21.500,00	13.02.2008	21.500,00	28.02.2008
238/1	21,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	3.773,70	3.920,30	82.326,30	86.100,00	21.11.2008	86.000,00	30.07.2007
238/7	28,00	Tam	Ahşap Dükkan (1 Katlı)	5.031,60	3.320,30	92.968,40	98.000,00	21.11.2008	98.000,00	02.07.2009
238/12	44,00	Tam	Ahşap Dükkan (2 Katlı)	15.813,60	3.840,60	168.986,40	184.800,00	21.11.2008	184.800,00	31.08.2009
238/11	46,00	Tam	Ahşap Dükkan (2 Katlı)	16.532,00	2.858,00	131.468,00	148.000,00	21.11.2008	148.000,00	02.09.2009
198/3	39,00	Tam	Altında Dükkan Olan ahşap ev (2 Katlı)	11.505,39	4.448,58	173.494,62	185.000,01	24.11.2010	185.000,01	15.12.2010
198/13	41,00	Tam	Altında Dükkan Olan Ahşap Ev (2 katlı)	53.874,00	4.686,00	192.126,00	246.000,00	11.01.2011	246.000,00	28.01.2011
198/2	263,00	Tam	Altında Dükkan Olan Ahşap Ev (2 Katlı)	20.921,76	3.186,00	837.918,00	858.839,76	08.08.2011	825.000,00	26.09.2011

4.5.2 Trampa yoluyla kamulaştırılan parseller

Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 925 ada ve 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24 ile 27 numaralı parseller, 238 ada ve 8 ile 10 numaralı parseller, 198 ada ve 6, 7, 8, 9, 10, 11 ile 12 numaralı parseller; belediyeye ait 1338 ada ve 3, 4, 5, 6 ile 7 numaralı parsellerde bulunan arsalar ve 399 ada ve 4 numaralı parsel ve 197 ada ile 12 parselde bulunan dükkânlarla takas edilmiştir. Konu takas işlemi için 22.01.2008 tarihli encümen kararıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü adına kayıtlı mülkler ile Belediyeye ait mülklerin oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonu tarafından değerlendirilip trampası yapılmak üzere, 5393 Sayılı Kanun'un 18. Maddesi e bendine göre ve 2942 Sayılı Kanun'un 26. maddesine göre trampa işleminin yapılmasının uygun olduğuna karar verilmiş; 06.05.2008 tarihli meclis kararıyla Belediye Başkanı'na her türlü iş ve işlemler için yetki verilmiştir. KTK tarafından belirlenen değerler ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlarla ilgili bilgiler aşağıda Çizelge 4.2'de görülmektedir:

Çizelge 4.2 Trampa yoluyla kamulaştırılan parsellere ait bilgiler

Ada Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	KTKR Değeri(TL) (Yüzölçümü*Her unsur değeri)	KTKR Tarihi	Tapu Tarihi
925/24	190,00	Tam	190*500=95.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/27	28,00	Tam	28*2.000=56.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/21	16,00	Tam	16*2.000=32.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/20	9,00	Tam	9*2.000=18.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/19	13,00	Tam	13*2.000=26.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/18	11,00	Tam	11*2.000=22.000,00	01.05.2008	18.11.2008
925/16	9,00	Tam	9*1.500=13.500,00	01.05.2008	18.11.2008
925/15	10,00	Tam	10*1500=15.000,00	01.05.2008	18.11.2008
238/10	10,00	Tam	10*1.000=10.000,00	01.05.2008	18.11.2008
238/8	8,00	Tam	12*1.000=12.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/6	28,00	Tam	28*1.000=28.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/7	30,00	Tam	30*1000=30.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/8	30,00	Tam	30*1000=30.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/9	35,00	Tam	35*1.000=35.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/10	79,00	Tam	79*1.000=79.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/11	68,00	Tam	63*1.000=63.000,00	01.05.2008	18.11.2008
198/12	25,00	Tam	25*1.000=25.000,00	01.05.2008	18.11.2008
Toplam KTK Değeri=589.500,00 TL					

Merzifon Belediyesine ait olup, belediye KTK'nun 01.05.2008 tarihinde belirlediği değerler ve takas yapılacak gayrimenkullere ait veriler Çizelge 4.3'de ve trampa yapılan parsellerin imar planındaki görüntüsü şekil 4.6'da görülmektedir:

Çizelge 4.3 Belediye tarafından Vakıflar Genel Müdürlüğüne trampada verilen parsellere ait bilgiler

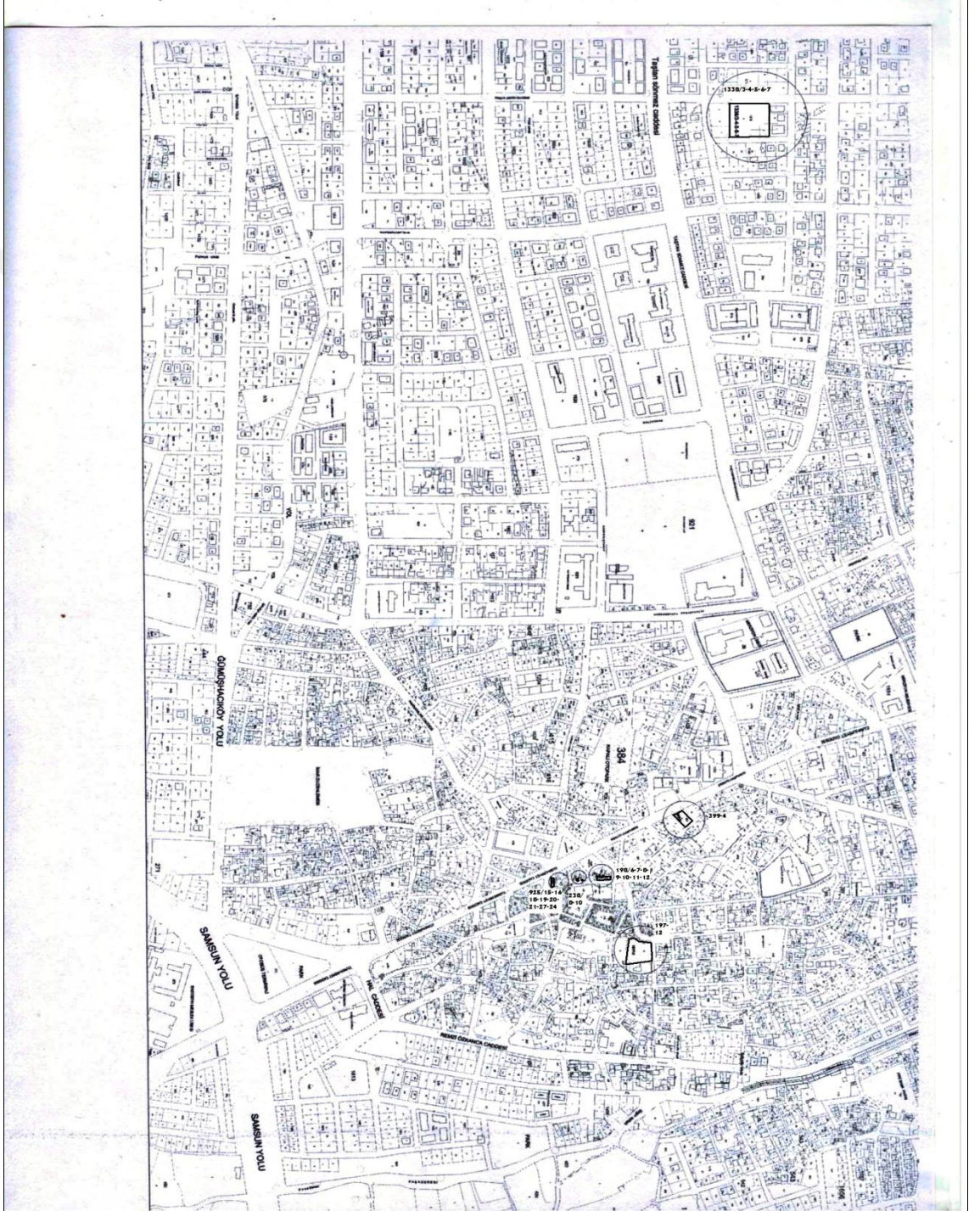
Ada Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	Cinsi	KTKR Değeri (TL) (Her unsur değeri*Alanı)
1338/3	442,83	Tam	Arsa	150*442,83=66.424,50
1338/4	257,38	Tam	Arsa	150*257,38=38.607,00
1338/5	257,47	Tam	Arsa	150*257,47=38.620,50
1338/6	257,56	Tam	Arsa	150*257,56=38.634,50
1338/7	257,64	Tam	Arsa	150*257,64=38.646,00
399/4	394,00	22/1274	Dükkan (35 m ²)	35*3.500 =122.500,00
197/12	1483,00	Tam	21 Dükkanlı bina	1483*165.926,00 =246.068,00
Toplam KTK Değeri=589.500,00 TL				

18.11.2008 tarihinde ilgili taşınmazlar trampa yöntemiyle elde edilerek belediye adına tescil edilmiştir. Bu şekilde trampa yoluyla 599 m² alan kamulaştırılmıştır. Trampa yoluyla kamulaştırılan taşınmazların değerlendirilmesinde incelenen kıymet takdir komisyon raporlarında arsa değeri ve bina yapı yaklaşık maliyetinin dikkate alınarak taşınmaz değerinin tespit edilmediği, değerlemenin açıklayıcı yapılmadığı görülmüştür. Her bir taşınmazın m²'sine yapı, arsa ve her bir unsurun değeri olarak belirtilip, bir değer verildiği ve taşınmaz değerine ulaşılarak bir hesaplama yapıldığı görülmüştür.

4.5.3 Dava açıldıktan sonra uzlaşılacak parseller

KTK tarafından belirlenen değerleri kabul etmeyen uzlaşılacak, 925 ada ve 6 ile 7 numaralı parseller, 198 ada ve 1 numaralı parselde bulunan 400/25360, 390/25360, 390/25360, 1320/25360, 1230/25360, 710/25360, 820/25360 hisseli bağımsız bölüm malikleri ile kamulaştırma bedeli tespiti ve idare adına tescil davası açıldıktan hemen sonra uzlaşma sağlanmıştır. 925 ada ve 6 ile 7 parselde bulunan taşınmazlar bir katlı ahşap dükkân niteliğinde, 198 ada ve 1 parselde bulunan 777 m² alanlı zemin üzeri iki katlı altında bodrumu bulunan kâgir binanın zemin katında bulunan 20, 21, 23,27, 28, 29 ve 30 numaralı işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Dava açıldıktan sonra

maliklerle uzlaşma sağlanarak kamulaştırılan parsellere ait bilgiler Çizelge 4.4’de görülmektedir. Dava açıldıktan sonra uzlaşmayla alınan taşınmazlardan 9 tanesinden 7 tanesinin 198 ada 1 parselde bulunan ticarethane olarak kullanılan bağımsız bölümler olduğu görülmüştür.



Şekil 4.6 Trampa işlemine konu parsellerin imar planındaki görüntüsü (Anonim 2014c)

Çizelge 4.4 Belediye tarafından dava açıldıktan sonra uzlaşma sağlanan parsellerle ilgili bilgiler

Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	Niteliği	Yapı Değeri (TL)	Arsa Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)	KTKR Tarihi	Uzlaşma Değeri(TL)	Tapu Tarihi
925/6	8,00	Tam	Ahşap Dükkan	7.000,00	2.250,00	18.000,00	25.000,00	13.02.2008	25.000,00	10.04.2008
925/7	10,00	Tam	Ahşap Dükkan	7.500,00	2.250,00	22.500,00	30.000,00	13.02.2008	30.000,00	10.04.2008
198/1	777,00	400/25360	İşyeri	4.905,08	7.436,32	91.094,92	96.000,00	11.01.2011	96.000,00	18.01.2011
198/1	777,00	390/25360	İşyeri	5.212,20	8.106,18	96.787,80	102.000,00	11.01.2011	102.000,00	18.01.2011
198/1	777,00	390/25360	İşyeri	6.745,20	7.433,52	125.254,80	132.000,00	11.01.2011	132.000,00	18.01.2011
198/1	777,00	1320/25360	İşyeri	13.490,38	6.194,60	250.509,62	264.000,00	11.01.2011	264.000,00	18.01.2011
198/1	777,00	1230/25360	İşyeri	12.570,60	6.195,05	233.429,40	246.000,00	11.01.2011	246.000,00	18.01.2011
198/1	777,00	710/25360	İşyeri	7.245,21	6.185,51	134.534,79	141.780,00	11.01.2011	141.780,00	18.01.2011
198/1	777,00	820/25360	İşyeri	8.388,58	6.201,09	155.771,42	164.160,00	11.01.2011	164.160,00	18.01.2011

4.5.4 Yargı süreci sonunda kamulaştırılan parseller

Uzlaşma sağlanamayarak idare tarafından yargı süreci sonunda kamulaştırılan 238, 925 ve 198 adada bulunan parsellere ilişkin detaylar bu kısımda açıklanmıştır.

4.5.4.1 238 adada bulunan parseller

238 adada bulunan 2, 3, 4, 5, 6 ile 9 numaralı parsel malikleriyle uzlaşma sağlanamayıp yargıya intikal etmiştir. İdare tarafından Merzifon Asliye Hukuk Mahkemesi Hâkimliğine söz konusu parsellerle ilgili satın alma usulü sonuçsuz kaldığından kamulaştırma bedelinin tespitiyle mülkiyetin belediye adına tescili talebiyle 28.07.2009 tarihinde dava açılmıştır. 238 adada bulunan davaya konu olan taşınmazlara ilişkin bilgiler Çizelge 4.5’de görülmektedir. Birirkişi raporunda aşağıdaki 9 adet emsal her bir parselin değerinin tespitinde kullanılmıştır.



Şekil 4.7 238 adada bulunan taşınmazların Paşa Camii Sokak tarafından görüntüsü

09.11.2009 tarihinde bilirkişiler tarafından düzenlenen raporda, davacı tarafın, mahkemenin talebi üzerine Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bildirilen ve bilirkişi heyeti tarafından seçilen emsaller değerlendirilmiştir. Raporda davacı tarafından

bildirilen 5 adet emsalin alım- satım tarihleri kamulaştırma tarihinden sonra olduğundan 2942 Sayılı Kanun'un 11/g maddesinde belirtilen “arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esas alınır” gereği kabul edilmemiştir. Emsallerden tapu kayıtlarında serbest alım satımı olanlar ve kamulaştırma tarihinden önce işlem yapılanların, mevkii, ada, parsel, miktarları, hisseleri, cinsi, satış tarihi ve değerlerinden yararlanılmış, toptan eşya fiyat endeksleri ile güncelleme yapılarak dava konusu taşınmazın, dava tarihindeki (28.07.2009) değeri tespit edilmiştir. Emsaller binalı olduğundan, arsa bedeli hesaplamalarında yapı değeri düşülmüştür. Bilirkişi raporlarında emsal olarak değerlendirilen taşınmazlara ait bilgiler Çizelge 4.6 ve taşınmazların imar planındaki görüntüsü şekil 4.9’da gösterilmiştir.

Çizelge 4.5 Yargı süreci sonunda kamulaştırılan 238 adada bulunan taşınmazlara ait bilgiler

Mahalle, sokak	Ada /Parsel	Cinsi	Nevi	Alanı (m²)	Kamulaştırılan Alan
Gazimahbup M.Dellal S.	238/9	Arsa	Kadastro Parseli	7,00	Tamamı
Gazimahbup M. Paşa Camii S.,Çarşı S.	238/5	1 Katlı bina,1 işyeri olarak kullanılıyor	Kadastro Parseli	41,00	Tamamı
Gazimahbup M.Çarşı S.	238/2	2 Katlı bina,1 işyeri olarak kullanılıyor	Kadastro Parseli	30,00	Tamamı
Gazimahbup M.Çarşı S.	238/3	1 Katlı bina, 1işyeri olarak kullanılıyor	Kadastro Parseli	16,00	Tamamı
Gazimahbup M.Çarşı S.	238/4	1 Katlı bina, 1işyeri olarak kullanılıyor	Kadastro Parseli	11,00	Tamamı
Gazimahbup M. Paşa Camii S.	238/6	1 Katlı bina, 1işyeri olarak kullanılıyor	Kadastro Parseli	64,00	Tamamı

Tapu sicil müdürlüğünden alınan 6 numaralı emsalin 2. Sınıf B grubu yapı sınıfına dahil olduğu, şehir merkezinde, her türlü ticari ve sosyal yapılaşmanın yoğun olduğu, Paşa Camii Sokağı ile Çarşı Sokağının kesiştiği köşe başında olduğu, tapu kaydının dükkan niteliğinde olduğu, yapılış tarzı, yapılış yılı satış tarihi ve halihazırdaki durumuyla %

50 yıpranma payı olduğu belirtilmiştir. 2004 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre 1 m² bedeli 173,00 TL'dir. Satış tarihi itibarıyla (28.04.2004) 3869/6300 hissesinin inşaat bedeli, $3869/6300 * 41 \text{ m}^2 * 173,00 * 0.50 * (8.070,50/7.576,50) = 2.320,00$ TL olarak hesaplanmış, alım satım değerinin tapu harçları nedeniyle düşük tutulduğu düşünülerek, emsal bilirkişi komisyonu tarafından kabul edilmemiştir.

7 ve 8 numaralı emsallerin satış tarihi ve dava tarihi arasında 15 yıldan fazla süre olduğu, çok eski tarihli satışların TEFE güncellemesi yapılarak bulunacak değerinin emsal olan gayrimenkullerin dava tarihindeki gerçek değerini yansıtmayacağı kanaatiyle değerlendirilmeye alınmamıştır.





Şekil 4.8 238 adada bulunan taşınmazların Çarşı Sokak tarafından görüntüsü

Çizelge 4.6 Bilirkişi raporunda emsal olarak işlenen taşınmazlara ait bilgiler

Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Cinsi	Nevi	Arsa payı/Satılan hissesi	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)
DAVACI TARAFIN EMSALLERİ								
1	Hacıhasan	251/14	165,00	5 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 Tamamı	11.03.2009	32.000
2	Hacıhasan	251/14	165,00	6 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 Tamamı	11.03.2009	32.000
3	Hacıhasan	251/14	165,00	7 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 Tamamı	11.03.2009	32.000
4	Hacıhasan	251/14	165,00	8 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	2/22 Tamamı	11.03.2009	64.000
5	Camicedit	1303/2	1.654,40	Bahçeli kağır otel	İmar parseli	Arsa ve yapı tamamı	21.11.2008	3.700.000
MAHKEME TALEBİ ÜZERİNE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN BİLDİRİLEN EMSALLER								
6	Gazimahbup Çarşı ve Paşacamii S.	238/5	41,00	2 adet ahşap dükkan	Kadastro parseli	Tam 3869/6300 hissesi	28.04.2004	2.000
7	Gazimahbup Paşacamii S.	238/6	64,00	Ahşap dükkan ve kahvehane	Kadastro parseli	Tam 73/75	07.11.1983	1.000
8	Gazimahbup	237/14	371,00	Avlulu kağır ev	Kadastro parseli	Tam 1/8 hissesi	03.05.1991	2.500
BİLİRKİŞİ HEYETİ TARAFINDAN SEÇİLEN EMSAL								
9	Hacıhasan	261/1	6.753	C blok 2 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	150/1547 Tamamı	17.03.2003	150.050

9 numaralı emsal Cumhuriyet Meydanına 550 m. uzaklıkta betonarme karkas tarzında inşa edilmiş, şehirler arası otobüs terminal binasının zemin katında yer alan, bay ve bayan WC olarak işletilen bağımsız bölümdür. 127,50 m², tek katlı, çatısı ahşap, kiremit örtülü, yıpranma oranı % 4'tür. 2003 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre 1 m² değeri 161,00 TL.'dir. Bilirkişi raporuna göre bu emsalın,

Bina Değeri=127,50*161*(1-0.04)=19.706,40 TL

Arsa Değeri=150.050-19.706,40=130.343,60 TL:

benzer büyüklükte olmasının esas olduğu belirtilmiş, bu şekilde emsal bulunmasının her zaman mümkün olmadığı ifade edilerek, DOP ve diğer özellikler göz önüne alındığında dava konusu parsellerden 238 ada ve 2, 3 ile 4 parsellerin emsalden 15 kat, 238 ada ve 9 ile 6 parselin emsalden 14 kat, 238 ada ve 5 parselin emsalden 16 kat, daha değerli olduğu kanaatine varılmıştır, denilerek her bir parselin arsa değerleri bilirkişi komisyonu tarafından tespit edilmiştir. Dava konusu taşınmazların 21.08.2009 tarihi itibarıyla taşınmaz arsa değeri, bina değeri, toplam değeri 09.11.2009 tarihli bilirkişi raporlarıyla belirlenmiş olup, aşağıda çizelge 4.7’de gösterilmiştir.

Çizelge 4.7 Mahkeme tarafından bilirkişi raporlarına göre belirlenen her bir parselle ilişkin kamulaştırma bedelleri

Parseller	Yüzölçümü (m²)	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
238/2	30	141.619,50	14.894,10	156.513,60
238/3	16	75.330,40	3.001,60	78.532,00
238/4	11	51.927,15	2.063,60	53.990,75
238/5	41	207.315,68	7.691,60	215.007,28
238/6	64	283.162,88	15.644,50	298.807,38
238/9	7	30.970,94	-	30.970,94

Merzifon Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 26.01.2010 verilen kararlarla, idare tarafından açılan davalar kabul olunarak, taşınmazların davalı adına kayıtlarının iptaline, Merzifon Belediye Başkanlığı adına tesciline, tespit edilen kamulaştırma bedellerinin davalıya ödenmesine karar verilmiştir.

Dava konusu 238 ada ve 4 parsel tapusunun iptali ve idare adına tescili kararının bedele ilişkin usul ve yasaya aykırı olduğu, mahkeme tarafından yeterli inceleme ve araştırma yapılmadan karar verilmiş olması, kabule göre de, kamulaştırma bedeline esas alınan rapor eksik ve yetersiz olduğu halde buna itibar edilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu, taşınmazların ulaşabileceği kamulaştırma bedeli emsal karşılaştırmasına göre daha yüksek olması gerekirken düşük olarak hesaplandığı gerekçeleriyle davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 25.05.2010 tarih ve

2011/3181 numaralı kararında “Kamulaştırılan taşınmaz mal ile emsalin üstün ve eksik yönleri belirlenip kıyaslaması yapılarak zeminine resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı da düşülerek binaya değer biçilmesinde ve tespit edilen bedelin bloke ettirilerek hükmün kesinleşmesi beklenmeden davalı tarafa ödenmesine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir... temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun olan hükmün onanmasına” denilmiştir.

Belediye istimlak kıymet takdir komisyonu tarafından 238 adada bulunan yargıya intikal etmiş parsellerin tespit edilen arsa, yapı ve toplam değerleri ve arsa birim değerleri aşağıdaki çizelge 4.8’de yer almaktadır.

Çizelge 4.8 Kıymet takdir komisyonu tarafından parsellere belirlenen kıymet takdirleri

Parseller	Arsa Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
238/2	3.640,60	109.218,00	10.782,00	120.000,00
238/3	3.820,30	61.124,80	2.875,20	64.000,00
238/4	3.820,30	42.023,30	1.976,70	44.000,00
238/5	3.570,30	146.382,30	7.367,30	153.750,00
238/6	3.320,30	212.499,20	11.500,80	224.000,00
238/9	2.860,00	20.020,00	-	20.020,00

Kıymet takdir komisyonunun belirlediği değerler üzerinden 2 parselde %30,43, 3 parselde %22,71, 4 parselde %22,71, 5 parselde %39,84, 6 parselde %33,40 ve 9 parselde %54,70 artışla kamulaştırma değeri tespit edildiği görülmektedir. Bilirkişi raporlarına göre 2, 3 ve 4 parseller için arsa birim fiyatı 4.720,65 TL/m², 6,9 parseller için 4.424,42 TL/m², 5 numaralı parsel için 5.056,48 TL/m² tespit edilmiştir.

4.5.4.2 925 adada bulunan parseller

Belediye istimlak kıymet takdir komisyonu tarafından 13.02.2008 tarihi itibariyle 925 adada bulunan yargıya intikal etmiş parsellerin tespit edilen arsa, yapı ve toplam değerleri ve arsa birim değerleri aşağıdaki çizelge 4.9’da yer almaktadır.

Çizelge 4.9 Kıymet takdir komisyonu tarafından 925 adada bulunan taşınmazlara verilen kıymet takdirleri

Ada/ Parsel	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
925/9	2.250,00	15.750,00	6.750,00	22.500,00
925/11	2.250,00	22.500,00	7.500,00	30.000,00
925/12	2.250,00	27.000,00	8.000,00	35.000,00
925/13	2.250,00	18.000,00	7.000,00	25.000,00
925/14	2.250,00	18.000,00	7.000,00	25.000,00

925 adada bulunan 9, 11, 12, 13 ile 14 numaralı parsel malikleriyle uzlaşma sağlanamayıp, yargıya intikal etmiştir. İdare tarafından 14.03.2008 tarihinde Merzifon Asliye Hukuk Mahkemesi Hâkimliğine başvurularak, ilgili parsellerde bulunan taşınmazlar hakkında kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili davası açılmıştır. Söz konusu taşınmazlarla ilgili bilirkişi raporları 30.06.2008 tarihli olarak hazırlanmıştır.



Şekil 4.10 Cumhuriyet Caddesi’nden 925 adada bulunan taşınmazlara ait bir görüntü

Birinci bilirkişi raporunun verileri

925 adada dava konusu olan 5 adet taşınmaza ilişkin bilgiler Çizelge 4.10'da görülmektedir. Bilirkişi raporunda 3 adet davacı emsal taşınmazlar ile 4 adet davalı emsal taşınmaz incelenmiş olup, çizelge 4.10'da bu taşınmazlara ilişkin bilgiler ve imar planındaki yeri şekil 4.11'de görülmektedir.

Çizelge 4.10 925 nolu adada yargı süreci ile kamulaştırılan taşınmazlara ilişkin sonuçlar

Mahalle	Ada /Parsel	Cinsi	Nevi	Alanı (m ²)	Kamulaştırılan Alan
Gazi mahbup	925/9	1 katlı ahşap dükkan	Kadastral parsel	7,00	Tamamı
Gazi mahbup	925/11	1 katlı ahşap dükkan	Kadastral parsel	10,00	Tamamı
Gazi mahbup	925/12	1 katlı ahşap dükkan	Kadastral parsel	12,00	Tamamı
Gazi mahbup	925/13	1 katlı ahşap dükkan	Kadastral parsel	8,00	Tamamı
Gazi mahbup	925/14	1 katlı ahşap dükkan	Kadastral parsel	8,00	Tamamı

Raporda konu taşınmazların, belediye imar alanı içerisinde, kadastral parsel, belediye hizmetlerinden yaralandığı, şehrin ekonomik, sosyal ve meskûn alan olarak en gelişmiş yerinde bulunduğu, belirtilmiştir. İmar durum belgelerinde taşınmazların “Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez” denilmiş olup, dava konusu parsellerin meydan alanına isabet ettiği belirtilmiştir.

Bilirkişi raporlarında davacı emsal taşınmazların yapı değerinin tapuda gösterilen satış değerinden büyük olduğundan, özel amaç gözetilerek tapuda gösterilen satış bedeli düşük gösterilmiş olduğu anlaşıldığından arsa birim m² değerlerinin hesaplanmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir. Davalı emsallerden 1, 2, 3 numaralı emsaller tapuda satış değeri özel amaç gösterilerek düşük gösterildiğinden kabul edilmemiş, 6 numaralı emsalin şehirlerarası otobüs terminali içerisinde ofis olarak kullanılan bağımsız bölüm olduğu, dava dosyasında mevcut tapu kaydında arsa payı 0/0 belirlendiğinden bu halde

arsa birim değeri hesaplanamayacağından bu taşınmaz da emsal olarak alınmamıştır. 4, 5, 7 numaralı davalı emsaller şehirlerarası otobüs terminali içerisinde, ticari olarak kullanılan yapı içerisinde yer aldığı belirtilerek, bu emsallerin şehrin diğer meskûn, ticari, resmi ve sosyal yapıların yoğun olduğu gelişmiş bir bölgesinde olduğu ifade edilerek kabul edilmiştir. Çizelge 4.11’de emsallere ilişkin veriler gösterilmiştir.

Çizelge 4.11 Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmazlara ilişkin sonuçlar

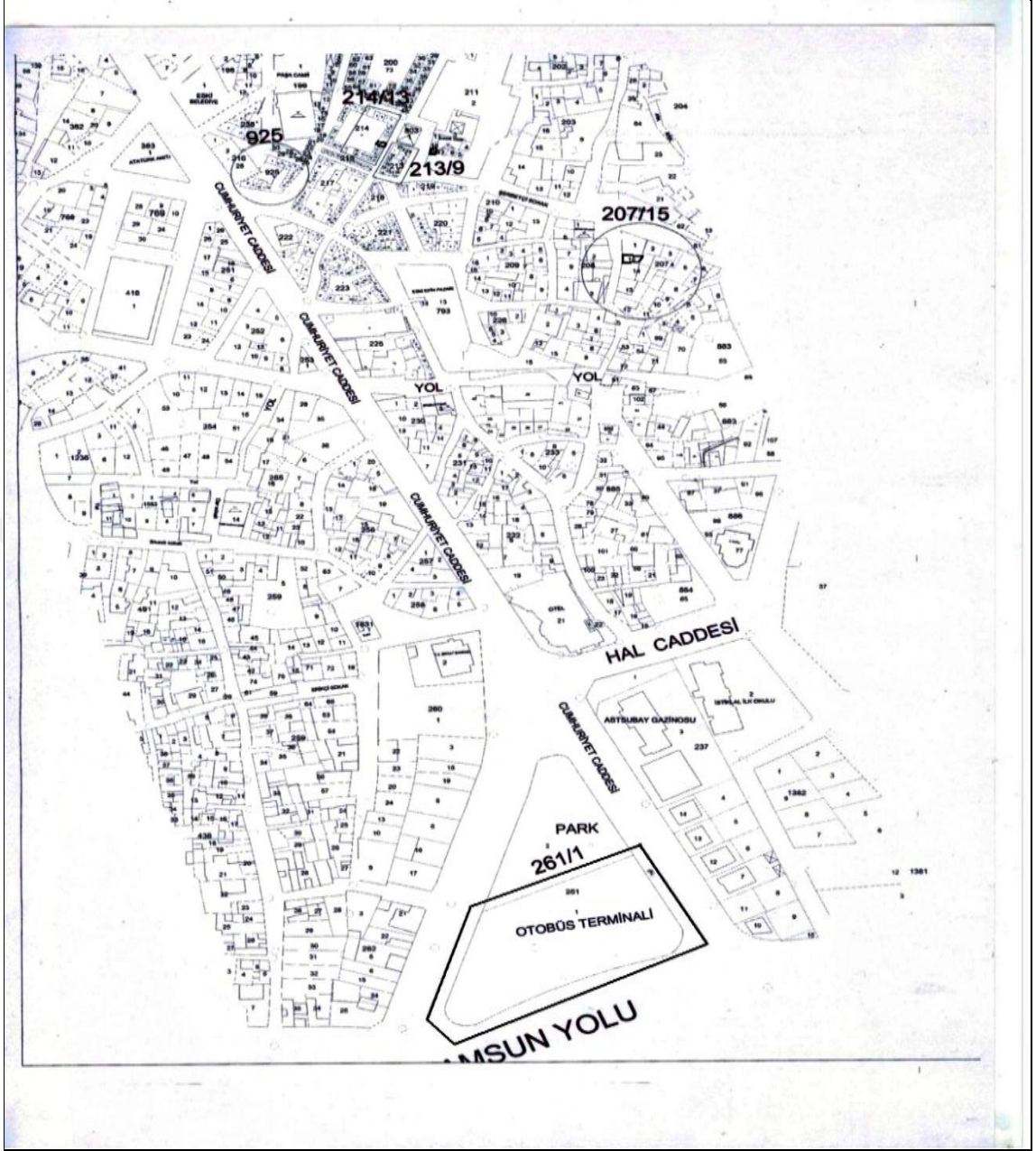
Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/ Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Cinsi	Yapı değeri (TL)	Hisse	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)
DAVACI TARAFIN EMSALLERİ								
1	Gazi mahbup	207/15	40,00	Ahşap ev	2.136,00	Tam	09.12.2005	1.500
2	Gazi mahbup	213/9	39,00	Ahşap dükkan	1.872,00	Tam	04.10.2004	1.600
3	Gazi mahbup	214/13	7,00	Ahşap dükkan	4.153,00	Tam	27.04.2004	1.000
DAVALI TARAFIN EMSALLERİ								
4	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Tuvalet	29.988,00	150/1547	17.03.2003	150.050
5	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Köfte salonu	13.194,72	40/1547	14.03.2003	40.000
6	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Ofis		0/0	12.03.2003	34.000
7	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Emanet odası	4.030,25	10/1547	11.02.2003	10.000

Birinci bilirkişi raporunda emsal alınan taşınmazların satış bedelinden yapı değerleri düşülerek arsa birim değerleri tespit edilmiş, değerler çizelge 4.12’de verilmiştir.

Çizelge 4.12 Birinci bilirkişi raporunda emsal alınan taşınmaz değerleri

Emsal no	Ada /Parsel	Dava Tarihi Endeksi	Satış Tarihi Endeksi	Artış Katsayısı	m ² satış değeri (TL/m ²)	Ulaşacağı m ² değeri (TL/m ²)
4	261/1	11.035,44	7.410,00	1,49	183,36	273,07
5	261/1	11.035,44	7.281,00	1,52	153,52	232,68
7	261/1	11.035,44	7.055,70	1,56	136,76	213,90

30.06.2008 tarihli bilirkişi raporunda “Bu emsallerin bulunduğu yer, imar durumu, konumu, sosyal ve ticari gelişmeler, değer artışları, bu bölgede arsaya olan arz ve talep durumu yönünden dava konusu taşınmazın değerini etkileyen faktörler kıyaslandığında dava konusu taşınmazın şehrin merkezinde ve yoğun bir ticaret alanı içerisinde yer alması sebebiyle ve serbest piyasa rayıcı ve DOP dikkate alındığı halde dava konusu taşınmazın m² değerinin emsallerden kat kat değerli olduğu kanaatine varılmıştır.” denilerek, “bu adada bulunan her bir konu taşınmazın birim m² değeri olarak **8.000 TL/m²** olduğu kanaatine varılmıştır”, denilmiştir.



Şekil 4.11 Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmazların imar planı görüntüsü (Anonim 2014c)

Merzifon Belediye Başkanlığı tarafından bilirkişi raporuna itirazlar sunulmuş, yeniden bilirkişi kurulu eşliğinde taşınmazlarda keşif yapılması istenmiştir. Belediye tarafından yapılan itirazlar şunlardır:

- 1) Kamulaştırma Kanunu'nun 11/g maddesine göre "kamulaştırma bedeli tespit edilirken arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara

göre satış değerinin belirlenmesi” gerektiği, mahkeme tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne müzekkere yazılarak alınan emsal taşınmazların bilirkişi kurulu tarafından bu maddeye istinaden özel amaç gözetilerek, düşük vergi ödemek maksadıyla satış bedellerinin tapuda düşük gösterildiği ifade edilerek, değerlendirmeye alınmadığı, sadece davacı tarafın emsalinin tartışılıp buna göre kıymet biçildiği belirtilmiştir.

2) Tapu Sicil Müdürlüğünden özel amaç gözetilmeden gerçek değeri üzerinden emsal satışların tekrar istenmesi, ortaklığın giderilmesi sonucu yapılan satışlar veya haciz işlemi sonucu icrada ihale edilerek yapılan satışların istenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

3) Emsallerin hepsinin de satış tarihi 2003 olan otogardaki dükkânlardan olduğu ve daha yakın tarihli daha yakın yerdeki satışların olup olmadığı gözetilerek, tekrar araştırma yapılması istenmiştir. Ayrıca kıyaslamaya konu taşınmazların yüzölçümü itibariyle de uygun olmadığı belirtilmiştir.

4) Bilirkişilerin inceleme konusu yaptıkları emsal taşınmazların m² değerlerini 273,07 TL, 232,68 TL, 213,90 TL değerinde oldukları belirtilirken, Kamulaştırılan taşınmazlar için ise belirtilen değer 33 katı olan 8.000,00 TL/m² değer takdir edildiği, burayı 33 kat değerli kılan şeyin ne olduğu, ayrıca otogarın şehirlerarası taşımacılığın yapıldığı tekel konumunda bir ticaret merkezi olduğu, Belediyenin ticari amaçlı satışı özel amaç olmasa bile alıcıların dükkânları özel amaçla satın aldığı, bu hususun değerlendirilen emsaller için geçerli olduğu belirtilmiştir.

5) 2942 Sayılı Kanun’un 11/c maddesinde taşınmazın değerini etkileyecek bütün nitelik ve unsurların ve her unsurun ayrı ayrı değerinin esas alınarak rapor düzenlenmesi gerektiği, bilirkişi heyetinin emsallerden konu taşınmazları 33 kat değerli kılan unsurları ve bu unsurların değeri ne kadar etkilediğinin ayrı ayrı somut olarak hangi oranda artırdığının belirtilmediği ifade edilmiştir.

6) Bilirkişilerin emsal olarak aldığı 261 ada ve 1 parselde şehirlerarası otobüs terminali binası müştemilatından bağımsız bölüm olduğu, kat mülkiyetine tabi bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin emsal alınamayacağı, belirtilmiştir.

7) Kamulaştırılan taşınmazların imar planında meydan alanına isabet ettiği ve kadastro parseli olduğu, bu durumun değeri etkileyeceği değer tespitinde dikkate alınacağını belirtildiği, ancak % 40 DOP payının ne arsa m² sinden ne de DOP oranı değeri hesaplanıp m² birim fiyatından düşülmediği belirtilmiştir.

İkinci bilirkişi raporunun verileri

Mahkeme tarafından durum değerlendirilerek, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde yeniden keşif yapılmasına karar verilmiş olup, 05.08.2008 tarihli 2. bilirkişi raporu hazırlanmıştır. İkinci bilirkişi raporunda değerlendirmeye alınan taşınmazlara ait bilgiler çizelge 4.13 ve bu taşınmazların imar planındaki görünüşü şekil 4.12'de görülmektedir. Bilirkişi kurulu tarafından davacı emsallerden 1.si izaleyi şüyu yoluyla yapıldığı anlaşıldığından özel amaçlı satış olduğu görüldüğünden değerlendirmeye alınmamıştır. 2, 3, 4 numaralı davacı taşınmazların yapı değerleri hesaplandıktan sonra bulunan değerler tapuda gösterilen satış değerinden büyük olduğundan arsa değerinin hesaplanmasının mümkün olmadığı belirtilmiş, özel amaç gözetilerek tapuda gösterilen satış bedeli düşük gösterilmiş olduğu anlaşıldığı belirtilerek, değerlendirmeye alınmamıştır. Davalı emsallerden 7 numaralı emsalin arsa payı olmadığından değerlendirilmemiş, 1. bilirkişi raporundaki gibi seçilen aynı emsaller olan 5, 6, 8 numaralı emsaller 2. bilirkişi heyeti tarafından da değerlendirmeye alınmıştır. Her bir emsal için hesaplanan yapı değerleri satış değerinden düşülüp, arsa birim değerleri bulunarak, dava tarihine artış katsayısı ile getirilmiştir. Sonuçta 2. bilirkişi raporunda da 1. bilirkişi raporunda olduğu gibi aynı emsallerle aynı değerler olan "1. emsal için 273,07 TL/m², 2. emsal için 232,68 TL/m², 4. emsal için 213,90 TL/m² belirlenerek, bulunan değerlerin ortalaması alınıp, 239,88 TL/m² bulunmuş, bununda **20 katı** alınarak 239,88*20=4.797,6 TL/m² değeri bulunmuş, bu emsallerin dava konusu taşınmazlara somut emsal olmadığı, ancak kıyaslama unsuru olarak dikkate alındığı kanaatine varılmıştır", denilmiştir. 2. bilirkişi raporunun son bölümünde ise "Konu taşınmazları etkileyen tüm faktörler, endeks hesabı, emsal tartışma ve kıyaslama, serbest piyasa rayici ve diğer objektif kriterler dikkate alınarak..... dava tarihi itibarıyla **5.000,00 TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır." denilerek, değer tespiti yapılmıştır.

Çizelge 4.13 İkinci bilirkişi raporunda değerlendirmeye alınan emsal değerleri

Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Cinsi	Yapı değeri (TL)	Hisse	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)
DAVACI TARAFIN EMSALLERİ								
1	Gazi mahbup	217/36	40,00	Ahşap dükkan				
2	Gazi mahbup	213/9	39,00	Ahşap dükkan	1.872,00	Tam	04.10.2004	1.600,00
3	Gazi mahbup	214/13	7,00	Ahşap dükkan	311,50	Tam	27.04.2004	1.000,00
4	Gazi mahbup	217/1	7,00	Ahşap dükkan	311,50	Tam	02.04.2004	800,00
DAVALI TARAFIN EMSALLERİ								
5	Hacıhasan	261/1	6.753	Tuvalet	29.988,00	150/1547	17.03.2003	150.050
6	Hacıhasan	261/1	6.753	Köfte salonu	13.194,72	40/1547	14.03.2003	40.000
7	Hacıhasan	261/1	6.753	Ofis		0/0	12.03.2003	34.000
8	Hacıhasan	261/1	6.753	Emanet odası	4.030,25	10/1547	11.02.2003	10.000

Mahkeme ilgili taşınmazların idare adına tesciline ve kamulaştırma bedellerinin banka hesabına yatırılmasına karar vermiştir. Ancak idare tarafından mahkeme kararının temyizen bozulması talep edilmiştir. Yerel mahkeme kararının bedel tespitine ilişkin bölümünün usul ve yasaya aykırı olduğu belirtilmiştir. İdare, Yargıtay Hukuk Dairesi Başkanlığına gönderilmek üzere Merzifon Asliye Hukuk Mahkemesi Hâkimliğine aşağıdaki sıralanan nedenlerden kararın bozulmasını talep etmiştir:

a) Yargıtay'a göre "esasen kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu binaların bağımsız bölüm satışlarında binanın niteliği, inşaatın kalitesi, bağımsız bölümlerin iç düzeni, dekorasyonu, cephesi, fiyatın belirlenmesinde asıl rol oynadığı, satış fiyatına ortak

yerlerden yaralanma oranı dahi dâhil olduğu dikkate alındığında bu gibi satışlarda binanın değeri satış değerinden düşülmüş olsa bile arsa değerlemelerinde emsal alımında yanıltıcı sonuçlara götürebileceğinden emsal alınmaması gerekir” denilerek, itiraz edilmiş, bilirkişilerin yaptığı gibi otogardaki ticari değeri haiz dükkanların sadece yapı yaklaşık maliyet tebliğine göre tasnif edilip yapı maliyet değerlerinin toplam bedelden düşülerek arsa birim fiyatının hesaplanması, dükkanların ticari işletme değeri göz ardı edildiğinden objektif değerlendirilmediği belirtilmiştir.

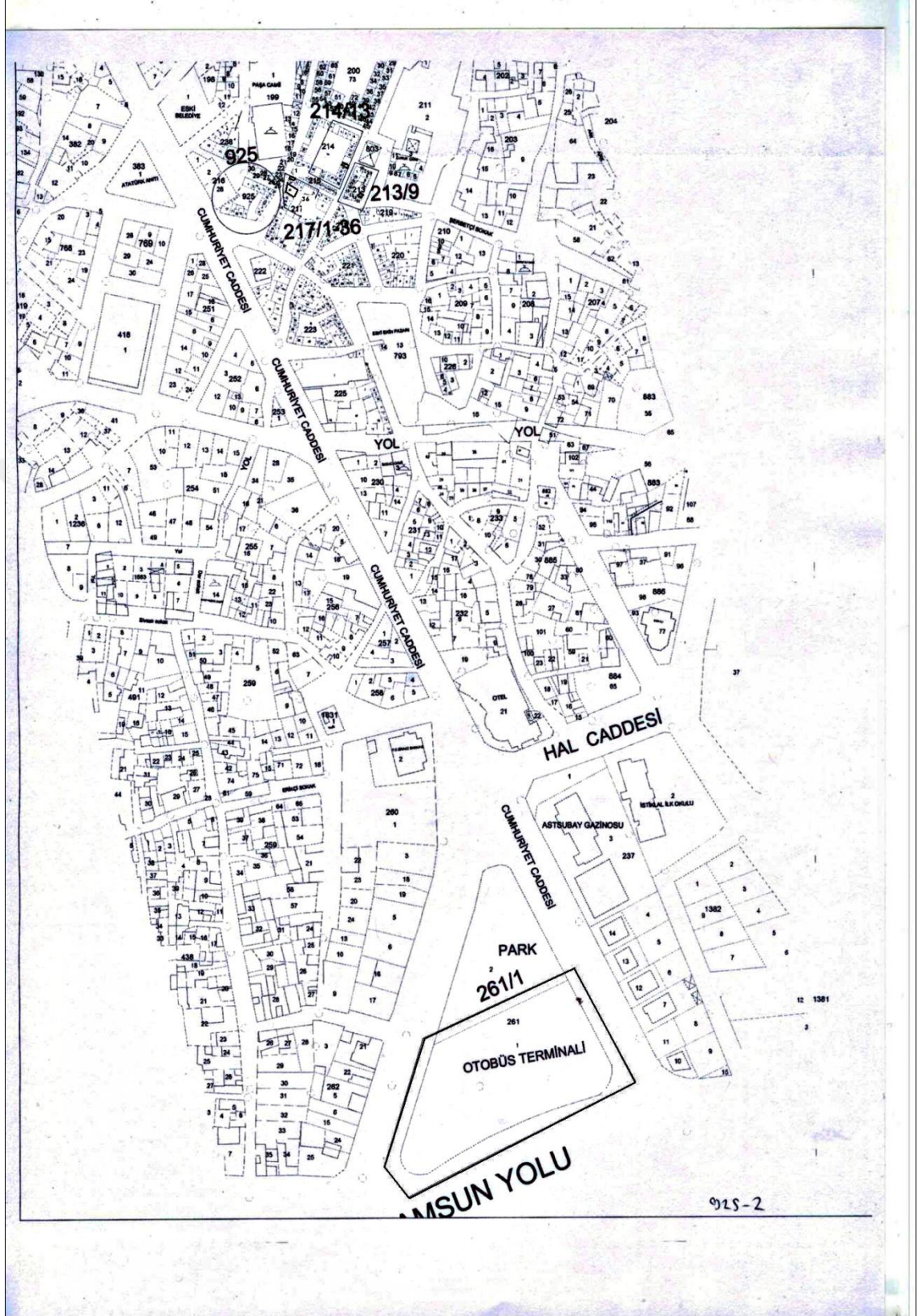
b) 2942 Sayılı Kanun’un 11. maddesinde, arsalarda kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışların satış değerinin bedel tespitinde esas alınacağını belirttiği, ancak bilirkişilerce somut emsal kabul edilen işyerlerinin satışı, işyerlerinin içinde bulunduğu otogarın, otobüs işletmeciliğinin yapılabildiği tekel konumunda özel bir ticaret merkezi olması nedeniyle bu işi yapacak esnafın söz konusu satış ihalesine girmekten başka seçeneği olmadığı düşünülerek özel amaç niteliği taşıdığı ifade edilmiştir.

c) Emsal alınan bağımsız bölüm niteliğindeki işyerlerinin arsa değeri bilirkişilerce ticari değeri göz önüne alınmadan sadece yapı maliyetleri düşülerek elde edildiğinden zaten fazla hesaplandığı, bir de bu değerler üzerine soyut ifadelerle 20 kat gibi bir oran uygulanıp çıkan sonucun yukarı yuvarlandığı belirtilmiştir.

d) Emsal olarak sunulan 217 ada ve 36 parselde bulunan taşınmazın, konu taşınmazlarla aynı mahallede ve nitelikte olduğu ve satış tarihide kamulaştırma tarihine yakın olduğu halde, bilirkişilerce izaleyi şüyu yoluyla satış olduğu gerekçesiyle değerlendirilmediği belirtilerek, Yargıtay’a göre bu tür satışların resmi kanaldan yapılmış olmakla birlikte bu tür satışlardaki bedellerin gerçeği yansıtması bakımından daha objektif olduğu yönündeki görüşü belirtilmiştir.

e) Ayrıca idarece kamu yararı güdülerek gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri, kamulaştırılan taşınmaz sahipleri için zenginleşme aracı haline gelmemesi, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine uyulması, ancak tespit edilen astronomik bedellerle adeta vatandaş lehine kamu yararı göz ardı edildiği ifade edilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 04.05.2009 tarih ve 2009/6844 sayılı kararıyla, “Bilirkişi kurulunca emsal olarak alınan taşınmazın satış değeri, değerlendirme tarihine endekslendikten sonra dava konusu taşınmazın emsale göre 20 kat daha değerli olduğu öne sürülerek taşınmaza değer biçilmiştir. Değer biçilen dava konusu taşınmazdan 20 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle taraflara dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkân tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsallere göre değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp alınacak rapor sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeden, geçersiz rapora göre hüküm kurulması doğru görülmemiştir. Hükümün açıklanan nedenlerle bozulmasına...” denmiştir. Mahkeme tarafından durum değerlendirilerek, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde yeniden keşif yapılmasına karar verilmiş olup, 09.11.2009 tarihli 3. Bilirkişi raporu hazırlanmıştır. Bu karar sıralı açılan 5 davadan 4 ünde aynı şekilde verilmişken, 925 ada ve 14 parselin dosyasının Yargıtay tarafından değerlendirilmesinde davacı idare ve davalı vekilleri itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun olan hükmün onanmasına karar verilmiştir. İdare vekili tarafından Yargıtay’a sunulmak üzere “Yargıtay’ın bozma kararı verdiği diğer 4 davada bozma gerekçesine uygun olarak yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde tekrar keşif yapıp rapor sonucuna göre tekrar hüküm kurulacakken bu davada, hükmün onanması nedeniyle kanuna aykırılığın giderilmeden kararın kesinleşecek olması yargının uygulama birliği ilkesini ve adalete olan güveni zedeleyecektir. Bu nedenle ve daha önce temyiz dilekçesinde belirtilen hususlar dikkate alınarak kararın düzeltilmesini talep ediyoruz.” denilmiştir. Yargıtay’ın ilgili ilamı ile bu karar düzeltilmiştir.



Şekil 4.12 İkinci bilirkişi raporunda değerlendirilen emsallerin imar planındaki görünüşü (Anonim 2014c)

Üçüncü bilirkişi raporu verileri

Üçüncü bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmazlara ait bilgiler çizelge 4.14 ve bu taşınmazların imar planındaki görüntüleri şekil 4.13’de görülmektedir. Üçüncü bilirkişi raporunda 1. emsal, satışın Sulh Hukuk Mahkemesinin Ortaklığın Giderilmesi davasında kesinleşen kararı doğrultusunda 17.12.2007’de yapıldığı ve özel amaçlı satış olduğundan kabul edilmemiştir. 4. emsal arsa payı olmadığından emsal olarak kabul edilmemiştir. 6 ve 7. emsaller alım satım bedelinin tapu harçları nedeniyle düşük tutulduğu kanaatine varıldığından emsal olarak alınmamıştır. 8. emsal satış bedeli olmadığından değerlendirilmemiştir. 9, 10, 11, 12 numaralı emsaller alım satım tarihleri kamulaştırma tarihinden (12.02.2008) sonra olduğundan komisyon tarafından kabul edilmemiştir. 13. numaralı emsal kamulaştırma işlemi sonucunda değeri tespit edildiği, serbest alım satım olmadığından değerlendirilmemiştir. Bilirkişi raporunda 2, 3 ve 5 numaralı emsallerin aynı arsa üzerinde otogarda bulunduğu, komisyon tarafından 2 numaralı emsalin daha gerçekçi olduğu sonucuna varıldığından değerlendirmede kıyaslamaya uygun emsal olduğu kanaatine varılmış, “DOP ve diğer özellikleri göz önüne alındığında dava konusu gayrimenkul emsal gayrimenkulden 14 kat daha değerlidir” denilerek, arsa değeri, $14 \times 301,67 = 4.223,38$ TL/m² bulunmuştur. Davalı vekili, üç keşfin ortak değeri olan 5.000,00 TL/m²’nin kabul edilmesini talep etmiştir. Mahkeme 15.12.2009 tarihli kararında bilirkişi raporunda belirtilen değerleri onaylayarak kamulaştırma bedelini tespit etmiştir. 925 ada ve 9, 11, 12 ile 13 numaralı parsellerin davalıları temyize giderek, Yargıtay’a sunulmak üzere “mahkeme tarafından ilgili kararlar (2. Bilirkişi raporuna göre) 5.000,00 TL/m² değer verildiğini, tarafların temyizi üzerine 20 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal olarak kabul edilmesi nedeniyle yerel mahkeme kararının bozulduğunu, bozma üzerine yapılan keşifte bilirkişilerce sunulan emsallerin yeterince değerlendirilmediğini, düşük değer üzerinden karar verildiğini belirterek yerel mahkeme kararının bozulmasını talep etmiştir. 24.05.2010 tarihli Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin kararına göre, davalı vekilin temyiz nedenleri bozma ile kesinleşen yönlere ilişkin olduğundan, temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun olan hükmün onanmasına karar verilmiştir. 3. bilirkişi raporuna göre her bir parselin yapı, arsa, toplam değerleri aşağıda çizelge 5.15’de görülmektedir. Her bir parsel için

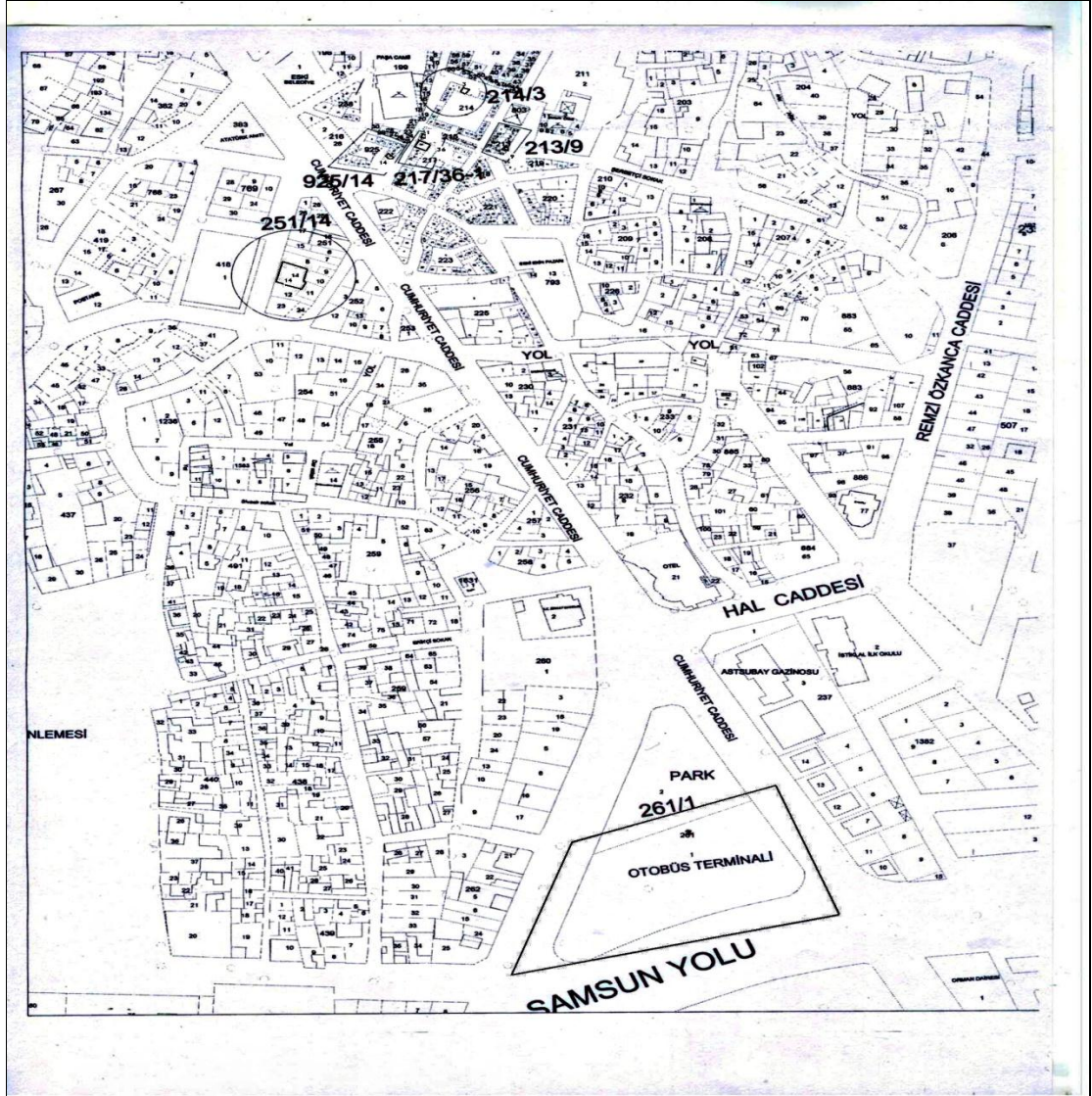
belediye kıymet takdir 13.02.2008 tarihli komisyon raporunda arsa birim değeri 2.250,00 TL/m² iken, sonuçlanan davalara göre 15.12.2009 tarihi itibariyle arsa değeri 4.223,38 TL/m² olarak kesinleşmiştir.

Çizelge 4.14 Üçüncü bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmaz verileri

Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Cinsi	Nevi	Arsa Payı/Satılan Hissesi	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)
DAVACI TARAFIN EMSALLERİ								
1	Gazi mahbup	217/36	40,00	Ahşap dükkan	Kadastro parseli	Tamamı	17.12.2007	36.600
DAVALI TARAFIN EMSALLERİ								
2	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Tuvalet	İmar parseli	150/1547	17.03.2003	150.050
3	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Köfte salonu	İmar parseli	40/1547	14.03.2003	40.000
4	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Ofis	İmar parseli	0/0	12.03.2003	34.000
5	Hacıhasan	261/1	6.753,00	Emanet odası	İmar parseli	10/1547	11.02.2003	10.000
MAHKEME TALEBİ ÜZERİNE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN EMSALLER								
6	Gazi mahbup M.	213/9	39,00	Ahşap dükkan	Kadastro parseli	Tamamı	04.10.2004	1.600
7	Gazi mahbup M.	217/1	7,00	Ahşap dükkan	Kadastro parseli	Tamamı	02.04.2004	800.00
8	Gazi mahbup M.	214/3	12,00	Kağır dükkan	Kadastro parseli	Tamamı	10.02.1977	0.00
YARGITAY KARARINDAN SONRA DAVACI TARAFINDAN BİLDİRİLEN EMSALLER								
9	Hacıhasan	251/14	165,00	5 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 arsa paylı/Tamamı	11.03.2009	32.000
10	Hacıhasan	251/14	165,00	6 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 arsa paylı/Tamamı	11.03.2009	32.000
11	Hacıhasan	251/14	165,00	7 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 arsa paylı/Tamamı	11.03.2009	32.000
12	Hacıhasan	251/14	165,00	8 nolu bağımsız bölüm	İmar parseli	1/22 arsa paylı/tam	11.03.2009	64.000
13	Gazi mahbup M.	925/14	8,00	Ahşap dükkan	Kadastro parseli	Arsa ve yapının tamamı	15.02.2008	25.000

Çizelge 4.15 Mahkeme kararına göre belirlenen kamulaştırma bedelleri

Parseller	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
925/9	7,00	29.563,66	857,50	30.421,16
925/11	10,00	42.233,80	1.225,00	44.683,80
925/12	12,00	50.680,56	1.470,00	52.150,56
925/13	8,00	33.787,04	980,00	34.767,04
925/14	8,00	33.787,04	980,00	34.764,04



Şekil 4.13 Üçüncü bilirkişi raporunda değerlendirilen emsallerin imar planındaki görünüşü (Anonim 2014c)

4.5.4.3 198 adada bulunan parseller

Belediye istimlak kıymet takdir komisyonu tarafından 24.11.2010 tarihi itibariyle 198 ada ve 1 parselde bulunan 3 adet altında bodrumu olan zemin üzeri iki katlı kargır bina (18, 21, 22 nolu bağımsız bölümler) için tespit edilen arsa, yapı ve toplam değerleri arsa birim değerleri, hisse oranları, yüzölçümleri aşağıda çizelge 4.16'da yer almaktadır.

Çizelge 4.16 Kıymet takdir komisyonunda 198 adada bulunan mahkeme yoluyla kamulaştırılan taşınmazlara verilen kıymet takdirleri

Ada Parsel	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	Arsa Payı (m ²)
198/1	5.000	72.750,00	5.825,40	78.575,40	19,00	475/25360	14,55
198/1	5.000	59.700,00	4.764,57	64.464,57	15,54	390/25360	11,95
198/1	5.000	63.550,00	5.058,90	68.608,90	16,50	415/25360	16,50

198 ada 1 parselde bulunan 3 malik ile uzlaşma sağlanamayıp, yargıya intikal etmiştir. İdare tarafından 04.01.2011 tarihinde Merzifon Asliye Hukuk Mahkemesi Hakimliği'ne başvurularak, ilgili parsellerde bulunan taşınmazlar hakkında kamulaştırma bedelinin tespiti ve İdare adına tescili davası açılmıştır.

Ayrıca 25.01.2011 tarihli davalıların mahkemeye verdikleri beyanda aşağıdaki hususlara dikkat çekmişlerdir:

- Tamamı Merzifon Belediyesine kayıtlı iken satışından tapuda davalılara geçen gayrimenkullerin o dönem itibariyle 3 daire parası tuttuğu, ödenen bedelle 10 kg altın alınabildiği,
- Belediyece gerçekleştirilmeye çalışılan satın alma usulünde birçok teklifin yapıldığı, rıza gösterilmediğinden, davanın ilk teklif üzerinden açıldığı,
- 2005 yılında 22 nolu bağımsız bölümün 2005 yılında bir borç yüzünden haciz konduğu, gayrimenkul satışa çıkarılarak, kıymet takdiri yapıldığı ve 26.07.2006 tarihli bilirkişi raporunda 180.000 TL hesaplandığı,

- Dava konusu yerler düşünülduğünde, Sepetçi sokaktaki aynı vasıftaki ara sokaktaki işyerleri satışında bile teklifin 3–4 kat üzerinde rakamların telaffuz edildiği.



Şekil 4.14 Zemin katlarda ticarethanelerin bulunduğu belediye hizmet binasının görünümü

Birinci bilirkişi raporunun verileri

198 adada bulunan dava konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler çizelge 4.17’de görülmektedir. Söz konusu taşınmazlarla ilgili bilirkişi raporları 10.02.2011 tarihli olarak hazırlanmıştır. Bilirkişi raporunda 2 adet davacı emsal taşınmaz ile 1 adet davalı emsal taşınmaz ve 4 adet Merzifon Tapu Müdürlüğünden bildirilen emsaller incelenmiştir. Bilirkişi raporlarında 06.01.2011 dava tarihi itibariyle dava konusu taşınmazların değerleri belirlenmiştir. 1, 2, 3, 4 numaralı emsallerin alım satım

tarihlerinin kamulaştırma tarihinden (12.02.2008) sonra olduğu belirtilerek emsal kabul edilmemiştir. 6 numaralı emsal taşınmazın kendisi olup, satış bedeli belirtilmediğinden emsal olarak kabul edilmemiştir.

Çizelge 4.17 Yargı süreciyle kamulaştırılan 198 ada ve 1 parseldeki bağımsız bölümlere ait bilgiler

Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Hisse Oranı	Arsa Payı (m ²)	Cinsi	İnşaat Alanı (m ²)
Gazimahbup Çarşı S.	198/1	777,00	390/25360	11,95	İşyeri	15,54
Gazimahbup Çarşı S.	198/1	777,00	415/25360	12,72	İşyeri	16,50
Gazimahbup Çarşı S.	198/1	777,00	475/25360	14,55	İşyeri	19,00

5 numaralı emsalin, bina bedeli $80,00 \text{ m}^2 \cdot 399,00 \text{ TL/m}^2 (3. \text{ Sınıf a Grubu}) \cdot (1 - 0,32) = 21.705,60 \text{ TL}$ bulunmuş, bina bedelinin toplam alım satım değerinden yüksek olduğu ve arsa değeri hesaplanmadığı, alım satım değerinin tapu harçları nedeniyle düşük tutulduğu belirtilerek komisyon tarafından emsal alınmamıştır. 2 numaralı emsalin sadece bilirkişi raporu olduğu, serbest alım satımı göstermediği belirtilerek emsal olarak kabul edilmemiştir. 7 numaralı emsalin Cumhuriyet Meydan'ına 550 m. uzakta olduğu, şehirlerarası otobüs terminalinin zemin katında yer alan WC olarak işletilen bağımsız bölüm emsal olarak alınmıştır. Dava konusu gayrimenkullerin ticari ve sosyal yapılaşmanın yoğun olduğu, Cumhuriyet Meydan'ın da yer aldığı, ticarethane olarak kullanıldığı, 7 numaralı emsalin ise, Samsun yoluna cepheli olup, dava konusu gayrimenkullere göre şehir merkezine uzak olduğu belirtilerek, tüm özellikleri açısından dava konusu gayrimenkullerin çok üstün olduğu, kıyaslamalarda esas alınacak emsallerin aynı bölgede ve benzer büyüklükte olmasının esas olduğu ancak bu şekilde emsal bulunmasının her zaman mümkün olmadığı belirtilerek dava konusu her bir gayrimenkulün de emsal den 15 kat değerli olduğu kanaatine varılmıştır, denilerek karar verilmiştir. Emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmaz bilgileri çizelge 4.18 ve bu taşınmazların imar planındaki görüntüsü Şekil 4.15'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.18 Birinci bilirkişi raporunda emsal olarak değerlendirmeye alınan taşınmaz değerleri

Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	Cinsi	Nevi	Arsa payı/Satılan hissesi	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)
DAVACI TARAFIN EMSALLERİ								
1	Cami Cedit	1303/2	1.654,4	Bahçeli Kagir otel	İmar parseli	Arsa ve yapının tamamı	21.11.2008	3.700.000
2	Şehir içi mevkii	1236/8	323,59	Tek katlı ahşap ev	Kadastro parseli	Arsa ve yapının tamamı	07.12.2010	73.761,37
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN BİLDİRİLEN EMSALLER								
3	Gazi mahbup	793/36	374,00	7 nolu mesken vasfında bağımsız bölüm	İmar parseli	180/3240- Tamamı	11.08.2010	20.000
4	Gazi mahbup	793/3	213,00	3 nolu mesken vasfında bağımsız bölüm	İmar parseli	¼- Tamamı	26.08.2010	26.500
5	Gazi mahbup	793/3	213,00	4 nolu mesken vasfında bağımsız bölüm	İmar parseli	¼- Tamamı	08.02.2010	12.270
6	Gazi mahbup	198/1	777,00	22 nolu mesken vasfında bağımsız bölüm	İmar parseli	475/25360- Tamamı	18.03.1993	-
DAVALI TARAFIN EMSALI								
7	Hacı Hasan	261/1	6.753	C Blok İşyeri vasfında bağımsız bölüm	İmar parseli	150/1547- Tamamı	17.03.2003	150.050

Emsalin 2. Sınıf B grubu yapı olduğu, yıpranma oranının %4 olduğu 2003 yılı yapı birim m² fiyatının 161,00TL olduğu belirtilerek,

$$\text{Bina Değeri} = 127,50 * 161 * (1 - 0,04) = 19.706,40\text{TL}$$

$$\text{Arsa toplam değeri} = 150.050 - 19.706,40 = 130.343,60\text{TL}$$

$$\text{Emsalin payına düşen arsa miktarı} = 6.753 * 150 / 1547 = 654,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Satış tarihindeki arsa m}^2 \text{ değeri} = 130.343,60 / 654,78 = 199,06 \text{ TL/m}^2$$

Dava tarihinde arsa m² değeri=199,06*(13.254,42/4.281,80)=362,33 TL/m² emsalin arsa birim değeri bulunmuş, bunun da 15 katı alınarak konu gayrimenkuller arsa birim değeri bulunmuştur:

Arsa m² değeri=362,33*15=5.434,95 TL/m²

Davalılar aşağıdaki hususları belirterek, bilirkişi raporuna itiraz etmişlerdir:

- Her bir taşınmazın da kaloriferli olduğu göz önüne alınmadığı, inşaat bedelinin eksik değerlendirildiği,
- Yanı başlarında bulunan arsa pazarlığının m² sinin 14.000 TL den sonuçlandığı halde ve bunlar daha önceden belirtildiği halde dikkate alınmadığı, eksik incelemeye göre rapor tanzim edildiği,
- İcra Müdürlüğü tarafından 22 numaralı bağımsız bölümün değerinin 180.000 TL olarak 2005 yılında bilirkişi raporuyla tespit ettirildiği belirtildiği ve sunulduğu halde, 2005 te birim m² fiyatı 10.000 TL iken çıkarılan rakamın yarısından az olduğu,
- Mahkemece verilen 2008/157E–2008/573 sayılı dosyada yapılan temyiz incelemesinde, Yargıtay kararına göre dava konusu yerler ile ilgili 20 kat daha az değerlendirildiği hususu belirtilerek bozma kararı verildiği, değerlendirmeye alınan taşınmazlara göre sadece 15 kat değerli olduğu kanaatiyle yapılan hesaplamayı düşük kabul ettiklerini,
- Başka bir kamulaştırmayla ilgili olarak 2008/117 E. dosyadan aldırılan raporda 2008 de aldırılan ilk bilirkişi raporuyla 8.000 TL/m², ikinci raporda 5.000 TL/m² iken 2011 de yine 5.000 TL/m² civarında hesaplanmasının eksik değerlendirildiği kabulünü kaçınılmaz kıldığı, gerekçeleriyle değeri kabul etmemişlerdir.

Mahkeme, 15.03.2011 tarihli kararıyla taşınmazların bilirkişi raporlarıyla tespit edilen değer üzerin idare tarafından kamulaştırma bedeli olarak davalılara ödenmesine ve Merzifon Belediyesi adına tesciline karar vermiştir. Kararı itiraz ederek Yargıtay'a sunulmak üzere 27.04.2011 tarihli kararı temyiz dilekçelerinde davalılar şu hususları dilekçelerinde belirterek, temyiz etmişlerdir:

- Keşif sırasında bitişik parseldeki yerlerin(idare tarafından eş zamanlı kamulaştırılan) idare ile uzlaşarak 6.000 TL/m², yan parselin 14.000 TL/m²'den kamulaştırıldığı, eksik araştırma sonucu rapor tanzim edildiği,
- Kamulaştırılan taşınmazlarla ilgili, bu bölgede son zamanlarda yapılan satış işlemleri, değer artışları gibi konuların göz ardı edildiği, dosyaya sunulan 2006 yılındaki müvekkil dava konusu taşınmazın bilirkişi raporunda 10.000 TL/m² birim fiyat tespit edildiği, ancak 2011 de aynı gayrimenkulde bilirkişi raporunda değer kaybettiği, bunun esas alınarak hüküm verildiği ve bu durumun hukuku ve adaleti sarsıcı nitelikte olduğu,
- 2002 de dava konusu taşınmazın belediyeden 3 daire parasına alındığı, ancak idarenin Kamulaştırma neticesinde çok düşük bedelle belediye adına tescil edildiği,
- Mahkemece verilen 2008/157E–2008/573 sayılı dosyada yapılan temyiz incelemesinde, Yargıtay kararına göre dava konusu yerler ile ilgili 20 kat daha az değerlendirme yapıldığı hususu belirtilerek bozma kararı verildiği, değerlendirmeye alınan taşınmazlara göre sadece 15 kat değerli olduğu kanaatiyle yapılan hesaplamayı düşük kabul ettiklerini,
- Yine benzer nitelikteki kamulaştırılan alanlarda 2008 yılında birim fiyatın 2. bilirkişi raporuyla 5.000 TL/m² olarak kesinleşirken 2011 yılı itibariyle değerlemede yine 5.000 TL/m² hesaplanmasının eksik değerlendirme kabulü olduğu, belirtilerek, mahkeme kararının bozulmasını talep etmişlerdir.

İdare vekili ise temyiz dilekçesine cevabında şu hususlara dikkat çekerek, yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddini ve yerel mahkeme kararının onaylanmasını talep etmiştir:

- a) Emsal olarak gösterilen 2008/157–573 K sayılı dosyada mevcut davaya konu taşınmazın, mevcut dava konusu taşınmazla meydan alanında olduğu, iddia edildiği gibi, Yargıtay'ın ilgili kararında “20 kat daha az değerlendirme yapıldığı” gerekçesi ile olmadığı, “dava konusu taşınmazdan 20 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı” gerekçesiyle belediye lehine bozma kararı verildiği,

- b) Yargıtay'ın bozma kararından önce 01.08.2008 tarihinde aldırılan bilirkişi raporuyla 5.000 TL/m² kıymet takdir edilirken, bozma kararı üzerine yapılan 09.11.2009 tarihli bilirkişi raporunda 4.413,36 TL/m² kıymet takdir edildiği ardından yerel mahkemenin bozmaya uyarak verdiği bu hüküm de temyiz edilerek, inceleme neticesinde Yargıtay tarafından onandığı,

Meydan alanına isabet eden diğer taşınmazlar için açılan kamulaştırma davalarında da 3. kez aldırılan bilirkişi raporlarıyla 4.223.38 TL/m² değer tespit edildiği ve Yargıtay tarafından onaylandığı belirtilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 31.10.2011 tarihli ilamıyla “Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Hükme esas alınan bilirkişi raporu geçersizdir. Şöyle ki, Bilirkişi kurulunca emsal olarak alınan taşınmazın satış değeri, değerlendirme tarihine endekslendikten sonra dava konusu taşınmazın emsale göre 15 kat daha değerli olduğu öne sürülerek taşınmaza değer biçilmiştir. Değer biçilen dava konusu taşınmazdan 15 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için, imkân tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi ve bu emsalleri göre ve ayrıca dava konusu taşınmazdaki diğer bağımsız bölümler ile ilgili olarak açılmış davalar olup olmadığı araştırılarak, var ise ilgili dosyalarda getirtildikten sonra değer biçilmesi için yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu eşliğinde keşif yapıp alınacak rapor sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeden hüküm kurulması, doğru görülmemiştir. Davalı vekilin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklana nedenlerle bozulmasına” karar verilmiştir. İdare tarafından Yargıtay'a sunulmak üzere 27.12.2011 tarihli karar düzeltme talebi kabulü ve bozma kararının kaldırılması talep edilmiş ve şu hususlara dikkat çekilmiştir:

- Yargıtay tarafından, değer biçilen dava konusu taşınmazdan 15 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal kabul edilmesinin mümkün olmadığı, geçersiz rapora göre hüküm kurulduğu gerekçesiyle bozulduğu, Yargıtay'ın bu kararıyla dava konusu

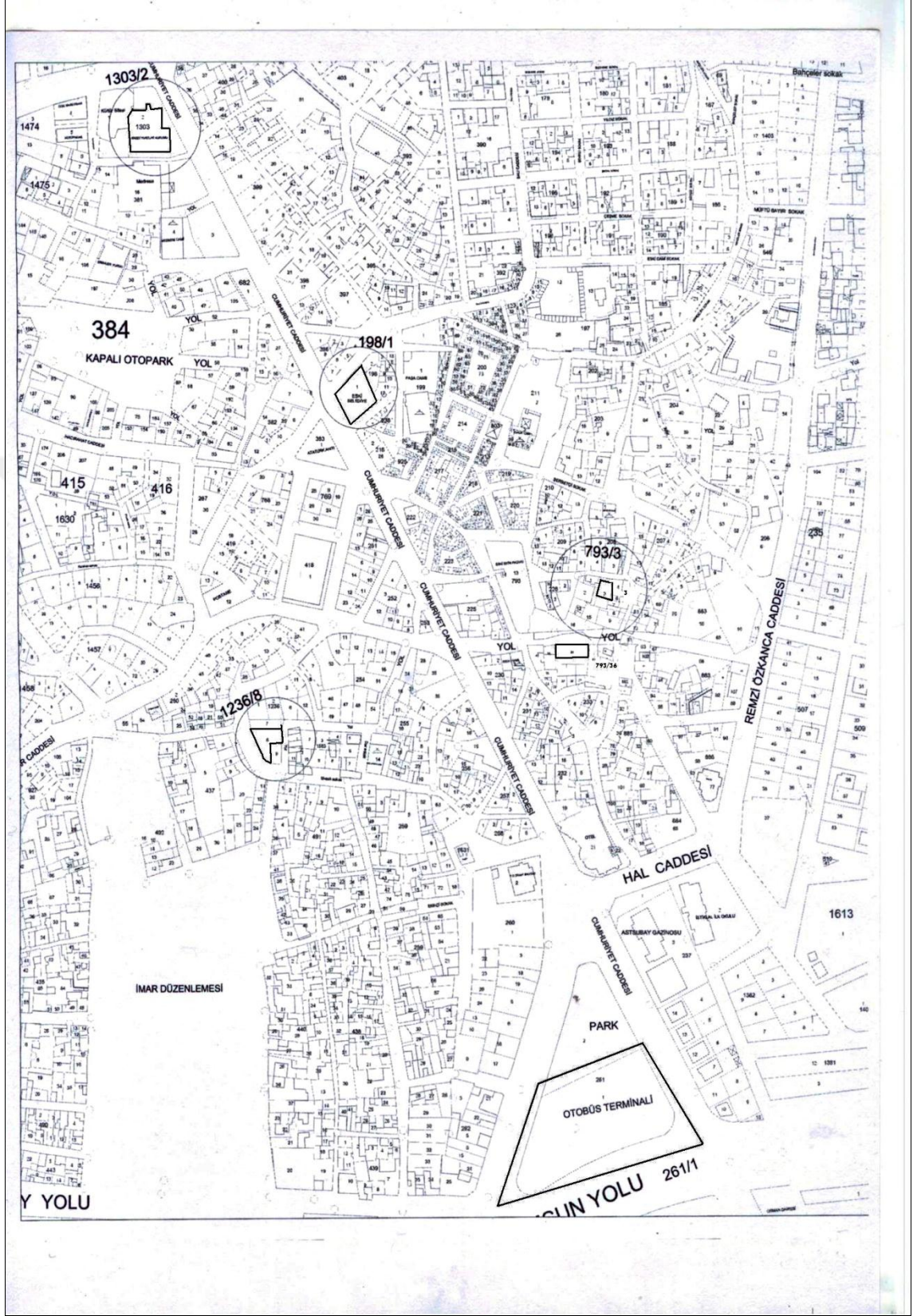
taşınmazla aynı yerde bulunan diğer taşınmazlarla ilgili açılan kamulaştırma davalarında verdiği kararlarla çeliştiği,

- Aynı alanla ilgili açılan davaların tümünde de mahkemece aldırılan ilk bilirkişi raporlarında 261 ada 1 parselde bulunan otogar binasında bulunan dükkanların emsal alındığı, bozma kararı üzerine yeniden yapılan keşifte uygun emsal bulunamadığından yine aynı taşınmazların emsal alınmak zorunda kalındığı ve konu bilirkişi raporlarının hükme esas alındığı mahkeme kararlarının Yargıtay’ca onaylandığı,
- Hükme esas alınan bilirkişi raporlarının Yargıtay’ca onaylanmışken, bu kez bozulmasının hem Yargıtay’ın kendi kararlarıyla çelişmesine hem kamulaştırmayı yapacak kuruma ek mali külfete, hem de usul ekonomisine aykırılığa sebep olacağı,
- Kamulaştırma adasında mevcut parsellerle biçilen Yargıtay’ca onaylanmış değerler incelendiğinde 925 ada 8 parselde 4.413,36 TL/m², 9 parselde 4.223,38 TL/m², 11 parselde 4.223,38 TL/m², 12 parselde 4.223,38 TL/m², 13 parselde 4.223,38 TL/m², 14 parselde 4.223,38 TL/m², 238 ada 4 parselde 4.720,65 TL/m², 6 parselde 4.424,42 TL/m² değer biçildiği, dava konusu parselde biçilen 5.434,95 TL/m² değer uyumlu ve isabetli olduğu ifade edilmiştir.

İdarenin talep ettiği karar düzeltmesi, Yargıtay’ın 11.04.2012 tarihli ilamıyla “Yargıtay kararında yazılı gerekçelere göre düzeltme isteği HUMK’ nun 440. Maddesinde yazılı nedenlerden hiç birine uymadığından reddine karar verilmiştir.

İkinci bilirkişi raporu verileri

07.01.2013 tarihli bilirkişi raporunda toplam 9 adet emsal değerlendirilmiştir. Değerlendirmeye alınan taşınmazlara ait bilgiler Çizelge 4.19 ve imar planı görüntüsü Şekil 4.16’da gösterilmiştir. Raporda mahkemece kamulaştırılan taşınmaza emsal teşkil edecek taşınmazlar dava dosyasına celp edilmiş, ayrıca komisyonca daha önceden Gümüşhacıköy belediye hizmet binası altındaki ihale yoluyla satışı yapılan 586 ada 4 parseldeki 1 nolu bağımsız bölüm olan ve kuyumcu dükkanı olarak kullanılan taşınmaz emsal olarak kabul edilmiştir.



Şekil 4.15 Birinci raporda emsal olarak tartışılan taşınmazların imar planı görüntüsü (Anonim 2014c)

Çizelge 4.19 İkinci bilirkişi raporunda emsal olarak tartışılan taşınmaz değerleri

Sıra No	Mahalle Sokak	Ada/Parsel	Alanı (m ²)	Cinsi	Hisse	Satış tarihi	Satış bedeli (TL)	Değeri (TL/m ²)
1	Gazi Mahbup	198/1	17,00	İşyeri	Tam	18.01.2011	102.000	6.000,00
2	Gazi Mahbup	198/1	23,63	İşyeri	Tam	18.01.2011	141.780	6.000,00
3	Gazi Mahbup	198/1	16,00	İşyeri	Tam	18.01.2011	96.000	6.000,00
4	Gazi Mahbup	198/1	27,36	İşyeri	Tam	18.01.2011	164.161	6.000,00
5	Gazi Mahbup	198/1	44,00	İşyeri	Tam	18.01.2011	264.000	6.000,00
6	Gazi Mahbup	198/1	22,00	İşyeri	Tam	18.01.2011	132.000	6.000,00
7	Gazi Mahbup	198/1	41,00	İşyeri	Tam	18.01.2011	246.000	6.000,00
8	Hacı Hasan	261/1	127,50	WC	Tam	17.03.2003	151.050	207,22
9	Hacı Yahya	586/4	32,16	Dükkan	Tam	25.06.2006	142.500	3.446,01

1'den 7 'ye kadar olan emsallerin satış tarihleri dava tarihinden (06.01.2011) sonra olduğu, 7 adet emsal taşınmazın dava konusu taşınmazla aynı mahallede olduğu, aynı binada olduğu, bu taşınmazlarla davacı ile uzlaşma yoluyla anlaşmaya varıldığı, kamulaştırmayla satın aldıkları tapu kayıtlarının incelenmesiyle ortaya çıktığı, emsal olarak alınamayacağı, ancak dava tarihi ile satış işlemi arasında 12 günlük bir zaman dilimi olduğu, bedel tespitine güçlü delil olarak değerlendirileceği kanaatine varıldığı, sadece bilgi manasında emsal taşınmazlar olarak göz önüne alındığı ifade edilmiştir. 8 numaralı emsalin yaklaşık 550 m. uzaktaki otobüs terminalinde zeminde bulunan WC olarak kullanılan bağımsız bölüm olduğu, 127 m² alanında, 2. Sınıf B grubu yapı olduğu, yıpranma oranının %2 olduğu; belirtilmiştir.

Bina Bedeli=127,50*123*(1-0.98)=15.368,85 TL

Arsa değeri=151.050- 15368,85=13.5681,15 TL

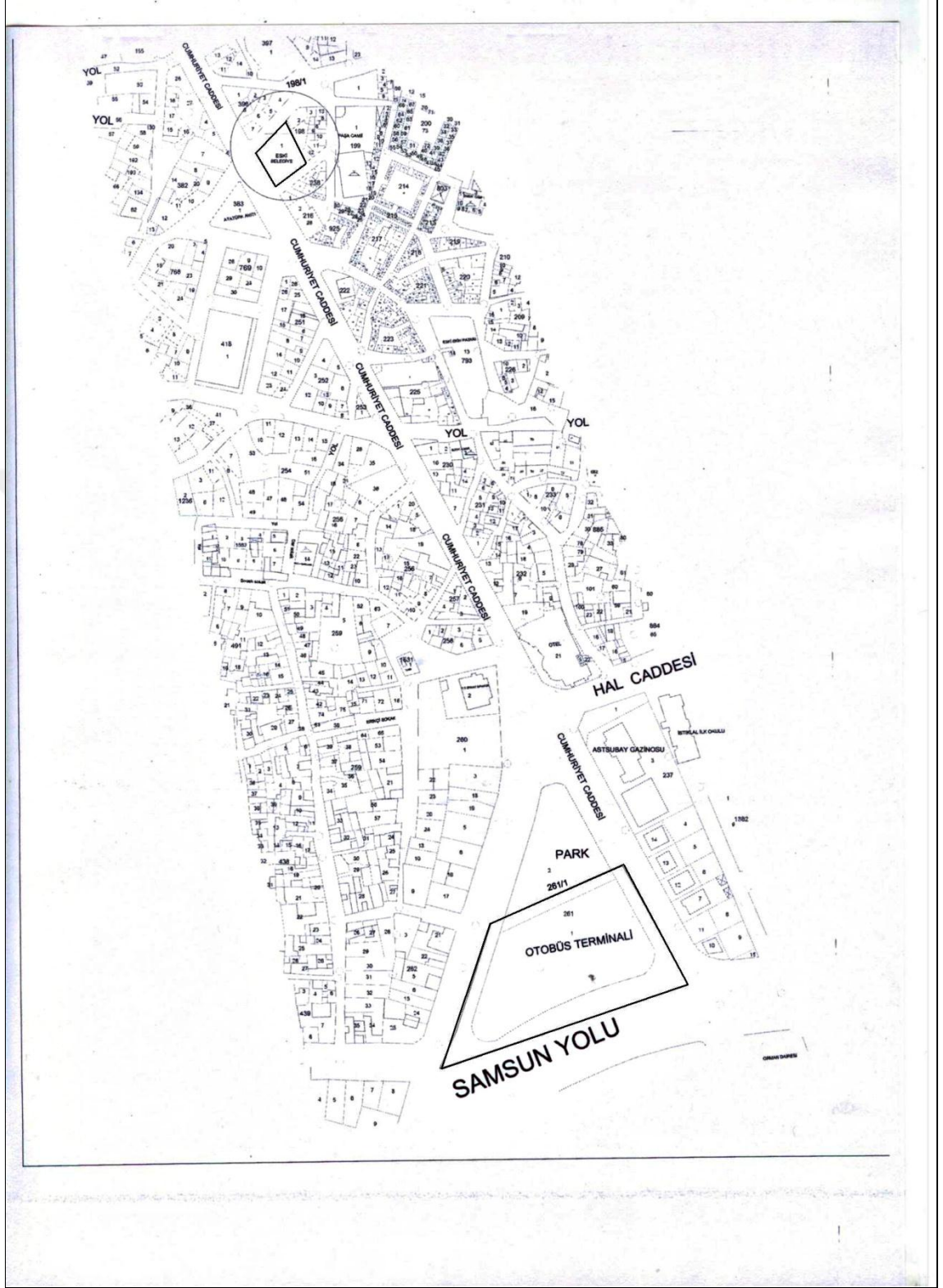
Çizelge 4.20'de ikinci bilirkişi raporunda değerlendirilerek tartışılan 8 ve 9 numaralı emsallere ilişkin bilgiler bulunmaktadır.

Çizelge 4.20 Raporda tartışılan emsallerin arsa birim (m²) alan değerleri

Emsal	Ada/ Parsel	Kamulaştırma Tarihi Endeksi	Satış Tarihi endeksi	Katsayı	m ² Değeri (TL)	Ulaşacağı m ² Değer (TL)
8	261/1	13.254,42	7.183,88	1,85	207,22	383,36
9	586/4	13.254,42	11.814,14	1,13	3.446,01	3.894,00

Emsalin payına düşen arsa değeri= $6.753 \times 150.654.78 = 207,22$ TL/m² olduğu belirtilmiştir. 9 numaralı emsalin 20 km uzaklıkta, Gümüşhacıköy belediye hizmet binası altında zemin katta eczane olarak kullanılan taşınmaz olduğu, ihale yoluyla satıldığı, dava konusu taşınmazla bir çok benzerlikleri olduğu, ikisinin de o ilçenin belediye hizmet binası altında imar parseli, zemin katta olması, alt ve üst yapılarını aynı olması, 1/1000 ölçekli imar planında olması, ticari olarak ikisinin de buldukları yerin ticari ana arteri içerisinde, çevresinde resmi kurum ve kuruluşların olması gibi özellikler belirtilerek değerlendirilmiştir. Dava tarihi itibarıyla arsa birim m² değerinin 3.894,00 TL olduğu, dava konusu taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla ilçenin gelişmesi, ticari hareketlilik, şehrin nüfus yoğunluğu, ticari arz- talep durumu yönünden emsal taşınmazdan en az 1,5- 2 kat daha değerli olacağı kanaatine varıldığı bilirkişi raporunda belirtilmiş, birim arsa değeri= $1.75 \times 3.894,00 = 6.814,50$ TL bulunmuştur. “Bilirkişi raporuna göre arsa bedelinin 6.750,00 TL /m² olduğu kanaatine varılmıştır”, denilerek her bir taşınmazın kamulaştırma değeri tespit edilerek, 09.04.2013 tarihinde açılan dava mahkeme tarafından kabul edilmiştir.

Her bir parselin davalı vekilleri kararı temyiz etmişlerdir. Kamulaştırılan taşınmazlarla ilgili olarak o bölgede son zamanlarda yapılan satış işlemleri, taşınmazların değer artışları gibi konuların göz ardı edildiği belirtilmiştir. Bedel ve taşınmazın niteliği yönünden eksiklikler taşıdığı belirtilmiş, zamanında dava konusu taşınmazlardan birinin belediyeden üç daire parasına satın alındığı belirtilmiş, ilk bilirkişi raporunda belirtilen 15 kata karşılık bedel çıkartılmadığı, bedel yönünden kararın bozulması istenmiştir.



Şekil 4.16 İkinci raporda emsal olarak tartışılan taşınmazların imar planı görüntüsü (Anonim 2014c)

Yargıtay'ın 12.06.2014 tarih ve K2014/17084 sayılı kararında “Merzifon ilçesinde dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden, benzer yüzölçümlü ve nitelikleri aynı satışların bulunması doğaldır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda dava konusu taşınmaza 20 km. mesafede başka bir ilçedeki taşınmaz emsal alınarak bedel tespit edildiği gibi, dava konusu 198 ada 1 parseldeki 19, 20 ve 23 numaralı bağımsız bölüm malikleri ile idare arasında metrekaresi 7.433,52 TL, 8.106,18 TL ve 7.436,32 TL ‘den uzlaşma sağlandığından rapor inandırıcı değildir. Bu itibarla, taraflara dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkân tanınması, lüzumu halinde resen emsal celbi yoluna gidilmesi, dava konusu taşınmazın, değerlendirme tarihi itibariyle, emsal alınacak taşınmazların ise satış tarihi itibariyle imar ya da kadastro parseli olup olmadığı ile ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın, imar planındaki konumu, emsallere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmazla emsal taşınmazların resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu getirtilerek, dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak.....” denilerek, mahkeme kararı temyiz itirazları doğrultusunda bozulmasına karar verilmiş, dava devam etmektedir.

4.5.4.4 Bilirkişi raporlarının ve mahkeme kararlarının değerlendirilmesi

Yargı süreci başlayan ve bilirkişilerce rapor düzenlenen konu taşınmazlarla ilgili her bir bilirkişi raporunda da kamulaştırma alanının mevcut durumda bulunan imar durumunun dikkate alınmadığı görülmüştür. Her bilirkişi raporunda da düzenleme ortaklık payının dikkate alınması ifadesi yer almış ancak, hesaplamaların hiç birinde de DOP ile ilgili bir değeri etkileyen bir açıklama yapılmadığı görülmüştür. Yargıtay'ın 13.05.2012 tarih ve 2002/5613 sayılı kararında emsal taşınmazın imar parseli olup, dava konusu taşınmazın kadastro parseli olması durumunda, dava konusu taşınmazın yapılacak kamulaştırmadan sonra bulunacak değerinde, düzenleme ortaklık payına tekabül edecek oranda indirim yapılması gerektiği belirtilmiştir. Raporların tümünde de kamulaştırma alanının kentsel

sit alanında olduğu ve ilgili sit kararlarından bahsedilmediği görölmüştür. Raporlarda alınan emsallerde, değer analizinde taban alanı kat sayısı, yapılaşma oranı, toplam inşaat alanının dikkate alınmadığı görölmüştür. Raporların tamamında da alınan emsallerin değeri tespitinden sonra konu taşınmazların değer tespitine geçildiğinde gerekçesi olmayan 15, 20 gibi kat sayılar kullanılarak konu taşınmazların kat kat değerli olduğundan bahsedildiği görölmüştür. Emlak vergi değerlerinin tüm bilirkişi raporlarda da gerek seçilen emsallerde gerekse konu taşınmazlarda dikkate alınmadığı görölmüştür. Emlak vergi değeri, asgari ölçülerde belirlenmekte, yeniden değerleme oranının yarısı oranında güncellenmektedir. Piyasada arz talebe göre belirlenen değerlere göre fark olsa da emsal taşınmazın vergi değerli ile konu taşınmaz vergi değerli arasındaki oran bulunarak, değerleme sonuçlarının kontrolü sırasında bilirkişi raporlarının tamamında da değerlendirilmediği görölmüştür.

Bilirkişi raporlarının mahkeme tarafından değerlendirilmesinde de çelişik kararların olduğu görölmüştür. 238 ada ve 2, 3, 4, 5, 6 ile 9 numaralı parsellerin davaları esnasında, 2, 3, 4 numaralı parsellerin emsalden 15 kat, 5 numaralı parselin 16 kat 6, 9 numaralı parsellerin 14 kat değerli olduğuna karar verilmişken, 4 numaralı parsel sahibi itirazı sonucu Yargıtay kararında “... temyiz itirazlarının yerinde olmadığı, usul ve yasaya uygun hükmün onanması” denilerek karar verilmiştir. Ayrıca 925 ada ve 9, 11, 12 ve 13 numaralı parsellerin süren davalarında 2. bilirkişi raporunda emsal taşınmazdan 20 kat değerli bulunan her bir konu taşınmaz arsa birim değerli, itirazlar sonucu temyiz edilerek Yargıtay tarafından “... 20 kat daha az değerli olan bir taşınmazın emsal olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı belirtilip hükmün bozulmasına” denilmişken, 3. bilirkişi raporunda alınan emsalden konu taşınmazların arsa birim değerlerinin 14 kat daha değerli olduğu bildirilip yerel mahkeme tarafından onanmıştır. Sonuç olarak birbiriyle çelişen mahkeme kararlarının olduğu görölmüştür. Kıymet takdir komisyon raporlarının tamamında da alınan değerlerin gerekçelerine rastlanmamıştır. Kıymet takdir komisyonu ve bilirkişilerin gayrimenkul değerleme konusunda uzman kişilerden oluşması gereği ortaya çıkmaktadır.

4.5.4.5 Devir işlemi yapılarak edinilen parseller

Meydan Projesi kapsamında mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı Milli Eğitim Bakanlığına ait bulunan ve Halk Eğitim Merkezi olarak kullanılan 216 ada ve 28 parselde bulunan binanın yıkılması ve buna karşılık Merzifon Belediyesi tarafından Milli Eğitim Bakanlığı Yatırımlar ve Tesisler Dairesi Başkanlığınca Merzifon Lisesi bahçesine 10 derslikli bina yapılması uygun görülmüştür. Merzifon Belediyesi ve Merzifon Kaymakamlığı arasında da bu hususta protokol 17.11.2005 tarihinde yapılmış olup yıkım gerçekleştirilmiştir. İlçe Mal Müdürlüğünün belediyeye konuyla ilgili yazısında Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede bakanlıktan izin alınmadan yapılan protokolün geçersiz olduğu, yıkılan binanın değerinin yasal faizi ile belediyeden tahsili, yıkılan binanın toplam bedeli olarak Merzifon Sulh Hukuk Mahkemesinin belirlediği 263.276,04 TL'nin yasal faiziyle ödenmesi, tahsilin mümkün olmaması durumunda bedelin Hazine zararına sebebiyet verenlerden tahsil edileceği bildirilmiştir.

Belediye tarafından 21.11.2008 tarihinde Mal Müdürlüğüne Hoca Süleyman Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 399 ada ve 4 parselde bulunan 433 m² yüzölçümlü gayrimenkul üzerindeki ana gayrimenkulün iki katında bulunan 14 adet büronun Hazineye devri talep edilmiş, Milli Emlak Denetmeni tarafından hazırlanan raporda, belediyece önerilen bürolardan 7 tanesinin bulunduğu binanın son katında olması, çatıdan akmalar meydana gelerek esaslı bakım ve onarım gerektirmesi ve mevcut haliyle satış ve kiralama suretiyle değerlendirilmesinin mümkün olmadığı borca karşılık kabul edilmemesi, ifade edilmiştir.

Belediyece Sofular Mahallesi 61 ada ve 107 parselde bulunan 1.354,67 m² arsa vasıflı taşınmaz ve Nusratiye Mahallesi 136 ada ve 21 parseldeki 5.596 m² gayrimenkulün borca karşılık devri talep edilmiş, ancak Mal Müdürlüğü tarafından 136 ada ve 21 parselin imar planında rekreasyon alanı olduğu, park olarak kullanıldığı, Hazineye önerilen yerlerin imar planında konut, ticaret alanı gibi ayrılmış yerlerden olması, idarenin tasarrufunu kısıtlayacak imar düzenlemesi ve takyidat bulunmaması istenmiştir.

23.08.2010 tarihinde belediyece Hacı Hasan Mahallesi 697 ada ve 36 parselde 5.217 m², 697 ada ve 50 parselde 4.106 m², 697 ada ve 95 parselde 3.985 m², 697 ada ve 100 parselde 4.186 m², 697 ada ve 101 parselde 4.145 m² arsa vasıflı gayrimenkul teklif edilmiş, Mal Müdürlüğü tarafından söz konusu taşınmazların Hazine zararına mahsuben Hazineye devirlerinin uygun olmadığına Milli Emlak Denetmenliğince karar verildiği bildirilmiştir.

01.10.2012 tarihinde belediyece Sofular Mahallesi Lise caddesine 36 ada ve 5 parselde bulunan 1.715 m² yüzölçümlü gayrimenkulün 1579/1715 hisseye isabet eden 1.579 m² sinin belediye adına kayıtlı olduğu ve orta öğretim alanına isabet ettiği, kıymet takdir komisyonunun m² si 1.000 TL den toplam 1.579.000 TL bedel üzerinden yıkılan binaya karşılık değerlendirilmesi ve arta kalan kısmın belediyeye ait vergi borcundan düşülmesi istenmiş, Mal Müdürlüğü ise söz konusu alanın imar planında orta öğretim alanına isabet ettiğini, taşınmazın belediye hissesine düşen 1.579 m² sinin bedelsiz olarak Hazine adına devrini istemiştir.

Belediye tarafından 1584 ada ve 4, 5, 6, 7, 8 ile 9 numaralı parsellerde bulunan imar planında ticarethane alanına isabet eden arsalar teklif edilerek, belediye kıymet takdir komisyonu tarafından aşağıdaki çizelge 4.21’de belirtilen değerlere ulaşılmıştır.

Çizelge 4.21 Belediye tarafından, tespit edilen yapı değerine karşılık verilen taşınmaz değerleri

Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Değeri (TL)
1585/4	276,46	290	80.173,40
1585/5	278,32	290	80.712,80
1585/6	293,18	300	87.954,00
1585/7	287,87	300	86.361,00
1585/8	272,95	280	76.426,00
1585/9	272,95	280	76.426,00

Belediye tarafından 07.01.2013 tarihinde değeri 488.053,20 TL olarak tespit edilen gayrimenkuller Mal Müdürlüğü tarafından değerlendirilerek, aynı taşınmazlara toplam 154.677,46 TL bedel takdir edildiği, yıkım sonucu tespit edilen zararın 263.267,00 TL

olduğu bunun 14.02.2013 tarihli yasal faizi ile birlikte toplam 435.047,61 TL olduğu, teklif edilen malların zararı karşılamadığı bildirilmiştir. Belediye tarafından bu duruma itiraz edilerek teklif edilen taşınmazlarla aynı b6lgede bulunan 1588 ada ve 19 parselde 1.413,66 m² arsanın 353.415,00 TL muhammen bedel ile ihaleye çıkılarak 360.000,00 TL ye, 1587 ada ve 26 parselde bulunan 179,98 m² arsanın 44.995,00 TL muhammen bedelle ihaleye çıkılarak 45.500,00 TL'ye, 1587 ada ve 27 parselde bulunan 431,16 m² arsanın 107.790,00 TL muhammen bedelle ihaleye çıkılarak 108.000,00 TL ye satışlarının gerçekleştiği ayrıca belediye kıymet takdir komisyonunun teklif edilen taşınmazlarla ilgili 10 adet emlakıdan, Ticaret ve Sanayi Odasından, İnşaat Mühendisleri Odasından alınan piyasa araştırma evrakları ile ihale ile satışı yapılan yerlerin bilgi ve evrakları Mal Mdrlğne g6nderilerek tekliflerin yeniden değerlendirilmesi istenmiştir. Defterdarlık Milli Emlak Mdrlđđ tarafından yapılan inceleme sonucu ilgili parsellere toplam 202.510,60 TL bedel tespit edilmiş, zararın 26.04.2013 tarihi itibariyle faiziyle birlikte toplam 439.656,49 TL olduğu, teklif edilen mal bedellerinin zararı karşılamadığı, farkın ne şekilde 6deneceğinin ivedi biçimde bildirilmesi istenmiştir. Sonuç olarak belediye 02.05.2013 tarihinde adı geçen taşınmazlar için tespit edilen 202.510,60 TL'nin borca karşılık sayılması, kalan 237.145,89 TL'nin 60 ay süreyle taksitlendirilmesini istemiş, 28.08.2013 tarihinde sulh anlaşma taslağı Kaymakamlık ve Belediye Başkanlığı tarafından imzalanmıştır.

2005 yılında başlayan süreç 2013 yılında sonlanmıştır. 1585 ada 4 ile 5 parselin birim değerı 120 TL/m², 1585 ada ve 6 ile 7 parselin değerı 140 TL/m², 1585 ada ve 8 ile 9 parselin birim değerı 100 TL/m² olarak belirlendiği g6rlmştr. Belediye tarafından belirlenen değerle, Milli Emlak Mdrlđđ tarafından belirlenen değer arasında afaki bir farkın olduğu g6rlmştr. Değerleme işlemlerinin daha sağlıklı ve hızlı yürütülmesi amacıyla taşınmaz değerlemesiyle ilgili bağımsız bir kurumun bu tür işlemlerde yetkili olması gerektiği açıkça g6rlmektedir.

4.6 Kamulaştırma Alanındaki Taşınmaz Değerlerinin Analizi

Kamulaştırma alanında bulunan tüm parsellerin idare tarafından satın alındığı tarihlerdeki yaptığı 6deme miktarları ve her bir parselin birim m² arsa değerı

ÜFE(2003=100) 'e göre 1 Kasım 2014 tarihine güncellenerek (Çizelge 4.22) karşılaştırmalar yapılmıştır. Kamulaştırma ile Kasım 2014 değerlerine göre toplam 10.044.799,64 TL ödeme yapıldığı görülmüştür. Arsa değerleri, uzlaşmayla alınan taşınmazlarda kıymet takdir komisyon raporlarındaki değerlerden, yargı süreci sonunda alınan taşınmazlarda ise mahkeme tarafından karar verilme aşamasında dikkate alınan bilirkişi raporlarından alınan değerlerden oluşmuştur.

Güncellenen arsa birim m² değerleri incelendiğinde, Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli bitişik halde bulunan 216 ada 1 parselin, 2 parselden % 30,7 daha fazla bedelle kamulaştırıldığı görülmektedir. 238 adada bulunan 9 numaralı parselin birim arsa m² değerinin yargı süreci sonunda 11 numaralı parselden % 51,5 daha fazla bedel ödenerek idare tarafından alındığı görülmüştür. Her iki parselde Dellal Sokak'a bakmakta, tek cepheli, sağında ve solunda gayrimenkuller bulunmaktadır. Çarşı Sokak'a cepheli 238 adada bulunan mahkeme süreci sonunda 2, 3 ve 4 numaralı parsellerin birim arsa değerlerin uzlaşmayla kamulaştırılan komşu parsel olan 1 numaralı parselden % 6,1 daha fazla bedelle kamulaştırıldığı görülmüştür.

198 adada bulunan Yokuşbaşı Caddesi'ne cephesi bulunan 2, 3 ve 13 numaralı bitişik üç parselin birim arsa değerlerine bakıldığında 3 ve 13 numaralı parsellere, 2 numaralı parselin birim arsa değerinin % 50 si kadar daha fazla bedel ödendiği görülmektedir. Bu üç parselde uzlaşmayla sahiplerinden idare tarafından satın alınmıştır. Kuyumcular Sokak'ta köşe başı parsel olan 925 ada ve 10 numaralı parselin arsa birim m² değerinden % 56,7 daha fazla bedelle 9, 11, 12, 13 ve 14 numaralı parsellere mahkeme süreci sonunda ödeme yapılarak kamulaştırıldığı görülmüştür. Dellal sokağa cepheli 925 adada bulunan 9 numaralı parselin yargı süreci sonunda arsa birim m² değerinin aynı adada bulunan uzlaşmayla alınan, bitişik 4, 5, 6, 7 ve 8 numaralı parsellerden % 74 daha fazla ödeme yapılarak kamulaştırıldığı görülmüştür.

Belediye hizmet binasının da bulunduğu 198 ada ve 1 parselde bulunan birbirine bitişik bulunan bağımsız bölümlerden Çarşı Sokak'a cepheli uzlaşmayla satın alınan üç adet gayrimenkulün arsa birim m² fiyatlarının 9.503,62, 10.359,70 ve 9.500,04 TL olarak uzlaşmayla alındığı ve yine aynı ada ve parselde bulunan ancak Yokuşbaşı Caddesi'ne

cepheli dört adet gayrimenkulün 7.916,70, 7.917,27, 7.905,08 ve 7.925,53 TL'den alındığı görülmüştür. Aynı ada parselde yargıya intikal eden Çarşı sokağa cepheli üç gayrimenkul için arsa birim m² değeri 8.755,00 TL olarak tespit edilmiş olup, mahkeme karar düzeltme aşamasında halen devam etmektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü ile trampa yapılarak elde edilen alanların arsa birim değerleri ile ilgili kıymet takdir komisyonunda açıklayıcı bilgiye rastlanmamıştır. Kamulaştırılan alandaki Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait her bir parsel için “kıymeti etkileyecek bütün vasıf ve unsurların ayrı ayrı değeri” başlığındaki bölüme parsel alanı ile birim değer çarpılarak toplam değer bulunduğu görülmüştür. Arsa ve bina için ayrı değerlendirme yapılmamıştır. 216 ada ve 28 parselde bulunan Maliye Hazinesine ait Halk Eğitim Müdürlüğü hizmet binası olarak kullanılan binanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre yalnız binanın kıymeti tespit edilerek arsası belediyeye bedelsiz devredilmiştir. Bina bedeli güncel rakamlarla 482.644,50 TL'dir.



Şekil 4.17 Meydan alanı görünümü (yeni)

Şekil 4.18 Meydan alanı görünümü (eski)

Çizelge 4.22 Kamulaştırılan alanların arsa birim alan (m²) ve toplam değerlerinin 1 Kasım 2014'e göre güncellenmesi

Ada/ Parsel	Kamulaştırma Değeri (TL)	Kamulaştırma Tarihi	2014-Kasım ayına güncellenen değer (TL)	Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	2014-Kasım ayına güncellenen arsa birim değeri (TL)
216/1	797.300,00	13.07.2010	1.102.825,36	9.150,00	12.656,00
216/2	1.000.000,00	12.05.2010	1.374.100,00	7.000,00	9.618,70
238/1	86.000,00	30.07.2007	145.494,00	3.920,30	6.632,36
238/2	156.513,60	28.07.2009	233.361,78	4.720,65	7.038,49
238/3	78.532,00	28.07.2009	117.091,21	4.720,65	7.038,49
238/4	53.990,75	28.07.2009	80.500,21	4.720,65	7.038,49
238/5	215.007,28	21.08.2009	318.640,79	5.056,48	7.493,70
238/6	298.807,38	21.08.2009	442.832,54	4.424,42	6.556,99
238/7	98.000,00	02.07.2009	146.706,00	3.320,30	4.970,49
238/8	12.000,00	18.11.2008	18.420,00	-	-
238/9	30.970,94	21.08.2009	45.898,93	4.424,42	6.556,99
238/10	10.000,00	18.11.2009	15.350,00	-	-
238/11	148.000,00	02.09.2009	224.072,00	2.858,00	4.327,01
238/12	184.800,00	31.08.2009	279.787,20	3.840,60	5.814,67
925/27	56.000,00	18.11.2008	85.960,00	-	-
925/21	32.000,00	18.11.2008	49.120,00	-	-
925/20	18.000,00	18.11.2008	27.630,00	-	-
925/19	26.000,00	18.11.2008	39.910,00	-	-
925/18	22.000,00	18.11.2008	33.770,00	-	-
925/24	95.000,00	18.11.2008	145.825,00	-	-
925/16	13.500,00	18.11.2008	207.225,00	-	-
925/15	15.000,00	18.11.2008	23.025,00	-	-
925/14	34.764,04	15.12.2009	50.373,09	4.223,38	6.119,68
925/13	34.767,04	15.12.2009	50.377,44	4.223,38	6.119,68
925/12	52.150,56	15.12.2009	75.566,16	4.223,38	6.119,68
925/11	44.863,80	15.12.2009	64.746,83	4.223,38	6.119,68
925/10	21.500,00	28.02.2008	33.583,00	2.500,00	3.905,00
925/9	30.421,16	15.12.2009	44.080,26	4.223,38	6.119,68
925/8	25.000,00	29.01.2009	37.850,00	2.250,00	3.406,50

Çizelge 4.22 Kamulaştırılan alanların arsa birim m² ve toplam değerlerinin 1 Kasım 2014'e güncellenmesi (devamı)

Ada/ Parsel	Kamulaştırma Değeri (TL)	Kamulaştırma Tarihi	2014-Kasım ayına güncellenen değer (TL)	Birim arsa değeri (TL/m ²)	2014-Kasım ayına güncellenen arsa birim değeri (TL)
925/7	30.000,00	10.04.2008	44.850,00	2.250,00	3.363,75
925/6	25.000,00	10.04.2008	37.375,00	2.250,00	3.363,75
925/5	27.500,00	04.03.2008	42.955,00	2.250,00	3.514,50
925/4	68.250,00	11.03.2008	106.606,50	2.250,00	3.514,50
198/2	825.000,00	26.09.2011	985.050,00	3.186,00	3.804,08
198/3	185.000,01	15.12.2010	240.500,01	4.448,58	5.783,15
198/13	246.000,00	28.01.2011	314.388,00	4.686,00	6.091,80
198/6	28.000,00	18.11.2008	42.980,00	-	-
198/7	30.000,00	18.11.2008	46.050,00	-	-
198/8	30.000,00	18.11.2008	46.050,00	-	-
198/9	35.000,00	18.11.2008	53.725,00	-	-
198/10	79.000,00	18.11.2008	121.265,00	-	-
198/11	63.000,00	18.11.2008	96.705,00	-	-
198/12	25.000,00	18.11.2008	38.375,00	-	-
198/1	96.000,00	18.01.2011	122.688,00	7.436,32	9.503,62
198/1	102.000,00	18.01.2011	130.356,00	8.106,18	10.359,70
198/1	132.000,00	18.01.2011	168.696,00	7.433,52	9.500,04
198/1	264.000,00	18.01.2011	337.392,00	6.194,60	7.916,70
198/1	246.000,00	18.01.2011	314.388,00	6.195,05	7.917,27
198/1	141.780,00	18.01.2011	181.194,00	6.185,51	7.905,08
198/1	164.160,00	18.01.2011	209.796,00	6.201,09	7.925,53
198/1	104.653,50	06.01.2011	136.049,55	6.750,00	8.755,00
198/1	85.930,56	06.01.2011	111.709,73	6.750,00	8.755,00
198/1	91.453,50	06.01.2011	118.889,55	6.750,00	8.755,00
216/1	439.656,49	28.08.2013	482.644,50	-	-

4.7 Yerel Basında Meydan Projesi'nin Yansımalarının Analizi

Merzifon ilçesinde bulunan yerel gazetelerden Bilgi, Olay ve Pusula gazetelerinin kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği 2008 ve 2012 yılları arasındaki arşivleri taranmıştır. İlgili yıllarda Bilgi Gazetesinde 29, Olay Gazetesinde 12, Pusula Gazetesinde 12 haber olduğu görülmüştür. Kamulaştırma işlemleri ile ilgili haberlerin tamamının Belediye Başkanlığı tarafından belirlenen zamanlarda bilgilendirme amaçlı kamulaştırma yapılan yerlerin ve ödenecek bedellerin yer aldığı haberler olduğu görülmüştür. Belediye kamulaştırmayla aldığı her bir yerin kamulaştırma bedelini ve niteliğini basınla paylaştığı görülmüştür. Bu haberlerden bazıları Şekil 4.19'da olup, en ilginçinin ise Bilgi Gazetesinin 14.01.2011 tarihli sayısında "Belediyenin 1998-1999 yılında sattığı iş yerleri 2011 yılında tekrar alınıyor" başlığıyla olduğu görülmüştür.



Şekil 4.19 Kamulaştırmalarla ilgili yerel gazetelerden bazı başlıklar

4.8 Kamulaştırmaların Taşınmaz Sahipleri ve Kiracılara Etkilerinin Analizi

Meydan projesi kapsamında kamulaştırma yapılan alanda 48 parsel bulunmaktadır. Kamulaştırma alanında bulunan malik ve kiracılardan anket yapmak isteyenlerle yüz yüze görüşülmüştür. Belediye ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar haricinde toplam 31 malikten 26'sı ile görüşülmüş bulunmaktadır. Belediyeye ait 20 bağımsız bölüm, Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 15 taşınmaz kirada bulunmaktadır. Anket uygulanan malik toplam sayının % 84'ünü oluşturmaktadır. Belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğü ve diğer şahsa ait taşınmazlarda kiracı olarak ticaretle uğraşan 25 kişi ile görüşülerek anket uygulanmıştır.

Mal sahiplerine uygulanan anket sonucunda 26 kişiden 12'sinin aldığı paradan memnun olduğu, 14'ünün bu soruya olumsuz yanıt verdiği görülmüştür. Aldığı paradan memnun olanlar anket uygulananların % 46'sıdır. Meydan projesini yapılması gerekli bir proje olarak görenler 17 kiři iken, olumsuz yanıtlayanların 9 kiři olduğu görülmüştür. Mal sahiplerinin % 65'inin projeye desteklediği görülmüştür. Proje için mal sahiplerinin tamamının da fedakârlık yaptığını düşündüğu görülmüştür. 18 kiři başka bir yerde aynı iřle uğraştığını belirtirken, 8 kiři ilgili soruya olumsuz yanıt vermiştir. Kamulaştırmadan sonra müşteri potansiyelinin düştüğünü belirten 10 kiři, olumsuz yanıtlayan 16 kiři olduğu görülmüştür. Taşınmazınıza karşılık başka bir taşınmazla takas edilmesi teklif edildi mi sorusu olumsuz yanıtlanırken, taşınmazınızın başka bir taşınmazla takas eder miydiniz sorusuna 12 kiři olumlu, 14 kiři olumsuz yanıt verdiği görülmüştür. % 46 'sının takas sećeneđini düşünebileceği görülmüştür.

Kiracılara uygulanan anket sonucunda 25 kiracının tamamı işyerlerini terk ettiklerinde mağduriyetlerinin olmaması için belediyenin hićbir girişiminin olmadığını belirtmiştir. 19 kiracı bu projenin yapılmasını gerekli görürken, 6 tanesi gerekli görmemiştir. Kiracıların % 76'sının projeyi onayladığı görülmüştür. Kiracılardan 15 kiři başka bir yerde aynı iřle uğraştığını belirtirken, 10 kiři olumsuz yanıt vermiştir. Anket yapılan kiracıların % 60'ının başka bir yerde aynı iři yaptığı görülmüştür. Kamulaştırmadan sonra işyerin taşındığı mevkide müşteri potansiyelinin düştüğünü belirten 14 kiři iken,

olumsuz yanıtlayan 11 kişidir. Kiracıların % 56'sının taşındığı mevkide müşteri potansiyelinin düştüğü görülmüştür.

Anket sonuçları değerlendirildiğinde, anket uygulanan mal sahiplerinin ve kiracıların çoğunluğunun projenin yapılmasını desteklemektedir. Mal sahiplerine ve kiracı olarak bulunanlara verilecek danışmanlık hizmeti ile geleceklerini yönlendirmelerinde yardımcı olunması gerektiği görülmüştür. Mal sahiplerinin çoğunluğunun kamulaştırma bedelinden memnun olmadığı görülmüştür. Mal sahipleri proje için fedakârlık yaptıklarını düşünmektedir. Taşınmazları kamulaştırılan vatandaşların trampa seçeneğinin kendilerine sunulmadığı, sunulmuş olması halinde trampayı kabul edecekleri, trampa yönteminin de kamulaştırmalarda göz ardı edilmemesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

4.9. Projenin Çevrede Meydana Cephesi Bulunan Taşınmaz Değerine Etkisinin Analizi

Meydan alanına cephesi bulunan taşınmazlar Yokuşbaşı Caddesi, Kuyumcular Sokak, Müftü Vehbi Sokak, Hal Sokak, Dellal Sokak, Harmanlar Caddesi ve Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

4.9.1 Taşınmazların vergiye esas değerinde değişimin analizi

Meydan alanına cephesi olan taşınmazların bulunduğu toplam 7 adet cadde ve sokağın 2002 ve 2014 yılları arasında Merzifon Belediyesinin belirlemiş olduğu arsa rayiç birim m² değerleri ÜFE (2003=100)'e göre 2015 Nisan ayı endeks değerlerine göre güncellenmiştir. Her cadde ve sokağın arsa birim rayiç değeri, güncel değeri ve değişimi çizelge 4.23–4.30'de gösterilmiştir.

Hoca Süleyman Mahallesi Yokuşbaşı Caddesi için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 99,8 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010

yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 45.84 ve % 31,50 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,1 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.23 Yokuşbaşı Caddesi vergi değerlerinin değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme göre birim değer artış oranı (%)
2002	120,00	306,56	-
2006	225,00	447,10	45,84
2010	395,00	587,80	31,50
2014	537,00	575,30	-2,10

Harmanlar caddesi için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 72,88 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 47,78 ve % 31,64 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 11,13 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.24 Harmanlar Caddesi vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme göre birim değer artış oranı (%)
2002	250	638,67	
2006	475	943,83	47,78
2010	835	1.242,47	31,64
2014	1.030,7	1.104,14	-11,13

Harmanlar mahallesi Hal Sokak için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 144,11 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 74,17 ve % 43,32 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,21 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.25 Hal Sokak vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	140,00	357,66	
2006	313,50	622,93	74,17
2010	600,00	892,79	43,32
2014	815,00	873,07	-2,21

Harmanlar mahallesi Müftü Vehbi Sokak için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 82,32 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 20,36 ve % 23,43, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 22,73 arttığı görülmüştür.

Çizelge 4.26 Müftü Vehbi sokak vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	250,00	638,67	
2006	570,00	768,70	20,36
2010	800,00	948,80	23,43
2014	1.087,00	1.164,45	22,73

Hacı Hasan Mahallesi Cumhuriyet Caddesi için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 137,76 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 84,72 ve % 31,64 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,23 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.27 Hacı Hasan Mahallesi Cumhuriyet Caddesi vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	200,00	510,94	
2006	475,00	943,83	84,72
2010	835,00	1.242,47	31,64
2014	1.134,00	1.214,80	-2,23

Gazi Mahbup Mahallesi Kuyumcular Sokak için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 128,12 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 51,67 ve % 53,62 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,09 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.28 Kuyumcular Sokak vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	50,00	127,73	
2006	97,50	193,73	51,67
2010	200,00	297,60	53,62
2014	272,00	291,38	-2,09

Hoca Süleyman Mahallesi Cumhuriyet Caddesi için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 98,26 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 47,78 ve % 37,16 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,19 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.29 Hoca Süleyman Mahallesi Cumhuriyet Caddesi vergi değerleri değişimi

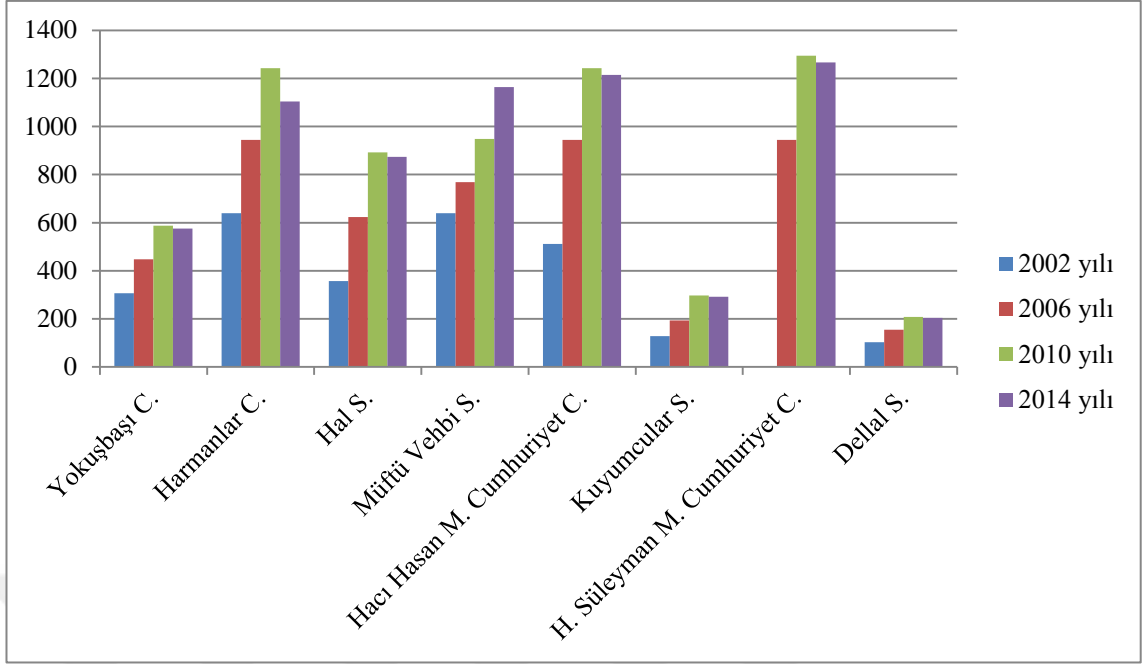
Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	250,00	638,67	
2006	475,00	943,83	47,78
2010	870,00	1.294,55	37,16
2014	1.182,00	1.266,22	-2,19

Gazi Mahbup Mahallesi Dellal Sokak için her dört yılda bir komisyon tarafından tespit edilen arsa birim rayiç değerleri incelendiğinde, 2002 yılına göre 2014 yılında arsa birim rayiç değer artışının % 99,18 olduğu görülmüştür. 2006 ve 2010 yıllarında belirlenen değer artışlarının bir önceki hesap yıllarına göre sırasıyla % 51,67 ve % 34,41 artarken, 2014 yılında 2010 yılına göre birim arsa rayiç değerinin % 2,29 azaldığı görülmüştür.

Çizelge 4.30 Gazi Mahbup Mahallesi Dellal Sokak vergi değerleri değişimi

Yıllar	Arsa birim rayiç değeri (TL/m ²)	Güncel değer (TL)	Önceki döneme birim değer artış oranı (%)
2002	40,00	102,19	
2006	78,00	154,99	51,67
2010	140,00	208,32	34,41
2014	190,00	203,54	-2,29

Meydan alanına cephesi bulunan cadde ve sokakların 2002, 2006, 2008, 2014 yıllarında arsa birim rayiç değerinin 2015 yılı Nisan ayına güncellenmiş değerleri incelenmiş ve 2012 yılında inşaatı bitirilen meydana cephesi olan kısımlarına bakan cadde ve sokakların değer tespitinde dikkate alınmadığı, cephesi bulunan sokak ve caddelerin cephesinin bulunmadığı kısımlarıyla da aynı arsa birim değerlerinin tespit edildiği görülmüştür. Ayrıca, Şekil 4.20'de görüldüğü gibi toplam incelenen 7 adet cadde ve sokağın bir tanesi haricinde 2014 yılında komisyonun belirlediği değerlerin, bir önceki değerlendirme döneminin (2010 yılı) güncellenmiş değerleriyle karşılaştırıldığında % 2,09 ile % 11,13 arasında değişen oranlarda azaldığı görülmüştür.



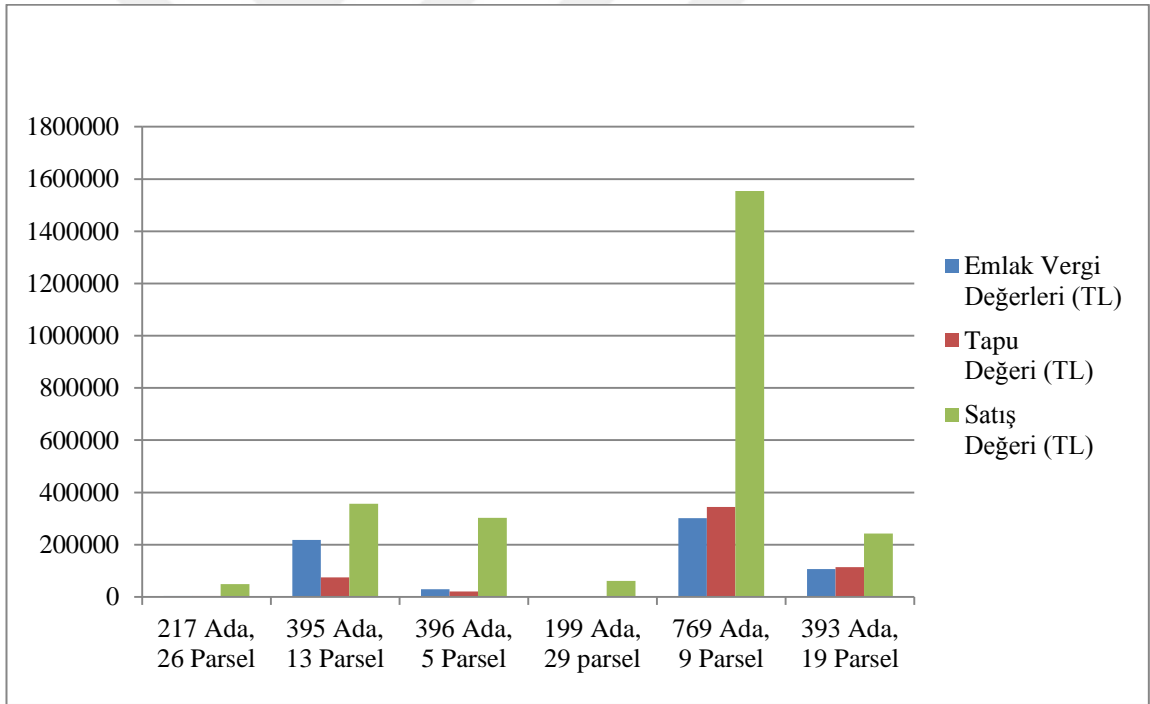
Şekil 4.20 Meydana cephesi bulunan cadde ve sokakların birim arsa rayiç değer değişimi

4.9.2 Arsa birim alan (m²) değerleri değişiminin analizi

Meydan alanına cephesi olan taşınmazlardan 2000 – 2015 yılları arasındaki gerçekleşen alım-satım işlemleri tespit edilmiştir. Serbest olarak pazarlıkla satılmış taşınmazlar değerlendirilmeye alınmış, kayıtlarda satış olarak görülen intikal- satış, akrabalar arasında satış, mahkeme kararıyla satış gibi durumlarda oluşmuş satış işlemleri dikkate alınmamıştır. Seçilen 6 adet satışın değerleri maliklerle görüşülerek ve emlak ofisleriyle görüşülerek tespit edilmiştir. Dönüşüm fiyatı yöntemi kullanılarak, farklı zamanlarda satışı yapılmış taşınmazlar üzerindeki yapı değeri, satış bedelinden çıkartılarak arsa birim (m²) fiyatları bulunmuştur. Şekil 4.22-27’de görülen yapıların özelliklerinin tespitinde Belediye kayıtlarından yararlanılmıştır. Yapıların ekonomik koşullarda yeniden yapım maliyeti, yapı yaşı ve yıpranma oranları kullanılarak işlem yapılmıştır. Değerlemede satışın olduğu yıllara ait yaklaşık maliyetleri³⁸ ile Maliye Bakanlığı

³⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, Resmi Gazete Tarih: 19 Mart 2015 Sayı: 29300

amortisman oranları ³⁹ dikkate alınarak maliyet analizi yapılmıştır. Satış bedelinden yapının maliyeti (satışın olduğu yıla göre hesaplanan) çıkarılarak arsa bedeli bulunmuş, birim (m²) arsa bedeli bulunarak fiyat 2015 Nisan ayına güncellenmiştir (Çizelge 4.32–37). Arsa birim (m²) değerleri bulunan parseller Dellal Sokak, Kuyumcular Sokak, Müftü Vehbi Sokak ve üç tanesi de Yokuşbaşı Caddesi'nde bulunmaktadır (Çizelge 4.31). Fiilen alım satım görmüş parsellere ilişkin Tapu Müdürlüğü kayıtları incelendiğinde, satış değerlerinin gerçek veya gerçeğe yakın beyan edilmediği görülmüştür. Emlak vergisi beyan değerlerinde de satış değerlerine yakın değişimin gerçekleştirilerek kamuya döndürülemediği görülmüştür. Fiilen alım satım görmüş parsellere ilişkin satış değerleri, emlak vergisi beyan değerleri ve tapu kayıtlarındaki satış tutarı beyan edilen parsellerin satış bedellerinin ÜFE (2003=100)'e göre 2015 Nisan ayı endeksine göre güncellenerek karşılaştırmalı analizi şekil 4.21'de yapılmıştır.



Şekil 4.21 Parsellerin tapu değeri, emlak vergisi beyan değeri ve gerçek satış değerleri

³⁹ Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler ve Amortisman Oranları, 365 ve 339 Sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği Eki Amortisman Tabi İktisadi Kıymetler Tarih: 30.12.2006

Çizelge 4.31 Meydan alanına cephele satışı gerçekleşen parsellere ait bilgiler

Mahalle/ Sokak	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Kullanım Şekli	İmar Durumu	Kat sayısı	Meydan alanına uzaklık (m)	Yapı Sınıfı	Satış Tarihi	Güncel Satış değeri (TL)	Güncel Emlak Vergi Değeri (TL)	Güncel Tapu Satış Değeri (TL)	İnşaat Bitim Tarihi
Gazi Mahbup/ Kuyumcular	217/ 26	9,00	Ticarethane	B-2 Ticarethane	2	10	III.Sınıf A Grubu	13.05.2005	48.758,40	3.571,44	3.900,77	01.01.1953
Gazi Mahbup/ Dellal S.	199/ 29	12,00	Ticarethane	B-1 Ticarethane	1	10	III.Sınıf A Grubu	01.07.2008	61.712,00	2.709,77	2.115,84	01.01.1900
Hoca Süleyman / Yokuşbaşı Caddesi	395/ 13	128,00	Ticarethane	B-4 Ticarethane+ Konut	2	10	III.Sınıf A Grubu	21.03.2007	356.460,00	218.354,64	74.858,01	22.10.2008
Hoca Süleyman / Yokuşbaşı Caddesi	396/ 5	38,00	Ticarethane	B-5 Ticarethane+ Konut	3	10	III.Sınıf A Grubu	29.02.2000	302.195,28	29.556,64	20.990,32	01.01.1959
Harmanlar/ Müftü Vehbi S.	769/ 9	150,00	Ticarethane	B-5 Ticarethane+ Konut	3	30	III.Sınıf A Grubu	29.07.2011	1.553.556,00	302.052,63	344.837,65	01.01.1982
Hoca Süleyman / Yokuşbaşı Caddesi	393/ 19	60,00	Ticarethane+ Mesken	B-4 Ticarethane+ Konut	4	10	III.Sınıf A Grubu	20.06.2012	243.200,00	106.748,90	113.866,24	01.01.1972

Çizelge 4.32 217 ada ve 26 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel	217/26		
Yapı Nevi	Yığma Kâgir Bina		
Kat Adedi	2		
Yapı Yüzölçümü (m²)	18		
Yaşı	60		
Yapı Sınıfı	III. Sınıf A Grubu		
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m²)	315,00		
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	5.670,00		
Değer	Arttırıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)	5.670,00		
Amortisman	Oran (%)	60	
	Bedeli (TL)	3.402,00	
Toplam Net Değeri (TL)	2.268,00		
Enkaz	Oran (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)	2.268,00		

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=24.000-2.268,00=21.732,00 TL

Arsa Birim Değeri=21.732,00/9=2.414,67 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri=4.905,64 TL/m²



Şekil 4.22 217 ada ve 26 parselde bulunan yapının görünümü

Çizelge 4.33 395 ada 13 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel		395/13	
Yapı Nevi		Yığma Kâgir Bina	
Kat Adedi		2	
Yapı Yüzölçümü (m²)		256	
Yaşı		60	
Yapı Sınıfı		III. Sınıf A Grubu	
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m²)		375,00	
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)		96.000,00	
Değer	Arttırıcı	Oran(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oran(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)		96.000,00	
Amortisman	Oran (%)	60	
	Bedeli (TL)	57.600,00	
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)		38.400,00	
Enkaz	Oran (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)		38.400,00	

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=200.000,00-38.400,00=161.600,00 TL

Arsa Birim Değeri=161.600,00/128=1.262,50 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri=2.250,15 TL/m²



Şekil 4.23 395 ada ve 13 parselde bulunan yapının görünümü

Çizelge 4.34 396 ada ve 5 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel	396/5		
Yapı Nevi	Betonarme Karkas Bina		
Kat Adedi	3		
Yapı Yüzölçümü (m²)	114		
Yaşı	56		
Yapı Sınıfı	III. Sınıf A Grubu		
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m²)	99,901		
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	11.388,71		
Değer	Arttırıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)	11.388,71		
Amortisman	Oranı (%)	40	
	Bedeli (TL)	4.555,48	
Toplam Bugünkü Değeri (TL)	6.833,23		
Enkaz	Oranı (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)	6.833,23		

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=37.000,00-6.833,23=30.166,77 TL

Arsa Birim Değeri=30.166,77/38=793,86 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri=6.483,80 TL/m²



Şekil 4.24 396 ada ve 5 parselde bulunan yapının görünümü

Çizelge 4.35 199 ada ve 29 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel		199/29	
Yapı Nevi		Yığma Kâgir Bina	
Kat Adedi		1	
Yapı Yüzölçümü (m ²)		12,00	
Yaşı		115	
Yapı Sınıfı		III. Sınıf A Grubu	
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m ²)		399,00	
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)		4.788,00	
Değer	Arttırıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)		4.788,00	
Amortisman	Oranı (%)	70	
	Bedeli (TL)	3.351,60	
Toplam Bugünkü Değeri (TL)		1.436,40	
Enkaz	Oranı (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)		1.436,40	

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=35.000,00-1.436,40=33.563,60 TL

Arsa Birim Değeri=33.563,60/12=2.796,97 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri=4.931,62 TL/m²



Şekil 4.25 199 ada ve 29 parselde bulunan yapının görünümü

Çizelge 4.36 769 ada ve 9 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel			769/9
Yapı Nevi			Betonarme Karkas Bina
Kat Adedi			3
Yapı Yüzölçümü (m²)			450,00
Yaşı			29
Yapı Sınıfı			III. Sınıf A Grubu
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m²)			482,00
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)			216.900,00
Değer	Arttırıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)			216.900,00
Amortisman	Oranı (%)	25	
	Bedeli (TL)	54.225,00	
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)			162.675,00
Enkaz	Oranı (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)			162.675,00

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=1.200.000,00-162.675,00=1.037.325,00 TL

Arsa Birim Değeri=1.037.325,00/150=6.915,50 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri=8.949,56 TL/m²



Şekil 4.26 769 ada ve 9 parselde bulunan yapının görünümü

Çizelge 4.37 393 ada ve 19 parselde bulunan yapı

Ada ve Parsel	393/19		
Yapı Nevi	Betonarme Karkas Bina		
Kat Adedi	4		
Yapı Yüzölçümü (m²)	250,00		
Yaşı	40		
Yapı Sınıfı	III. Sınıf A Grubu		
Birim Yaklaşık Maliyet Fiyatı (TL/m²)	475,00		
Toplam Yeniden Üretim Maliyeti (TL)	118.750,00		
Değer	Arttırıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
	Azaltıcı	Oranı(%)	-
		Bedeli(TL)	-
Toplam Maliyet Değeri (TL)	118.750,00		
Amortisman	Oranı (%)	32	
	Bedeli (TL)	38.000,00	
Toplam Net Bugünkü Değeri (TL)	80.750,00		
Enkaz	Oranı (%)	-	
	Bedeli (TL)	-	
Takdir Edilen Toplam Bedeli (TL)	80.750,00		

Arsa Değeri=Satış Değeri-Yapı Değeri

Arsa Değeri=200.000,00-80.750,00=119.250,00 TL

Arsa Birim Değeri=119.250,00/60=1.987.50,00 TL/m²

Güncel Arsa Birim Değeri= 2.416,80 TL/m²



Şekil 4.27 393 ada ve 19 parselde bulunan yapının görünümü

Meydan Projesinin tamamlanmasıyla birlikte Yokuşbaşı Caddesi'nin 393 ada ve 19 parsel kadar olan kısmının cephesinin tamamen açıldığı, Kuyumcular Sokak'ta bulunan 217 ada ve 26 parselden, 217 ada ve 36 parsel kadar olan kısmın tamamen cephesinin açıldığı, 199 ada ve 25 parselden başlanarak 199 ada ve 30 parsel kadar olan kısmının da meydan alanı ile sınır olduğu görülmüştür. Satışı gerçekleşen parsellerin 3 adedi Yokuşbaşı Caddesi'nde, 1'er adedi Kuyumcular Sokak, Dellal Sokak ve Müftü Vehbi Sokak'ta olduğu görülmüştür. Meydan alanına cephesi olan satışlara ilişkin veriler çizelge 4.38'de görülmektedir.

Çizelge 4.38 Gerçekleşen satışlardan arsa birim değerlerinin elde edilmesi

Ada/ Parsel	Meydana Uzaklık (m)	Cumhuriyet Caddesi'ne Uzaklık (m)	Mahalle/Sokak	Satış Tarihi	Güncel Arsa Birim değeri (TL/m ²)
217/26	10	20	Gazi Mahbup M. Kuyumcular S.	13.05.2005	4.905,64
395/13	10	65	Hoca Süleyman M. Yokuşbaşı C.	21.03.2007	2.250,15
396/5	10	20	Hoca Süleyman M. Yokuşbaşı C.	29.02.2000	6.483,80
393/19	10	115	Hoca Süleyman M. Yokuşbaşı C.	20.06.2012	2.416,80
199/29	10	45	Gazi Mahbup M. Dellal S.	01.07.2008	4.931,62
769/9	30	25	Harmanlar M. Müftü Vehbi S.	29.07.2011	8.949,56

Satışlar incelendiğinde, Dellal Sokak ve Kuyumcular Sokak'ta bulunan parsellerin birbirine 30 m. mesafede olduğu, yığma karkas tipli binalarda ticarethane olarak kullanılan alanda olduğu, ayrıca bu alanın ilçenin arastaların bulunduğu bölge olduğu, 2005 ve 2008 yıllarında yapılan iki satışın sırasıyla arsa birim değerinin 4.905,64 TL/m² ve 4.931,62 TL/m² olduğu ve proje kararının 2005 yılında alınması ile birlikte düşünüldüğünde herhangi bir değer anlamında hareketliliğin olmadığı görülmüştür.

Yokuşbaşı Caddesi'nde bulunan 3 adet satış incelendiğinde bunlardan 396 ada ve 5 parselin ilçenin ticari faaliyetlerinin en yoğun olduğu ve ana ulaşım aksının olduğu,

Cumhuriyet Caddesi'ne 20 m. mesafede olduğu, arsa birim değerinin 6.483,80 TL/m², diğer iki parsel olan 395 ada ve 13 parsel ile 393 ada ve 19 parselin sırayla Cumhuriyet Caddesi'ne 70 m. ve 115 m. mesafede olduğu, 2007 ve 2012 yıllarındaki satışlar sonucu bulunan arsa birim değerlerin sırasıyla 2.250,15 TL/m² ve 2.416,80 TL/m² olduğu görülmüştür. Projenin kamulaştırma işlemlerin devam ettiği yıllarda gerçekleşen iki satış yoluyla bulunan arsa birim değerleri arasında % 7,4'lük bir artışın 2012'de gerçekleştiği görülmüştür. Ayrıca 395 ada ve 13 parselde bulunan binanın yeniden yapılarak 22.10.2008'de inşaatı bitirildiği, 393 ada 19 parselde bulunan binanın ise 2014 yılında tadilatına başlandığı görülmüştür.

Müftü Vehbi Sokak'ta bulunan ve 2011 yılında satışı gerçekleşen 769 ada ve 9 parselin arsa birim değerinin 8.949,56 TL/m² ile tüm arsa birim değerlerinin üzerinde olduğu görülmektedir. Bu alan Cumhuriyet Caddesi'ne 25 m uzaklıkta ve eski meydan alanına cephelidir. Gerçekleşen 6 adet satıştan 5 adedi Cumhuriyet Caddesi'nin doğusunda ve meydan alanı tarafında kalan kısmında bulunmakta iken, diğer satış olan 769 ada ve 9 parsel caddenin batısında kalmaktadır. Ayrıca bu parsel 10 m. mesafede bulunan ilçenin eski meydan alanı olarak kullanılan alanına da cephelidir. Cumhuriyet Caddesi'nin batı tarafındaki kısmında ticari faaliyetlerin yoğun olduğu görülmüştür. Arsa birim değerindeki farkın bu özellikten kaynaklandığı görülmüştür.

4.9.3 Kira gelirlerindeki değişimin analizi

Meydan alanına cephesi bulunan ticarethane olarak kullanılan taşınmazların ele geçen kira değerleri, kiracı olarak işleyen ve görüşmeyi kabul eden şahıslarla ve mal sahipleri ile yüz yüze görüşülerek tespit edilmiştir. Araştırma sonucunda verilen kira değerleri mal sahibinin eline geçen net kira bedelleridir. 2005 yılı ve sonrası aynı işyeri için ele geçen kira değerleri tespit edilmiş, değişim olan yıllar belirlenmiştir. Kira sözleşmelerinin biri hariç 1 yıllık olduğu görülmüştür. Kira gelirlerinin incelenmesinde meydana cepheli alanlar üç farklı bölge olarak incelenmiştir. Bunlar Yokuşbaşı Caddesi, Kuyumcular Sokak ve Dellal Sokak, Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi'dir. Yokuşbaşı Caddesi meydan alanının kuzeyinde, Kuyumcular Sokak ve Dellal Sokak

alanın güneyinde, Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi ise batısında bulunmaktadır.

4.9.3.1 Yokuşbaşı Caddesi'nde kira geliri değişiminin analizi

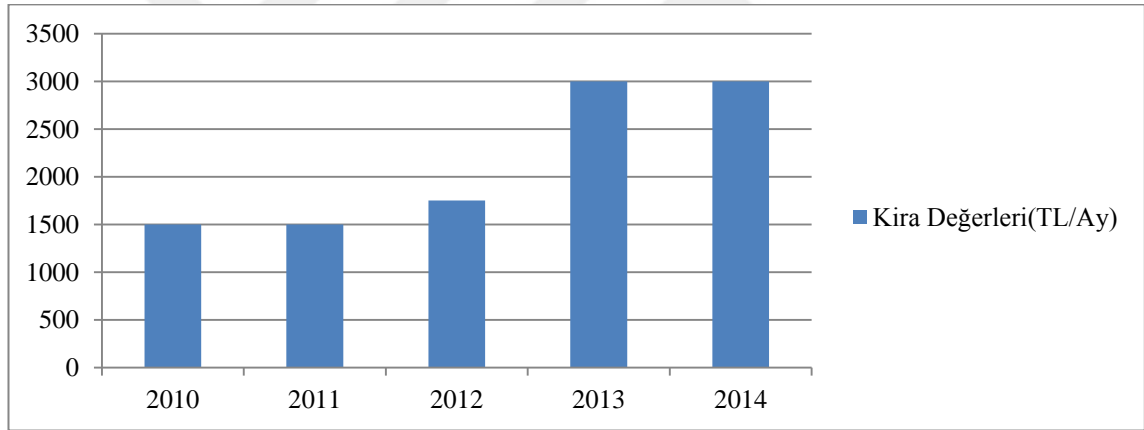
Yokuşbaşı Caddesi'nde kirada bulunan 7 adet ticarethane değerlendirilmiştir. 396 ada ve 6 parselde bulunan taşınmaz toplam 5 katlı, toplam yüzölçümü 540 m² olup, bodrum, 1 ve 2. Katlar ile 3,4 ve 5. Katlar farklı olarak kiraya verildiği görülmüştür. Bodrum, 1 ve 2. kat yıllık sözleşmeyle, 2010 ve 2011 yıllarında 1.500 TL (5.56 TL/m²), 2012 yılında 1.750 TL (6.48 TL/m²) ve 2013 yılında 3.000 TL (11.11 TL/m²)'ye kiralanmıştır. 3, 4 ve 5. katlar ise 2013 yılından itibaren yıllık sözleşmeyle 2013'de 1500 TL, 2014'de 1650 TL, 2015'de 1800 TL'ye kiralanmıştır. Bodrum, 1 ve 2. kat için 2013 yılında bir önceki yıla göre % 71,43 artış yapıldığı, 2006 yılından beri boş olan 3, 4 ve 5. katların ise 2013 yılı itibariyle 1500 TL'den kiralandığı görülmüştür.

396 ada ve 5 parselde bulunan taşınmaz toplam 3 katlı, yüzölçümü 114 m²'dir. 3 kat aynı işletmeci tarafından yıllık sözleşmeyle kullanılmakta olup, taşınmazı 5 yıldır kullanmaktadır. 2010, 2011 ve 2012 yıllarında 1.000 TL (8.77 TL/m²) olan kira bedeli, 2013 yılında bir önceki yıla göre % 50 artarak 1500 TL (13.16 TL/m²) olduğu görülmüştür.

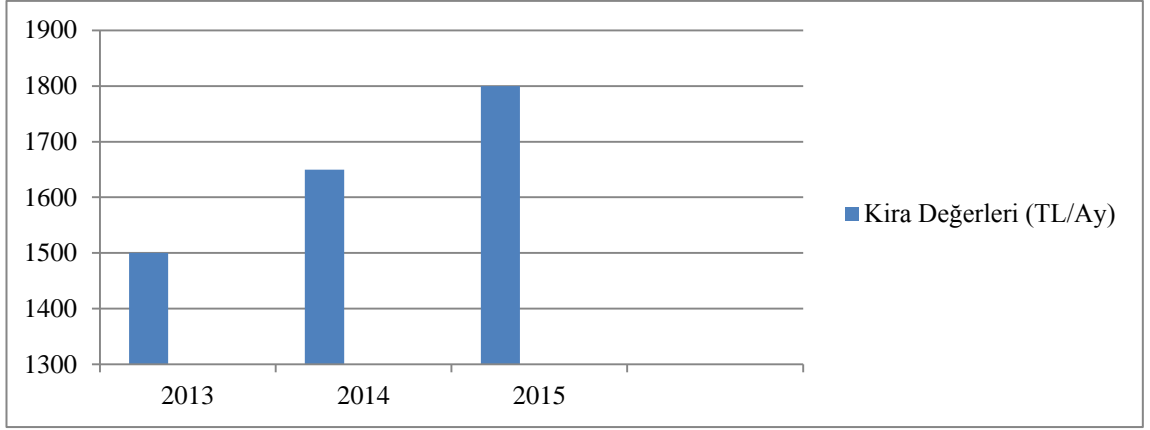
396 ada ve 4 parselde 2 adet giriş katta kirada taşınmaz bulunmuştur. Birincisi, 396 ada ve 4 parselde bulunan taşınmaz 80 m² olup, giriş kat ve bodrum 2010 yılından itibaren aynı işletmeci tarafından kullanılmaktadır. 2010, 2011, 2012 yıllarında 1000 TL (12.50 TL/m²) olan kira bedelinin 2013 yılında % 40 artışla 1.400 TL (17.50 TL/m²) olduğu, izleyen 2014 ve 2015 yıllarında da bu şekilde devam ettiği görülmüştür. İkincisi 396 ada ve 4 parselde bulunan giriş katta bulunan taşınmaz 25 m² olup 2010 yılından itibaren aynı işletmeci tarafından kullanılmaktadır. 2010, 2011, 2012 yıllarında 900 TL (36 TL/m²) olan kira bedeline 2013 yılında % 66,67 artış yapılarak 1.500 TL (60 TL/m²) olduğu görülmüştür.

395 ada ve 14 parselde bulunan taşınmaz iki katlı, 131 m² olup, 2015 yılından itibaren aylık 3.750 TL (28,63 TL/m²)'ye aynı işletmeci tarafından kullanılmaktadır. 395 ada ve 13 parselde bulunan iki katlı 190 m²'lik taşınmaz 2010, 2011, 2012, 2013 yıllarında aynı işletmeci tarafından aylık 2.500 TL'ye (13,16 TL/m²) yıllık sözleşmeyle kirada iken, 2014 yılından itibaren bir önceki yıla göre % 300 artışla 10 yıllık sözleşmeyle 10.000 TL (52,63 TL/m²) bir banka tarafından kiralandığı görülmüştür.

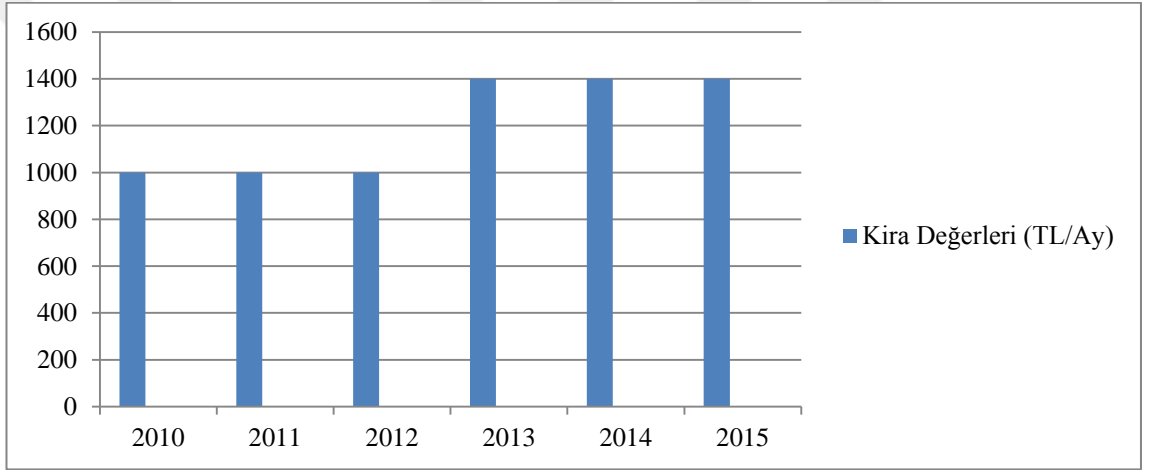
Yokuşbaşı Caddesi'nde kirada bulunan meydan alanına cepheli taşınmazların aylık mal sahibi eline geçen net kira bedelleri incelenmiştir. İnceleme sonucunda meydan projesi inşaatının bittiği yıl olan 2012 yılını takip eden yıl kirada bulunan taşınmazlara aylık % 40 ile % 300 arasında artış yapıldığı görülmüştür. Yokuşbaşı Caddesindeki yıllara göre aylık kira değişimleri Şekil 4.28–4.33'de görülmektedir.



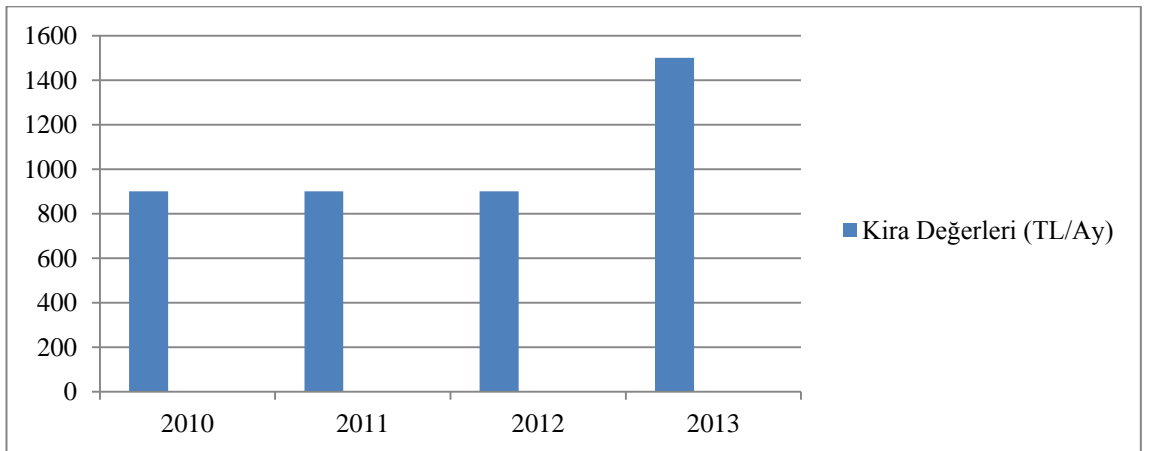
Şekil 4.28 396 ada ve 6 parseldeki bodrum, 1 ve 2. katların yıllara göre aylık kira değişimleri



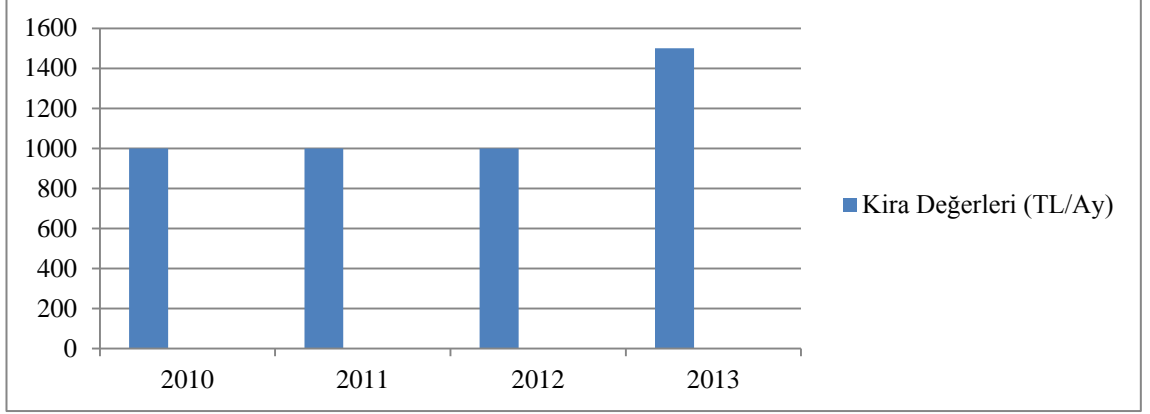
Şekil 4.29 396 ada ve 6 parseldeki 3, 4 ve 5. katların yıllara göre aylık kira değişimleri



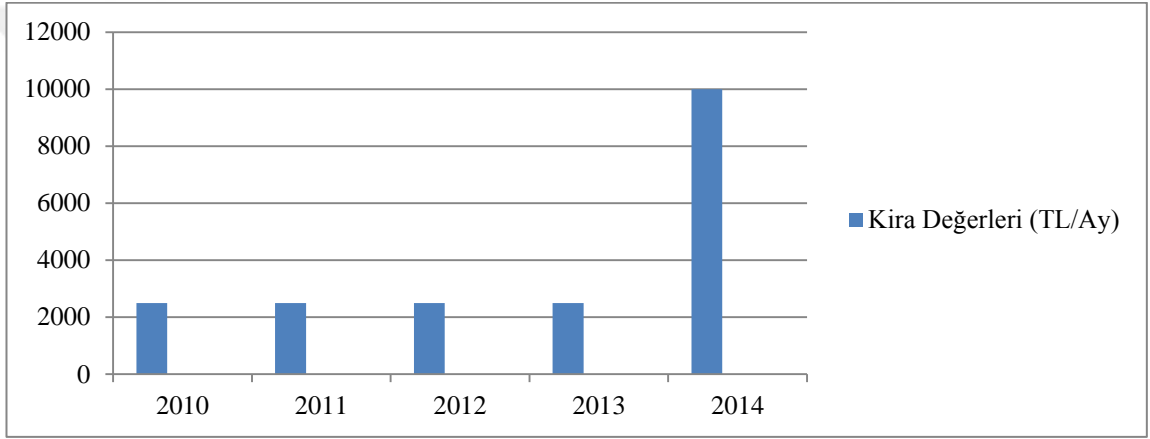
Şekil 4.30 396 ada ve 4 parselde giriş kattaki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri



Şekil 4.31 396 ada ve 4 parsel giriş kattaki ikinci taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri



Şekil 4.32 396 ada ve 5 parselde üç katlı taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri



Şekil 4.33 395 ada ve 13 parselde iki katlı ikinci taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri

4.9.3.2 Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi kira geliri değişiminin analizi

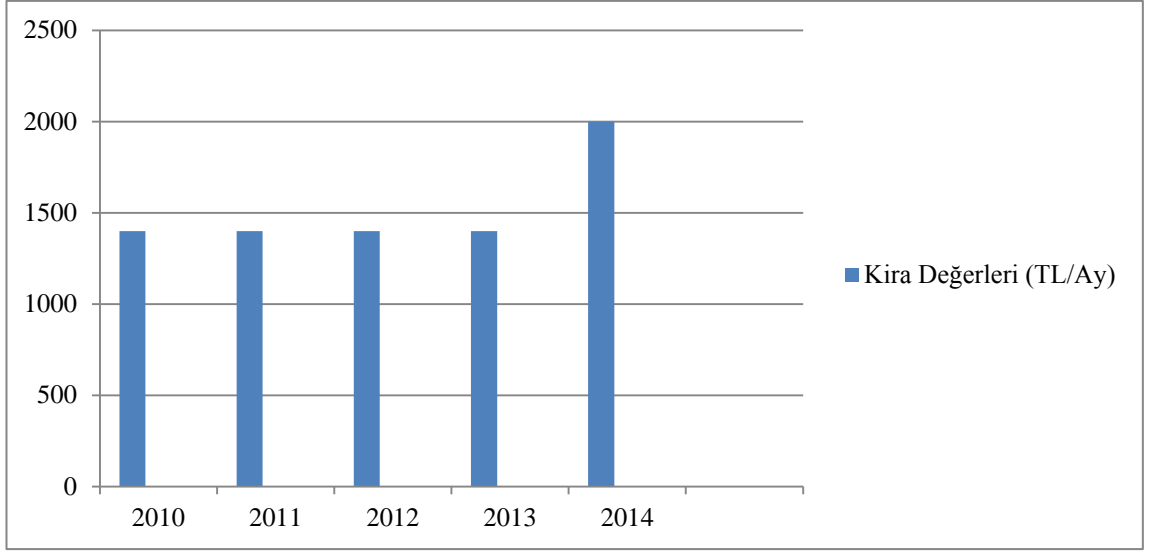
Müftü Vehbi Sokak'ta giriş katta 2 adet, diğer katlarda 3 adet kirada bulunan taşınmaz incelenmiştir. 769 ada ve 9 parselde 120 m²'lik alanda bulunan giriş kattaki işletme bir yıldır 6.000 TL (50 TL/m²) net kira vermekte, aynı işletme 2010 yılında 120 m² alanda, şu anki yerine 50 m. uzaklığı bulunan, Cumhuriyet Caddesi'ne cepheli giriş katındaki ticarethanede 3.000 TL (25 TL/m²)'ye kirada olduğu görülmüştür. 2015 Ocak ayına fiyat güncellemesi yapıldığında bu değer 4.303,81 TL (35,87 TL/m²) olduğu, %39,39 artış olduğu görülmüştür. 768 ada ve 3 parselde bulunan 10 m² yüzölçümlü taşınmazın yıllık sözleşmeyle 2010, 2011, 2012, 2013 yıllarında kirasının aylık 1.400 TL (140

TL/m²), 2014'de yeni bir işletmecinin taşınmasıyla % 42,86 artışla 2.000 TL (200 TL/m²) olduğu görülmüştür.

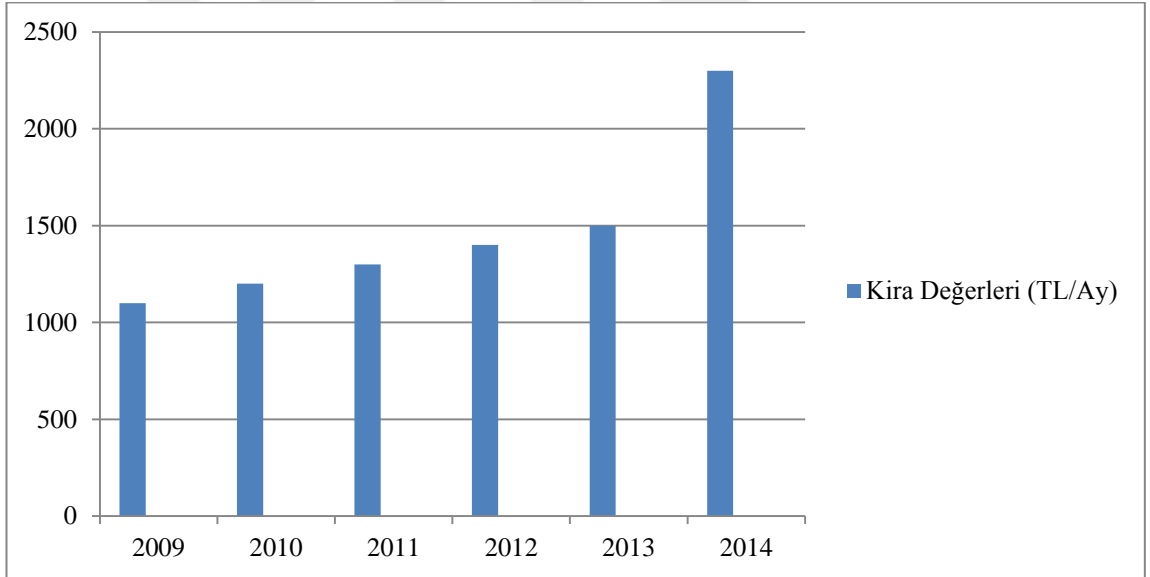
Müftü Vehbi Sokak'ta bulunan giriş kat harici diğer katlarda bulunan 3 adet işyeri incelenmiş, yapılan görüşmede hepsinin de kira artışının enflasyon oranında olduğu görülmüştür. 769 ada ve 28 parselde bulunan 290 m² alanda 8 yıldır bulunan dershanenin 2015 yılı kirası 2100 TL (7,24 TL/m²) önceki yıllarda da enflasyon oranında artış olduğu görülmüştür. 769 ada ve 10 parselde 58 m² alandaki sigorta şirketinin 2 yıldır kaldığı 2014 kirasının 900 TL (15,52 TL/m²), 2015 kirasının ise 1.000 TL (17,24 TL/m²) olduğu, daha önceki yıllarda muayenehane olarak kullanılan büronun kira değerlerinde enflasyon oranı haricinde artışın olmadığı görülmüştür. 251 ada ve 1 parselin 2. katında bulunan 35 m²'lik ticarethanenin 30 yıldır aynı işletmeci tarafından kullanıldığı ve kira artışının enflasyon oranında olduğu, 2015 kirasının 750 TL (21,40 TL/m²) olduğu görülmüştür.

Harmanlar Caddesinde 382 ada ve 12 parselde giriş katta bulunan 1 adet 30 m² alanda ticarethane incelenmiştir. Aynı işletmenin 7 yıldır aynı yerde bulunduğu 2009 yılındaki aylık kira bedelinin 1.100 TL (36,77 TL/m²) olduğu, sonraki yıllarda 2013 yılına kadar aylık 100'er TL artışla 2013 yılında 1.500 TL (50 TL/m²) iken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %53,33 artışla 2.300 TL (76,67 TL/m²), 2015'de ise 2.500 TL (83,33 TL/m²) olduğu görülmüştür.

Meydan alanının ve Cumhuriyet Caddesi'nin doğusunda bulunan Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi'nde giriş katlarda bulunan ticarethanelerde 2013 yılı itibariyle bir önceki yıla göre % 39,39 ile % 53,33 arasında aylık kiralarda artış olduğu, giriş kat harici diğer katlarda ise enflasyon oranı artışı kadar artış olduğu tespit edilmiş olup, kira değişimleri Şekil 4.34–4.35'de görülmektedir. Bu kira bedelleri aylık net ele geçen kira bedelleridir.



Şekil 4.34 768 ada ve 3 parseldeki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri



Şekil 4.35 382 ada ve 12 parseldeki taşınmazın yıllara göre aylık kira değişimleri

4.9.3.3 Kuyumcular Sokak ve Dellal Sokak'ta kira gelirleri değişimi analizi

Meydan alanına cephesi olan 7–32 m² arasında yüzölçümleri olan dükkanların bulunduğu Kuyumcular ve Dellal Sokak'ta kiracılarla yapılan karşılıklı görüşmede yıllık kira artışları haricinde bir artışın olmadığı görülmüştür. Kuyumcular Sokak'ta 2

adet kirada bulunan taşınmaz incelenmiştir. 217 ada ve 30 parselde bulunan 27 m²'lik ticarethanede 2010 yılında 400 TL (14,81 TL/m²) olan kira bedelinin yıllık enflasyon oranı artışlarla 2015 yılında 600 TL (22,22 TL/m²) olduğu görülmüştür. 217 ada ve 28 parselde bulunan 12 m²'lik ticarethanenin 2013 yılında 150 TL (12,50 TL/m²) olan aylık kira bedelinin 2015 yılında 225 TL (18,75 TL/m²) olduğu görülmüştür. Dellal Sokak'ta 1 adet kirada bulunan taşınmaz incelenmiştir. 199 ada ve 30 parselde bulunan 12 m² ticarethanenin 2011 yılında 200 TL (16,67 TL/m²) olan kira bedelinin 2015 yılında geçen her yılda enflasyon oranı artışlarla 325 TL (27,08 TL/m²) olduğu görülmüştür. Kuyumcular ve Dellal Sokak'ta yıllık düzenli enflasyon oranı artışların haricinde artış olmadığı görülmüştür.



5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kentsel donatı alanları için arazi ediniminde kamulaştırmanın önemli bir yöntem olduğu bilinmektedir. Kamulaştırma alanında bulunan taşınmaz sahipleri ve burada kiracı olarak bulunanlarla yapılan anket sonucunda çoğunluğunun projenin yapılmasını desteklediği, ancak kendilerine idare tarafından danışmanlık hizmeti verilmediği görülmüştür. İdare tarafından mal sahiplerine ve kiracı olarak bulunanlara verilecek danışmanlık hizmeti ile geleceklerini yönlendirmelerinde yardımcı olunacaktır. Mal sahiplerinin çoğunluğunun kamulaştırma bedelinden memnun olmadığı, proje için fedakârlık yaptıklarını düşündüğü görülmüştür. Ancak kamulaştırma yapılacak alanda kamulaştırmayı yapan idarenin işlemleri, mal sahiplerinin ve kamu kaynaklarının zarar görmemesi için en kısa zamanda ve adil biçimde sonuçlandırılması gerekmektedir. Bunun sağlanması için de idarenin kamulaştırılacak alanda işlemlere başlamadan önce gerek sosyal gerekse taşınmaz değerleri ile ilgili ön bir çalışma yapması uygun olacaktır. Kamulaştırılacak alandaki tüm parsellerin toplu değerlemesi yapılarak, değeri etkileyen her bir unsur açıkça belirtilip, maliklerin değerle ilgili sorularına cevap bulabilecekleri ortam hazırlanarak şeffaf bir şekilde gerçekleştirilmelidir. Ayrıca anket sonuçlarına göre, kamulaştırmada alternatif bir yöntem olan trampa'nın idare tarafından maliklere seçenek olarak sunulmadığı, sunulmuş olması halinde trampayı kabul edebilecekleri, trampa yönteminin de kamulaştırmalarda göz ardı edilmemesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma yapılan alana 50 m. mesafede içerisinde yüzölçümleri 15–28 m² arasında değişen 99 adet bağımsız bölümün bulunduğu belediyeye ait iş hanı mevcuttur. Belediye yetkilileriyle yapılan görüşmede, bu ve buna benzer belediyeye ait diğer işyerleri takas yapılmak suretiyle maliklere teklif alternatifinin düşünülmediği görülmüştür.

Kamulaştırma yapılan tüm parsellerin kıymet takdir komisyon raporları incelenmiş, yapılan değerlendirmelerle ilgili taşınmazların değerini etkileyecek unsurların gerekçeleriyle birlikte raporlara yansımadağı görülmüştür. Kamulaştırma işlemlerine başlanmadan alanda bilimsel araştırma yapılarak değerlemenin tamamlanması, kamulaştırma işlemleri sırasında açılacak davaların kısa sürede sonuçlanmasına mümkün hale getirebilecektir. Böylece kamulaştırma süreci hesap verilebilir şekilde

olacaktır. Bilirkişi raporlarının tamamında da konu taşınmazlar gerekçe gösterilmeden emsal olarak alınan taşınmazlardan kat kat değerli görülerek işlem yapılmıştır. Taşınmazın değerini etkileyecek unsurlar değerlendirilmeden sadece “kanaatimize göre” ifadeleri kullanılarak değerlendirilme yapıldığı görülmüştür. Raporlarda değerlemeyi etkileyecek faktörlerin hemen hemen hiçbirine yer verilmeden değerlendirilme yapıldığı görülmektedir. Kıymet takdir komisyonu üyelerinin ve bilirkişilerin gayrimenkul değerlendirme konusunda uzman kişilerden oluşması gerektiği burada açıkça görülmektedir.

Kurumlar arasında taşınmaz devrinde, takas işlemlerinde taşınmaz değerinin doğru tespit edilerek kurumlarında zarar görmemesi için düzenleme yapılarak, değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı ve hızlı yürütülmesi amacıyla taşınmaz değerlemesiyle ilgili bağımsız bir kurumun bu tür işlemlerde yetkili olması gerektiği görülmektedir. Yeterli ve sağlıklı bir değerlendirme sisteminin olmayışından dolayı, adaletsizlikler ortaya çıkmakta, ülke ekonomisi zarara uğramakta, mesai kaybı ortaya çıkmaktadır.

Meydan alanına cephesi bulunan cadde ve sokakların 2002, 2006, 2008, 2014 yıllarında arsa birim rayiç değerinin 2015 yılı nisan ayına güncellenmiş değerleri incelenmiş ve 2012 yılında inşaatı bitirilen meydana cephesi olan kısımlarına bakan cadde ve sokakların değer tespitinde dikkate alınmadığı, cephesi bulunan sokak ve caddelerin cephesinin bulunmadığı kısımlarıyla da aynı arsa birim değerlerinin tespit edildiği görülmüştür. Ayrıca, toplam incelenen 7 adet cadde ve sokağın bir tanesi haricinde 2014 yılında komisyonun belirlediği değerlerin, bir önceki değerlendirme döneminin (2010 yılı) güncellenmiş değerleriyle karşılaştırıldığında % 2,09 ile % 11,13 arasında değişen oranlarda azaldığı görülmüştür. Ayrıca 2010–2015 yılları arasında meydan alanına cephesi olan taşınmazlardan satışı gerçekleşenler incelendiğinde de satış fiyatı ile tapu ve emlak vergi değeri arasında yaklaşık üç kat fark olduğu görülmüştür. Bu bağlamda, emlak vergisinin değerinin doğru olarak tespit edilerek tahsilinin gerçekleştirilmesi kısıtlı kaynakları olan yerel yönetimlerin önemli gelir kaynaklarından biri olacağı görülmektedir.

Dellal Sokak ve Kuyumcular Sokak'ta bulunan satışı gerçekleşen iki parselin birbirine 30 m. mesafede olduğu, ticarethane olarak kullanılan alanda olduğu, ayrıca bu alanın

ilçenin arastaların bulunduğu bölge olduğu, 2005 ve 2008 yıllarında yapılan iki satışın sırasıyla arsa birim değerinin 4.905,64 TL/m² ve 4.931,62 TL/m² olduğu ve proje kararının 2005 yılında alınması ile birlikte düşünüldüğünde herhangi bir değer anlamında hareketliliğin olmadığı görülmüştür. Yokuşbaşı Caddesi'nde bulunan 3 adet satış incelendiğinde bunlardan 396 ada ve 5 parselin ilçenin ticari faaliyetlerinin en yoğun olduğu ve ana ulaşım aksının olduğu, Cumhuriyet Caddesi'ne 20 m. mesafede olduğu, arsa birim değerinin 6.483,80 TL/m², diğer iki parsel olan 395 ada ve 13 parsel ile 393 ada ve 19 parselin sırayla Cumhuriyet Caddesi'ne 70 m. ve 115 m. mesafede olduğu, 2007 ve 2012 yıllarındaki satışlar sonucu bulunan güncellenen arsa birim değerlerin sırasıyla 2.250,15 TL/m² ve 2.416,80 TL/m² olduğu görülmüştür. Projenin kamulaştırma işlemlerin devam ettiği yıllarda gerçekleşen iki satış yoluyla bulunan arsa birim değerleri arasında % 7,4'lük bir artışın 2012'de gerçekleştiği görülmüştür. Projenin 2012 yılında tamamlanmasının ardından 2015 yılına kadar geçen sürede satış gerçekleşen taşınmazlara rastlanmamıştır. 2012 yılı sonrası kira geliri artışının taşınmaz satışını durdurduğu söylenebilir. Genel olarak, 2000–2012 yılları arasında kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği süre içerisinde gerçekleşen satışlardan bulunan arsa birim değerlerine bakıldığında değer değişiminin afaki olmadığı görülmektedir.

Meydan alanına cephe taşınmazların aylık mal sahibi eline geçen net kira bedelleri incelenmiştir. İnceleme sonucunda Yokuşbaşı Caddesi'nde meydan projesi inşaatının bittiği yıl olan 2012 yılını takip eden 2013 yılı itibariyle meydan alanına cephesi olan kirada bulunan taşınmazlara aylık % 40 ile % 300 arasında artış yapıldığı görülmüştür. Meydan alanının ve Cumhuriyet Caddesi'nin doğusunda bulunan Müftü Vehbi Sokak ve Harmanlar Caddesi'nde giriş katlarda bulunan ticarethanelerde 2013 yılı itibariyle bir önceki yıla göre % 39,39 ile % 53,33 arasında aylık kiralarında artış olduğu görülmüştür. Kuyumcular ve Dellal Sokak'ta aylık kira gelirlerinde yıllık enflasyon oranı artışları haricinde değişim olmadığı görülmüştür. Meydan alanına cephe taşınmazların giriş kat harici diğer katlarında bulunan ticarethanelerde yıllık enflasyon oranı haricinde aylık kiralarında artış olmadığı görülmüştür.

KAYNAKLAR

- Anonim. 1996. Merzifon Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Araştırma ve Değerlendirme Raporu. Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Merzifon.
- Anonim. 2012. Merzifon İlave ve Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu. Merzifon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Merzifon.
- Anonim. 2014a. Web Sitesi: www.amasyaseker.com.tr. Erişim Tarihi: 09.10.2014.
- Anonim. 2014b. Web Sitesi: www.mta.gov.tr. Erişim Tarihi:10.09.2014.
- Anonim. 2014c. Merzifon Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi. Merzifon.
- Anonim. 2015a. Web Sitesi: www.wikipedia.org. Erişim Tarihi: 03.05.2015.
- Anonim. 2015b. Merzifon Belediyesi 2015-2019 Stratejik Planı. Merzifon.
- Açıl, A.F. 1976. Tarımsal Ürün Maliyetlerinin Hesaplanması ve Memleketimizde Tarımsal Ürün Maliyetlerindeki Gelişmeler. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları:665, II. Baskı, Ankara.
- Açıl, A.F. 1977. Türkiye’de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevilerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler. Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları:619, Ankara.
- Akçeşme, H. 2006. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar- 18. Madde Uygulanması. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. 2011. Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği. Doktora Tezi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Aras, M.Ö. 2008. Metropolitan Çevreye yayılım Sürecinde Mevzi İmar Planları ve Plan Değişikliklerinin Kentsel Mekan ve Kentsel Rant Etkileri: Ankara Çayyolu Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.
- Arcak, A. ve Kirtiş, S. 1992. Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme. Seçkin Yayınevi, 45, Ankara.
- Aydın, G. 1999. Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim. Alfa Basım Yayım, 120, İstanbul.

- Azrak, A. 1976. Millileştirme ve İdare Hukuku. İstanbul Üniversitesi Yayınları, 85, İstanbul.
- Baştürk, F. 2009. Planlama ile Taşınmaz Değerine Getirilen Rant, Riva Örneği. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Disiplinlerarası Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bilgen, P. 1999. Kamulaştırma Hukuku. Filiz Kitabevi, 56, İstanbul.
- Böke, V. 2004. Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları. Seçkin Yayıncılık, 147, Ankara.
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Gündoğmuş, E. Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları ve Arazi Net Gelirlerinin Tespitine İlişkin Mühendislik Hizmetleri Araştırması: Ankara-Polatlı- Sivrihisar Devlet Yolu (Ankara-Polatlı Kesimi) Güzergah Raporu. EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, 2002, Ankara, s:19-20.
- Demirel, Z. 2002. Kamulaştırma. Yıldız Teknik Üniversitesi Basım- Yayın Merkezi, İstanbul.
- Dural, M. ve Öz, T. 2003. Türk Özel Hukuku. Filiz Kitabevi, 686, İstanbul.
- Düren, A. 1977. Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü. Ankara.
- Erdin, E. ve Geymen, A. 2011. Kamulaştırma Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Musabey Barajı Örneği. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Ergüven, Ö. 2013. Kamulaştırma Kanununa Göre Kamulaştırmada Satın Alma Usulü. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı, 134, İstanbul.
- Evren, N. 2012. Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları için Alternatif Yaklaşımlar. Doktora Tezi. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Konya.
- Giritli, İ. ve Bilgin, P. ve Akgüner, T. 2001. İdare Hukuk. Der Yayınevi, 14, İstanbul.
- Gözler, K. 2007. İdare Hukuku Dersleri. Ekin Kitabevi, 686, Bursa.
- Gözübüyük, Ş. 2003. Yönetmelik Yargısı. Turhan Kitabevi, 222, Ankara.
- Gözübüyük, Ş. 2006. Yönetim Hukuku. Turhan Kitabevi, 233, Ankara.

- Günday, M. 2003. İdare Hukuku. İmaj Yayıncılık, 222, Ankara.
- Günday, M. 2003. İdare Hukuku, İmaj Yayıncılık, 143, Ankara.
- Gürsel, M. 2009. Kamulaştırma Hukuku, Seçkin Yayınları, 146, Ankara.
- Hayta, A. 2007. Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları. Adalet Yayınevi, 99, Ankara.
- Karahacıoğlu, A.H. 1998. Kamulaştırma Kanunu (Açıklamalı ve İçtihatlı Kanunlar). Adil Yayınevi, Ankara.
- Karakuş, H. 2011. Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı, Balıkesir.
- Kılıç, H. 2014. Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Söğütözü (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kıral, T., Kasnakoğlu, H., Tatlıdil, F.F., Fidan, H. ve Gündoğmuş, E. 1999. Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi. Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37, Ankara.
- Köroğlu, Ö. 1995. Kamulaştırma. Seçkin Yayınevi, 169, Ankara.
- Kutlu, M. 1992. İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası. Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Yayınları, 145, Ankara.
- Kutlu, M. 2009. Kamulaştırma Hukuku. Seçkin Yayınevi, 19, Ankara.
- Murray, W.G., Hariss, D., Miller, G.A. and Thompson, N.S. 1983. Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition. The Iowa State University Press, Iowa, USA.
- Mülayim, Z.G. 2001. Tarımsal Değer Biçme ve Bilirkişilik, Yenilenmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı. Yetkin Yayınları, Ankara.
- Pehlivan, C. 2008. Kamulaştırma Bedel Tespiti. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Kültür Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 135, İstanbul.
- Pulak, T. 2001. Kamulaştırma Kanununda 4650 sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler Üzerine Düşünceler. Mülkiye, 187.
- Rehber, E. 1999. Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik. Vipaş A.Ş., Bursa.

- Sönmez, M. 2002. Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları. Yüksek Lisans Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Şehircilik ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Şener, E. 2009. Kamulaştırmada Satın Alma Usulü. Yüksek Lisans Tezi. Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 134, Kocaeli.
- Tanrıvermiş, H. 2011. Kamulaştırma Tekniği ve Yeniden İskan Ders Notları. Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2000. Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye’deki Uygulamaları. Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129:76-96, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. ve Demirci, R. 2004a. Arazilerin Kamulaştırma Bedellerinin Takdiri Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Takdirinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranları, Arazi gelirleri ve Arazi Birim Değerleri. EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E. ve Demirci, R. 2004b. Bakü- Tiflis-Ceyhan Ham Boru Hattı Projesi Horasan- Posof (PT1) Doğalgaz Bağlantı Hattı Güzergahındaki Arazilerin Değerlerinin Takdirinde Kullanılabilecek Arazi Net Gelirleri ve Kapitalizasyon Faiz Oranları İle Arazi Birim Değerlerinin Araştırılması. EDUSER Eğitim Danışmanlık ve Uzmanlık Hizmetleri Limited Şirketi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2006a. Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye’deki Uygulamaları. Ankara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi (ANKÜSEM) “Kamulaştırma, Değerleme ve Bilirkişilik Temel Eğitim Programı” Ders Notları, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2006b. Kamulaştırma Süreci, Kavramlar ve Değerleme İşlemleri: Teorik Esaslar, Uygulamalar ve Sorunlar. Ankara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi (ANKÜSEM) “Kamulaştırma, Değerleme ve Bilirkişilik Temel Eğitim Programı” Ders Notları, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008a. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları. Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2008b. Türkiye’de Uzun Ömürlü Tesislerle Kaplı Arazilerin Değerleme İşlemlerinin Teorik Esasları ve Uygulamaları. Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008c. Türkiye’de Tünel, Köprü ve Viyadükler İçin Kamulaştırma Tekniği ve Değerleme İlkeleri ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.

- Tanrıvermiş, H. 2010. Kamulaştırma, Değerleme ve Birliklilik Temel Eğitim Programı Ders Notları. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y. ve Demirci, R. 2011a. Doğanözü Barajı Göl Alanı ve Mücavir Sahadaki Arazilerin Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:6, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Demirci, R. ve İşlek, B.G. 2011b. Namazgah Barajı Göl Alanı ve Mücavir Alanda Arazi Gelirleri Kapitalizasyon Oranının Birim Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:7, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., Demirci, R. ve Arslan, M. 2011c. Kandıra Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri, Kapitalizasyon Oranı, Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:8, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2013. Silivri Rüzgar Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırma. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:16, Ankara.
- Tunçer, H.N. 2014. Ulaşımın Arazi Kullanımı ve Taşınmaz Değerine Etkilerinin Analizi: Bursa İli Osmangazi İlçesi Çevre Yolu Çevresi Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Uçar, C. 2009. Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerlerine Etkisi. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul.
- Ünsal, O. 2005. İdarenin Mal Edinme Yetkileri ve Kamulaştırma. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Yakar Önal, A. 2002. Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama İstanbul Esenkent Örneği. Yayımlanmamış Doktora Tezi. İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, İstanbul.
- Yang, W.F., 1986. Zirai İşletmecilikte Tetkik ve Araştırma Metotları. Çeviren: Metin Talim, E.Ü. Ziraat Fakültesi Yayın No: 90, Ege Üniversitesi Matbaası, İzmir.
- Yazıcı, N. 2011. Çoruh Nehri Üzerinde Yapılan Deriner Barajı Kamulaştırma Çalışmalarının İncelenmesi: Zeytinlik Köyü Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Artvin Çoruh Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Orman Mühendisliği Anabilim Dalı, 89, Artvin.

Yılmaz, Ç.D. 2014. Karayolu Yatırımlarında Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Çalışmalarının Değerlendirilmesi: Ankara-Polatlı-Sivrihisar Devlet Yolu (4.Kısım). Dönem Projesi. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.

Ventolo, W.L.Jr and Williams, M.R. 2001. Fundamentals of Real Estate Appraisal, Edition. Dearborn Real Estate Education, Chicago, USA.



EKLER

EK 1 Anket Formu

EK 2 Kıymet Takdir Komisyon Raporu-1

EK 3 Kıymet Takdir Komisyon Raporu-2

EK4 Kamulaştırma Alanı Kadastral Görüntüsü

EK 5 Meydan Alanı ve Çevresi Kadastral Görüntüsü

EK 1 ANKET FORMU

**TC ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**



**KENTSEL DONATI ALANLARI İÇİN ARAZİ EDİNİMİ DEĞER İLİŞKİSİ VE
ÇEVRE TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİLERİ: MERZİFON MEYDAN PROJESİ
ÖRNEĞİ KONUSU TEZ ANKETİ**

**KAMULAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN MAL SAHİPLERİ İÇİN
ANKET FORMU**

1.Yerleriniz için aldığımız paradan memnun musunuz?

EVET

HAYIR

2.Bu projeyi yapılması gerekli olan bir proje olarak mı görüyorsunuz?

EVET

HAYIR

3.Bu proje için kendi malınızdan fedakârlık yaptığınızı düşünüyor musunuz?

EVET

HAYIR

4.Kamulaştırma yapıldıktan sonra başka bir yerde aynı işlemi uğraştınız?

EVET

HAYIR

5.Kamulaştırma yapıldıktan sonra işyerinizi taşıdığınız mevkide müşteri potansiyelinde düşme oldu mu?

EVET

HAYIR

6.Taşınmazınız karşılığında para yerine benzer bir taşınmaz teklif edildi mi?

EVET

HAYIR

7.Taşınmazınız karşılığında para yerine benzer bir taşınmaz ister miydiniz?

EVET

HAYIR

**KAMULAŞTIRMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN KİRACILAR İÇİN
ANKET FORMU**

1.Belediye tarafından çıkarılma aşamasında mağduriyetinizin olmaması için girişimde bulunuldu mu?

EVET

HAYIR

2.Bu projeyi yapılması gerekli olan bir proje olarak mı görüyorsunuz?

EVET

HAYIR

3.Kamulaştırma yapıldıktan sonra başka bir yerde aynı işlemi uğraştınız?

EVET

HAYIR

4.Kamulaştırma yapıldıktan sonra işyerinizi taşıdığınız mevkide müşteri potansiyelinde düşme oldu mu?

EVET

HAYIR

**KAMULAŞTIRMA ALANI ÇEVRESİNDE BULUNAN TAŞINMAZ MAL
SAHİPLERİ VE KİRACILARLA YAPILAN ANKET FORMU**

Mal Sahibi iseniz,

1. Taşınmazınızı ne zaman, kaç TL'ye aldınız?

.....

2. Taşınmazınızın özellikleri nelerdir?

Niteliği	
Ada/Parsel	
Yüzölçümü(m ²)	
Meydana uzaklık(m)	
Bulunduğu sokak/cadde	
Kullanım şekli	

3. Meydana cephesi olmasının taşınmazınızın değerini artırdığını düşünüyor musunuz?

.....
.....

4. Taşınmazınız kirada ise net ele geçen kira miktarı nedir? Geçmiş yıllardaki kira miktarları nedir?

Yıllar	Kira miktarı (TL/YTL)
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	
2013	
2014	
2015	

Kiracı iseniz,

5.Kaç yıldır kiracı olarak bulunmaktasınız?

.....

6.Kira miktarınız yıllara göre nedir?

Yıllar	Kira miktarı(TL/ay)(Malike Ödenen Net Kira Bedeli)
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	
2013	
2014	
2015	

7.Meydan projesinin tamamlanmasından önceki ve sonraki ticari faaliyetlerde değişim oldu mu?

.....

EMLAK OFİSLERİYLE YAPILAN ANKET FORMU

1.İşyerinin Adı:

2.İşyerinin Adresi:

3.İşyerinin Telefonu:

4.İşyeri Kaç Yıldır Bu Adreste:

5.Meydan Alanına cephesi bulunması özelliğinin taşınmaz değerine etkisinin ne olduğunu düşünüyorsunuz?

.....
.....

6.Meydan alanına cephesi olma özelliğinin diğer taşınmazlara göre aylık kira getirisine etkisinin ne olduğunu düşünüyorsunuz?

.....

7.Meydan alanına cephesi bulunan taşınmazlardan meydan projesi öncesi ve sonrası satış değerindeki değişimin ne olduğunu düşünüyorsunuz?

.....
.....

8.Meydan alanına cephesi bulunan taşınmazların meydan projesi öncesi ve sonrası aylık kira getirisi değişiminin ne olduğunu düşünüyorsunuz?

.....

9.Meydan Projesi kapsamında kamulaştırılan alanda bulunan ticarethanelerin ortadan kalkmasıyla meydan alanı etrafında bulunan işyerlerinde canlılığın arttığını düşünüyor musunuz?

.....

10.Şehir merkezinde işyeri arayan kişilerde meydana cephesi olma özelliği ön plana çıkıyor mu?

.....

11.Meydana cepheli taşınmazlardan satışı yapılan veya kiralananan taşınmazların satış değeri, kira miktarı, özellikleri, tarihi nedir?

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

EK 2 KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU-1

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU

.../.../.... Tarihinde Belediye Başkanlığı Makamından Takdir Komisyonumuzca Havale olunan mekana gidildi.

Takdiri istenen gayrimenkulün takdire tekaddüm eden tarihteki alım, satım rayici ve taşınmazın bütün özellikleri dikkate alınarak aşağıda belirtildiği üzere kıymet takdir edildi. .../.../.....

SATIŞ / İSTİMLAK SEBEBİ	:
İLÇESİ	:
MEVKİİ	:
PAFTA NO	:
SAHİPLERİ	:
HİSSE MİKTARI	:
CİNSİ VE NEVİİ	:
SATILACAK/KAMULAŞTIRILAN	:
KIYMETİNİ ETKİLEYECEK BÜTÜN VASIF VE UNSURLARIN AYRI AYRI DEĞERİ	:
ARSALARDAKİ KAMULAŞTIRMA TARİHİNDEKİ BİRİM FİATI m2 :	
YAPILARDAKİ KAMULAŞTIRMA TARİHİNDEKİ BİRİM FİATI m2 :	
YIPRANMA PAYI	:
GENEL KIYMET TOPLAMI	:

KOMİSYON BAŞKANI

ÜYE

ÜYE

EK 3 KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU 2

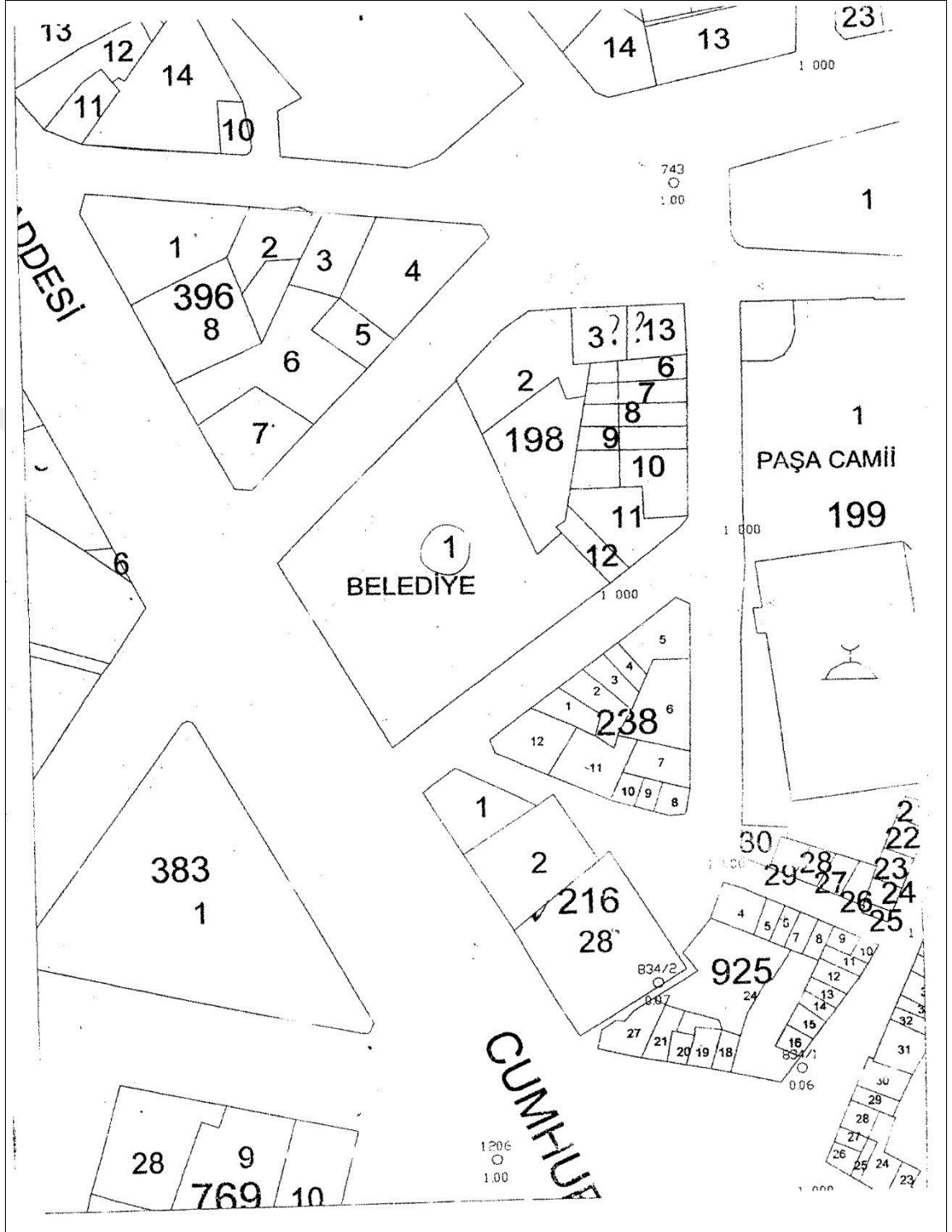
İLİ		MERZİFON BELEDİYESİ		KAMULAŞTIRMA KONUSU	
İLÇESİ		İSTİMLAK KIYMET TAKDİRİ			
KÖY VEYA MAHALLESİ		KOMİSYON RAPORU			
		PAFTA	ADA	PARSEL	
KAMULAŞTIRILACAK TAŞINMAZ MALIN	SAHİPLERİ VE HİSSE MİKTARI				
	CİNSİ VE EVSAFI	Altında Bodrumu Olan Zemin Üzeri İki Katlı Kargir Bina			
	YÜZÖLÇÜMÜ	TAMAMI	KAMULAŞTIRILAN	ARTAN	
	Kıymetine tesir edebilecek bütün vasıf ve unsurları ve her unsurun ayrı ayrı değeri				
	Olduğu gibi kullanıldığı takdirde getireceği gelir				
	Kamulaştırmanın yapıldığı yıl içindeki inşaat fiyatına göre maliyeti ve maliyetten düşülecek yıpranma payı				
	Emsalin kamulaştırma tarihindeki alım satım rayıcı				
	Kamulaştırılan taşınmaz malın m2 fiyatı				
	Arazinin mal sahibi tarafından verilen ve emlak vergisini esas olan değeri				
	Artan kısmın kıymetinde kamulaştırma sebebi ile meydana gelen	Artış			
	Yıkıp taşınmak üzere enkazı mal sahibi alırsa kıymette yapılacak indirim	Eksiklik			
	Umumi kıymet toplamı				
	Bedelin tesbitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler				
				El koyma anında toplanamayan mah. hasar tazminatı	

Merzifon Belediyesi adına Kamulaştırılmasına karar verilen yukarıdaki özellikleri ve malikleri belirtilen taşınmaz mala 2942 sayılı kamulaştırma kanunu hükümlerine göre takdir kıymeti gösterir rapordur.

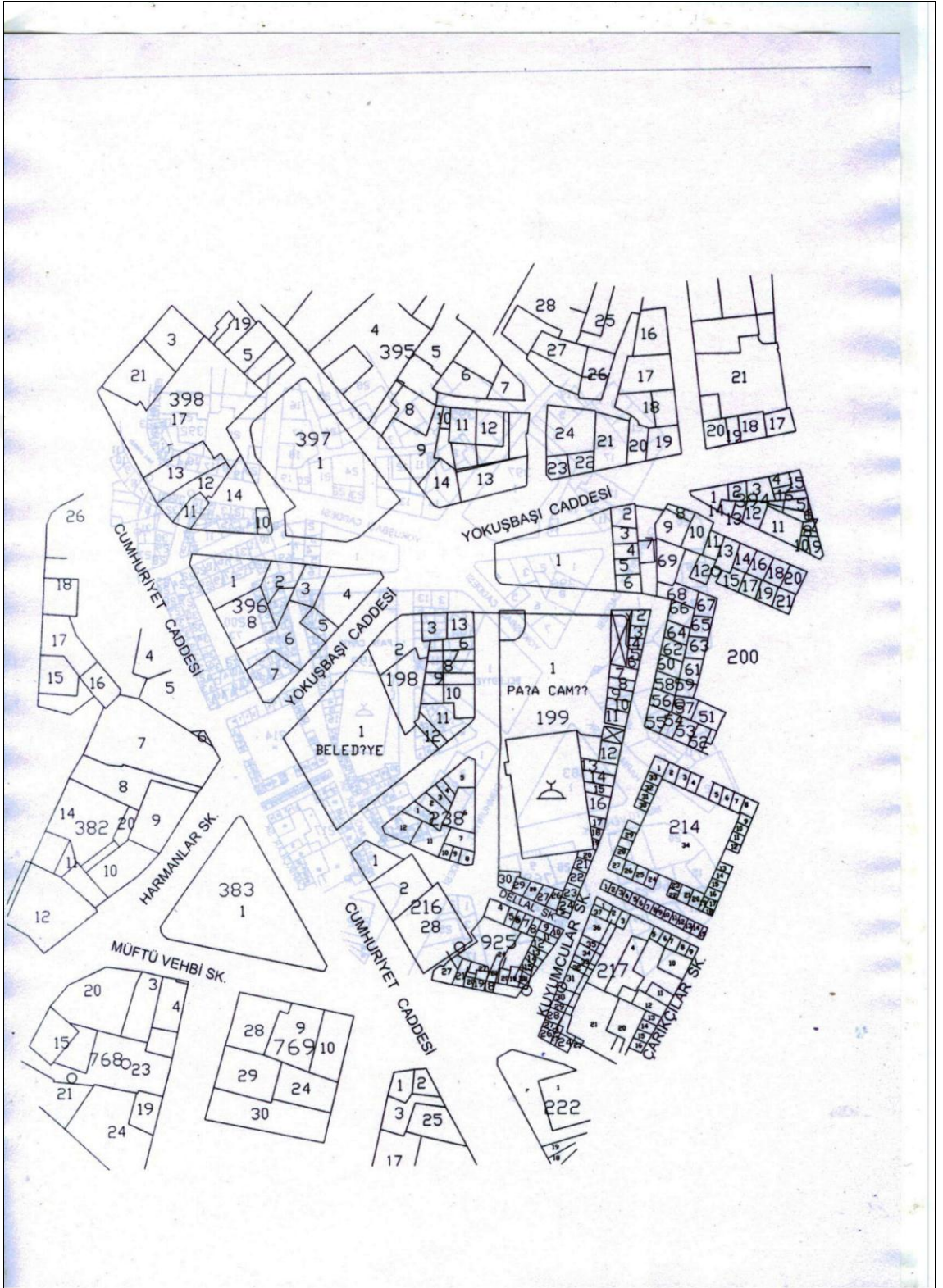
Komisyon Başkanı Üye

Üye

EK 4 KAMULAŞTIRMA ALANI KADASTRAL GÖRÜNTÜSÜ



EK 5 MEYDAN ALANI VE ÇEVRESİ KADASTRAL GÖRÜNÜMÜ



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı :Selim ARMUT

Doğum Yeri :Kırıkkale

Doğum Tarihi :04.04.1981

Medeni Hali :Evli

Yabancı Dili :İngilizce

Eğitim Durumu :

Lise :Anadolu Meteoroloji Meslek Lisesi (1995-1999)

Lisans :Ondokuz Mayıs Üniversitesi Ziraat Fakültesi (2000-2004)
Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü
(2008–2012)

Çalıştığı Kurum :

Merzifon Belediyesi (2004-)