



**T.C.**  
**SELÇUK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**



**ENERJİ NAKİL HATTI**  
**KAMULAŞTIRMALARINDA; DEĞER**  
**TESPİTİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR**

**BAHADIR BAYINDIR**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Kasım-2018**  
**KONYA**  
**Her Hakkı Saklıdır**

## TEZ KABUL VE ONAYI

Bahadır Bayındır tarafından hazırlanan “Enerji Nakil Hattı Kamulaştırmalarında; Değer Tespiti ve Karşılaşılan Sorunlar” adlı tez çalışması 15/01/2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

### Jüri Üyeleri

#### Başkan

Doç. Dr. Şükran YALPIR

#### Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ

#### Üye

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

İmza



Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa YILMAZ  
FBE Müdürü

## TEZ BİLDİRİMİ

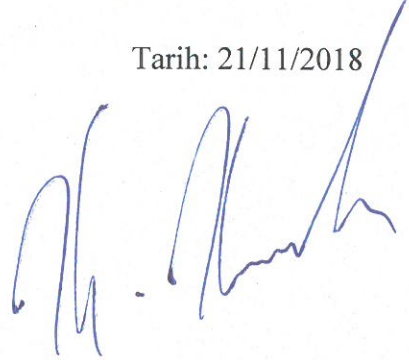
Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

## DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Bahadır BAYINDIR

Tarih: 21/11/2018



## ÖZET

### YÜKSEK LİSANS TEZİ

## ENERJİ NAKİL HATTI KAMULAŞTIRMALARINDA; DEĞER TESPİTİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

**BAHADIR BAYINDIR**

**Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ**

**2018, 111 Sayfa**

**Jüri**

**Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ**

**Doç. Dr. Şükran YALPIR**

**Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ**

Bu tez çalışmasının amacı, ülkemizde gerçekleştirilen enerji nakil hattı kamulaştırmalarında; kamulaştırma değerinin tespitine yönelik kullanılan yöntemleri ve kamulaştırma sürecinde karşılaşılan sorunları (teknik, hukuki, idari, sosyal, ekonomik vb.) inceleyerek, kamulaştırma değeri tespitine yönelik değerlendirme çalışması yapmak ve karşılaşılan sorunlara ilişkin çözüm önerilerinde bulunmaktır. Erzincan İli, Üzümlü İlçesi sınırları dâhilinde inşa edilmiş olan, Solperen HES - Üzümlü HES Erzincan TM1-2 numaralı direk arasındaki enerji nakil hattına ait tesislerin isabet ettiği yerlerin kamulaştırılmasında karşılaşılan sorunlar ve bu projenin uygulanmasında kullanılan veriler dikkate alınarak bu tez çalışmasına başlanılmıştır. Proje bölgesinde, enerji nakil hattı güzergâhının isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma değeri tespitine yönelik değerlendirme çalışması yapılarak, yapılan çalışmanın mevcut değerlendirme çalışmalarına nazaran mülkiyet haklarının korunması noktasında daha hakkaniyetli olduğu savunulmuştur. Değerleme çalışması kapsamında, proje sahasına isabet eden taşınmazların tamamına yakını, tarım arazisi olduğundan arazi vasıflı taşınmazların kamulaştırma değeri tespitinde, net gelir yöntemi kullanılmıştır. Bunun için bölgedeki arazi ekim planları, ürünler, giderler, birim fiyatlar vb. dikkate alınmak suretiyle taşınmazların net gelirleri hesaplanmış, bölgedeki arazilere ilişkin yakın zamanda gerçekleşmiş satış, ipotek işlemleri ve değerleri tespit edilmiş, bölge için yöresel kapitalizasyon oranları bulunmuş ve bunlardan da yararlanılarak taşınmazlara yönelik kamulaştırma değerleri hesap edilmiştir. Proje sahasındaki arsa vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedel tespitine yönelik ise karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Çalışmanın ilerleyen aşamalarında kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunlara değinilerek bu sorunların giderilmesine yönelik bazı çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Bölgesel kapitalizasyon, değerlendirme, enerji nakil hattı, kamulaştırma

## ABSTRACT

### MS THESIS

#### DETERMINATION OF VALUE AND ENCOUNTERED PROBLEMS IN EXPROPRIATION OF POWER TRANSMISSION LINE

BAHADIR BAYINDIR

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF  
SELÇUK UNIVERSITY  
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE IN GEOMATIC ENGINEERING

Advisor: Asst. Prof. Dr. Mehmet ERTAŞ

2018, 111 Pages

Jury

Asst. Prof. Dr. Mehmet ERTAŞ  
Assoc. Prof. Dr. Şükran YALPIR  
Asst. Prof. Dr. Kamil KARATAŞ

The purpose of this thesis is to carry out valuation study for determining the expropriation values and propose solutions for the problems encountered in energy transmission line expropriations carried out in our country through examining the methods used to determine the expropriation value and (technical, legal, administrative, social, economic, etc.) problems encountered in the expropriation process. The study of this thesis was started through considering the problems encountered in the expropriation of the places where the facilities belonging to the energy transmission line are located among Solperen HES – Üzümlü HES Erzincan Üml-2 no. pole power transmission line built within the borders of Erzincan province, Üzümlü District and the data used in the application of this project. In the project area, the appraisal of the expropriation value of the immovables located in energy transmission route was made. It is argued that the practice is more equitable at the point of protection of property rights than existing valuation works. Within the scope of our valuation application, since almost all of the immovables on the project site are agricultural land, net income method was used in determining the expropriation value of land-qualified immovables. Therefore, net income of immovables were calculated through taking into account planting plans of the region, products, costs, unit prices etc., recently realized sales, mortgage transactions and values related to the land in the region were identified, regional capitalization rate was found and making use of it expropriation values of immovables were calculated. The comparison method was used to determine the expropriation value of the land in the project area. In the later stages of the study, through addressing the problems encountered during the expropriation process, some suggestions have been presented for solving these problems.

**Keywords:** Energy transmission line, Expropriation, Regional capitalization, Valuation

## ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında; ülkemizde gerçekleştirilen enerji nakil hattı kamulaştırmalarında karşılaşılan teknik, hukuki, idari, sosyal, ekonomik vb. sorunlar incelenerek, karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik önerilerde bulunmak amaçlanmıştır.

Öncelikle yüksek lisans öğrenimim süresince bana desteğini hiç esirgemeyen arzu ve sabırla yolumu aydınlatan son eğitim mimarım değerli hocam Mehmet Ertaş'a, beni bugünlere büyük emeklerle taşıyan anne ve babam Mine-Süha Sinan Bayındır'a, yüksek lisans öğreniminin bana kazandırdığı, varlığımı anlamlandıran ve her daim destekleyen sevgili eşim Özge Bayındır'a, başta dedem emekli öğretmen Zeki Bayındır olmak üzere eğitim hayatımda emeği olan tüm hocalarıma, mensubu olmakla önemli deneyimler ve kazanımlar elde ettiğim TEDAŞ ailesine yürekten duygularıyla şükranlarımı sunar, teşekkürü borç bilirim.  
Sevgilerle...

Bahadır BAYINDIR  
KONYA-2018

# İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ .....	vi
İÇİNDEKİLER .....	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR .....	x
<b>1. GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
1.1. Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı .....	3
1.2. Kamu Yararı ve Kamulaştırma .....	4
1.2.1. Kamulaştırmanın unsurları .....	6
1.2.1.1. Kamu yararının gözetilmesi ve amacına yönelik olması .....	6
1.2.1.2. Kamulaştırılacak malın özel mülkiyet olması .....	7
1.2.1.3. Kamulaştırmanın yetkili merciler tarafından yapılması .....	7
1.2.1.4. Kamulaştırma bedelinin hak sahiplerine ödenmesi .....	7
1.2.2. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması .....	7
1.2.3. Kamu yararı kararı verecek ve onaylayacak merciler .....	8
1.2.4. Kamulaştırılacak taşınmazın tespiti .....	8
1.2.5. Satın alma usulü ile kamulaştırma .....	9
1.2.6. Satın alma usulünde netice elde edilememesi halinde yapılan kamulaştırma.....	10
1.2.7. Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları .....	13
1.2.8. Kısmi kamulaştırmada taşınmaz malın değeri .....	13
1.2.9. Kamulaştırmaya karşı dava hakkı .....	15
1.2.10. Mülkiyeti ihtilafli olan taşınmazlar .....	15
1.2.11. Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kaydının olmaması halinde taşınmazın tescili ve zilyedin hakları .....	16
1.2.12. Trampa usulü kamulaştırma .....	17
1.2.13. Kamulaştırmanın acele yapılması .....	18
1.2.14. Kamulaştırma giderlerinin ödenmesi .....	18
1.2.15. Kamu kurumları arasında taşınmaz mal devri .....	18
1.2.16. Kamulaştırma kanununda yasak işler ve eylemler .....	19
1.3. Taşınmaz Değerleme .....	19
1.3.1. Taşınmazın cinsinin ve nevinin kamulaştırma değerine etkisi .....	21
1.3.2. Taşınmazın yüzölçümü .....	23
1.3.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının tespiti ..	23
1.3.3.1. Arsalarda taşınmazın değerini etkileyecek özellikler .....	23
1.3.3.2. Arazilerde taşınmazın değerini etkileyecek özellikler .....	24
1.3.3.3. Yapılarda taşınmazın değerini etkileyecek özellikler .....	25
1.3.4. Vergi beyanı .....	26
1.3.5. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri ..	26
1.3.6. Kamulaştırmada arazi vasıflı taşınmazların değer tespiti .....	27
1.3.6.1. Net gelir hesabı .....	28

1.3.6.2.	Kapitalizasyon oranı tespiti .....	29
1.3.7.	Kamulaştırmada arsa vasıflı taşınmazların değer tespiti .....	29
1.3.8.	Kamulaştırmada yapıların değer tespiti .....	32
1.3.8.1.	Piyasadan çıkarma yöntemi .....	33
1.3.8.2.	Yaş-ömür yöntemi .....	34
1.3.8.3.	Döküm yöntemi .....	34
1.3.9.	Bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler .....	34
<b>2.</b>	<b>KAYNAK ARAŞTIRMASI .....</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>MATERYAL VE YÖNTEM.....</b>	<b>40</b>
3.1.	Enerji Nakil Hattı Kamulaştırması ve Sorunlar .....	40
3.1.1.	İstikşaf ve kamulaştırma planlarının hazırlanması .....	42
3.1.2.	Kamu yararı kararı alınması ve onaylanması .....	42
3.1.3.	Kamulaştırma planlarının kontrolü/onaylanması.....	43
3.1.4.	Gerek duyulması durumunda acele kamulaştırma.....	43
3.1.5.	Tahsis işlemleri, plan tadilatları, orman geçiş izinleri ve hak tesisi .....	44
3.1.6.	Eksikliklerin giderilmesi, kamulaştırmaya başlama kararı alınması, kesin kamulaştırma planlarının tanzimi .....	45
3.1.7.	Tapuda kayıtlı olan taşınmazlar .....	46
3.1.7.1.	Gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların kamulaştırması.....	46
3.1.7.2.	Kamu kurumlarına ve kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz malların devri .....	49
3.1.8.	Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar .....	49
3.2.	Enerji Nakil Hattı Tesis Yerlerinin Kamulaştırılmasına Yönelik Değerleme Uygulaması .....	50
3.2.1.	Kamulaştırmaya konu proje sahası hakkında genel bilgiler .....	51
3.2.2.	Kamulaştırmaya konu taşınmaz malların cinsi, nevi ve yüzölçümü .....	52
3.2.3.	Taşınmaz malların değerini etkileyebilecek nitelik ve unsurlar .....	55
3.2.3.1.	Mevkisi .....	55
3.2.3.2.	İklim koşulları .....	55
3.2.3.3.	Toprak yapısı .....	56
3.2.3.4.	Topoğrafik durumu.....	56
3.2.3.5.	Sulama durumu.....	57
3.2.3.6.	Ulaşım durumu .....	57
3.2.3.7.	Pazarlama durumu .....	57
3.2.3.8.	Münavebe sistemi .....	57
3.2.3.9.	Diğer hususlar .....	58
3.2.4.	Vergi beyan değerleri.....	59
3.2.5.	Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri .....	59
3.2.6.	Veri toplama yöntemleri ve veri kaynakları .....	59
3.2.7.	Toplanan verilerin değerlendirilmesi.....	61
3.2.8.	Arazilerin bölgesel kapitalizasyon oranı hesabı .....	67
3.2.9.	Arazi değerlerinin tespiti ve diğer objektif ölçülerin değerlendirilmesi... ..	68
3.2.10.	Arsa vasıflı taşınmazların değer tespiti .....	71
3.2.11.	Arazi ve arsa cinsi taşınmazların kamulaştırma bedel tespiti .....	78
<b>4.</b>	<b>ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA.....</b>	<b>88</b>
<b>5.</b>	<b>SONUÇLAR VE ÖNERİLER .....</b>	<b>94</b>



<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>97</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ .....</b>	<b>111</b>



## SİMGELER VE KISALTMALAR

### Simgeler

C°	: Santigrat derece
%	: Yüzde
-	: Eksi
+	: Artı
×	: Çarpım
÷	: Bölüm
/	: Bölüm
()	: Parantez

### Kısaltmalar

A/P	: Ada/Parsel
BKO	: Bölgesel kapitalizasyon oranı
By.	: Bayırbağ
cm	: Santimetre
Çr.	: Çardaklı
Çy.	: Çay
Daa	: Dekar
D <sub>alan</sub>	: Direk yeri alanı
D. Artışı	: Değer artışı
D <sub>do</sub>	: Değer düşüklüğü oranı
D <sub>KD</sub>	: Direk yeri kamulaştırma değeri
D <sub>si</sub>	: Satış veya ipotek değeri (TL)
D <sub>ud</sub>	: Satış veya İpotek değerinin tüketici fiyat endeks oranıyla 2016 Mart ayına uyarlanmış değeri
ENH	: Enerji nakil hattı
EP <sub>D</sub> K	: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
EÜAŞ	: Elektrik Üretim Anonim Şirketi
FP-D	: Parsel toplam değeri ile direk yeri kamulaştırma değeri farkı
G	: 2015 yılı verileriyle hesaplanan yıllık net gelir (TL/Da)
Gl.	: Göller
G <sub>Y</sub>	: Kavak ağacının 50 cm çapa ulaşması için geçmesi gereken yıl sayısı
HES	: Hidroelektrik santrali
İ <sub>KD</sub>	: İrtifak hakkı kamulaştırma değeri
K	: Kavak ağacı
KAKS	: Kat alanı katsayısı
KBK	: Kamulaştırmaya başlama kararı
Kg	: Kilogram
KK	: Kamulaştırma Kanunu
K/M	: Köy/Mahalle
Km	: Kilometre
Kr.	: Karakaya
m	: Metre
m <sup>2</sup>	: Metrekare
mm	: Milimetre

Md.	: Madde
O <sub>tüfe</sub>	: Tüketici fiyat endeksi oranı
Ö <sub>E</sub>	: Ekonomik ömür
p	: Ağırlık katsayısı
P <sub>bdeğ</sub>	: Parsel birim değeri
P <sub>ideğ</sub>	: Parsel toplam değeri
P <sub>Y</sub>	: Parsel yüzölçümü
RG	: Resmi gazete
S. Y. O. Net Geliri	: Sınıf yıllık ortalama net geliri
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	: Tapu ve kadastro bilgi sistemi
TAKS	: Taban alanı katsayısı
T. Değeri	: Toplam değeri
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
T <sub>KD</sub>	: Toplam kamulaştırma değeri
TL	: Türk Lirası
TM	: Trafo merkezi
T <sub>MUD</sub>	: Taşınmaz maliki uzlaşma durumu
T <sub>oda</sub> Değeri	: Değer artış oranı eklenmiş toplam değeri
TÜFE	: Tüketici fiyat endeksi
vb.	: Ve benzeri
Y.	: Yüzölçümü

## 1. GİRİŞ

Temel haklardan biri olan mülkiyet hakkı birçok Ulusal Anayasada ve Uluslararası İnsan Hakları Sözleşmelerinde yer almaktadır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının (RG: 09.11.1982 tarih, 17863 sayı) 35. Maddesinde güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilir. Yani özel mülkiyet ancak halkın bütününün ihtiyaçlarının sağlanması ve bayındır seviyeye getirilmesi amacıyla mevzuat çerçevesinde kamulaştırılabilir.

Mülkiyet hakkının kamu yararı ile karşı karşıya kaldığı hassas bir durumda, ilgili mevzuatlar çerçevesinde devlet vatandaş ilişkilerine zarar verilmeksizin birçok toplumsal ve hukuksal sorunun önüne geçebilmek ancak ve ancak hakkaniyetin sağlanabilmesiyle mümkündür. Hakkaniyetin sağlanabilmesi noktasında ise kamulaştırmaya konu yerlerin sınırlı ve sınırsız aynı haklarına karşılık, kamulaştırmayı gerçekleştiren idareler tarafından tespit edilecek olan kamulaştırma bedellerinin gerçeklikten uzak olmaması önemlidir.

Kamulaştırmayı gerçekleştiren idareler tarafından takdir edilen kamulaştırma bedellerinin, rayiç değerlerinden fazla olması kamu zararına neden olduğu gibi rayiç değerlerinden az olması da taşınmaz maliklerinin maddi kayıplarına sebebiyet vermektedir. Taşınmaz maliklerinin bu konu üzere maddi kayıpları aslında taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı kayıplarıdır. Kamu zararının oluşması durumlarında ise kamu hakkı kayıplarıdır.

Mülkiyet ve mülkiyetten doğan hakların ulusal ve uluslararası hukukta güçlü hükümlerle güvence altına alınmış olması; mülkiyet kavramının sosyal yaşamdaki önemini ortaya koymaktadır. Özel mülkiyetin kamulaştırılmasında anayasal hakların ihlal edilmemesi, sosyal düzenin korunması, vatandaş devlet ilişkilerine zarar verilmemesi mevzuatın el verdiği ölçüde kamulaştırma süreçlerinin iyi yönetimiyle mümkündür.

Kamulaştırma mevzuatının geniş kapsamlı olması sebebiyle kamulaştırma süreçlerinin uzun sürdüğü bilinmektedir. Bu uzun süreçlerde mevzuat, mülkiyet, hukuk, sosyal, teknik, idari, beşeri vb. yönlerden olmak üzere birçok sorunla karşı karşıya kalınmaktadır. Sorunların kaynağı incelendiğinde; ilgili mevzuatın ihtiyaca tam anlamıyla cevap veremediği ve bazen keşmekeş hale dönüştüğü, idarelerin uygulamada hatalar yaptığı, kurumların birbirinden bağımsız ve habersiz çalışması, tapu kayıtlarının güncel olmayışı, özel mülkiyetlerin doğal süreç içerisinde birçok hisseye bölünmüş

olmasından kaynaklı beşeri sorunlar, taşınmaz maliklerinin kamu yararına anlayış göstermemesi gibi birçok meselenin var olduğu tespit edilmiştir. Tüm bu sorunlar uzun süren kamulaştırma süreçleri daha fazla uzatmakla birlikte bazen de çözümü zor mümkün olayları tetiklemektedir. Sorunların önüne geçebilmek, kamulaştırma süreçlerini sorunsuz yönetebilmek ve kamulaştırma işlemlerinin makul süre zarfında tamamlanmasını sağlayabilmek, tespit edilmiş olan sorunların çözümüyle mümkündür.

Türkiye’de gerçekleştirilen enerji nakil hattı (ENH) kamulaştırmalarında kamulaştırma değerinin tespitine yönelik kullanılan yöntemlerin ve kamulaştırma sürecinde karşılaşılan sorunların incelenerek, karşılaşılan sorunların çözümüne yönelik önerilerde bulunmak amacıyla hazırlanan bu tez çalışması, mülkiyet haklarının korunması ve kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunların çözümü noktasında önem arz etmektedir. Ülkemizdeki kamulaştırma süreci sorunları, mülkiyet hakkı konu başlığı altında çözüme kavuşturulması gerekli ilk sorunlar arasında yer almaktadır.

Ülkemiz elektrifikasyon faaliyetlerinde hizmet veren kurumlarca tesis edilen enerji nakil hatlarının isabet ettiği yerler, ilgili idarelerce kamu yararı gözetilerek 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (RG: 08.11.1983 tarih, 18215 sayı) kapsamında kamulaştırıldığı bilinmektedir. Söz konusu kanunun “Satın Alma Usulü” başlıklı 8. maddesinde yer alan hükümler doğrultusunda “Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları” başlıklı 11. maddesinde belirtilen esaslara göre kamulaştırılacak yerlerin bedel tespiti ilgili idarelerce yapılmaktadır.

Yapılan tez çalışmasına yönelik olarak, enerji nakil hattı tesis yerlerinin kamulaştırma bedel tespitinde idarelerce kullanılan yöntemler incelenmiştir. Mevcut kullanılan yöntemlerden farklı olmak üzere bir enerji nakil hattına ilişkin veriler kullanılarak kamulaştırma bedel tespiti çalışması yapılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında, enerji nakil hattının isabet ettiği taşınmazların tamamına yakını tarım arazisidir. Bundan dolayı tarım arazilerinin kamulaştırma değer tespitinde net gelir yöntemi kullanılmıştır. Bunun için bölgedeki arazi ekim planları, tarımsal veriler, ürünler, giderler, birim fiyatları dikkate alınmak suretiyle taşınmazların net gelirleri hesaplanmış, taşınmazların yakın zaman içerisindeki satış ve ipotek değerleri öğrenilmiş, bölge için yöresel kapitalizasyon oranı bulunmuş ve bunlardan da yararlanılarak taşınmazların kamulaştırma değerleri hesap edilmiştir. Yapılan bu değerlendirme çalışmasının mevcut değerlendirme çalışmalarından daha hakkaniyetli olduğu savunulmuştur. Tez çalışmasının ilerleyen aşamalarında kamulaştırma süreçlerinde tespit edilen tüm sorunlar nedenleriyle

birlikte değerlendirilerek sorunların giderilmesi noktasında çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

### 1.1. Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı

Maddi ya da maddi olmayan bir malın egemenliğini mülkiyet kelimesi ile tanımlayabiliriz. Sosyal yaşamda var olan kişilerin mülkiyete konu mallarla olan hukuku ise mülkiyetin hak konusunu oluşturmaktadır. Kişilerin gayri maddi mallar üzerindeki mülkiyet hakları fikri ve sınai haklar olarak, maddi mallar üzerindeki mülkiyet hakları ise aynı haklar olarak nitelendirilmektedir. Yapılan tez çalışmasının konusu taşınmaz mülkiyetini içerdiğinden aynı haklar üzerinde durulacaktır.

“Eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan haklara aynı (nesnel) haklar denir” (Oğuzman ve ark., 2004).

“Aynı haklar mal üzerinde hak sahibine sağladığı yetkiye göre iki gruba ayrılır. Mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklar. Mülkiyet hakkı, sahibine en geniş yetki veren aynı haklıdır. Mülkiyet hakkına sahip olan kişi sahip olduğu eşya üzerinde, kullanma (Usus), semerelerinden yararlanma (Fructus) ve tüketme yani malı başkasına temlik etme, mal üzerinde başka sınırlı aynı haklar tesis etme, tahrip etme (Abusus) yetkilerine sahiptir. Sınırlı aynı haklar, kişiye, eşya üzerinde sınırlı yetkiler sağlayan aynı haklardır. Sınırlı aynı haklar hak sahibine, mülkiyet hakkının verdiği yetkilerden birisini veya ikisini sağlayabilir. Bu haklar irtifak hakkı, rehin hakkı, taşınmaz yükü (yükümlülüğü) dür” (Öztaş, 2016).

Mülkiyet hakkı mülkiyetin bulunduğu ülkenin kanunları ve Uluslararası İnsan Hakları Sözleşmeleri ile güvence altına alınmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. maddesinde mülkiyet hakkı için; “herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükümleri yer almaktadır. Öte yandan Türk Medeni Kanununun (RG: 08.12.2001 tarih, 24607 sayı) mülkiyet hakkının içeriği başlıklı 683. maddesinde; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.” hükümlerine yer verilmiştir. Görüldüğü üzere Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında ve Türk Medeni Kanununda mülkiyet tanımlanmamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti kanunlarında net ve güçlü ifadelerle korunan mülkiyet hakkı, ülkemizin de taraf olduğu ve Anayasamızın 90. maddesi kapsamında iç hukukumuzda bağlayıcılığı bulunan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde mülkiyetin korunması başlığı altında güvence altına alınmıştır. Mülkiyetin korunması başlıklı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No.lu Ek Protokolün 1. maddesinde şu hükümler yer almaktadır; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse ancak, kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkten yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”

Mülkiyet kavramına tarih boyunca her dönem farklı anlamlar yüklenmiştir. Bu anlamların yüklenmesinde toplumların ihtiyaçları, inançları, sosyal yaşamları ve yönetim şekilleri etkili olmuştur. Günümüzde mülkiyet kavramı kanunlarla korunan sosyal bir hak haline dönüşmüştür.

## **1.2. Kamu Yararı ve Kamulaştırma**

Bir yerde yaşayan halkın bütününün ihtiyaçlarının karşılanmasına ve bayındır seviyeye getirilmesine yönelik yapılması gerekenler kamu yararına konu olur. Kamu yararına dair kanunda bir tanımlama yapılmamıştır. Ancak kamu yararı için kısaca kanunlarla sorumluluk verilen merciler tarafından yürütülen kamu hizmetlerinden toplumun elde ettiği yarar olarak bahsedebiliriz.

Sahibine en ağır yetkileri veren mülkiyet hakkının kanun terazisinde kamu yararı ile tartıldığı durumlarda; kamu yararı ağır basmakta olup özel mülkiyet haklarının kamuya aktarılması meşrulaşmaktadır. Kamu çıkarı, ferdi çikardan üstün tutulmaktadır.

“Giderek daha da genişleyen kamu yararı kavramı, genellikle büyük grubun yararlarının, belli kişilerin ya da küçük grupların yararlarından üstün tutulmasıdır” (Ünal ve ark., 1998).

Öte yandan özel mülkiyetin kamulaştırılması hususu ancak ve ancak kamu yararı mevzubahis olduğu durumlarda gerçekleşmektedir. Daha somut bir ifade ile kamu yararı, kamulaştırma işlemi için katalizör görevindedir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 46. maddesinde kamulaştırma hükümleri şu şekilde düzenlenmiştir; “Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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 idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, 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 bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.”

Kamulaştırma Kanununun (KK) 3. maddesinin birinci fıkrasında; “İdareler, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya aşağıda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırma yapabilirler.” hükmüne yer verilmiştir. Kamulaştırma mevzuatına yönelik olarak gerek Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında gerekse de KK’da kamulaştırma tanımının net olarak yapılmadığı bilinmektedir. Buna karşın ilgililerce zaman içerisinde birçok kez kamulaştırma tarifi yapılmıştır. Bu tariflerden bazıları şu şekildedir;

“İstimplak, İdarenin umumu menfaatler düşüncesi ile ve amme kudretine dayanarak, amme emlakine kalbetmek veya amme menfaatinin icap ettirdiği hususlara tahsis etmek veyahut bu hususlarda kullanmak üzere bedeli mislini, değer pahasını vermek şartıyla bir gayrimenkulü iktisap etmesidir” (Onar, 1966).

“Kamulaştırma, devlet ya da öteki idare tüzelkişileri tarafından, olağan kamu hizmetlerini yürütebilmek için ihtiyacı olan özel mülkiyete ait taşınmaz mallara el konularak malikinden zorla alınmasıdır” (Azrak, 1976).

“Kamulaştırma, Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından özel kişilere ait taşınmaz mallarının kamu yararı için malikin rızası hilafına bedeli mukabili alınması demektir” (Çınar, 2005).



“Kamulaştırma, kamu yararı söz konusu olan arsa veya arazilerin elde edilmesi için mal sahiplerine yaptırılan zorunlu satıştır. Böyle bir zorunluluk, ülkelerin toprak ile ilgili kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan istimlak hakkı ile ortaya çıkmaktadır” (Kitay, 1985).

“Kamulaştırma, kamu yararı düşüncesi ile ve bedeli mukabilinde özel kişilerin müktesep haklarını ihlal eden bir devlet tasarrufudur” (Özcan, 2016).

“Kamu yararının gerektirdiği durumlarda, özel mülkiyetteki taşınmazların, kamu yönetimlerinde kamu mülkiyetine zorla geçirilmesine kamulaştırma (istimlak) denir” (Yıldız, 2011).

### **1.2.1. Kamulaştırmanın unsurları**

Kamulaştırma mevzuatı çerçevesinde kamulaştırma şu şekilde tanımlanabilir; Kamu yararının gerektirdiği hallerde devlet ve kamu tüzel kişilerce, özel mülkiyete konu malların mülkiyet veya sınırlı ayni haklarının, bedeli ödenmek suretiyle kamuya devredilmesi işlemidir. Kamulaştırma mevzuatındaki ifadeler çözümlendiğinde dört ana unsur göze çarpmaktadır. Bunlar; kamu yararının gözetilmesi, kamulaştırılacak malın özel mülkiyet olması, kamulaştırmanın yetkili merciler tarafından yapılması ve kamulaştırma bedelinin hak sahiplerine ödenmesidir.

#### **1.2.1.1. Kamu yararının gözetilmesi ve amacına yönelik olması**

Mülkiyet hakkının sosyal yaşamdaki hassas konumundan kaynaklı olarak güçlü hükümlerle güvence altına alınmış olması ve ancak kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılabilir olması, kamu yararı kararı verecek ve onaylayacak mercilerin gelişmiş davranmamaları için yeterli bir gerekçedir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında belirtilen, Adalet ve düzenini temin eden sosyal devlet anlayış ilkesi kamu menfaatini gözetmeyi aynı zamanda hakkaniyeti sağlamayı gerektirmektedir. Bu hassas denge, bir kamu hizmetinin sağlanmasına ilişkin taşınmazın kamulaştırılmasına yönelik verilecek kamu yararında sağlanmalıdır. Kamulaştırma işlemleri mevzuat çerçevesinde ilke ve esaslar doğrultusunda yapılmalıdır. Öte yandan kamulaştırılan taşınmaz mal ihtiyaç duyulan kamu hizmetine münhasırdır. Örneğin okul ihtiyacı için kamu yararı kararı alınarak kamulaştırılan bir taşınmazın üzerine hastane yapılamaz.

### **1.2.1.2. Kamulaştırılacak malın özel mülkiyet olması**

Kamulaştırmaya konu taşınmazın özel mülkiyete haiz olması gerekmektedir. Zira kamu tüzel kişilere ve kamu kurumlarına ait taşınmazlar kamulaştırılmaz. Bu durum KK'nın 30. maddesinde hüküm altına alınmıştır.

### **1.2.1.3. Kamulaştırmanın yetkili merciler tarafından yapılması**

Özel mülkiyetin kamuya aktarılması işleminin, devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından yapılması kamulaştırmanın esaslarındandır. Kamu yararı kararı verecek ve onaylayacak merciler KK'nın 5. ve 6. maddelerinde ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

### **1.2.1.4. Kamulaştırma bedelinin hak sahiplerine ödenmesi**

KK'nın Satın alma usulü başlıklı 8. maddesinde belirtildiği şekilde, idarelerin kıymet takdir komisyonlarınca kamulaştırma bedelleri tespit edilir. İdarelerce tespit edilen kamulaştırma bedelleri Anayasamızın 46. maddesinin 2. ve 3. fıkrasında yer alan hükümler doğrultusunda peşin veya belirtilen hallerde taksitle ödenebilmektedir. Kamulaştırmanın, takdir edilecek olan bedel karşılığında yapılması esastır. Ayrıca kamulaştırmayı yapan idareler KK'nın 3. maddesi gereğince yeterli ödenek temin etmeden kamulaştırma iş ve işlemlerine başlayamamaktadır.

### **1.2.2. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulması**

Eşya üzerinde kurulabilen sınırlı ayni haklardan olan irtifak hakkı, hak sahibine eşya üzerinde sınırlı yararlanma yetkisi verir. Kamu menfaati için ihtiyaç duyulan taşınmazın belirli bir kısmı, yüksekliği, derinliği üzerinde irtifak hakkının kurulması, söz konusu ihtiyacı karşılamakta ve amaç için yeterli olması halinde kamulaştırmaya konu taşınmazın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurulabilir. Örneğin; enerji nakil hatlarında enerji iletimi sağlayan teller için taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı kurulmaktadır. Çünkü enerji iletimi sağlayan teller, kendilerini taşıyan direklerin uzunluğu kadar yerden yüksektedir. Yerden yüksekte bulunan enerji iletim telleri taşınmazın kullanımını tamamen etkilemediğinden taşınmazın üzerinde irtifak hakkı kamulaştırması yapılır.

### 1.2.3. Kamu yararı kararı verecek ve onaylayacak merciler

Kamu yararı kararı vermeye haiz kamu görevini üstlenmiş merciler kamu kurumları, kamu idareleri ve kamu tüzel kişileridir. Ayrıca kamu görevi yapan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerin başvuruları üzerine gerçek kişilerin ve özel hukuk kişilerin hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık kamu yararı kararı verebilir. KK'nın 5. maddesinde kamu yararı kararı vermeye yetkili merciler açıkça belirtilmiştir. Örneğin; Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu, Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni, devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu.

KK'nın 6. maddesi ise 5. maddede belirtilen kamu yararı kararı vermeye yetkili mercilerin verdikleri kararı onaylamaya yetkili mercileri bildirmektedir. Örneğin; Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin onayı ile tamamlanır.

“Cumhurbaşkanı ve Bakanlıklar tarafından verilen kamu yararı kararı, ayrıca onaya tabi değildir. Onaylı imar planına ya da ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak inşaat ve tesislere ait kamulaştırmalar için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onayına gerek yoktur” (Yıldız, 2011).

### 1.2.4. Kamulaştırılacak taşınmazın tespiti

Kamulaştırmayı yapacak olan idare kamulaştırmaya konu taşınmaz malların ve kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterecek şekilde ölçekli planını hazırlar/hazırlatır. Ayrıca idare kamulaştırması yapılacak taşınmazın maliklerini, maliklere ait tapu kayıtlarını, taşınmazın tapu kaydı yoksa zilyetlerini, malik veya zilyetlerin adreslerini belgelere dayandırmak şartı ile tespit ettirir.

Kamulaştırma sahası kadastro görmemiş yerlere isabet ettiği hallerde kadastrusu olmayan yerlerin tespiti ile ilgili olarak KK'nın 9. maddesi yetkindir.

“Kadastrusu yapılmamış alanlarda öncelikle kamulaştırılacak taşınmazın krokisinin yapılması gerekir. Kamulaştırılacak yerin tespiti için, kamulaştırmayı yapacak idarenin başvurusu üzerine mahallin en büyük mülki amiri tarafından 8 gün içinde iki asıl ve iki yedek üye seçilir, Sulh Hukuk Mahkemesinde yeminleri yaptırılır ve kamulaştırmayı yapacak idareye bildirilir. Taşınmazın tespiti sırasında muhtar veya vekili ile iki ihtiyar heyeti üyesi de hazır bulunur” (Çelik, 2006).

Kamulaştırmayı yapan idarenin isteği üzerine ilgili vergi idaresi taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan değerlerini, beyan değerlerinin olamaması durumlarında ise beyan yerine geçecek takdir edecekleri değeri en geç bir ay içerisinde idareye bildirir.

Kamulaştırmayı yapan idare kamulaştırma kararı aldıktan sonra kamulaştırmanın yapılacağı taşınmaz malların kayıtlı olduğu tapu idaresine şerh verir. Tapu idaresi şerhin verilme tarihinden itibaren taşınmazın maliki değiştiği takdirde taşınmazın mülkiyet veya sınırlı ayni haklarında meydana gelecek değişiklikleri kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Bu şerh, konulduğu taşınmazın kamulaştırılacağı anlamında olup amacı taşınmazla ilgili üçüncü şahısların bilgi sahibi olmasını sağlamaktır. Kamulaştırmayı yapan idare şerh verilme tarihinden itibaren altı ay içinde KK'nın 10. maddesi kapsamında, taşınmazı idaresi adına tescil ettirme isteğinde bulunduğu dair mahkemeden belge alıp ilgili tapu idaresine ibraz etmediği takdirde, şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

#### **1.2.5. Satın alma usulü ile kamulaştırma**

Kamulaştırmayı yapan idarelerin, tapu kayıtları bulunan taşınmaz mallar üzerinde yapacakları kamulaştırmalarda öncelikle satın alma usulünü uygulamaları esastır.

Kamulaştırma yapacak olan idare kamulaştırma kararını teminen KK'nın 11. maddesi esaslarına göre ve konu ile alakalı uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiği durumlarda Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerle birlikte kamulaştırılacak olan taşınmaz malın kıymet takdirini yapabilmek için kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşacak bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu görevlendirir. Kıymet takdir komisyonunun tespit ettiği bedeller üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemleri için kamulaştırmayı yapan idare tarafından kendi bünyesinde en az üç kişiden oluşacak bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu görevlendirir.

Kamulaştırmayı yapan idare, kıymet takdir komisyonu marifetiyle tespit edilen kamulaştırma bedellerini maliklere bildirmeksizin kamulaştırmaya konu taşınmaz mal, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarını pazarlıkla satın almak veya idareye ait bir taşınmazla trampa yolu ile devralmak istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla maliklere bildirir. Resmi taahhütlü yazının malike tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde tebliği alan malikin veya malikin kanuni vekilinin kamulaştırmaya konu malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa yapmak istediğini idareye bildirmesi halinde, uzlaşma

komisyonunca belirlenen bir tarihte uzlaşma görüşmeleri yapılır. Uzlaşma görüşmesinde kıymet takdir komisyonunun tespit ettiği değerün üstüne çıkılmaksızın bir bedelde veya trampada anlaşılır ise kamulaştırmaya konu malın maliki veya malikin kanuni vekili ile uzlaşma komisyonu üyeleri tarafından tutanak imzalanır. Malikin kimlik bilgilerini, taşınmazın hukuki ve fiili vasıflarını, anlaşmaya varılan kamulaştırma bedeli bilgisini ve malikin taşınmazını tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanları içeren bu tutanak malikin malını kamulaştırmayı yapan idareye satın alma usulüyle devrettiğini gösterir. Tapu idaresi söz konusu tutanağı tapu tescilinin hukuki dayanağı olarak kabul eder. Anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde idare kamulaştırma bedelini hazır hale getirir ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazı ile birlikte anlaşma tutanağını tapu idaresine gönderir. Tapu idaresi anlaşma tutanağında yer alan beyanlar doğrultusunda gerekli tescil veya terkin işlemlerini gerçekleştirir. Tapu tescil veya terkin işlemlerinden sonra kamulaştırma bedelleri hak sahiplerine ödenir. KK'nın Satın alma usulü başlıklı bu maddesi esaslarına göre gerçekleştirilen kamulaştırma işlemine ve bedeline karşı itiraz davası açılmaz. Satın alma usulünde anlaşmaya varılamaması halinde ise KK'nın 10. maddesi hükümlerince işlem tesis edilir.

#### **1.2.6. Satın alma usulünde netice elde edilememesi halinde yapılan kamulaştırma**

Kamulaştırmada öncelikle satın alma usulünün uygulanması esastır. Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde kamulaştırmayı yapan idare, KK'nın 7. madde esasları doğrultusunda topladığı bilgi ve belgeleri ve aynı kanunun 8. maddesi uyarınca yaptığı kamulaştırma bedel tespitini ayrıca bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmazın bulunduğu yerin bağlı olduğu Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat ederek kamulaştırmaya yönelik bedel tespitini ve idareleri adına tescilini talep eder. Kamulaştırmayı yapan idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için ilgili mahkeme duruşma tarihi belirler ve idarenin mahkemeye sunduğu evraklarla birlikte dava tarihi taşınmaz malikine mahkemece meşruhatlı davetiye ile tebliğ edilir. Ayrıca ilgili mahkeme, kamulaştırmayı yapan idarece adresleri bulunamayan taşınmaz maliklerini 11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununun (RG: 19.02.1959 tarih, 10139 sayı) 28. maddesi kapsamında, tarihi belirlenen duruşmaya ilan çağırır. Duruşma tarihi kamulaştırmayı yapan idareye de tebliğ edilir.

Mahkeme, kamulaştırmaya konu taşınmazın bulunduğu yerde mahalli gazete çıkıyor ise mahalli gazetelerin birinde ve Türkiye genelinde yayımlanan gazetelerin herhangi birinde kamulaştırmayı ve ilgili evraklarını en az bir defa yayımlatır.

Duruşma tarihi mahkemece belirlenen davanın duruşmasında hakim, taşınmaz malın kamulaştırma bedeli hususunda tarafları anlaşmaya davet eder. Kamulaştırma bedeli hususunda tarafların anlaşması durumunda mahkeme anlaşılan bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder ve işlemleri gerçekleştirir.

Tarafların kamulaştırma bedelinde anlaşamaması durumunda ise hakim, en çok on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin eder. Keşif KK'nın 15. maddesinde sayılan bilirkişiler marifetiyle mahallinde yapılır. Yapılacak keşifte, kamulaştırılacak taşınmazın bulunduğu yerin muhtarı da hazır bulunur ve konuya ilişkin beyanı alınır. Bilirkişiler on beş gün içinde KK'nın 11. maddesi esaslarına göre hazırladıkları bedel tespit raporlarını mahkemeye sunarlar. Mahkeme bedel tespit raporunu duruşma gününü beklemeksizin taraflara tebliğ eder. Duruşma günü geldiğinde mahkeme, tarafların bilirkişi raporuna itirazları var ise itirazlarını dinler ve bilirkişinin yapılan itirazlara karşı beyanını alır.

Taraflar kamulaştırma bedelinde anlaşamaz ise gerektiğinde hakim tarafından on beş gün içinde neticelendirmek suretiyle yeni bir bilirkişi kurulu yetkilendirilir. Hakim, bilirkişilerin ve tarafların raporlarından ve beyanlarından yararlanarak kamulaştırma bedelini belirler. Mahkeme tarafından tespit edilen bu bedel kamulaştırmaya konu taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir. Tarafların bu aşamada anlaşmaları durumunda, anlaşılan kamulaştırma bedeli miktarı kamulaştırmayı yapan idarece hak sahibinin adına peşin ve nakit olarak bankaya yatırılır.

Taraflar anlaşmaz ise, hakim tarafından takdir edilen kamulaştırma bedeli miktarı kamulaştırmayı yapan idarenin kıymet takdir komisyonunun takdir ettiği kamulaştırma bedeli miktarından az olması halinde hakim tarafından takdir edilen bedel, fazla olması durumunda kamulaştırmayı yapan idarenin kıymet takdir komisyonunun takdir ettiği bedel, peşin ve nakit olarak hak sahibinin adına, kalanı ise kamulaştırma bedeline ilişkin kararın kesinleşmesine kadar üçer aylık vadeli hesapta nemalandırılmak ve kesinleşen karara göre hak sahibine verilmek üzere mahkeme tarafından belirlenecek banka hesabına yatırılması ve yatırıldığını gösterir makbuzun ibraz edilmesi için kamulaştırmayı yapan idareye on beş gün süre verilir. Kamulaştırma, KK'nın 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise ilk taksiti yine peşin ve nakit olarak hak sahibine ödenir. Kamulaştırma bedelinin hak sahibi belirlenememiş ise daha sonradan ortaya çıkacak hak sahibine

verilecek olan kamulaştırma bedeli KK'nın 10. maddesi gereği yapılan davetiye ve ilanda belirtilen bankaya kanunun öngördüğü şekilde kamulaştırmayı yapan idarece yatırılır ve yatırıldığına dair makbuz mahkemeye ibraz edilir. Kamulaştırmayı yapan idarenin kamulaştırma bedelini yatırılması ve makbuzunu mahkemeye ibraz etme süresi on beş gün olup gereken hallerde mahkemece bu süre bir defaya mahsus olmak üzere uzatılabilir. Kamulaştırmayı yapan idarenin kamulaştırma bedelini hak sahibi/sahipleri adına yatırdığını, hakim tarafından takdir edilen kamulaştırma bedel tutarının kamulaştırmayı yapan idarenin kıymet takdir komisyonunun takdir ettiği kamulaştırma bedel tutarından fazla olması halinde fazla olan tutarın bloke edildiğini veya hak sahibinin/sahiplerinin tespit edilemediği hallerde sonradan ortaya çıkacak hak sahibine/sahiplerine verilmek üzere bloke edildiğini gösterir makbuzun mahkemeye ibraz etmesinden sonra mahkeme, taşınmaz malı idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine dair hüküm verir. Bu hüküm tapu idaresine ve kamulaştırma bedelinin yatırıldığı bankaya gönderilir.

Mahkemenin tescil kararı kesin olup tarafların kamulaştırma bedeline yönelik temyiz hakları bulunmaktadır. İstinaf veya temyiz tetkiki neticesinde kesinleşen kamulaştırma bedeli, hak sahibine/sahiplerine peşin ve nakit olarak ödenen miktardan daha az olması halinde fark tutar ilgililerden talep edilir. Kamulaştırmayı yapan idarenin hak sahibine/sahiplerine yaptığı ödeme tarihi ile geri ödemeyi bildirir yazının ilgisine/ilgililerine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmaz.

Kamulaştırma bedelin tespiti için açılan davanın sonuçlanması dört aydan fazla sürmesi halinde, mahkemece tespit edilen bedele dört aylık sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir. Bu işlem mahkemenin davetine uymayanlar olduğu takdirde ilgilinin yokluğunda yapılır. Kamulaştırma bedelinin hak sahibinin tespit edilemediği hallerde ise mahkeme, kamulaştırma bedelini üçer aylık vadeli hesaba dönüştürerek nemalandırılması maksadıyla gerekli önlemleri alır.

Kamulaştırılan taşınmaz, kullanıldığı kamu hizmeti gereği sicile kaydı gerekmeyen bir niteliğe dönüşmüşse, talep halinde mahkeme sicil kaydının terkin edilmesine karar verir.

KK'nın 14. maddesinde belirtilen süre içinde, hak sahipleri tarafından kamulaştırma işlemlerine karşı idari yargıda iptal davası açması ve idari yargı mahkemesinin de yürütmeyi durdurma kararı vermesi durumunda idari yargıda açılan davanın sonuçlanması beklenir ve sonuca göre işlem yapılır.

Kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal veya maddi yanlışlıklara karşı adli mahkemelerde açılan düzeltim davalarında husumet yöneltilen idarenin, mahkemece gönderilen davetiyede ve ilanda açıkça belirtilmemiş veya yanlış gönderilmiş olması sebebiyle davada husumet yanlış yöneltilmiş ise, gerçek hasma tebligat yapılmak suretiyle davaya devam edilir.

### **1.2.7. Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları**

KK'nın satın alma usul başlıklı 8. maddesinde belirtilen kıymet takdir komisyonları ve aynı kanunun 15. maddesi uyarınca mahkemece atanan bilirkişi kurulları, kamulaştırma bedelini tespit ederken; kamulaştırmaya konu taşınmaz mal ve kaynağa yönelik KK'nın 11. maddesinde belirtilen hususları esas tutarak bir rapor hazırlar. Hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından kabul gören değerlendirme standartlarına uygun, gerekçelere dayalı değerlendirmeleri içerir ve yukarıda maddeler halinde sayılan tüm öğelerin cevaplarını ayrı ayrı belirtir bir şekilde olmak zorundadır.

“Kamulaştırma bedelinin takdirinde kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kar, kıymet takdirinde dikkate alınmaz” (Çelik, 2006).

İrtifak hakkı tesisine yönelik kamulaştırmada, söz konusu kamulaştırma nedeniyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Belirtilen bu kıymet düşüklüğü irtifak hakkı tesisine ait kamulaştırma bedelidir.

### **1.2.8. Kısmi kamulaştırmada taşınmaz malın değeri**

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasınının 46. maddesi kamu yararı bulunduğu hallerde özel mülkiyete konu taşınmaz malın tamamını veya bir kısmını kamulaştırma yetkisi vermiştir. Kamulaştırmayı yapan idare kamu ihtiyacını taşınmazın bir kısmını kamulaştırarak karşılayabiliyor ise kısmi (kısmen) kamulaştırma yapabilir.

Kısmen kamulaştırılan taşınmaz malların değerleri şu şekilde belirlenir;

- a) Kamulaştırmaya esas taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmının değerinde, kamulaştırma nedeniyle bir artış veya azalış olmadığı hallerde, kısmi kamulaştırma bedeli; kamulaştırmaya esas malın KK'nın 11. maddesinde



belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinin kısmi kamulaştırma yapılacak kısmına düşen miktarı kadardır.

- b) Kamulaştırmaya esas taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmının değerinde, kamulaştırma nedeniyle bir azalış olduğu hallerde, kısmi kamulaştırma bedeli; kamulaştırılmayan kısımda meydana gelen değer azalışının, kamulaştırmaya esas malın KK'nın 11. maddesinde belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinin kısmi kamulaştırma yapılacak kısmına düşen miktarına eklenmesiyle elde edilen değer kadardır.
- c) Kamulaştırmaya esas taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmının değerinde, kamulaştırma nedeniyle bir artış olduğu hallerde, kısmi kamulaştırma bedeli; kamulaştırılmayan kısımda meydana gelen değer artışının, kamulaştırmaya esas malın KK'nın 11. maddesinde belirtilen esaslara göre takdir edilen bedelinin kısmi kamulaştırma yapılacak kısmına düşen miktarından çıkarılmasıyla elde edilen değer kadardır.

Yukarıda (c) de belirtilen indirgeme sonucunda elde edilecek değer, taşınmazın kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz. Ayrıca (b) ve (c) de ifade edilen değer azalışı ve değer artışı, KK'nın 11. maddesinde belirtilen esaslara göre takdir edilir.

Kısmi kamulaştırma yapılan taşınmaz malın, kamulaştırılmayan kısmı yararlanmaya elverişli olmadığı durumlarda, yapılan kamulaştırmaya karşı idari yargıda dava açılmamış ise taşınmaz malın en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, söz konusu taşınmazın diğer kısmı da kamulaştırılır. Bu durum zorunludur.

Kısmi kamulaştırmada taşınmaz mal birlikte mülkiyete sahip ve daha önceden mülkiyet sahipleri kendi aralarında taşınmazı fiilen bölmüş ise, taşınmaz malın kamulaştırılan kısmı üzerinde yararlanma ve tasarrufa sahip paydaş veya paydaşlara kamulaştırma bedeli payları oranında ödenir. Kamulaştırılan kısım üzerinde yararlanma ve tasarrufa sahip pay veya paydaşların sadece kamulaştırılan kısım üzerinde dava hakları vardır. Taşınmaz malın kamulaştırılmayan kısmında dava hakları yoktur ve adları taşınmaz malın tapusundaki paydaşlardan çıkarılır. Kısmi kamulaştırması yapılan kısım kamulaştırmayı yapan idare adına tapuda tescil edilir. KK'nın kısmen kamulaştırma başlıklı 12. maddesinin uygulamasından doğacak bütün anlaşmazlıklar adli yargıda çözüme kavuşturulur.

### **1.2.9. Kamulaştırmaya karşı dava hakkı**

KK'nın 10. maddesi gereği mahkemece yapılan tebligat veya tebligat yapılamayanlar için gazetede yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmazın maliki tarafından kamulaştırmaya karşı idari yargıda iptal davası ve maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açılabilir. İdari yargıya konu olan davalar öncelikli görülür. Birlikte mülkiyette ve iştirak halinde ise mülkiyetin paydaşları tek başına dava hakkına sahiptir.

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırmaya ait belgeleri mahkemeye teslim tarihinden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir. Kamulaştırmayı yapan idarece tespit edilen malik ve zilyede KK hükümlerince açılan davaların görülmesi sırasında, davaya konu taşınmazın malikinin başka bir kişi olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya gerçek malik hayatta ise gerçek malik eğer gerçek malik hayatta değil ise kanuni mirasçıları dâhil edilmek suretiyle devam edilir. Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez.

### **1.2.10. Mülkiyeti ihtilafli olan taşınmazlar**

Kamulaştırmayı yapacak olan idare, kamulaştırılacak taşınmazların mülkiyetleri üzerinde ihtilaf olup olmadığını gerekli araştırmalar neticesinde tespit eder. Kamulaştırılacak taşınmaz, tapuda kaydı olmakla birlikte mahkemede mülkiyeti üzerinde ihtilaf olduğu veya taşınmazın bulunduğu bölgenin kadastrasının yapılmasına rağmen kadastro mahkemesinde davalı olduğu tespit edilmesi durumunda; kamulaştırmayı yapan idare KK'nın 10. maddesine göre gerekli belgeleri hazırlar ve ilgili asliye hukuk mahkemesine başvurarak, kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitini, tespit edilecek bedelin taşınmazın mülkiyeti hususundaki ihtilafın sonuçlanması mukabilinde hak sahibine ödenmesini ve taşınmazın idareleri adına tescilini talep eder. Daha sonra konuya ilişkin süreç KK'nın 18. maddesinde belirtilen esaslar kapsamında ilgili mercilerce yürütülür ve neticelendirilir.

### **1.2.11. Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kaydının olmaması halinde taşınmazın tescili ve zilyedin hakları**

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırması yapılacak taşınmazın tapu kaydının bulunmaması durumunda öncelikle bu taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanununun (RG: 09.07.1987 tarih, 19512 sayı) 16. maddesinde belirtilen kamu mallarından olup olmadığını tespit eder. Tespit neticesinde kamulaştırılacak taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16. maddesinde belirtilen kamu malları kapsamında olmadığı, zilyedinin bulunduğu ve zilyedinin iktisap talebinde bulunduğu tespit edilmesi halinde KK'nın 9. maddesi kapsamında kamulaştırmayı yapan idarenin mahallin mülki amirine başvurusu üzerine, mülki amiri tarafından görevlendirilen bilirkişilerce mahallinde soruşturma yapılarak ilgili belgeler kayıt altına alınır ve bir tutanak tutulur. Tutanağın içerisinde taşınmaza ait yüzölçümü, vergi kaydı, zilyedinin kimliği, zilyetlik başlangıç tarihi ve süresi ayrıca taşınmaz malın mülkiyetinin kazanılma şartlarının sağlanıp sağlanmadığına dair tespitler yer alır.

Kamulaştırmayı yapan idare, hazırladığı ve 10. madde uyarınca topladığı gerekli evrakları tanzim edilerek KK'nın 10. maddesi kapsamında ilgili asliye hukuk mahkemesine başvurarak, kamulaştırmaya konu taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitini ve tespit edilen bedel karşılığında idareleri adına tesciline karar verilmesini talep eder. Mahkemece KK'nın 10. maddesi esaslarına göre kamulaştırma bedeli tespit edilir. Mahkeme, kamulaştırmayı yapan idarece verilen tüm bilgi ve belgeler ışığında, zilyedin kamulaştırma tarihinde söz konusu taşınmaz malı Türk Kanunu Medenisine göre ve zilyetlikle edindiğini belirtmeye yeterli gördüğü halde, mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli takdir raporunu kamulaştırmayı yapan idareye tebliğ eder. Ayrıca mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli takdir raporu ve kamulaştırmayı yapan idarenin mahkemeye sunduğu bilgi ve belgeler, tespit edilen zilyede mahkeme tarafından tebliğ edilir. Söz konusu taşınmaza ait durum taşınmazın bulunduğu yerin en büyük mal memuruna bildirilir ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde yayımlanan mahalli gazetede ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede en az bir defa ilan edilir. İlanda belirtilmesi gereken hususlar KK'nın 19. maddesinde bildirilmiştir. Son ilanın yapıldığı tarihten itibaren otuz gün içinde söz konusu taşınmaza ait durum için Hazine veya üçüncü bir kimse tarafında itiraz yapılmadığı hallerde, mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli KK'nın öngördüğü şekilde kamulaştırmayı yapan idare tarafından 15 gün içinde zilyet

adına ilanda belirtilen bankaya yatırılarak makbuzu mahkemeye ibraz edilir. Gerekli hallerde 15 günlük süreç bir defaya mahsus olmak üzere mahkeme tarafından uzatılabilir.

Kamulaştırma bedelinin yatırıldığını gösterir makbuzun mahkemeye ibrazından sonra mahkemece, taşınmazın kamulaştırmayı yapan idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin tespit edilen zilyede ödenmesine karar verilir. Bu karar mahkeme tarafında kamulaştırma bedelinin yatırıldığı bankaya ve ilgili tapu dairesine bildirilir. Bu müddet içinde Hazine veya üçüncü şahıslar tarafından itiraz edilmesi durumunda; mahkeme tarafından tespit edilen kamulaştırma bedelinin ileride hak sahipliğini ispat edecek kişiye ödenmek üzere kamulaştırmayı yapan idarece, ilanda belirtilen bankada açılacak üçer aylık vadeli hesaba yatırıldıktan sonra söz konusu mahkeme tarafından taşınmazın kamulaştırmayı yapan idare adına tescil edilmesine karar verilir. Zilyedin kamulaştırma bedelini almış olması, zilyetliğe konu taşınmaz malda hak iddia edenlerin genel hükümler dairesinde zilyet aleyhine, kamulaştırma bedeline istihkak davası açmak hakkını düşürmemektedir.

Ayrıca tapuda başkası adına kayıtlı, sahibi olmayan ve/veya zilyedince iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgari levazım bedeli, ağaçların ise KK'nın 11. maddesinde takdir edilen bedeli zilyedine ödenir.

### **1.2.12. Trampa usulü kamulaştırma**

Trampa kelime anlamı olarak kıymeti olan malın para aracılığı olmaksızın kıymeti olan başka bir varlıkla değiştirilmesi anlamına gelmektedir. KK çerçevesinde trampa yolu ile kamulaştırma yapılabilmektedir.

Kamulaştırmaya esas mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine kamulaştırmayı yapan idareye ait kamu hizmetinde kullanılmayan taşınmaz mallardan, kamulaştırma bedelini kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı kadar verilebilmektedir. Trampa işleminde kullanılacak kamulaştırmayı yapan idareye ait taşınmazın değeri, söz konusu idarenin ihale komisyonunca, olmaması halinde ise bu amaç için kurulacak bir komisyon marifetiyle tespit edilir. Taşınmaz malların bedelleri arasındaki fark olması halinde, bu fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak kamulaştırmayı yapan idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisinden fazla olamaz.

### **1.2.13. Kamulaştırmanın acele yapılması**

KK'nın 27. maddesi üç durumda acele kamulaştırma yapmaya olanak tanımaktadır. Bunlar;

- Vatan savunması ihtiyacına yönelik 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti kanunu (RG: 16.06.1939 tarih, 4234 sayı) uygulaması,
- Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar alınan durumlar,
- Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü haller.

Acele kamulaştırmada, kamulaştırmaya konu taşınmaz malların kıymetlendirme çalışmaları dışındaki tüm işlemler daha sonradan tamamlanmak üzere, KK'nın 27. maddesinin öngördüğü işlemler tesis edilerek taşınmaz mallara el konulabilir.

### **1.2.14. Kamulaştırma giderlerinin ödenmesi**

KK'nın 10. maddesi gereğince mahkeme heyetinin harcırahları, aynı kanunun 15. maddesi gereğince mahkemece görevlendirilen bilirkişilerin ve muhtarın mahkemece takdir edilecek ücretleri ile tapu harçları ve KK gerektirdiği diğer giderler kamulaştırmayı yapan idarece ödenir.

### **1.2.15. Kamu kurumları arasında taşınmaz mal devri**

Kamu kurumlarına ve kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları başka bir kamu kurumu veya kamu tüzel kişisi tarafından kamulaştırılmaz.

Taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan kamu kurumu veya kamu tüzel kişisi diğer kamu kurumundan veya kamu tüzel kişisinden talepte bulunmadan önce KK'nın 8. maddesi uyarınca bedel tespiti yaparak, tespit ettiği bedel karşılığında yazılı olarak devir talebinde bulunur. Talebi alan kamu kurumu veya kamu tüzel kişisi devir işlemine muvafakat vermez veya altmış gün içerisinde talebe cevap vermez ise talepte bulunan kamu kurum veya kamu tüzel kişi başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince anlaşmazlık durumu incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır.

Taraflar devirde anlaşıp bedelde anlaşamadıkları takdirde; talepte bulunan kamu kurumu veya kamu tüzel kişisi devirde anlaşma tarihinden veya Danıştay kararının tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içinde, KK'nın 10. maddesinde belirtilen usule göre mahkemeye başvurarak bedel tespitinin mahkemece yapılmasını ister. Mahkemece tespit

edilen bedelin peşin ve nakit olarak mahkemenin belirleyeceği bankaya yatırılması ve makbuzunun mahkemeye ibraz edilmesi için talep sahibi kamu kurum veya kamu tüzel kişiye mahkeme tarafından on beş gün süre verilir. Gereken hallerde bir kereye mahsus bu süre uzatılabilir. Talep sahibi kamu kurum veya kamu tüzel kişi, mahkemenin tespit ettiği bedeli belirlenen bankaya yatırıp makbuzunu mahkemeye ibraz ettikten sonra, mahkeme taşınmaz malı talep sahibi kamu kurum veya kamu tüzel kişi adına tesciline, tespit edilen bedelin mal sahibi kamu kurumu veya kamu tüzel kişiye ödenmesine karar verir. Bu karar ilgili tapu idaresine ve paranın yatırıldığı bankaya mahkeme tarafından bildirilir. Mahkemenin verdiği kararın tescil hükmü kesin olup tarafların bedel hususunda temyiz hakları bulunmaktadır. Bu şekilde devir alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı malikinden kamulaştırma yoluyla alınmış sayılmakla beraber devir amacı dışında veya devir eden kamu idaresinin izni dışında başka bir kamusal amaçla kullanılamaz. Aksi bir durumda devir eden idare KK'nın 23. maddesi kapsamında taşınmazını geri alabilir. Bu konu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh verilir.

#### **1.2.16. Kamulaştırma kanununda yasak işler ve eylemler**

Ülkemizde kamulaştırma iş ve işlemleri KK'nın hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. KK'nın 31. maddesinde belirtilen işler ve eylemler kanun koyucu tarafından yasaklanmıştır. Örneğin; mahkemece KK'nın 10. maddesi uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra davaya konu taşınmazın başka birine devri ve ferağı veya temlik yasak işler kapsamındadır.

#### **1.3. Taşınmaz Değerleme**

Değer biçmek, bir şeyin değerini belirtmek, bir şeye değer koymaktır.

“Bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan, mevcut konumunda sabit olan arsa, arazi ve bağımsız bölüm (konut, apartman, işyeri, fabrika vb.) gibi mülklere taşınmaz mal denilmektedir, Taşınmaz Değerleme ise; objektif, bağımsız ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle ilgili tarihte söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir” (Ertaş ve Bayındır, 2017).

SPK'ya göre değerleme; "bir taşınmazın, taşınmaz projesinin veya bir taşınmaza bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir".

Taşınmaz değerleme; değerleme yapmaya haiz kişiler tarafından değerleme amacı göz önünde bulundurularak, bir taşınmazı veya taşınmaza bağlı aynı hakları veya taşınmaza yönelik bir projeyi istenilen tarihteki muhtemel değerinin objektif olarak takdir edilmesi işlemidir.

Sosyal hayatın doğal akışında zamanla birçok amaca yönelik olarak taşınmaz değerleme ihtiyacı doğmuştur. Ülkemizde emlak vergi bedellerinin belirlenmesi, kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi, özelleştirme/devletleştirme kapsamında kamu taşınmazlarının yönetimi, ipotek işlemlerine esas bedellerin belirlenmesi amaçlarına yönelik taşınmaz değerleme uygulamalarına başlanılmıştır. Günümüzde ise çeşitli amaçlara yönelik olarak birçok alanda taşınmaz değerleme uygulaması yapılmaktadır.

Taşınmaz değerlemenin hangi amaç doğrultusunda yapıldığı, uygulamanın kabul edilebilirliği açısından hayati önem taşımaktadır. Zira taşınmaz değerleme amacına yöneliktir. Bir taşınmazı birbirinden farklı iki amaç doğrultusunda kıymetlendiren bir değerleme uzmanı iki farklı değer takdir edebilmektedir. Yani bir taşınmazın, değerleme amacına yönelik iki farklı değeri olabilmektedir. Taşınmaz değerleme çalışmaları şu amaçlarla gerçekleştirilir;

- Vergilendirme
- Kamulaştırma
- Alım ve satım
- Kiralama
- Bankacılık
- Özelleştirme
- Sigortacılık
- Miras
- Zarar/tazminat
- Müzayede

Bu tez çalışması, kamulaştırma kapsamında olduğundan kamulaştırma amaçlı değerleme üzerinde durulacaktır.

Ülkemizde kamulaştırma işlemleri KK çerçevesinde yürütülmektedir. Gerek satın alma usulüyle gerek mahkeme yoluyla gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinde,

kamulaştırmaya konu taşınmazların değer tespitleri KK'nın 11. maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda yapılır. Taşınmazın değerine etki edecek esaslar ve faktörler olarak taşınmaz mal veya kaynağın;

1. Cins ve nevi,
2. Yüzölçümü,
3. Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
4. Varsa vergi beyanı,
5. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
6. Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir,
7. Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,
8. Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı,
9. Yukarıda sıralanan unsurlara göre takdir edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisini açıklamak kaydıyla bedelin takdirinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

tümü birlikte değerlendirilerek taşınmazın değer tespitine yönelik rapor hazırlanır.

### **1.3.1. Taşınmazın cinsinin ve nev'inin kamulaştırma değerine etkisi**

Taşınmazlarda cins ve nev terimleri teknik olarak, taşınmazın türünü ve çeşidini ifade etmektedir. Taşınmazın cinsini arazi ve arsa olarak sınıflandırabiliriz. Arazilerin nev'ini kabaca tarım arazisi (1., 2., 3., sınıf sulak ve kıraç), çayır arazisi, mera arazisi, orman ve hali arazi olarak, arsaların nev'ini ise imarı beklenen, ham imar ve imara olgu olmanın yanında ticari, konut, turizm, sınai vb. olarak sınıflandırabiliriz.

Kamulaştırma değeri takdirinde gerek mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler olsun gerek kamulaştırmayı yapan idarelerin kıymet takdir komisyonları olsun değerlendirme çalışmasına öncelikli olarak kamulaştırmaya konu taşınmazın cinsinin daha sonra nev'inin tespitiyle başlaması esastır. Çünkü KK'nın 11. maddesi taşınmazın cinsine göre hangi taşınmaz değerlendirme yönteminin kullanılacağını bildirmiştir.

“Değerleme sürecinde arsa-arazi ayrımının yapılması, özellikle taşınmazlara değer takdirinde kullanılacak yöntemlerin seçimi bakımından büyük önem taşımaktadır. Bir yerin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; (i) belediye imar planı



içinde olması, (ii) olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) etrafının meskûn olması gerekir. Kısaca bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken iskâna uygun olması gereklidir. Taşınmaz tapuda tarla olarak kayıtlı olsa bile, yukarıda sayılan koşulları sağladığı takdirde arsa sayılabilir. Bunun dışında kalan bütün taşınmazlar, üzerinde yapı olsa bile (belediye sınırları dışındaki yapılar, mezarlıklar ve ticari işletmelerin zemin değerleri) tarım arazisi olarak değerlendirilecektir. Örneğin, kamulaştırma mevzuatına göre, arsa niteliği kazanmış taşınmazlara pazar değerine ve tarım arazisi niteliğine sahip olan taşınmazlara ise, gelir yöntemine göre değer takdir edilmesi yasal bir zorunluluktur” (Tanrıvermiş, 2017).

“Yapılan açıklamalardan sonra özet olarak belirtmek gerekirse, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki belediye tarafından parselasyonu yapılmış alanlar arsa olarak değerlendirilir. Dolayısıyla uygulama imar planı bulunan bu kapsamdaki alanların, arsa niteliğinin tespiti bakımından başka herhangi bir araştırma yapmaya gerek yoktur. Ayrıca belediye ve mücavir alan sınırları içindeki uygulama imar planı olmayan yerler, belediye hizmetlerinden yararlanması, etrafının meskûn halde ve nüfus yoğunluğunun fazla olması durumlarında arsa sayılmalıdır. Ancak bu yerler belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmıyorsa, yapılaşma ve nüfus yoğunluğu fazla değilse ve daha da önemlisi mevcut durumda üzerinde bitkisel üretim yapılıyorsa arazi olarak değerlendirilmelidir. Bu gibi yerler belediye imar planında “tarımsal niteliği korunacak alan” olarak belirtilmiş ise, bu durum mahkeme nezdinde o yerin arazi olarak değerlendirilmesini güçlendireceği gibi, bununla ilgili olarak belediyeden alınacak bir imar plan örneğinin bilirkişi raporunun ekine konulması da konuya resmiyet kazandırmış olacaktır” (Kılıç, 2011).

Kamulaştırmaya yönelik taşınmazın değer tespitinde, taşınmazın cinsinin, daha sonra en detaylı şekilde nev’inin mevzuat çerçevesinde doğru olarak belirlenmesi ve değerlendirme raporuna aktarılması, değerlendirme çalışmasının sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için önem arz etmektedir. Bunun için taşınmaz değerlendirme çalışmalarının mevzuata hakim uzman kişilerce yapılması gerekmektedir. “Taşınmaz malın niteliğinin doğru belirlenmesi teknik, ekonomik ve yasal bilgileri diğer deyimle mekân planlaması, yapı düzenlemesi, toprak düzenlemesi, tarım, taşınmaz mallar ekonomisi, özellikle konut ekonomisi ile kamusal ve özel taşınmazlar hukuku ile ilgili bilgi gerektirir” (Seele, 1994).

### 1.3.2. Taşınmazın yüzölçümü

Taşınmazı tanımlamada önemli nicelik bilgilerinden olan yüzölçümü bilgisinin, taşınmaza ait değer tespit raporuna işlenmesi esastır. Taşınmazın yüzölçümünün büyük olması genellikle taşınmaz değerini arttıran bir özelliktir. Taşınmazın alanının büyük olması kamulaştırma değerini de arttıran bir etkidir.

### 1.3.3. Taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarının tespiti

Taşınmazın değerine etki edebilecek bütün nitelik ve unsurlarının tespiti yapılır ve her unsurun değeri değerlendirme raporuna ayrı ayrı eklenir. Taşınmazların değerini etkileyen birçok özellik bulunmakla birlikte esas olan kamulaştırılacak taşınmazın kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurların alanında uzman kişilerce tespit edilmesi ve kıymetlendirilmesidir.

#### 1.3.3.1. Arsalarda taşınmazın değerini etkileyecek özellikler

Arsa vasfında olan taşınmazların maddi değerine etki edecek özellikleri şu şekilde sıralanabilir;

- Taşınmazın konumu (ekonomik tesislerden, sosyal ve kültürel donatılardan faydalanma durumu, ulaşım imkânları ve yakınlık-uzaklık hususları). Bir parselin değeri, konum itibari ile o parselin sahip olduğu özellikler ile doğrudan ilişkilidir (Frizzell, 1979).,
- Taşınmazın yüzölçümü,
- Taşınmazın geometrik biçimi,
- Taşınmazın manzara durumu,
- Yapılaşma olanakları (TAKS, KAKS veya inşaat emsal değeri, çekme mesafeleri, var ise özel yapılaşma durumu vb.),
- İmar planındaki işlev durumu (ticari, konut, turizm, sınai, ticaret + turizm alanı gibi),
- Taşınmaz tapu kaydındaki kısıtlılık durumları (rehin ve irtifak hakları, şerhler, beyanlar vb.),
- Taşınmaz zemininin jeolojik yapısı (zeminin yapılaşmaya uygunluğu),

- Taşınmazın eğim durumu ve topoğrafik yapısı,
- Varsa mütemmim cüzü,
- Belediye hizmetlerinden yararlanma durumu,
- Altyapı durumu,
- Vergi beyan değeri,
- İmar parselinin çevresindeki taşınmazların türü ve yapılaşma olanakları,
- Taşınmazın cephe ve derinlik uzunluğu,
- Devir edilebilirlik durumu,
- Taşınmazın cephesinin bulunduğu cadde ve sokağın genişliği,
- Taşınmazın imar adası içindeki konumu (köşe başı parsel, ara parsel gibi),
- Var ise taşınmazın kıymetini etkileyebilecek kendine has özellikleri.

#### **1.3.3.2. Arazilerde taşınmazın değerini etkileyecek özellikler**

Arazi vasfında olan taşınmazların maddi değerine etki edecek özellikleri şu şekilde sıralanabilir;

- Arazinin yetenek sınıfındaki yeri (1, 2, 3 ve 4. sınıf araziler),
- Arazinin ana yola, yerleşim alanlarına, tüketim yerine, köy, kasaba, ilçe, il merkezine yakınlık durumu, ulaşım imkânları ve yol durumu,
- Yakınındaki, ilçe, il, büyükşehir gibi yerleşim yerlerinin nüfus yoğunluğu,
- Arazinin eğim durumu ve topoğrafik yapısı,
- Varsa donatı ve bütünleyici parçaları,
- Ürüne göre sulama durumu ve drenaj imkânı,
- Taşınmazın büyüklüğü ve geometrik biçimi,
- Akaryakıt istasyonuna uzaklığı,
- Taşınmazın erozyon ve heyelan riski,
- Bölgesel ürün çeşitliliği,
- Arazinin nevi,
- Arazinin yola cephe durumu ve derinliği,
- Gelir durumu,
- Varsa vergi beyan değeri,
- Taşınmazın çevresindeki sağlık koşulları,

- Taşınmaz tapu kaydında ki kısıtlılık durumları (rehin ve irtifak hakları, şerhler, beyanlar vb.),
- Taşınmazın bulunduğu bölgedeki can ve mülkiyet güvenliği durumu,
- Bölgede taşınmaz alım satım durumu (taşınmazların kolaylıkla alınıp satılabilmesi, taşınmaz alım satım piyasasının canlı olması),
- Taşınmazın münavebe sistemine yönelik seçenek durumu,
- Taşınmazın orman sınırına, turistik mekânlara, göle, denize, nehir kıyılarına vb. alanlara yakınlık durumu,
- Arazinin bulunduğu bölgede yaşayan insanların toprağa bağlılık durumu,
- Arazinin arsa vasfı özelliklerini taşıma durumu (örneğin belediye hizmetlerinden yararlanabiliyor olması). Taşınmaz arsa vasfı özellikleri taşıyor ise arsanın kıymet durumunu etkileyen tüm özellikler,
- Var ise arazinin kıymetini etkileyebilecek kendine has özellikleri.

### 1.3.3.3. Yapılarda taşınmazın değerini etkileyecek özellikler

Kamulaştırması yapılacak taşınmaz bir yapı (ev, işyeri, ahır, samanlık vb. her türlü bina) ise değerini etkileyecek özellikler kabaca şu şekilde sıralayabiliriz;

- Yapı türü (çelik karkas, betonarme karkas, yığma kâgir, ahşap, prefabrike vb.),
- Yapının inşaat sınıfı (lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, basit inşaat vb.),
- Taşınmazın konumu (ekonomik tesislerden, sosyal ve kültürel donatılardan faydalanma durumu, ulaşım imkânları ve yakınlık-uzaklık hususları),
- Taşınmaz zemininin jeolojik yapısı (zeminin yapılaşmaya uygunluğu),
- Taşınmaz tapu kaydındaki kısıtlılık durumları (rehin ve irtifak hakları, şerhler, beyanlar vb.),
- Altyapı durumu,
- Belediye hizmetlerinden yararlanma durumu,
- Yapının türüne göre yalıtım durumu,
- Yapının cephe durumu (doğu, batı, kuzey, güney),
- Çevresindeki taşınmazların türü ve yapılaşma olanakları,
- Yapının bulunduğu cadde ve sokağın genişliği,
- Yapının ada içindeki konumu (köşe, ara gibi),
- Yapının kat adedi ve kat durumu,

- Yapının manzara durumu,
- Vergi beyan değeri,
- Yapının kullanılabilir alanı,
- Yapının yaşı,
- Devir edilebilirlik durumu,
- Varsa mütemmim cüzü,
- Yapının rüzgâr durumu,
- Yapının bulunduğu bölgenin nüfus yoğunluğu,
- Yapı birim fiyatları ve yapı yaklaşık maliyet hesapları,
- Var ise taşınmazın kıymetini etkileyebilecek kendine has özellikleri.

#### **1.3.4. Vergi beyanı**

Kamulaştırılacak taşınmazın değer tespit raporunda belirtilmek üzere taşınmaza ait var ise vergi beyan değeri alınır. Bu vergi beyan değeri ilgili kamu kurumlarından alınan objektif bir ölçüt olarak KK'nın 11. maddesinde belirtilen diğer esaslarla birlikte değerlendirilir. Vergi beyan değeri taşınmazın kıymetlendirilmesinde tek başına bir ölçüt olarak değerlendirilemez.

KK'nın 7. maddesinin ikinci fıkrası; kamulaştırmayı yapan idarenin isteği üzerine ilgili vergi idaresi taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan değerlerini, beyan değerlerinin olamaması durumlarında ise beyan yerine geçecek takdir edecekleri değeri en geç bir ay içerisinde idareye bildirmesi hususunda hüküm vermiştir.

#### **1.3.5. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri**

Kamulaştırmaya esas taşınmazların kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdir değerleri KK'nın 11. maddesinde belirtilen hususlarla beraber değerlendirilmek üzere kıymet takdir raporuna işlenir. Örneğin; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (RG: 11.08.1970 tarih, 13576 sayı) kapsamında vergilendirme amaçlı yapılan değerlendirme çalışmaları resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri arasındadır.

### 1.3.6. Kamulaştırmada arazi vasıflı taşınmazların değer tespiti

“Tarımsal amaçlı değerlendirme çalışmalarında temel yöntemler 4 grup altında toplanmaktadır (Conneman, 1983; Rehber, 2008); i. Gelir yöntemi, ii. Pazar değeri yöntemi, iii. Maliyet yöntemi, iv. Kantitatif yöntemler. İlk üç yöntem uluslararası değerlendirme kuruluşları tarafından da benimsenen ve profesyonel değerlendirme uzmanlarının yaygın olarak kullandıkları yöntemlerdir. Kantitatif yöntemler ise genellikle akademik çalışmalarda kullanılmaktadır. Kantitatif yöntemler, değerlemede matematiksel veya ekonometrik modellerin kullanılmasıdır. Modelde taşınmaz değeri bağımlı değişken olarak alınırken değeri etkileyen faktörler bağımsız değişkenler olarak alınmaktadır. 1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve 2001 tarih ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 11. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespiti için dikkat edilmesi gereken kriterler belirtilmiştir. Aynı maddenin (f) bendinde “Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini” esas alarak bedel tespiti yapılması öngörülmüştür (Kamulaştırma Kanunu, 2003). Bu nedenle, tarım arazilerine özellikle kamulaştırma amaçlı değerlendirme yapıldığında gelir yönteminin uygulanması zorunluluk halini almıştır” (Karakayacı ve Karakayacı, 2012).

KK'nın 11. maddesinin birinci fıkrasının f bendinde yer alan hüküm gereğince arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir, yine aynı kanun maddesinde belirtilen esaslarla birlikte değerlendirilerek arazi cinsi taşınmaz malın değer tespiti yapılır. Taşınmazın cinsi arazi olduğundan yine aynı kanun maddesi gereği emsal satışlar taşınmaz malın değer tespitinde değerlendirmeye alınmaz.

Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirin hesaplanmasından sonra, arazinin değerinin tespiti için KK'nın 11. maddesindeki hususlar da göz önüne alınarak gelir yönteminden yararlanılmaktadır. Bunun için öncelikle Tarım ve Orman il veya ilçe Müdürlüklerinden, ziraat odalarından, ticaret borsalarından, toprak mahsulleri ofislerinden, tarımla uğraşan çeşitli kooperatiflerden vb. kurumlardan değerlemesi yapılacak arazinin bulunduğu bölgede yetişen ürünlere ait dekar başına yıllık verim miktarları, münavebe cetvelleri, üretim masrafları, toptan satış fiyatları vb. bilgiler temin edilir. Toplanan veriler ışığında araziden yıllık bazda elde edilebilecek ürün/ürünlerin miktarının birim toptan satış

fiyatıyla/fiyatlarıyla çarpılması suretiyle elde edilecek olan bürüt (gayrisafi) gelirden üretim masraflarının çıkarılmasıyla yıllık net gelir hesap edilir. Hesap edilen net gelirin taşınmaz değerine oranı kapitalizasyon oranıdır.

$$Net\ Gelir = Bürüt\ Gelir - Üretim\ Masrafları \quad (1.1)$$

$$Kapitalizasyon\ Oranı = \frac{Net\ Gelir}{Taşınmazın\ Değeri} \quad (1.2)$$

“Türkiye’de arazinin gelire dayalı değerlemesi hem yasal yönlerden hem de karşılaştırmalı analiz için veri yetersizliği nedeni ile zorunlu olmaktadır. Örneğin, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11’inci maddesinin (f) bendinde “Arazilerde gayrimenkul mal ve kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullara göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini” esas alarak değer biçilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu yöntemle göre bir arazinin değerini bulmak için o araziden elde edilecek gelirin, o arazi için bulunacak kapitalizasyon oranına bölünmesi gerekmektedir. Gelir yönteminde arazinin geliri bir faiz gibi kabul edilerek, paranın zaman değeri üzerinden, bunu getiren anapara, arazinin değeri olarak ortaya konmaktadır. Tarım arazilerinde yetiştirilen ürünler için yapılan masraflar ve elde edilen gelir ile hesaplanan kapitalizasyon oranı dikkate alınarak arazilerin değeri tespit edilmektedir” (Tanrıvermiş, 2017).

Bunun için değerlemesi yapılan araziye temsil edecek sayıda ve yakın tarihli satışı gerçekleşen taşınmazların satış değeri ve arazi ekim planı dikkate alınarak hesaplanan net gelir de dikkate alınıp bulunan kapitalizasyon oranlarının ortalaması alınır. Ancak bu bölge için önceden bu amaçla yapılmış çalışmalar da dikkate alınmalıdır. Fakat kesinlikle bazı uygulamalarda görüldüğü gibi herhangi bir hesap yapılmadan, bir oran kabulüne gidilmemelidir.

### 1.3.6.1. Net gelir hesabı

Taşınmaz değerlemede hakkaniyetin sağlanması bakımından net gelir hesabının gerçeğe yakın olması hayati önem taşımaktadır. Bunun için elde edilen verilerin doğruluğu ve güncelliği, taşınmaz değerlendirme uzmanının ise elde edilen bu verileri kullanabilme marifeti önem arz etmektedir. Örneğin; taşınmaz değerlendirme uzmanının ilgili kurumlardan temin ettiği münavebe sistemine göre değerlendirme çalışmasını yürütmesi, senede birden fazla ürün alınabilen yerlerde bu durumun gelir hesabına yansıtılması,

üretim masraflarının gerçeğe yakın eksiksiz olarak net gelir hesaba dâhil edilmesi, yıllık verim miktarının ve ürünlerin toptan satış fiyatlarının kabul edilebilir derecede doğru ve güncel olması önemlidir.

### **1.3.6.2. Kapitalizasyon oranı tespiti**

“Türkiye’de il, ilçe, mahalle, köy ve daha alt yerleşim birimlerinde taşınmaz piyasalarında geçerli kapitalizasyon oranları bilinmemekte ve genellikle tekniğine uygun kapsamlı analiz yapılmadan rastgele oranlar seçilerek değerlendirilmektedir” (Tanrıvermiş, 2017).

Ülkemizde arazi vasıflı taşınmazların gelir yöntemine göre değer tespitinde kapitalizasyon oranı %3 - %15 arasında bir değer olarak takdir edilmektedir<sup>1</sup>. Bu oranının takdiri genellikle bölgesel unsurlara bakılmaksızın kalıplaşmış kurallara göre yapılmaktadır. Örneğin; kapitalizasyon oranı ülkemizin her bölgesinde genellikle kuru araziler için %6, sulu araziler için %5 olarak kabul edilmektedir. Oysaki kabul edilen bu genellemenin dayanağı olan içtihadta Yargıtay İhtisas Daireleri her bölgede uygulanacak kapitalizasyon oranının farklı olduğunu kabul etmektedir<sup>2</sup>. Hakkaniyet bağlamında net gelir hesabı kadar kapitalizasyon oranının da gerçeğe yakınlığı önemlidir.

Arazi vasıflı taşınmazın değerini etkileyen tüm özellikler, kapitalizasyon oranlarının takdirinde de etkindir. Burada asıl olan kapitalizasyon oranının takdirinde etken olarak değerlendirilen araziye ait özelliklerin, arazinin kıymetlendirilmesine yönelik olarak KK’nın 11. maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda tekrar değerlendirmeye alınmamasıdır. Arazinin değer tespitinde aynı özelliğin mükerrer değerlendirilmesi uygulamanın kabul edilebilirliği açısından ters düşmektedir.

### **1.3.7. Kamulaştırmada arsa vasıflı taşınmazların değer tespiti**

KK’nın 11. maddesinin birinci fıkrasının g bendinde yer alan hüküm gereğince arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri, yine aynı kanun maddesinde belirtilen esaslarla birlikte değerlendirilerek arsa cinsi taşınmaz malın değer tespiti yapılır.

<sup>1</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 31.10.1990 tarihli ve E.1990/5-507, K.1990/539 sayılı karar.

<sup>2</sup> Yargıtay 18’inci Hukuk Dairesi, 19.11.2002 tarihli ve E.2002/8579, K.2002/11406 sayılı karar.



Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerinin tespitinden sonra arsanın kıymetlendirilmesi için KK'nın 11. maddesindeki hususlarda göz önüne alınarak karşılaştırma yönteminden yararlanılmaktadır.

“Arazi vasfındaki taşınmazın emsal üzerinden değerlemesinde doğrudan benzer taşınmaz satışlarının (arazilerin nevelerine göre ayrı ayrı olmak üzere) birim alana düşen değerleri (TL/m<sup>2</sup>) üzerinden ve arsa vasfındaki taşınmazların emsal değerlerinin; plan işlevlerine (konut, merkezi iş alanı, ticaret, turizm alanı gibi) göre toplam inşaat alanının birimine düşen güncel alım-satım değerinin tespiti yapılacak ve daha sonra ortalama emsal değerinin konu taşınmazın niteliklerine göre düzeltilmesi yoluna gidilecektir. Karşılaştırmalı satış analizinde alınacak emsalin değerlendirme gününden önceki tarihlerde satışının yapılmış olması ve özel amaçlı satış niteliğinde bulunmaması zorunludur. Özel amaçlı satışın anlamı ise; bağışlamaya yönelik muvazaalı satışlar ve tapu harcı ve döner sermaye ücretinden kaçınmak için düşük beyan edilen taşınmaz satışlarıdır. Değerleme uzmanlarının doğrudan alım-satım verilerini (TAKBİS elektronik sorgulama işlemi gibi) incelemeleri satış kayıtları ve gerektiğinde müşteri ve diğer paydaşlarca sunulan emsal satış kayıtlarını incelemeleri ve özellikle taraflarca sunulan satış kayıtlarına özel ihtimam göstermeleri gerekir. Bir emsal taşınmaz satışının özel amaçlı satış olarak değerlendirilmesi durumunda, incelenen parsel(ler)le benzer nitelikteki parselin belirlenen değerinin gerçek değer olmadığı somut dayanaklarının raporda verilmesi uygun olur” (Tanrıvermiş, 2017).

KK doğrultusunda arsa vasıflı taşınmazların değerlemesinde üç ana ilkeye dikkat edilmelidir. Bunlar: arsa vasıflı taşınmazın emsal satışlara göre satış değerinin tespiti, emsal satışın özel amaçla yapılmamış olması ve emsal satışın kamulaştırma gününden önce yapılmış olmasıdır.

Arsa kıymetlendirmede; öncelikle değerlemeye konu olan arsa vasıflı taşınmaza konum, yüzölçümü, imar özellikleri vb. yönlerden emsal teşkil edebilecek taşınmazlara ait kamulaştırma gününden önce gerçekleştirilmiş satış işlemleri tespit edilmektedir. Satış işlemlerinin özel bir amaç güdülmeden gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği araştırılır. Özel bir amaç doğrultusunda gerçekleştirilen satışlar arsanın rayiç alım satım değerini yansıtmadığından değerlendirmeye alınmaz.

“Kamulaştırma Yasasının 11. maddesinin 3. fıkrasının (g) bendindeki, ‘Arsalarda, (...) özel amacı olmayan emsal satışlara göre ...’ deyimini nedeniyle kamulaştırma bedelinin tespitinde özel amaçlı satışların emsal kabul edilemeyeceği açıklanmıştır. Bu

tür satışların türleri yasada yer almadığından, bu konuya Yargıtay İçtihatları ile açıklık getirilmiştir. Genel olarak, tarafların özgür iradeleriyle oluşmayan veya var olan ekonomik koşullar içerisinde gerçekleşmeyen satışların emsal satış olamayacakları belirtilmektedir. Malikin, gerçek bir satış iradesine dayanmayan işlemler özel amaçlı değerlendirilmektedir” ( Köktürk ve Köktürk, 2016).

Özel amaçlı satışlardan kasıt; çeşitli sebeplerle yapılan hileli satışlar, taşınmaz sahibinin iradesi dışında kamu yararı güdümlerle zorunlu olarak gerçekleştirilen satışlar ve vergi, harç vb. harcama kalemlerinden kısmak için taşınmazın değerini gerçek alım satım değerinden düşük beyan ederek yapılan satışlar veya çeşitli nedenlerle taşınmazın değerini gerçek alım satım değerinden yüksek beyan ederek yapılan satışlardır. Örneğin; bankaların belli bölgelerde ticari rekabet amacı güderek taşınmaz mal edinmeleri, özgür iradeyle gerçekleşmediğinden kamulaştırma/devir işlemleri, yakın akrabalar ve hissedarlar arasında gerçekleştirilen satış işlemlerinde satış değerinin rayiç değerden düşük olarak beyan edilmesi.

Bir taşınmazın satışının emsal kabul edilebilmesi için hiçbir etki altında kalmadan rayiç değerine uygun bir bedelle ve resmi olarak tapu dairesinde gerçekleşmesi gerekmektedir. Ayrıca ihale, açık arttırma vb. usullerle gerçekleştirilen satışlarda, hile güdülmeksizin taşınmaz rayiç değerine uygun bir bedelle satılmış ise bu bedel emsal satış değeri olarak değerlendirilebilir.

Emsal satışların ve satış değerlerinin sağlıklı bir şekilde tespitinden sonra gerek görülmesi halinde satış değerlerinin zamansal düzeltilmesi yapılır. Zamansal düzeltme için genellikle Türkiye İstatistik Kurumuna ait tüketici fiyat endeksinden (TÜFE) yararlanılmaktadır. Başka hususlara ilişkin düzeltme gerekiyor ise düzeltme işlemleri hassasiyetle gerçekleştirilir. Düzeltme işlemlerinin tamamlanmasından sonra kıymetlendirmesi yapılacak arsanın, emsal satışlara konu arsa vasıflı taşınmazlara benzetilmesi suretiyle satış değeri takdir edilir. Benzetme işleminde amaç; emsal satışlara konu arsa vasıflı taşınmazların birbiriyle ve kıymetlendirmeye konu arsa vasıflı taşınmazla kıyaslaması yapılarak farklılık arz eden unsurların tespit edilmesi ve bu unsurların maddi değerlerinin tekniğine uygun şekilde takdir edilerek emsal satış değerlerine eklenmesi/çıkarılması suretiyle değerlemeye konu arsanın satış değerinin tespit edilmesidir.

Yargıtay 18’inci Hukuk Dairesinin, 27.11.2014 tarihli ve E.2014/8452, K.2014/17131 sayılı kararına göre; “Doğru sonuçlara ulaşılabilmesi için, emsal alınan taşınmazın satış tarihinin değerlendirilme tarihinden önce ve değerlendirilme tarihine yakın

bulunması, dava konusu taşınmaza örnek oluşturabilecek nitelikte, dava konusu taşınmaz ile aynı veya yakın semtlerde bulunması, topoğrafik yapısı, manzarası, konumu, üzerinde yapılabilecek inşaat ve katlar için izin ve ruhsat sınırları, yüzölçümleri, imar uygulamasına konu edilmiş olup olmadıkları, sokak, cadde veya şehir alanlarına cepheleri ve mesafeleri gibi yönlerden benzer ya da yakın özelliklere sahip bulunması aranmaktadır.”

### 1.3.8. Kamulaştırmada yapıların değer tespiti

KK'nın 11. maddesinin birinci fıkrasının h bendinde yer alan hüküm gereğince yapılarda, resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yapı yıpranma payı, yine aynı kanun maddesinde belirtilen esaslarla birlikte değerlendirilerek yapıların değer tespiti yapılır. Bunun için maliyet yönteminden yararlanılmaktadır.

“Maliyet yöntemi; belirli bir gayrimenkulün satın alınması yerine kişinin ya o gayrimenkulün birebir aynısını ya da aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkülü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, kişilerin zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir gayrimenkul için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Bu nedenle yöntem, gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı amaçlar. Genellikle otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli konut gibi üzerinde yapı bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır” (Tanrıvermiş, 2017).

“Özellikle 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, yapılı gayrimenkullere maliyet yöntemiyle değer biçilmesini öngörmektedir. Maliyet yönteminde arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanır. Maliyet yöntemi, yeni veya çok az yıpranmış, yeni veya teklif aşamasındaki inşaatların projelerinin değerlemesinde kullanılır. Yöntem, özellikle yapı değerlerinin ayrı ayrı belirlendiği sigortacılık uygulamalarında oldukça kullanışlıdır. Maliyet tahmini yapıldıktan (girişimcilik karı da dahil) sonra toplam maliyet veya eski yapılarda yeniden üretim ya da yerine koyma maliyetinden birikmiş amortisman tutarı çıkartılır ve üzerine arsa (veya arazi) değeri tahmini ilave etmek suretiyle değer tespiti yapılır:

Piyasa Değeri = [(İnşaat Maliyeti + Girişimci Karı – Amortisman) + Arsa Değeri]” (Tanrıvermiş, 2017).

İnşaat maliyeti, yeniden yapım veya yerine koyma ilkeleri esas alınarak tespit edilmektedir. Yeniden yapım (üretim) maliyeti; değerlemeye konu yapıyla olabildiğince aynı inşaat malzemelerini kullanarak ve yapının mevcut tasarımını koruyarak aynı işçilik ve aynı inşaat standartları ile yapının aynısının üretilmesi için gerekli maliyettir. Yerine koyma maliyeti ise; yapının çağa uygun olarak yeniden üretilmesi mantığıyla değerlemeye konu yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri, inşaat standartları ve işçilik kullanılarak yapılması için gerekli maliyettir.

“Konut, ticari ve endüstriyel amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedelleri yerine koyma maliyeti ile belirlenmeli, özel amaçlı ticari ve endüstriyel gayrimenkullerde yeniden üretme maliyeti hesaplanacaksa, yıpranmanın tüm formları ve özellikle fonksiyonel yıpranmanın kestirimi dikkate alınmalıdır” (Açlar ve Çağdaş, 2002).

Girişimci karı tamamlanmış bir yapının toplam maliyetinin, yapının piyasa değerinden çıkarılmasıyla elde edilen miktardır.

$$\text{Girişimci Karı} = \text{Yapının Piyasa Değeri} - \text{Toplam Maliyet} \quad (1.3)$$

KK'nın 11. maddesinde belirtildiği üzere yapıların kıymetlendirmesinde kullanılacak resmi birim fiyatları, yapı maliyet hesapları ve yapı yıpranma payı hususlarında; resmi birim fiyatlarında ve yapı maliyet hesaplamalarında genellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan konuya ilişkin tebliğler esas alınmaktadır. Yapı yıpranma payının (amortisman) hesaplanmasında ise genellikle piyasadan çıkarma yöntemi, yaş-ömür yöntemi ve döküm yöntemi kullanılmaktadır.

### **1.3.8.1. Piyasadan çıkarma yöntemi**

“Amortismanın içinden çıkartılabileceği emsal satışların mevcudiyetine dayanır. Piyasa satışları ile doğrudan karşılaştırmalar yapar, anlaşılması açıklanması kolaydır. Emsal bulmak ve doğru veriye ulaşmak zordur. Konu taşınmazlara emsal aldığımız mülklerin benzer fiziksel, işlevsel ve dış özelliklerinin olması ve benzer türlerde amortismanına maruz kalmaları gerekir. Emsal mülkler arasında tasarım, kalite ve inşaat farkları olduğunda değer farkının bundan mı yoksa amortismandan mı kaynaklandığını söylemek zor olur” (Tanrıvermiş, 2017).

*Mevcut Yapı Değeri = Benzer Yapının Gerçekleşmiş Satış Fiyatı – Arsa veya Arazi Değeri*

(1.4)

*Toplam Yıpranma Payı = Yeniden Yapım veya Yerine Koyma Maliyeti – Mevcut Yapı Değeri*

(1.5)

### **1.3.8.2. Yaş-ömür yöntemi**

En basit anlatımıyla, yapı yaşının yapının beklenen ömrüne oranı şeklinde tanımlanır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayımladığı yapı yaklaşık birim maliyet verilerinden ve yıpranma payından yararlanarak mevcut yapı değeri hesaplanır.

$$Yıpranma Payı = \frac{Yaş}{Beklenen Ömür} \quad (1.6)$$

$$Mevcut Yapı Değeri = (Mevcut Yapı Alanı) \times (Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti) \times (1 - Yıpranma Payı) \quad (1.7)$$

### **1.3.8.3. Döküm yöntemi**

Fiziksel, işlevsel ve dışsal nedenlerden kaynaklı yıpranmalar ayrı ayrı analiz edilerek toplam yıpranma tespit edilir.

“Aslında en tutarlı hesaplama yoludur. Piyasadan çıkartma ve yaş-ömür beklentileri ile birlikte kullanıldığında toplam amortisman tahminen bileşen kısımlarına ayrıştırılır. Pratik uygulaması çok zaman ve tecrübe gerektirir. Bu tekniğin genelde tüm amortisman yöntemlerinin bir raporda gösterilmesi gerektiği durumlarda kullanılması tercih edilir” (Tanrıvermiş, 2017).

### **1.3.9. Bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler**

Kamulaştırılacak arazi cinsi taşınmaza ilişkin olarak KK'nın 11. maddesi kapsamında kıymetini etkileyecek bütün unsurlar değerlendirme raporunda ayrı ayrı belirtilmek suretiyle arazinin değeri takdir edildikten sonra belirtilenlerden gayri arazinin bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçülerde bir unsur olarak dikkate alınarak takdir edilen arazi bedelinin yarısını geçmemek ve her bir ölçünün etkisini açıklamak kaydıyla değerlendirme raporunda belirtilir. Söz konusu rapor son haliyle değerlendirilerek arazinin kıymeti takdir edilir.

Kamulaştırmaya yönelik arazi bedel tespitinin hakkaniyetli bir şekilde yapılabilmesi için diğer objektif ölçüler hususunun hassas ve doğru değerlendirilmesi gerekmektedir. Arazinin bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler hususunda şunlara dikkat edilmelidir;

- Arazilerde, KK'nın öngördüğü şekilde mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri bulduktan sonra taşınmazın değerinin bulunması için kullanılacak kapitalizasyon oranının tespitinde belirleyici olan unsurların ayrıca bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler kapsamında değerlendirilmemesine dikkat edilmelidir. Objektif ölçütlerin kapsamı ve değeri uzman kişilerce hassasiyetle belirlenmelidir.
- KK'nın 11. maddesinde; "Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz." hükmüne yer verilmiştir. Araziye yönelik ileride oluşması muhtemel değer artışı veya değer azalışı arazinin değer tespitinde dikkate alınmaz. Özetle araziye yönelik ileride oluşabilecek değer azalışı veya değer artışı bedel tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüler olarak değerlendirilemez. Objektif ölçütler kapsamında değerlendirilecek özelliklerin arazinin mevcut durumu itibarıyla arazinin değerine etki edecek türden olması gerekmektedir.

## 2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu tez çalışması, ülkemizde gerçekleştirilen enerji nakil hattı kamulaştırmalarına ilişkin kamulaştırma değer tespitini ve kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunları kapsamaktadır. Ülkemizde kamulaştırma değer tespitine yönelik birçok araştırma ve uygulama çalışması yapılmış olmakla birlikte kamulaştırma süreçlerinde yaşanan teknik, hukuki, idari, sosyal, ekonomik vb. sorunları ve bu sorunların çözümüne yönelik metotları değerlendirerek çözüm önerileri geliştiren veya tez çalışmasında ele aldığımız hususlara katkı sağlayan daha önceden yapılmış çalışmalar bulunmaktadır. Bunlar;

Kılıç (2011) çalışmasında; Ülkemizde KK'ya göre tarım arazilerinin değer tespitinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımının kullanıldığını belirterek, kamulaştırma davalarında anlaşma sağlanamamasının temel sebeplerinden birinin kapitalizasyon oranının yanlış kullanılmasından kaynaklı olduğunu ifade etmiştir. Kamulaştırma davası süreçlerinde meydana gelen uzamanın yatırımların gecikmesine ve maliyetlerin artmasına sebebiyet verdiğini ifade ederek, arazi vasıflı taşınmazların kıymetlendirme çalışmasında, öncelikle değerlemeye konu arazilerin bulunduğu alan için bölgesel kapitalizasyon oranının tespit edilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Vural (1987) çalışmasında; Ankara ve Konya illerinde sulu, kuru taban ve kuru yamaç türü arazilerin kıymetlendirilmesinde kullanılan kapitalizasyon oranlarını çalışma bölgesinden elde ettiği verilerle hesaplamıştır. Ayrıca Ankara ve Konya illeri için ayrı ayrı bölgesel kapitalizasyon oranları hesap etmiştir. Daha sonra kapitalizasyon oranına etki eden unsurları tespit ederek bunların etkilerini incelemiştir.

Sayılı ve Esengün (1995) çalışmalarında; Gaziosmanpaşa Üniversitesi yerleşkesinin inşası için 32 adet arazi vasıflı taşınmazın kamulaştırmasına yönelik konunun mahkemeye intikal ettiğini belirterek, mahkemece takdir edilen bedelleri incelemişlerdir. Karşılaşılan sorunlara değinerek bu sorunların çözümüne ilişkin önerilerde bulunmuşlardır.

Sandalcılar ve ark. (2017) çalışmalarında; Rize de iki bölgede gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinde karşılaşılan sorunları sosyo-ekonomik ve hukuki olarak analiz ederek, kamulaştırmaya konu taşınmazların mülkiyetine sahip kişilerden oluşan örnek kitle üzerinde anket uygulaması yapmışlardır. Elde edilen verileri bir istatistik programı yardımıyla çözümleyerek ulaştıkları sonuçları analiz etmişlerdir. Analiz neticesinde; ankete katılanların büyük bir çoğunluğunun devletin çıkarları uğrunda kamulaştırmaya karşı çıkılmadıkları tespitine ulaşmışlardır. Bununla birlikte ankete katılan örnek kitlenin

istedikleri en önemli şeyin kendilerine adil davranılması olduğu, adalete riayet edildiğinde kamulaştırma işlemlerinde sorun çıkmayabileceği ve kişilerin devlete olan güven ve bağlılığının artabileceği sonuçlarına ulaşmışlardır.

Kılıç (2011) çalışmasında; Türkiye de arsa ve araziye yönelik kamulaştırma davalarında artış görüldüğünü ifade ederek davalarda tartışma konusu olan ve dava süreçlerinin uzamasına sebebiyet veren hususlardan birinin kamulaştırma bedelinin tespitine yönelik arsa-arazi ayrımının doğru olarak yapılamayışından kaynaklı olduğu vurgulamıştır. Arsa ve arazi ayrımı hususunu mevzuat çerçevesinde ele alınmış, ayrım noktasında etken olan faktörleri açıklamış ve uygulama açısında bir yaklaşım geliştirmiştir.

Özel (2015) çalışmasında; Tarım arazilerinin değerlemesi KK'nın 11. maddesinde belirtilen değerlendirme ölçütlerinin, tarım ekonomisi ve değerlendirme alanında ulaşılmış bilimsel ölçütlerle bağdaşmadığını ifade ederek KK kapsamında taşınmaz kamulaştırılan malikin hukuksal yönden mağdur edildiğini belirtmiştir. KK'nın 11. maddesinin çağımıza uygun arazi değerlendirme ilkeleri esas alınarak revize edilmesinin mülkiyet haklarının korunması yönünden gerekli ve önemli bir koşul olduğunu vurgulamıştır.

Karagöl (2009) çalışmasında; KK'da belirtilen, kamulaştırılan taşınmazların gerçek karşılıkları maliklerine ödenir ilkesinden hareketle, bunu sağlayıcı esasları ortaya koyarak, adaleti ve hakkaniyeti sağlayacak kamulaştırma bedellerine ulaşmayı hedeflemiştir. Bunu için mevzuatta ve uygulamada karşılaşılan sorunları eleştirilerek, çözüm önerilerinde bulunmuştur.

Göktepe (2010) çalışmasında; Kamulaştırma kapsamında hukuki sorunlara ilişkin yasal düzenlemeleri, öğretilerdeki farklı görüşleri ve yargı kararlarını dikkate alarak yaptığı incelemeler sonucunda ulaştığı bilgilerle, kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atmadan kaynaklı sorunlara çözüm getirilip getirilemeyeceğini irdlemiştir.

Pehlivan (2008) çalışmasında; Mülkiyet haklarının hassasiyet içeren bir konu olması hasebiyle kamulaştırma bedel tespitinin önem arz ettiğini vurgulayarak; kamulaştırma bedel tespitinde izlenecek yöntem ve usul hususları ile taşınmaz bedeli üzerinde etken olan konuları değerlendirmiştir.

Evren (2012) çalışmasında; KK'nın uygulama sorunları ve ihtiyaçlar kapsamında yenilenmesine ilişkin öneriler geliştirmiş, kamulaştırma mevzuatı çerçevesinde yapılan mevcut uygulama ve yansımaları hakkında tespitlerde bulunmuş ve bu kapsamda çözüm önerileri sunmuştur.



Engindeniz ve ark. (2015) çalışmalarında; Arazi vasıflı taşınmazların kamulaştırmasında kullanılan gelir yöntemi uygulamalarında çeşitli zorluklarla karşılaşıldığı ve gerçekçi değer tespitinin her zaman yapılamadığını belirterek, gelir yöntemi uygulamalarındaki esasları incelemiş, karşılaşılan zorluklara ve ihtilaflara değinmiş ve çözüm önerilerinde bulunmuşlardır. Tarım arazilerinin kamulaştırılmasına yönelik yapılan kıymetlendirme çalışmalarında karşılaşılan soruları incelemiştir. Türkiye’de tarım arazilerine ait bilgilerin kayıt altında tutulacağı ve yapılandırılacağı bir sistemin geliştirilmesi gerektiğini savunmuşlardır.

Tanrıvermiş ve ark. (2002) çalışmalarında; Kamulaştırma iş ve işlemlerinde en önemli sorunun kamulaştırma değerinin tespiti olduğunu belirterek, ülkemizde kamulaştırmaya yönelik kıymetlendirme çalışmalarında zorunlu olarak kullanılan gelir yöntemiyle tespit edilen arazi değerinin, piyasa değerinden farklı olduğu vurgulanmıştır. Bunun sebebinin ise kapitalizasyon oranının, arazi net gelirinin, objektif ölçülerin vb. tespiti ile ilgili sorunlardan kaynaklı olduğunu belirtmişlerdir. Bu sorunun çözümü hususunda; öncelikle kamulaştırma alanı için kapitalizasyon oranının ve arazilerin net gelirlerinin belirlenmesi gerektiğini daha sonra pazar değeri ve gelir yönteminin birlikte kullanılarak arazilerin değer takdirlerinin yapılması gerektiğini savunmuşlardır.

Karakayacı ve Oğuz (2006) çalışmalarında; Konya ili, Ereğli ilçesinde kâin tarım arazilerinin gelir yöntemiyle kıymetlendirilmesine esas olmak üzere, arazilerin net gelirlerini hesap etmişlerdir ayrıca hile olmayan normal satışlara ait arazi bedellerini tespit etmişlerdir. Hesaplanan ve tespit edilen verilerden yararlanarak Ereğli bölgesine ait sulu ve kuru tarım arazilerinin kapitalizasyon oranlarını tespit etmişlerdir. Bulunan oranın, değerlemesi yapılacak arazinin konumuna göre  $\pm\%1-2$  oranında değişkenlik gösterebileceğini savunmuşlardır.

Gündoğmuş ve Uyar (2016) çalışmalarında; Nazilli ilçesinde kestane işletmelerinden edinilen verileri gelir yönteminde değerlendirerek kestane bahçesi ve kestane ağacı değerlerini tespit etmişlerdir. Bunun için son bir yıl içerisindeki kestane bahçesi alım satım değerlerini, kestane işletmelerinin net gelirlerini tespit ederek kapitalizasyon oranına ulaşmışlardır. Kestane bahçelerinin hesaplanan kapitalizasyon oranına göre değerlerini hesap etmişlerdir. Daha sonra çıplak toprak değeri hesaplanarak birim kestane ağacı değerine ulaşmışlardır.

Leblebici (2011) çalışmasında; Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun yürüttüğü kamulaştırma süreçlerini irdelemiştir. Kamulaştırmaya konu arazilerin değerlemesinde

izlenecek yöntemlerin belirlenmesi, kamulaştırma süreçlerinde uygulanan taşınmaz değerlendirme sisteminin tartışılması, kamulaştırma süreçlerindeki sorunların irdelenmesi, kamulaştırma süreçlerinin tanımlanması gibi hususlara değinerek çözüm önerilerinde bulunmuştur.

Sayın Ertaş (2013) çalışmasında; KK'nın 11. maddesi gereğince arazi vasıflı taşınmazların değerlemesinde kullanılan gelir yönteminin uygulamasından bahsederek, yöresel kapitalizasyon oranı tespiti için kullanılan arazilerin mümkün mertebe toprak kalitesinin ve arazi ekim planının aynı olması gerektiğini vurgulamıştır. Bir tarımsal bölgede toprak kalitesi ve arazi ekim planı aynı olan arazilerin satış fiyatında bazen hatırı sayılır farklılıklar olduğunu belirterek, bunun sebebinin arazilerin birbirine olan konumsal üstünlüklerinden kaynaklandığını bildirmiştir. Bu bilgiler ışığında mevcut gelir yöntemi uygulamasında hesaplanan bölgesel kapitalizasyon oranının ve net gelirin, arazinin değerlendirilmesi için yeterli olmadığını savunarak, bunlara ilave olarak arazi değerlendirme ölçütlerinin konumsal ve niteliksel olmak üzere ikiye ayrılması gerektiğini ve bu ölçütlere ait ağırlık puanlarının da belirtilerek söz konusu hesapta dikkate alınması gerektiğini belirtmiştir. Sayın Ertaş savunduğu arazi değerlendirme modelinin uygulamasında; bölgesel kapitalizasyon oranının tespitinde kullanılacak arazilerin ve değerlemeye konu arazilerin konumsal ve niteliksel değerlerden arındırılarak yalnız değerinin tespit edilmesi gerektiğini ve tespit edilen yalnız değerlerle yöresel kapitalizasyon oranının hesap edilmesi gerektiğini bildirmiştir.

Şahin ve Karadağ Gürsoy (2016) çalışmalarında; Iğdır ilinde 2013, 2014 ve 2015 yılları kapsamında kamulaştırmadan kaynaklı davalara ilişkin ilgili mahkemelerce görevlendirilen bilirkişilerin hazırladığı değerlendirme raporlarını incelemiştir. Bilirkişi raporlarından yola çıkarak tarım arazilerinin değerlemesinde karşılaşılan sorunları tespit etmişlerdir.

Akyol ve ark. (1992) çalışmalarında; Türkiye'de ve gelişmiş bazı ülkelerdeki (Hollanda, Almanya, Fransa, İngiltere, İsveç, Finlandiya, İspanya ve ABD) kamulaştırma çalışmalarını inceleyerek, taşınmaz sahiplerinin kamulaştırmadan kaynaklı mağduriyet yaşamamasına yönelik bazı önerilerde bulunmuşlardır.

### 3. MATERYAL VE YÖNTEM

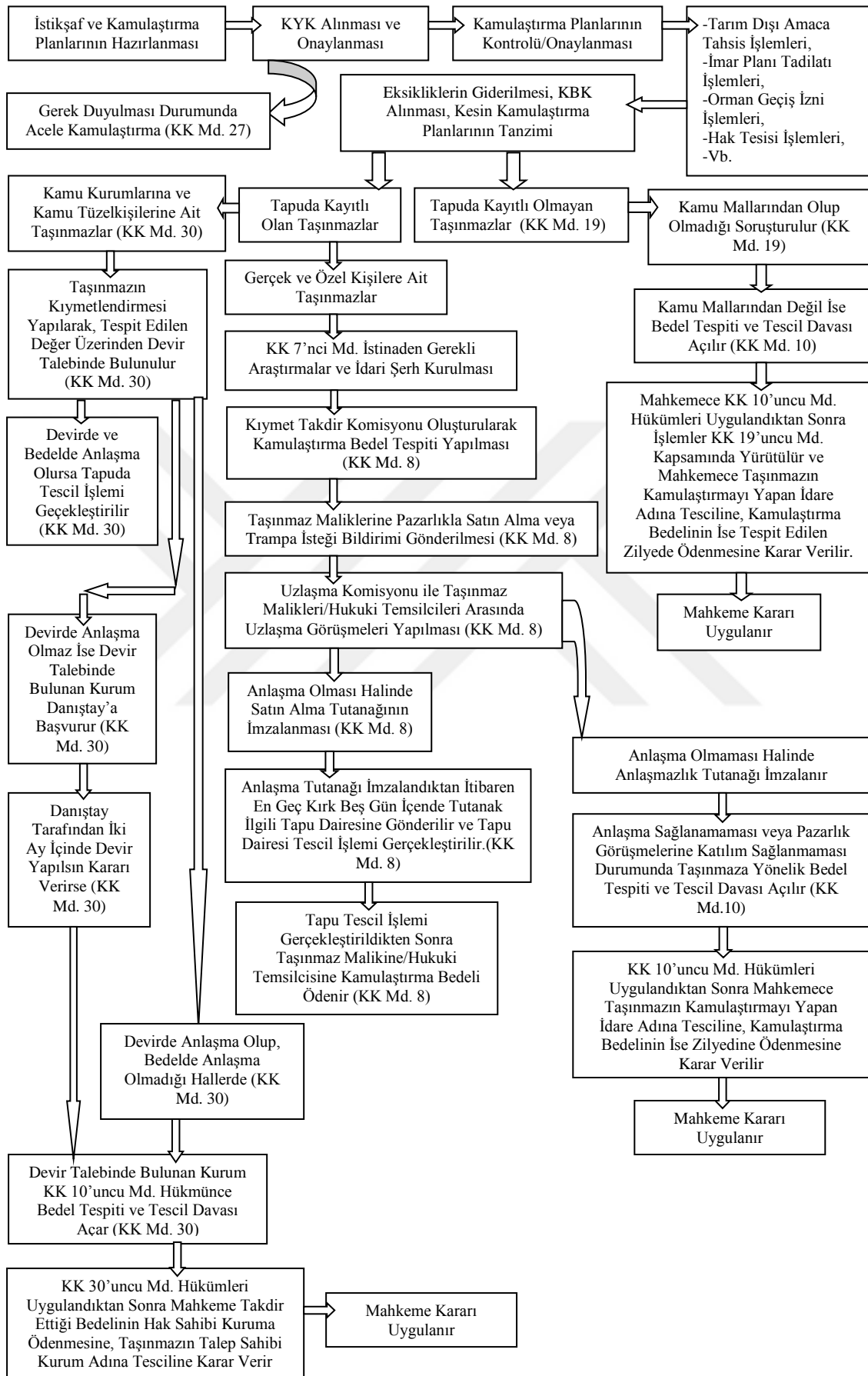
Kamu kurumları ve kamu tüzelkişileri tarafından kamu yararı gözetilerek yürütülen kamulaştırma süreçleri teknik bir hizmet olarak görünse de sürecin tamamı incelendiğinde çeşitli uzmanlıklara haiz kişilerin birlikte çalışmasına ihtiyaç duyulan çok yönlü teknik, idari ve hukuki bir hizmet olduğu anlaşılmaktadır. Kamulaştırma projelerinin tasarı aşamasından başlayarak tapu tescil işlemlerinin tamamlanmasına kadar uzanan, uzun soluklu kamulaştırma süreçleri bu bölümde anlatılarak, süreçlerde karşılaşılan sorunlara değinilmiştir. Kamulaştırma süreçlerinde en çok sorunun yaşandığı ve kabul edilebilirlikten uzak olduğu zaman başka sorunlara da sebebiyet veren kamulaştırma bedelinin tespiti aşaması önemli ve ihtilafli bir husus olması hasebiyle daha önceden yapılmış bir kamulaştırma bedel tespit uygulamasına ait veriler kullanılarak, kamulaştırma bedel tespit çalışması yapılmış ve bunun daha hakkaniyetli olduğu savunulmuştur.

#### 3.1. Enerji Nakil Hattı Kamulaştırması ve Sorunlar

Ülkemiz elektrifikasyon faaliyetleri kapsamında hizmet veren kamu kurumları (TEDAŞ, TEİAŞ, EÜAŞ, EPDK vb.), faaliyetlerinin yürütülmesine yönelik ihtiyaç duyulması halinde kamu yararı gözeterek kamulaştırma yoluyla (mülkiyet ve irtifak) yer temini sağlamaktadır.

Türkiye’de birçok kamu kurumu ve kamu tüzel kişiliği üstlendikleri kamu hizmetlerine yönelik kamulaştırma yapmaktadır. Kamulaştırma işlemlerinin en yoğun ve en aktif şekilde yapıldığı kamu hizmetlerinin başında enerji sektörü yer almaktadır. Enerji sektörü hizmetleri kapsamında ilgili kamu kurumları ve kamu tüzelkişilikleri tarafından tesis edilen enerji nakil hatlarının kamulaştırması, bu tez çalışmasının konusunu oluşturmaktadır. Öncelikle süreç takibinin daha etkin yapılabilmesi için kamulaştırma, devir ve yer tahsis işlemlerini düzenli bir şekilde gösterir iş akış şeması hazırlanmıştır (Çizelge 3.1.).

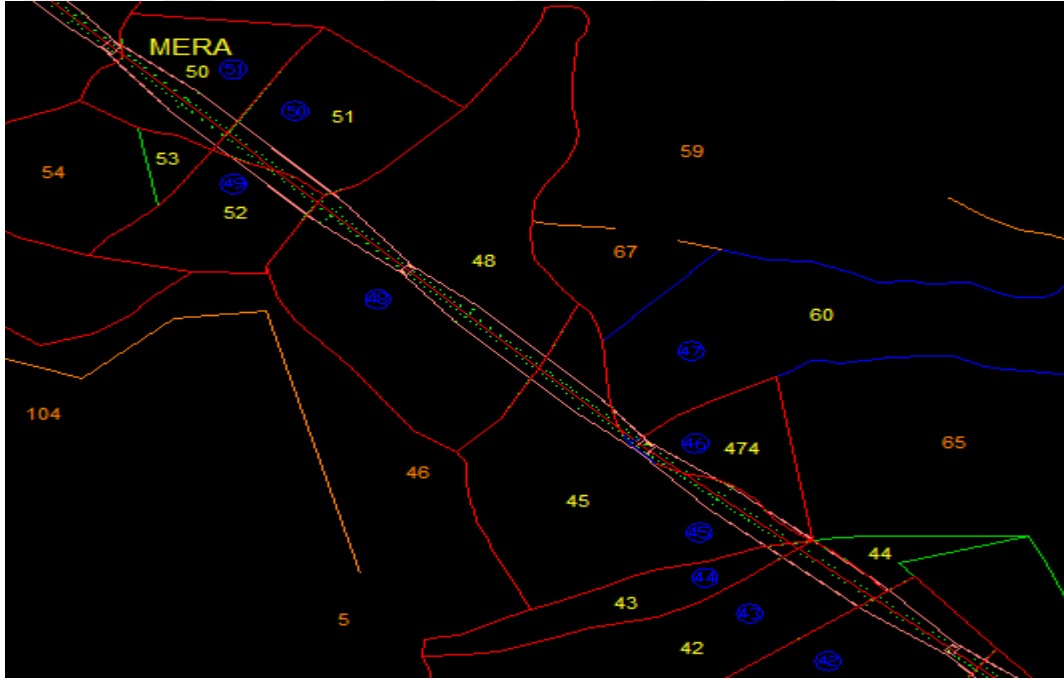
**Çizelge 3.1.** Kamulaştırma, devir ve yer tahsis işlemleri iş akış şeması



### 3.1.1. İstikşaf ve kamulaştırma planlarının hazırlanması

Kamulaştırmayı yapacak idarece kamulaştırması planlanan tesis yerlerinin tespitine yönelik olarak, proje sahasında yapılan metrik ölçümler ve enerji nakil hattına ait sayısal veriler ilgili programlar marifetiyle değerlendirilerek güzergâh planları oluşturulur. Güzergâh planları enerji nakil hattının isabet ettiği taşınmazların kadastro altlığı ile çakıştırılarak kamulaştırmaya tabi taşınmazlar ve bu taşınmazlara ilişkin mülkiyet ve irtifak hakkı kamulaştırma miktarları tespit edilir.

Gerekli mali, idari ve teknik değerlendirmeler yapıldıktan sonra mülkiyet ve irtifak hakkı kamulaştırması yapılacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü, cinsini gösterir ölçekli planlar hazırlanır/hazırlatılır.



Şekil 3.1. ENH güzergah planının kadastro altlığıyla çakıştırılmış halinden bir kesit

### 3.1.2. Kamu yararı kararı alınması ve onaylanması

Kamu yararı kararı vermeye ve onaylamaya yetkili merciler KK'nın 5. ve 6. maddelerinde belirtilmektedir. Örneğin; Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) Yönetim Kurulunca verilen kamu yararı kararının onay merci Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanındır. Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin (TEDAŞ) sahip olduğu enerji nakil hatlarına yönelik kamu yararı kararı verme ve onaylama uygulaması ise iki şekilde

gerçekleşmektedir. Bilindiği üzere TEDAŞ 02.04.2004 tarih, 2004/22 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararıyla özelleştirme kapsamına alınarak 21 dağıtım bölgesine ayrılmış ve 31.08.2013 tarihi itibarıyla 21 dağıtım bölgesinin tamamında özel şirketlerle TEDAŞ arasında hisse devri sözleşmeleri tamamlanmıştır. Dağıtım bölgelerinde hisse devri yapılan şirketlerle TEDAŞ arasında kamulaştırma iş ve işlemlerine ait iş bölümünü düzenleyen 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun (RG: 30.03.2013 tarih, 28603 sayı) Kamulaştırma başlıklı 19. maddesinin birinci fıkrasında, 21 dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren özel şirketlerin kamulaştırma taleplerinin Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) tarafından değerlendirileceği ve uygun görülmesi halinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından kamu yararı kararı verileceği belirtilmektedir. Konuya ilişkin uygulama incelendiğinde 21 dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren özel şirketlerin kamulaştırma taleplerinin EPDK tarafından değerlendirildiği ve uygun görüldüğü hallede Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından kamu yararı kararı verildiği ayrıca verilen kamu yararı kararının onaya tabi tutulmadığı görülmektedir. 21 dağıtım bölgesinin, özel şirketlere hisse devrinden önce tesis edilmiş enerji nakil hatlarının kamulaştırmasında kamu yararı kararı TEDAŞ Yönetim Kurulu tarafından verilmekte ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı tarafından onaylanmaktadır.

### **3.1.3. Kamulaştırma planlarının kontrolü/onaylanması**

Kamulaştırmayı yapan idare tarafından yapılan/yaptırılan proje sahasının isabet ettiği taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü, cinsini gösterir ölçekli planlar kontrol ve onay işlemleri için Kadastro Müdürlüklerine gönderilir. Kadastro kontrol ve onay işlemlerinden sonra proje sahasındaki taşınmaz mallara ilişkin kamulaştırma, devir, kullanma izni ve yer tahsis işlemleri başlatılır.

### **3.1.4. Gerek duyulması durumunda acele kamulaştırma**

KK'nın 27. maddesinde hüküm altına alınan acele kamulaştırma, enerji nakil hattı kamulaştırmalarında Cumhurbaşkanınca aceleliğine karar alınan durumlarda uygulanmaktadır.

Kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırmaya yönelik harita ve planları hazırlanan/hazırlatılan taşınmaz mallara ait acele kamulaştırma kararı alınmasına müteakip KK'nın 27. maddesi kapsamında kıymet takdiri dışındaki işlemleri sonradan

tamamlamak üzere gerekli işlemlerin yürütülmesi için ilgili mahkemeye başvuruda bulunur. Mahkeme yedi gün içinde KK çerçevesinde kamulaştırılacak taşınmaz malların değerini tespit eder. Tespiti yapılan kamulaştırma bedelleri KK'nın 27. maddesinde öngörülen şekilde hak sahipleri adına bankaya yatırılmasından sonra mahkemece söz konusu taşınmaz mallara el konulabilir. Taşınmaz mallara el konulması mukabilinde acele kamulaştırma sürecinde sonradan tamamlanmak üzere yapılmayan iş ve işlemler sırasıyla kamulaştırmayı yapan idare tarafından yürütülür.

### **3.1.5. Tahsis işlemleri, plan tadilatları, orman geçiş izinleri ve hak tesisi**

Proje sahası tarım arazisi, mera, yaylak, kışlak gibi kullanım amacına münhasır alanlara isabet ediyor ise enerji nakil hattı tesis yerleri için tahsis değişikliği yapılması gerekmektedir. Bunun için kamulaştırmayı yapan idare kamu yararı kararı ile birlikte ilgili mercilerine başvuruda bulunur. Örneğin, mera, yaylak, kışlak arazilere isabet eden ENH tesis yerlerine yönelik tahsis değişikliği işlemleri için kamulaştırmayı yapan idare kamu yararı kararı ve gerekli evraklar ile Tarım ve Orman Bakanlığı İl Müdürlüklerine başvuruda bulunur. 4342 sayılı Mera Kanununun (RG: 28.02.1998 tarih, 23272 sayı) 6. maddesi gereğince oluşturulan komisyonun ve Defterdarlığın uygun görüşü üzerine talep edilen yerin tahsis değişikliği Valilikçe yapılarak vakıf merası ise vakıf adına değil ise Hazine adına tescil edilir. Tahsis değişikliğinden sonra ENH tesis yerleri için gerekli izin işlemleri sağlanır.

ENH tesis yerleri imar planlı alanlara isabet ettiği hallerde, kamulaştırmayı yapan idarenin başvurusu üzerine ilgili Belediye encümen kararına bağlı olarak ENH tesis yerleri imar planına işlenir. Bu işlem imar plan tadilatı kapsamındadır. İmar plan tadilatı işleminin uygulama sırası kamulaştırmayı yapan idarenin tasarrufuna göre farklılık göstermektedir. Kamu yararı kararından sonra veya önce imar plan tadilatı işlemi yapılmaktadır. Ancak kamu yararı kararından önce imar plan tadilatı yapılması uygulamasında sorun yaşanabilmektedir. Bu hallerde kamu yararı kararı henüz temin edilmediğinden Belediye ilgili merci, imar plan tadilatının yapılabilmesi için ENH tesisinin isabet ettiği taşınmaz malın sahibinden konuya ilişkin muvafakat belgesi alınmasını talep edebilmektedir. Taşınmaz sahibinin muvafakat belgesi vermemesi durumunda, imar plan tadilatı işlemi yapılamamakta ve kamulaştırma işlemlerine başlanılamamaktadır.

Enerji nakil hatlarının orman sayılan alanlara isabet etmesi durumunda, işgal edilen ormanlık alanlar için 6831 sayılı Orman Kanunu'nun (RG: 08.09.1956 tarih, 9402 sayı) 17. maddesi ve ek madde 11/c kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığından izin ve irtifak hakkı işlemleri sağlanmaktadır.

Enerji nakil hatları devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere veya Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlara isabet ettiği durumlarda işgal edilen yerlere yönelik hak tesisi sağlanır. Örneğin, TEDAŞ ile hisse devri sözleşmeleri imzalayarak 21 dağıtım bölgesinde faaliyet gösteren özel şirketlerin tesis ettikleri enerji nakil hatları, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere veya Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlara isabet ettiği hallerde, özel şirketler Elektrik Piyasası Kanunu'nun 19. maddesinin 8/a kapsamında irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni alınmasına yönelik EPDK'ya talepte bulunur. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun talebi uygun görmesi üzere özel şirketlerin tüzel kişilikleri ile Maliye Bakanlığı arasında özel hukuk tüzel kişilerin lisans süresince geçerli irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmeleri düzenlenir.

Kamulaştırma projesi sit alanlarına veya devletin koruma altına aldığı diğer bölgelere isabet etmesi halinde gerekli izinler ilgili mercilerden temin edilir.

### **3.1.6. Eksikliklerin giderilmesi, kamulaştırmaya başlama kararı alınması, kesin kamulaştırma planlarının tanzimi**

Kamu yararı kararının alınması ve onaylanmasından sonra çeşitli sektörlerde hizmet veren ilgili kamu kurum ve kamu tüzelkişilere kamulaştırma planları gönderilerek konu hakkında bilgilendirme yapılır, görüş ve önerileri talep edilir. Bu uygulamada amaç hizmet sektörlerinin bilgilendirilerek kamulaştırma proje alanında yapılmakta olan diğer çalışmalardan haberdar olmak, gerekli tedbir ve önlemleri almaktır. Temelinde ise amaç; kamu hizmeti veren kurum ve kuruluşların planlı ve programlı bir şekilde çalışmasını sağlayarak oluşabilecek kamu zararlarının önüne geçebilmektir. Ancak uygulama yönünden kurumların bu husus üzere planlı ve programlı çalışmadığı, yeterli düzeyde organize olamadığı, aynı proje sahasında sıralı olarak gerçekleştirilmesi gereken projelerin eş zamanlı yürütüldüğü ve bu durumun bazen kamu zararına sebebiyet verdiği bilinmektedir. Örneğin; harita ve planları hazırlanarak kamulaştırma çalışmaları yürütülen bir proje bölgesinde arazi toplulaştırma veya kadastro paftalarının yenilenmesi uygulamalarına başlanıldığını görmek pratikte çokça karşılaşılan durumlardandır. Arazi toplulaştırması ve kadastro paftalarının yenilenmesi uygulamalarında, proje bölgesinde



yer alan parsellerin hukuki ve geometrik durumlarının değişmesi, kamulaştırma işleri ve işlemleri kapsamında yapılan planların ve diğer çalışmaların zayı olmasına neden olmaktadır. Bu tür durumlarda, arazi toplulaştırması veya kadastro paftalarının yenilenmesi çalışmalarının tamamlanması beklenilmekte, kamulaştırma projeleri durdurulmaktadır. Tüm bunların mali, sosyal, hukuki, idari, teknik yönden sorun olarak yansıması olmaktadır. Kamulaştırmayı yapan idarenin mali ve iş kayıplarının olması, kamulaştırma bedellerinin hak sahiplerine ödenmemesinden kaynaklı sosyal ve idari sorunların meydana gelmesi ve neticesinde hukuki süreçlerin başlaması bunlardan bazılarıdır.

Kamulaştırmayı yapan idare diğer kurumlardan gelen görüş ve nerileri de dikkate alarak durum değerlendirmesi yaparak gerekli eksiklik ve düzeltmeleri yapar. Son haliyle yönetim kurulları kamulaştırmaya başlama kararı alır. Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda kamulaştırma planları tanzim edilir.

### **3.1.7. Tapuda kayıtlı olan taşınmazlar**

Kamu kurum veya kamu tüzel kişilere ait taşınmaz mallar KK'nın 30. maddesi kapsamında devir alınırken, gerçek ve özel kişilere ait taşınmaz mallar ise aynı kanunun 8. maddesinde tanımlanan usule göre satın alınır.

#### **3.1.7.1. Gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların kamulaştırması**

Kamulaştırmayı yapan idarenin yönetim kurulunca kamulaştırmaya başlama kararı verildikten sonra güzergâh planında kamulaştırmaya konu taşınmazlara yönelik tespit işlemlerine başlanılır. Ayrıca kamulaştırmayı yapan idare, kamulaştırma güzergâh planının isabet ettiği taşınmazların kamulaştırmasını tapu siciline şerh verilmek üzere ilgili tapu idaresine resmi yazıyla bildirir.

Kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırmaya konu taşınmazların malikleri veya varsa zilyetleri tespit edilerek maliklerin/zilyetlerin adres bilgileri araştırılır. Adres tespitinde öncelikle nüfus kayıtlarından yararlanılır. Adreslerin nüfus kayıtlarından tespit edilememesi halinde; tapu sicil müdürlüklerinde, vergi dairelerinde, il ve ilçe seçim kurullarında, belediye emlak servislerinde, muhtarlıklarda vb. yapılacak araştırmalarla adres tespitleri yapılır. Kamulaştırmayı yapan idarece yapılan tüm araştırmalar neticesinde adres tespitinin yapılamaması durumu için Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin

E.2004/10816 K.2005/723 kararı amirdir. Söz konusu kararda kamulaştırmayı yapan idarenin KK'nın 10. maddesi gereği mahkemeye başvurma hakkının doğması için, aynı kanunun 8. maddesinde hüküm altına alınan satın alma usulünün sonuçsuz kalması gerektiğini bildirerek, davalının adresinin KK'nın 7. maddesinde belirtilen mercilerden usulüne uygun şekilde araştırılmadığı ve davalıya usulüne uygun olarak anlaşmaya varabilmek için tebligat yapılmadığı durumlarda, kamulaştırmayı yapan idarenin KK'nın 10. maddesine göre dava hakkının doğmadığını belirtmiştir. Bu itibarla, Yargıtay Kararında belirtilen usullere uygun şekilde yapılan uygulamalar neticesinde taşınmaz malikinin veya zilyedinin adresi tespit edilemez ise kamulaştırmayı yapan idarenin KK'nın 10. maddesine göre dava hakkının doğduğunu söyleyebiliriz.

Kamulaştırmayı yapan idarece, kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibinin ölü oluşu tespit edilmesi halinde, vârisler ve vârislerin adresleri Nüfus Müdürlüklerinde yapılan araştırmalarla tespit edilir. Kamulaştırma süreçlerinde bu durumla çokça karşılaşılmaktadır. Vârislerin veraset ilamı çıkartarak tapu dairesinde intikal işlemini gerçekleştirmesi, uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı tarihe yetiştirilemediği hallerde, ilgili taşınmaz için kamulaştırma süreci uzamaktadır. Tapu kayıtlarının güncel olmama durumu kamulaştırma süreçlerinin uzamasına sebebiyet veren bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kamulaştırmayı yapan idarenin talebi üzerine ilgili vergi dairesi istenilen taşınmazlar mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı yok ise beyan yerine geçecek değeri takdir ederek bir ay içerisinde gönderir.

KK'nın 8. maddesi gereğince tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallara yönelik yapılacak kamulaştırmalarda, kamulaştırmayı yapan idarenin öncelikle adı geçen kanun maddesinde tanımlanan şekilde satın alma usulünü uygulanması esastır. Satın alma usulü uygulamasına, bu tez çalışmasının giriş bölümünde ('Satın alma usulü' başlığı altında) detaylıca değinildiğinden tekrar anlatılmayacaktır.

Satın alma usulü uygulamasında birçok sorunla karşılaşılmaktadır. Bunların başında kamulaştırmayı yapan idarelerin kıymet takdir komisyonlarınca tespit edilen kamulaştırma bedellerinin çoğunlukla rayiç değerlerden uzak olması, kamulaştırmaya konu taşınmaz mal maliklerinin uzlaşma görüşmelerine katılımının düşük olması ve uzlaşmaya varılan taşınmaz mal maliklerinin veya maliklerin hukuki temsilcilerinin sayısının az olması gibi sorunlar gelmektedir. Örneğin; TEDAŞ Harita ve Kamulaştırma Müdürlüğü TEDAŞ bünyesindeki ENH tesislerine yönelik 2013-2018 yılları arasında kamulaştırma işlemi yürütülen toplam malik sayısı uzlaşma durumları tespiti için çalışma

yapmış, neticesinde, Çizelge 3.2.'de belirtilen sonuçlara ulaşmıştır; Söz konusu çalışma EK-1 de sunulmuştur.

**Çizelge 3.2.** 2013-2018 yılları arasında kamulaştırmaya yönelik malik uzlaşma durumu

<b>Yıl</b> <b>Tmud</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b> (01.01.2018- 01.03.2018 tarihleri arası)
<b>Malik Sayısı</b>	3.605	8.864	10.773	26.679	31.503	6233
<b>Uzlaşılmalık Sayısı</b>	1.433	1.543	2.920	2.724	2.495	0
<b>Uzlaşması Devam Eden Malik Sayısı</b>	2.172	7.321	7.854	23.956	29.008	6233
<b>Malik Uzlaşma Oranı</b>	%40	%17	%27	%10	%8	%0

2013-2018 yıllarını kapsayan yıllara sâri genel analizde; 87.657 adet taşınmaz malikinden 11.115 adediyle uzlaşmaya varılırken, 76.544 adedine yönelik gerekli işlemlerin (uzlaşma sağlanamadı veya henüz uzlaşma görüşmeleri yapılmadı) devam etmek olduğu, uzlaşma oranının ise %13 olduğu tespit edilmiştir.

Kamulaştırmayı yapan idarenin kıymet takdir komisyonunca tespit edilen kamulaştırma bedellerinin çoğunlukla rayiç değerinden uzak olmasının birçok nedeni bulunmaktadır. Bunları şöyle sıralayabiliriz;

- Arazi vasıflı taşınmaz malların kıymetlendirmesinde kullanılan kapitalizasyon oranı seçimi,
- İrtifak hakkı kamulaştırmalarında değer düşüklüğü oranının belirlenmesi,
- Taşınmaz değerlemede kullanılmak üzere temin edilen verilerin çoğunlukla yetersiz sayıda olması, sağlıklı olmaması, güncel olmaması vb.,
- Arsa vasıflarına haiz arazilerin tespitinde ve değerlemede yapılan hatalar,
- Değerleme uygulamasına yönelik saha çalışmasında yapılan hatalar,
- Kamulaştırma bedeli tespitinde, KK'nın taşınmazın cinsine göre belirlediği yöntem zorunluluğu,

### **3.1.7.2. Kamu kurumlarına ve kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz malların devri**

KK'nın 30. maddesine göre kamu kurumlarına ve kamu tüzel kişilerine ait taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları başka bir kamu kurumu veya kamu tüzel kişisi tarafından kamulaştırılmamaktadır.

Kamuya ait bir taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının tekrar kamuya aktarılmasının anlamsız olduğu bilinciyle kamu ihtiyacının hâsıl olması durumunda kamu kurum ve tüzel kişileri arasında taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları devir edilmektedir. Kamu kurum ve tüzel kişileri arasında gerçekleşen devir işlemlerine ait tüm uygulamalar bu tez çalışmasının giriş bölümünde ('Kamu kurumları arasında taşınmaz mal devri' başlığı altında) detaylıca anlatıldığından tekrar edilmeyecektir.

Kamuya ait taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının devir işlemleri kapsamında 12.09.2018 tarih ve 30533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı genelgesi amirdir. Söz konusu Genelgede şu hükümlere yer verilmiştir;

"Kamu Kurum ve Kuruluşları (belediyeler ve il özel idareleri hariç) ile sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamu kurum ve kuruluşlarına ait şirketler, kendi mülkiyetlerinde veya tasarruflarında bulunan taşınmazlarıyla ilgili olarak; kamu kurum ve kuruluşları, vakıf, dernek veya bunların şirketlerine, gerçek veya tüzel kişilere; satış, kira, irtifak, takas, tahsis, devir ve benzeri her türlü tasarrufa yönelik işlemlerini, bakanlıklar ile bağlı, ilgili ve ilişkili kamu kurum ve kuruluşlarında bakan yardımcısı, diğer kamu kurum ve kuruluşlarında üst yönetici başkanlığında teşkil ettirilen komisyonlar vasıtasıyla yapacaklardır."

Bu bağlamda ENH tesis yerlerine yönelik devir işlemi mevzubahis olduğunda, devir talebinde bulunulan kamu idaresi devir işleminin gerçekleşmesine yönelik karar alması halinde söz konusu devir işlemine ilişkin olarak 12.09.2018 tarih ve 30533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı genelgesi kapsamında gerekli işlemleri tesis eder. Neticenin müspet olması halinde ilgili devir işlemi KK'nın 30. maddesi kapsamında yürütülerek neticelendirilir.

### **3.1.8. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar**

Enerji nakil hatları tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlara isabet ettiği hallerde, tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz mallara yönelik kamulaştırma işlemi KK'nın 19.

maddesi hükümleri ve esasları doğrultusunda tanımlandığı şekilde yürütülerek neticelendirilir. Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların kamulaştırılmasına yönelik tüm uygulamalar bu tez çalışmasının giriş bölümünde ('Kamulaştırılacak taşınmaz malın tapuda kaydının olmaması halinde taşınmazın tescili ve zilyedin hakları' başlığı altında) anlatıldığından tekrar edilmeyecektir.

Kamulaştırması yapılacak taşınmaz malın malikinin olmaması hak sahibinin tespitine yönelik hukuki sürecin başlamasına neden olmakla birlikte bu süreç kamulaştırmayı yapan idareye ek maliyetler getirmektedir. Ayrıca bu durum kamulaştırma sürecinin uzamasına da sebebiyet vermektedir.

### **3.2. Enerji Nakil Hattı Tesis Yerlerinin Kamulaştırılmasına Yönelik Değerleme Uygulaması**

ENH tesis yerlerinin kamulaştırılmasında en önemli aşama olan kamulaştırma bedelinin tespiti, hassasiyet ve uzmanlık gerektiren bir konu olmakla birlikte kabul edilebilirlikten ve gerçeklikten uzak olduğu hallerde birçok soruna sebebiyet verebilmektedir. Mülkiyet haklarının korunması, kamulaştırma süreçlerinin uzamaması, kamu zararının önüne geçilmesi, devlet vatandaş ilişkilerinin korunması, kamunun iş ve zaman kayıplarının önlenmesi, hukuki süreçlerin önüne geçilmesi gibi birçok husus kamulaştırma bedel tespitinin kabul edilebilirliğine ve rayiç değere yakınlığına bağlıdır.

Konunun hassasiyeti ve külfetinin büyük olduğu bilinciyle ülkemizde gerçekleştirilen ENH kamulaştırmalarına ait kamulaştırma bedel tespiti uygulamaları incelenmiştir. Bunlardan bir tanesi de kamulaştırması TEDAŞ tarafından yürütülen ve kıymet takdir çalışması 2016 yılında yapılan Solperen HES – Üzümlü HES Erzincan TM1 - 2 numaralı direk arasındaki enerji nakil hattıdır. Erzincan ili sınırları içinde inşa edilen bu enerji nakil hattına yönelik yürütülen kamulaştırma sürecinde, taşınmaz sahipleriyle kamulaştırmayı yapan idare arasında uzlaşma oranının düşük olduğu görülmüş olup gerekçeleri araştırılmıştır. Öncelikle kamulaştırmayı yapan idarece takdir edilen kamulaştırma bedellerinin rayiç değere yakınlığının tespitine yönelik değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bunun için söz konusu enerji nakil hattına ait tesislerin isabet ettiği yerlerin kamulaştırılmasında kullanılan verilerden yararlanılmıştır. Bu verilerin 2016 yılının Mart ayına ait olması gerekçesiyle, bu tezdeki kamulaştırma bedel tespit çalışması 2016 yılının Mart ayını esas alarak hazırlanmıştır.

### 3.2.1. Kamulaştırmaya konu proje sahası hakkında genel bilgiler

Erzincan ili, Üzümlü ilçesi, Çardaklı köyü/mahallesi sınırları içinden başlayıp sırasıyla Göller, Karakaya, Bayırbağ köylerinden/mahallelerinden geçerek Çay köyü/mahallesi sınırları içinde biten Solperen HES – Üzümlü HES Erzincan TM1 - 2 numaralı direk arasındaki ENH güzergâhı toplamda 11.293,11 m uzunluğundadır. Söz konusu güzergâh kamulaştırmaya konu toplam 57 adet kadastro parseline isabet etmektedir.

Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde yer alan Üzümlü ilçesi Erzincan'a yaklaşık 23 km uzaklıkta olup ulaşım günün her saati rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı şekilde Üzümlü ilçesinden Çardaklı, Göller, Karakaya, Bayırbağ ve Çay köylerine/mahallelerine uzaklıklar yaklaşık 2 km ile 15 km arasında değişmekte olup ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Üzümlü ilçe merkezinin rakımı 1.250,00 metredir. Coğrafyada karasal iklim hâkimdir. Bölgede tarımsal olarak buğday, çavdar, fiğ yetiştiriciliği ve nadas uygulaması yapılmaktadır. Ayrıca meyve olarak üzüm, kiraz, elma, armut vb., sebze olarak domates, biber, patlıcan, kabak, salatalık vb. yetiştirilmektedir. Yaygın olmamakla birlikte küçük çapta küçükbaş hayvan yetiştiriciliği de yapılmaktadır. Ayrıca ENH güzergâhında bulunan iki parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.



Şekil 3.2. Kamulaştırmaya konu olan ENH güzergahının uydu görüntüsü

### 3.2.2. Kamulaştırmaya konu taşınmaz malların cinsi, nevi ve yüzölçümü

ENH'nın isabet ettiği kamulaştırmaya esas 57 adet kadastro parselinin ayrıntılı tapu kayıtları incelenmiş olup tamamının arazi cinsinde olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan arazi çalışması ve araştırma neticesinde; ENH tesislerinin Çay mahallesinde isabet ettiği tüm parsellerin Üzümlü Belediyesi mücavir alanı içinde bulunması, Belediye hizmetlerinden yararlanması ve etrafında meskûn olması gerekçeleriyle arsa vasfına haiz olduğu değerlendirilmiştir. ENH tesislerinin isabet ettiği diğer tüm parsellerin ise tapu kayıtlarında belirtildiği gibi arazi vasfında olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak ENH güzergâhında bulunan kamulaştırmaya esas toplam 57 adet araziden 7 adedinin sulanabilir olduğu, 41 adedinin susuz olduğu, 9 adedinin ise arsa vasıflı olduğu belirlenmiştir.

Kamulaştırmaya esas arazilerin tamamının nevi tarım arazisi olmakla birlikte tapu kayıtlarında arazilerin ana taşınmaz nitelikleri sulu tarla, susuz tarla, bahçe vb. olarak kayıtlıdır.

Kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsini, nev'ini ve yüzölçümünü gösterir tablolar Çizelge 3.3., 3.4., 3.5., 3.6., 3.7.'de düzenlenmiştir. Yüzölçümü bilgileri taşınmazların tapu kayıtlarından edinilmiştir.

**Çizelge 3.3.** Çardaklı köyü/mahallesi kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsi, nevi ve yüzölçümü

K/M	Ada	Parsel	Cinsi	Nevi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Çardaklı	103	14	Arazi	Tarım Arazisi	13.912,27
Çardaklı	103	27	Arazi	Tarım Arazisi	14.544,83
Çardaklı	103	28	Arazi	Tarım Arazisi	19.194,23
Çardaklı	103	29	Arazi	Tarım Arazisi	5.270,00
Çardaklı	103	35	Arazi	Tarım Arazisi	6.321,89
Çardaklı	103	36	Arazi	Tarım Arazisi	13.461,03
Çardaklı	104	3	Arazi	Tarım Arazisi	11.072,52
Çardaklı	104	4	Arazi	Tarım Arazisi	5.719,91
Çardaklı	107	1	Arazi	Tarım Arazisi	20.677,66
Çardaklı	107	3	Arazi	Tarım Arazisi	9.167,84
Çardaklı	107	6	Arazi	Tarım Arazisi	15.916,89
Çardaklı	107	7	Arazi	Tarım Arazisi	3.863,60
Çardaklı	110	13	Arazi	Tarım Arazisi	7.293,07
Çardaklı	110	14	Arazi	Tarım Arazisi	8.195,99
Çardaklı	110	15	Arazi	Tarım Arazisi	4.918,42
Çardaklı	110	18	Arazi	Tarım Arazisi	14.708,05
Çardaklı	110	19	Arazi	Tarım Arazisi	34.258,94
Çardaklı	142	34	Arazi	Tarım Arazisi	6.181,15
Çardaklı	145	1	Arazi	Tarım Arazisi	7.776,48
Çardaklı	145	2	Arazi	Tarım Arazisi	2.470,74
Çardaklı	145	3	Arazi	Tarım Arazisi	1.999,79



**Çizelge 3.4.** Göller köyü/mahallesi kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsi, nevi ve yüzölçümü

K/M	Ada	Parsel	Cinsi	Nevi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Göller	-	25	Arazi	Tarım Arazisi	8.125,00
Göller	-	26	Arazi	Tarım Arazisi	2.750,00
Göller	-	35	Arazi	Tarım Arazisi	4.000,00
Göller	-	36	Arazi	Tarım Arazisi	12.500,00
Göller	-	41	Arazi	Tarım Arazisi	13.625,00
Göller	-	42	Arazi	Tarım Arazisi	12.750,00
Göller	-	43	Arazi	Tarım Arazisi	3.500,00
Göller	-	45	Arazi	Tarım Arazisi	13.125,00
Göller	-	48	Arazi	Tarım Arazisi	21.375,00
Göller	-	51	Arazi	Tarım Arazisi	6.000,00
Göller	-	52	Arazi	Tarım Arazisi	4.750,00
Göller	-	60	Arazi	Tarım Arazisi	20.000,00
Göller	-	61	Arazi	Tarım Arazisi	11.500,00
Göller	-	474	Arazi	Tarım Arazisi	3.761,00

**Çizelge 3.5.** Karakaya köyü/mahallesi kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsi, nevi ve yüzölçümü

K/M	Ada	Parsel	Cinsi	Nevi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Karakaya	-	1155	Arazi	Tarım Arazisi	4.800,00
Karakaya	-	1614	Arazi	Tarım Arazisi	6.160,00
Karakaya	-	1615	Arazi	Tarım Arazisi	15.540,00
Karakaya	-	1715	Arazi	Tarım Arazisi	2.200,00
Karakaya	-	1716	Arazi	Tarım Arazisi	1.900,00
Karakaya	-	1718	Arazi	Tarım Arazisi	3.790,00
Karakaya	-	1719	Arazi	Tarım Arazisi	3.990,00
Karakaya	-	1762	Arazi	Tarım Arazisi	5.840,00
Karakaya	-	1763	Arazi	Tarım Arazisi	6.600,00
Karakaya	-	1764	Arazi	Tarım Arazisi	3.480,00

**Çizelge 3.6.** Bayırbağ köyü/mahallesi kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsi, nevi ve yüzölçümü

K/M	Ada	Parsel	Cinsi	Nevi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Bayırbağ	-	1541	Arazi	Tarım Arazisi	42.200,00
Bayırbağ	-	1542	Arazi	Tarım Arazisi	17.856,00
Bayırbağ	-	1545	Arazi	Tarım Arazisi	6.525,00

**Çizelge 3.7.** Çay köyü/mahallesi kamulaştırmaya esas taşınmazların cinsi, nevi ve yüzölçümü

K/M	Ada	Parsel	Cinsi	Nevi	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Çay	377	26	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	4.404,45
Çay	377	27	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	1.842,76
Çay	377	28	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	1.527,95
Çay	377	29	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	396,76
Çay	377	30	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	4.946,94
Çay	377	31	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	3.439,19
Çay	377	32	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	3.982,89
Çay	380	3	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	1.262,23
Çay	381	1	Arsa Vasıflı	Tarım Arazisi	385,13

### 3.2.3. Taşınmaz malların değerini etkileyebilecek nitelik ve unsurlar

ENH güzergâhında bulunan kamulaştırmaya konu taşınmaz malların kıymetini etkileyebilecek nitelik ve unsurları maddeler halinde şu şekilde sıralayabiliriz;

#### 3.2.3.1. Mevkisi

ENH güzergâhının isabet ettiği taşınmazlar Erzincan ili, Üzümlü ilçesinde kâin Çardaklı, Göller, Karakaya, Bayırbağ ve Çay mahalleleri/köyleri sınırları içinde yer almaktadır. ENH güzergâhı Erzincan havzasının kuzeyinde uzanan Esence Dağları sahasında kalmaktadır.

#### 3.2.3.2. İklim koşulları

Erzincan ilinde karasal iklim hâkim olmakla birlikte yüzey şekilleri, ovaları ve etrafının dağlarla çevrili olması etkenlerinden kaynaklı, yer yer farklı iklimler görülmektedir. Erzincan ili sınırları içinde yıllara sâri bilimsel araştırma ve gözlemlerle elde edilen yıllık ortalama iklim verileri Çizelge 3.8.'de belirtildiği gibidir.

**Çizelge 3.8.** Erzincan il sınırları içinde yıllık iklim verileri

Meteorolojik gösterge	Erzincan
Ortalama sıcaklık (C°)	10,8
En yüksek sıcaklık (C°)	40,6
En düşük sıcaklık (C°)	-25,2
Ortalama donlu gün sayısı	106,8
Ortalama nisbi nem %	62
En düşük nisbi nem %	8
Ortalama yağış miktarı (mm)	380,6
Ortalama yağış ve gün sayısı	104,9
Ortalama karla örtülü gün sayısı	47,6
En yüksek kar örtüsü kalınlığı (cm)	55

### 3.2.3.3. Toprak yapısı

ENH güzergâhında bulunan parsellerin toprak yapıları her yerde aynı olmamakla birlikte genel olarak Çizelge 3.9.'da belirtildiği gibidir.

**Çizelge 3.9.** Kamulaştırma proje sahasında bulunan parsellere ait genel toprak yapısı

Toprak grubu	Kumlu
Profil derinliği	Derin
Eğim durumu	% 1-45
Bünye	İyi
Sulama durumu	Sulu ve susuz
Organik madde	Orta
Erozyon riski	Yok

### 3.2.3.4. Topoğrafik durumu

ENH güzergâhında bulunan parsellerin bir kısmı düz olmakla birlikte düşük, orta ve yüksek eğime sahip parsellerde bulunmaktadır.

### 3.2.3.5. Sulama durumu

ENH güzergâhında yer alan parsellerin önemli bir kısmında sulama olanakları bulunmamaktadır. Yapılan arazi çalışmaları neticesinde<sup>3</sup> ENH güzergâhında bulunan kamulaştırmaya esas toplam 57 adet araziden;

- 7 adedinin sulanabilir arazi olduğu,
- 41 adedinin susuz arazi olduğu,
- 9 adedinin ise arsa vasıflı sulanabilir arazi olduğu,

belirlenmiştir.

### 3.2.3.6. Ulaşım durumu

ENH güzergâhında yer alan parsellerin genel olarak ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Üzümlü ilçe merkezi doğu batı doğrultusunda uzanan Uluslararası E-80 Karayolunun yaklaşık 5 km kuzeyindedir. ENH güzergâhında bulunan köylerin/mahallelerin Üzümlü ilçe merkezine ve Erzincan Merkez ilçesine ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.

### 3.2.3.7. Pazarlama durumu

Kamulaştırma sahasında bulunan taşınmaz mallar üzerinde yetiştirilen ürünlerin pazarlanması hususunda sorun yaşanmamaktadır.

### 3.2.3.8. Münavebe sistemi

ENH güzergâhında tarım arazisi olarak değerlendirilen parsellerde gerek sulu gerekse susuz olarak kullanılan durumları itibarıyla buğday ve fiğ münavebesinin nadassız olarak uygulanabileceği kanaatine varılmıştır. Söz konusu güzergâhta bulunan sulu ve susuz tarım arazilerinde kullanılan münavebe sistemleri Çizelge 3.10. ve Çizelge 3.11.'de gösterilmiştir.

<sup>3</sup> ENH güzergâhında bulunan 4 adet arazi tapu kaydında susuz tarla olarak kayıtlıyken yapılan arazi çalışmalarında sulu tarla oldukları tespit edilmiş olup taşınmaz değerlendirilmesinde sulu tarla olarak değerlendirilmiştir.

**Çizelge 3.10.** Sulu tarım arazilerinde münavebe sistemi

Buğday	+	Fiğ
Buğday	+	Arpa

**Çizelge 3.11.** Susuz tarım arazilerinde münavebe sistemi

Buğday	+	Buğday				
Buğday	+	Buğday	+	Nadas		
Buğday	+	Nadas				
Buğday	+	Çavdar				
Buğday	+	Çavdar	+	Nadas		
Buğday	+	Nadas	+	Çavdar	+	Nadas
Buğday	+	Fiğ				

### 3.2.3.9. Diğer hususlar

ENH güzergâhının isabet ettiği taşınmaz mallara ve taşınmazların bulunduğu ilçe/köylere/mahallelere ilişkin olarak;

- Nüfus yoğunluğu çok düşük seviyededir,
- İlçe, köy/mahalle yerleşkelerinde yaşayan halkın gelir durumu orta seviyededir,
- Toprağa bağımlılık orta seviyededir. Birçok tarım arazisinde birkaç yıl tarım yapılmadığı gözlemlenmiştir,
- Taşınmaz malların tamamına yakını çok hisseli mülkiyete sahiptir,
- Taşınmaz malların bir kısmının tapu kaydında kısıtlılık (İpotek, haciz vb.) olduğu görülmüştür,
- İlçe, köy/mahalle sınırları içinde güvenlik sorunu olmamakla birlikte sağlık koşulları iyi seviyededir,
- Taşınmaz malların alım satın işlemlerine yönelik bir pazar oluşmamıştır. Alım satım kolaylığı bulunmamaktadır,
- Kamulaştırmaya konu taşınmaz mallara yakın akaryakıt istasyonları ve akaryakıt temin edebilecekleri tarım kooperatifleri bulunmaktadır,
- Bölgede gerek meyve gerekse sebze olarak ürün çeşitliliği bulunmaktadır,
- Bölgede drenaj sorunu bulunmamaktadır,
- Çardaklı Köyünde/Mahallesinde yer alan parseller ormanlık alan sınırlarına yakındır,

- Kamulaştırma proje sahasının bulunduğu yörede kadastro çalışmaları tamamlanmış vaziyettedir.

#### **3.2.4. Vergi beyan değerleri**

ENH tesislerinin isabet ettiği kamulaştırmaya esas özel veya tüzel kişilere ait taşınmaz mallardan, Çay mahallesinde yer alan arsa vasıflı araziler haricinde vergiye esas taşınmaz mal bulunmamaktadır. Çay mahallesinde kamulaştırmaya konu olan taşınmaz mallar belediye mücavir alanı içinde olduğundan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 14/g maddesi kapsamında emlak vergisine tabidir. Ancak Çay mahallesinde kamulaştırılacak taşınmazlar için Üzümlü Belediyesinden alınan Emlak Vergi Beyan değerleri gerçeği yansıtmayacak kadar düşük tutarda olması sebebiyle değerlendirmeye alınmamıştır.

#### **3.2.5. Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri**

Kamulaştırma proje sahasında ve yakınında diğer kamu kurumları veya kamu tüzelkişileri tarafından yapılmış kıymet takdir uygulaması bulunmamaktadır.

#### **3.2.6. Veri toplama yöntemleri ve veri kaynakları**

ENH güzergâhının isabet ettiği taşınmazların kamulaştırma bedel tespitine yönelik olarak, söz konusu güzergâhta bulunan parsellere ve yakın komşu parsellere ait veriler mahallinde yapılan çalışmalar ve araştırmalar neticesinde elde edilmiştir.

Mahallinde yapılan arazi çalışmalarıyla proje sahasının mevcut fiili durum tespiti yapılmış taşınmazlara ait notlar tutulmuştur. Bu notlar arasında şu hususlar yer almaktadır;

- Taşınmaz üzerinde yapılan ölçümlere ait veriler,
- Taşınmazların fiili olarak cinsi, nevi ve kullanım durumu,
- Taşınmazların değerine etki edecek parsel sınırları içinde bulunan her türlü canlı ve cansız varlıklar,
- Taşınmazların sağlık, güvenlik, ulaşım vb. durumları,
- Taşınmazların bulunduğu bölgenin beşeri, ekonomik, sosyal vb. durumları,

- Taşınmazların çevresel durumu,
- Taşınmazların topoğrafik durumu,
- Yöre halkıyla yapılan yüz yüze görüşmelerle edinilen, taşınmazlara ilişkin güncel bilgiler<sup>4</sup>.

Mahallinde yapılan araştırmalara yönelik olarak; kamulaştırma sahasında bulunan arazilerin tarımsal özelliklerinin belirlenmesinde ve tarımsal faaliyetlere yönelik piyasa verilerinin elde edilmesinde; Üzümlü İlçesi Tarım ve Orman Müdürlüğü, Ziraat Odaları, ilaç ve gübre bayileri, çeşitli tarım kooperatifleri, muhtarlar, bilirkişiler ve konu ile ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan yararlanılmıştır. Elde edilen bu veriler 2015 yılına aittir. 2016 yılı Mart ayında tarımsal üretim tamamlanmadığından üretim verileri tespit edilmemiş olması sebebiyle bir önceki yılın tarımsal üretim verileri kullanılmıştır. Arazilerin belirlenen tarımsal özellikleri ve elde edilen tarımsal faaliyetlere yönelik piyasa verileri aşağıda belirtilenleri içermektedir;

- Münavebe cetvelleri,
- Bölgede yetişen ürünlere ait dekar başına yıllık verim miktarları,
- Bölgede yetişen ürünlere ilişkin üretim masrafları<sup>5</sup>,
- Bölgede yetişen ürünlerin pazarlama yöntemleri,
- Bölgede yetişen ürünlerin toptan satış fiyatları,
- Bölgede yetişen ürünlerin perakende satış fiyatları,
- Arazilerin bulunduğu bölgenin çevresel özellikleri,
- Arazilerin kiraya veya ortaklığa verilip verilmediği.

Ayrıca ENH güzergâhında bulunan parsellere ve yakın komşu parsellere ait alım satım ve ipotek bedelleri hakkında Üzümlü Tapu Sicil Müdürlüğünden, bankalardan yöre halkından, muhtarlardan, bilirkişilerden ve yerel emlakçılardan bilgi edinilmiştir. Hangi parsellere yönelik alım satım ve ipotek bedeli araştırması yapılacağı hususu ENH güzergâhında bulunan parsellere ve yakın komşu parsellere ait ayrıntılı tapu kayıtlarının incelenmesiyle tespit edilmiştir.

<sup>4</sup> Tarım arazilerinin kapitalizasyon oranının tespitine ve net gelir hesabına yönelik gerekli güncel bilgiler.

<sup>5</sup> Sürüm, tohum, gübre, yakıt, varsa sulama, ilaçlama, sigorta, aile ve yabancı işgücünün parasal karşılığı, hasat, kasalama, nakliye vb.

### 3.2.7. Toplanan verilerin değerlendirilmesi

ENH güzergâhında bulunan parsellere ait elde edilen veriler ışığında parsellerin özelliklerine göre homojen sınıflandırma yapılarak ENH güzergâhı 6 ayrı bölgeye ayrılmıştır. ENH güzergâhında bulunan susuz araziler eğimlerine göre sınıflandırılmıştır. Sulama imkânı olan araziler ayrı bir sınıf ve Çay mahallesindeki araziler ise zemin değeri arsa olarak kıymetlendirileceğinden ayrı bir sınıf olarak değerlendirilmiştir.

**Çizelge 3.12.** Arazilerin özelliklerine göre homojen sınıflandırılması

Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5		Susuz Arazi Eğim %6-7		Susuz Arazi Eğim %8-9-10-11-12- 13-14-15		Susuz Arazi Eğim %16 ve daha fazla		Sulu Arazi		Arsa Vasfına Haiz Arazi	
K/M	Ada/ Parsel	K/M	Ada/ Parsel	K/M	Ada/ Parsel	K/M	Ada/ Parsel	K/M	Ada/ Parsel	K/M	Ada/ Parsel
Çr.	103/14	Çr.	110/18	By.	-/1541	Çr.	110/15	Çr.	142/34	Çy.	377/26
Çr.	103/27	Çr.	110/19	By.	-/1542			Çr.	145/1	Çy.	377/27
Çr.	103/28	Gl.	-/41	By.	-/1545			Çr.	145/2	Çy.	377/28
Çr.	103/29	Gl.	-/42	Gl.	-/35			Çr.	145/3	Çy.	377/29
Çr.	103/35			Gl.	-/36			Kr.	-/1614	Çy.	377/30
Çr.	103/36			Gl.	-/43			Kr.	-/1615	Çy.	377/31
Çr.	104/3			Gl.	-/60			Kr.	-/1763	Çy.	377/32
Çr.	104/4			Gl.	-/61					Çy.	380/3
Çr.	107/1			Gl.	-/474					Çy.	381/1
Çr.	107/3			Kr.	-/1715						
Çr.	107/6			Kr.	-/1716						
Çr.	107/7			Kr.	-/1718						
Çr.	110/13			Kr.	-/1719						
Çr.	110/14										
Gl.	-/25										
Gl.	-/26										
Gl.	-/45										
Gl.	-/48										
Gl.	-/51										
Gl.	-/52										
Kr.	-/1155										
Kr.	-/1762										
Kr.	-/1764										

Saha çalışmalarında; ENH güzergâhının isabet ettiği taşınmazlardan Çay mahallesi haricindeki parsellerde kapama bahçe olarak değerlendirilebilecek meyve plantasyonuna rastlanmamıştır. Bunun dışında kalan ağaçlar ortalama olarak tüm parsellerde eşit denebilecek sayıda ve yaklaşık eşdeğerde olduğundan ağaçların ayrıca



değer hesaplaması yapılmamıştır. Yani ağaç bedelleri bölgesel kapitalizasyon oranının içinde etken unsur olarak değerlendirilmiştir. ENH güzergâhının isabet ettiği çay mahallesindeki taşınmazlar üzerinde bulunan ağaçların kıymeti Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden alınan verilerle hesaplanmıştır. Çay mahallesindeki arazilerin arsa olarak değerlendirilmesi sebebiyle hesaplanan ağaç bedelleri, arsa çıplak değerine eklenme çıkarma yapmak suretiyle karşılaştırma yöntemi uygulamasında kullanılmıştır.

Çay mahallesinde ENH güzergâhının isabet ettiği iki adet parsel üzerinde yapı bulunmaktadır. Arsa vasıflı araziler üzerinde bulunan yapıların kıymeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yayımladığı resmi verilerle hesaplanarak arsa çıplak değerine eklenme yapmak suretiyle karşılaştırma yöntemi uygulamasında kullanılmıştır. Hesaplamalarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyet verileri kullanılmıştır.

Elde edilen veriler ışığında ENH güzergâhında bulunan arazi cinsi taşınmazların net gelirlerinin hesaplanmasına ilişkin olarak, sınıflara ayrılan arazilerin tarımsal özelliklerine ve tarımsal faaliyetlerine yönelik piyasa verileri değerlendirilmiştir. Her bir sınıf için brüt (gayrisafi) gelir ve üretim masrafları hesaplanmıştır. Bu hesaplamalar aşağıda belirtilen şekilde yapılmıştır.

- ENH güzergâhında bulunan sulu ve susuz tarım arazilerinin münavebe sistemlerinde ana ürün buğdaydır. Sulama imkânı olmayan tarım arazilerinin hâlihazır durumları itibariyle uzun yıllardır ekip biçilmediği görülmüştür. Münavebe sistemi olarak susuz yetiştiriciliği mümkün olan buğday ve fiğ bitkilerinin seçilmesi kanaatiyle 2015 yılı verileri kullanılarak brüt (gayrisafi) gelir ve üretim masrafları hesaplanmıştır.
- Brüt gelir, 2015 yılı verileri kullanılarak bir yılda elde edilen buğday ve fiğ ortalama üretim miktarlarının ortalama birim fiyatlarıyla çarpımı neticesinde hesap edilmiştir. Elde edilen buğday ve fiğ ortalama üretim miktarları her sınıf için farklılık içerdiğinden homojen sınıfların brüt (gayrisafi) gelirleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.
- Üretim masrafları 2015 yılı verileriyle hesaplanmıştır. Üretim masrafları çatısı altında bir yıl içinde yapılan ortalama işletme giderleri hesap edilmiştir. Bunlar sürüm, tohum, gübre, yakıt, varsa sulama, ilaçlama, sigorta, aile ve yabancı işgücünün parasal karşılığı, hasat, kasalama, nakliye vb. giderlerdir.

- Ayrıca hesap edilen üretim masraflarının %10'u oranında bilinmeyen masraflar harcaması ve %3'ü oranında idarecilik payı harcaması olacağı takdir edilerek bu harcama kalemleri üretim masraflarına dâhil edilmiştir. Böylelikle toplam üretim masrafları hesap edilmiştir.

Her sınıf için ayrı ayrı yapılmak üzere; 3.1 bağıntısı kullanılarak hesaplanan yıllık bazdaki net gelirlerin aritmetik ortalaması alınarak yıllık ortalama net gelirler elde edilmiş ve tablolara aktarılmıştır.

$$\text{Net Gelir} = \text{Bürüt (Gayrisafi) Gelir} - \text{Toplam Üretim Masrafları} \quad (3.1)$$

**Çizelge 3.13.** %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerin yıllık ortalama net gelir hesabı (TL/Da)

Üretim	Verim (Kg/Daa)		Birim Fiyatı (TL/Kg)		Bürüt (Gayrisafi) Gelir (TL/Daa)	Toplam Üretim Masrafları (TL/Daa)	Net Gelir (TL/Daa)
	Dane	Saman	Dane	Saman			
Buğday	260	250	0,75	0,30	270	140,50	129,50
Fiğ	0	600	0,00	0,45	270	142,50	127,50
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Daa)							128,50

**Çizelge 3.14.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerin yıllık ortalama net gelir hesabı (TL/Da)

Üretim	Verim (Kg/Daa)		Birim Fiyatı (TL/Kg)		Bürüt (Gayrisafi) Gelir (TL/Daa)	Toplam Üretim Masrafları (TL/Daa)	Net Gelir (TL/Daa)
	Dane	Saman	Dane	Saman			
Buğday	230	225	0,75	0,30	240	140,50	99,50
Fiğ	0	550	0,00	0,45	247,5	142,50	105,00
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Daa)							102,25

**Çizelge 3.15.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerin yıllık ortalama net gelir hesabı (TL/Da)

Üretim	Verim (Kg/Daa)		Birim Fiyatı (TL/Kg)		Bürüt (Gayrisafi) Gelir (TL/Daa)	Toplam Üretim Masrafları (TL/Daa)	Net Gelir (TL/Daa)
	Dane	Saman	Dane	Saman			
Buğday	215	210	0,75	0,30	224,25	140,50	83,75
Fiğ	0	510	0,00	0,45	229,5	142,50	87,00
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Daa)							85,38

**Çizelge 3.16.** Eğim ≥ %16 olan susuz arazilerin yıllık ortalama net gelir hesabı (TL/Da)

Üretim	Verim (Kg/Daa)		Birim Fiyatı (TL/Kg)		Bürüt (Gayrisafi) Gelir (TL/Daa)	Toplam Üretim Masrafları (TL/Daa)	Net Gelir (TL/Daa)
	Dane	Saman	Dane	Saman			
Buğday	205	195	0,75	0,30	212,25	140,50	71,75
Fiğ	0	495	0,00	0,45	222,75	142,50	80,25
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Daa)							76,00

**Çizelge 3.17.** Sulu arazilerin yıllık ortalama net gelir hesabı (TL/Da)

Üretim	Verim (Kg/Daa)		Birim Fiyatı (TL/Kg)		Bürüt (Gayrisafi) Gelir (TL/Daa)	Toplam Üretim Masrafları (TL/Daa)	Net Gelir (TL/Daa)
	Dane	Saman	Dane	Saman			
Buğday	385	360	0,75	0,30	396,75	168,50	228,25
Fiğ	0	605	0,00	0,45	272,25	149,00	123,25
Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Daa)							175,75

ENH güzergâhında bulunan parsellere ve yakın komşu parsellere ait tespit edilen alım satım ve ipotek bedelleri aşağıda belirtilen şekilde değerlendirilmiştir;

- Üzümlü Tapu Müdürlüğünden temin edilen satış bedellerinin gerçek alım satım değerlerini yansıtmadığı hususunda kanaat getirilerek tapuda beyan edilen satış

bedelleri değerlendirmeye alınmamıştır. Ülkemizde taşınmazların alım satım bedelleri üzerinden vergi alınmaktadır. Bu nedenle, Tapu Dairelerinde gerçekleştirilen satış işlemlerinde alım satım bedellerinin düşük olarak beyan ediliyor olması bilinen bir gerçektir.

- Satış işlemlerine ait gerçek alım satım bedelleri ve kredi karşılığında bankalar vb. tarafından değeri tespit edilerek ipotek altına alınan taşınmazların ipotek bedelleri yöre halkının, bankaların, yerel emlakçıların, bilirkişilerin, muhtarların ve alım satım işleminde taraf olanların sözlü beyanlarıyla tespit edilmiştir.
- İpotek altına alındığı tespit edilen taşınmaz malların öğrenilen ipotek bedellerinin, rayiç alım satım değerlerinden yaklaşık olarak %10 oranında daha düşük olduğunun gözlemlenmesi neticesinde, ipotek bedelleri %10 oranında artırılmak suretiyle taşınmazların rayiç alım satım bedelleri hesaplanmıştır. Bu gözlem, Çizelge 3.18 ve proje sahasında yapılan arazi çalışmaları esas alınarak yapılmıştır.
- Kamulaştırma bedel tespit çalışmasında, 2016 yılı Mart ayından geçmişe dönük olarak 5 yıl içinde gerçekleşen satış ve ipotek işlemlerine ait veriler kullanılmıştır.
- Alım satım ve ipotek işlemleri tarihsel olarak farklılık içerdiğinden, taşınmazlara ilişkin satış değerleri ve %10 oranında artırılmış ipotek bedelleri tüketici fiyat endeks rakamları kullanılarak, 2016 yılının Mart ayı değerlerine uyarlanmıştır. Bunun için satış değerleri ve %10 oranında artırılmış ipotek bedelleri, hesaplanmış tüketici fiyat endeks oranlarıyla çarpılmıştır. TÜFE oranları ise 2016 yılının Mart ayı TÜFE rakamının, satış veya ipotek işleminin gerçekleştiği tarihteki TÜFE rakamlarına bölünmesiyle hesaplanmıştır. Bu hesaplamalarda 3.2 ve 3.3 bağıntıları kullanılmıştır. TÜFE rakamları tablosu EK-2 de sunulmuştur.

$$D_{ud} = D_{si} \times O_{tüfe} \quad (3.2)$$

$$O_{tüfe} = \frac{2016 \text{ Mart Ayı TÜFE Rakamı}}{\text{Satış veya İpotek İşleminin Gerçekleştiği Tarihteki TÜFE Rakamı}} \quad (3.3)$$

ENH güzergâhında bulunan parsellere ve yakın komşu parsellere ait elde edilen alım satım ve ipotek işlem bilgileri ile uyarlanmış güncel değerler Çizelge 3.18.'e aktarılmıştır.

**Çizelge 3.18.** Taşınmaz mallara ait alım satım ve ipotek işlem bilgileri

K/M	Ada/ Parsel	Hisse Oranında Y. (m <sup>2</sup> )	Sınıfı	İpotek Tarihi	İpotek Değeri (TL)	%10 İpotek Değer Artırımı	Satış Tarihi	Satış Değeri (TL)	2016 Mart Ayı Değeri (D <sub>ud</sub> ) (TL)
Çr.	103/32	4.617,22 (1/4 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5	Şubat 2015	18.500,00	20.350,00	-	-	22.127,32
Çr.	104/1	14.763,76 (1/4 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5	Şubat 2015	55.000,00	60.500,00	-	-	65.783,92
Çr.	105/2	6.618,51	Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5	Şubat 2013	26.000,00	28.600,00	-	-	36.083,18
Çr.	110/25	1.139,46 (1/9 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %6-7	Mart 2011	2.300,00	2.530,00	-	-	3.756,92
Gl.	-/35	1.333,33 (1/3 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %8-9-10- 11-12-13- 14-15	-	-	-	08.08.2012	2.500,00	3.337,75
Gl.	-/36	3.125,00 (1/4 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %8-9-10- 11-12-13- 14-15	-	-	-	08.08.2012	5.750,00	7.676,84
Gl.	-/42	1.366,07 (3000/ 28000 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %6-7	Şubat 2015	3.750,00	4.125,00	-	-	4.485,27
Gl.	-/43	375,00 (3000/ 28000 Hissesi)	Susuz Arazi Eğim %8-9-10- 11-12-13- 14-15	Şubat 2015	750,00	825,00	-	-	897,05
Gl.	-/55	27.625,00	Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5	-	-	-	05.08.2014	130.000,00	146.487,67
Kr.	-/1598	96,00 (3/20 Hissesi)	Sulu Arazi	-	-	-	20.05.2015	750,00	788,58
Kr.	-/1604	178,50 (3/20 Hissesi)	Sulu Arazi	-	-	-	20.05.2015	1.400,00	1.472,03
Çy.	380/3	1.262,23	Arsa Vasfına Haiz Arazi	-	-	-	16.04.2013	60.000,00	74.886,01

- 2016 yılı Mart ayı satış değerlerine yönelik uyarılama yaparken taşınmazların değişim değerini parasal olarak ifade edecek bir endeks sistemi olmadığından tüketici fiyat endeks rakamları kullanılmıştır. Ancak Ülkemizde kentleşme ve

planlama işlemleri henüz bitmediğinden taşınmaz değeri tüketici fiyat endeksinin üzerinde artmaktadır. Bu nedenle tüketici fiyat endeksleri 2016 yılı baz alınıp geri yıllara doğru ağırlıkları azaltılarak kullanılmıştır. Fazla hata yapmamak için 5 yıldan fazla geriye gidilmemiştir. Ağırlık katsayısında 3.4 bağıntı kullanılmıştır.

$$p = \frac{1}{2016-Yıl} \quad (3.4)$$

### 3.2.8. Arazilerin bölgesel kapitalizasyon oranı hesabı

Özelliklerine göre homojen olarak gruplandırılan her sınıfın bölgesel kapitalizasyon oranı 3.5 bağıntısı kullanılarak ayrı ayrı hesaplanmış ve tablolara aktarılmıştır.

$$BKO = \frac{\left(\frac{G_1}{D_{sud1}} \times p_1\right) + \left(\frac{G_2}{D_{sud2}} \times p_2\right) + \left(\frac{G_n}{D_{sudn}} \times p_n\right)}{p_1 + p_2 + p_n} \quad (3.5)$$

**Çizelge 3.19.** %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerin BKO

K/M	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Susuz Arazi Eğim %1-2-3-4-5 Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	Taşınmazın 2016 Mart Ayı Değeri (TL)	Satış/İpotek Yılı	BKO
Çr.	103/32	4.617,22	0,1285	593,31	22.127,32	2015	0,0267
Çr.	104/1	14.763,76		1.897,14	65.783,92	2015	
Çr.	105/2	6.618,51		850,48	36.083,18	2013	
Gl.	-/55	27.625,00		3.549,81	146.487,67	2014	

**Çizelge 3.20.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerin BKO

K/M	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Susuz Arazi Eğim %6-7 Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	Taşınmazın 2016 Mart Ayı Değeri (TL)	Satış/İpotek Yılı	BKO
Çr.	110/25	1.139,46	0,1022	116,45	3.756,92	2011	0,0311
Gl.	-/42	1.366,07		139,61	4.485,27	2015	

**Çizelge 3.21.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerin BKO

K/M	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Susuz Arazi Eğim %8-9-10-11-12-13-14-15 Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	Taşınmazın 2016 Mart Ayı Değeri (TL)	Satış/İpotek Yılı	BKO
Gl.	-/35	1.333,33	0,0854	113,87	3.337,75	2012	0,0353
Gl.	-/36	3.125,00		266,88	7.676,84	2012	
Gl.	-/43	375,00		32,02	897,05	2015	

**Çizelge 3.22.** Sulu arazilerin BKO

K/M	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Sulu Arazi Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	Taşınmazın 2016 Mart Ayı Değeri (TL)	Satış/İpotek Yılı	BKO
Kr.	-/1598	96,00	0,1758	16,88	788,58	2015	0,0214
Kr.	-/1604	178,50		31,38	1.472,03	2015	

Kamulaştırma sahasında bulunan %16 ve daha fazla eğime sahip susuz arazilere yönelik 2011 ve 2016 yılları arasında gerçekleşmiş satış veya ipotek işlemi tespit edilemediğinden bu sınıf için bölgesel kapitalizasyon oranı hesaplanamamıştır.

### 3.2.9. Arazi değerlerinin tespiti ve diğer objektif ölçülerin değerlendirilmesi

Her sınıf için hesaplanan bölgesel kapitalizasyon oranından yararlanarak ENH güzergâhında olan bütün arazilerin kıymetleri hesap edilmiştir. Arazilerin, köy yerleşim

yerine yakınlığı ve/veya yola sınırının olması değer artırıcı objektif ölçü olarak değerlendirilmiş olup takdir edilen değer artış miktarı arazinin kıymetine ilave edilmiştir. Arazinin yola sınırının olması %10 değer artışı olarak, köy yerleşim yerine yakınlığı ise yakınlık derecesine göre %5 ile %40 oranları arasında değer artışı olarak değerlendirilmiştir. Yakınlık derecesine göre oransal değer artışı aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmiştir. KK'nın 11. maddesi gereği arazinin bedel tespitinde etkili olan diğer objektif ölçülerden kaynaklı değer artış miktarının, takdir edilen arazi bedelinin yarısını geçmemesi şartına dikkat edilmiştir.

- 200-250 metre arası %35,
- 250-300 metre arası %30,
- 300-350 metre arası %25,
- 350-400 metre arası %20,
- 400-450 metre arası %15,
- 450-500 metre arası %10,
- 500-600 metre arası %5.

Arazi vasfındaki taşınmaz değerleri 3.6 ve 3.7 bağıntıları kullanılarak hesaplanmış ve tablolara aktarılmıştır. Bu hesaplamalarda, 3.6 bağıntıyla taşınmazların yüzölçümleri, sınıfına göre Çizelge 3.13., 3.14., 3.15., 3.16. ve 3.17.'de ayrı ayrı hesaplanan yıllık ortalama net gelirleriyle çarpılarak taşınmaz net gelirleri elde edilmiştir. Elde edilen taşınmaz net gelirleri 3.7 bağıntı kullanılarak, sınıfına göre Çizelge 3.19., 3.20., 3.21. ve 3.22.'de ayrı ayrı hesaplanan bölgesel kapitalizasyon oranlarına bölünerek taşınmaz değerleri hesaplanmıştır. Daha sonra taşınmaz değerleri, takdir edilen değer artış oranlarında artırılmıştır.

$$\text{Taşınmaz Net Geliri} = (Y.) \times (S.Y.O. \text{ Net Gelir}) \quad (3.6)$$

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \frac{\text{Taşınmaz Net Geliri}}{BKO} \quad (3.7)$$



**Çizelge 3.23.** %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerin değer hesabı

K/M	A/P	Y. (m <sup>2</sup> )	S. Y. O. Net Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	BKO	T. Değeri (TL)	D. Artışı (%)	T <sub>oda</sub> Değeri (TL)
Çr.	103/14	13.912,27	0,1285	1.787,73	0,0267	66.956,18	%30	87.043,03
Çr.	103/27	14.544,83		1.869,01		70.000,37	%25	87.500,46
Çr.	103/28	19.194,23		2.466,46		92.376,78	%10	101.614,46
Çr.	103/29	5.270,00		677,20		25.363,30	%10	27.899,63
Çr.	103/35	6.321,89		812,36		30.425,47	%30	39.553,11
Çr.	103/36	13.461,03		1.729,74		64.784,27	-	-
Çr.	104/3	11.072,52		1.422,82		53.289,14	%50	79.933,71
Çr.	104/4	5.719,91		735,01		27.528,46	%40	38.539,84
Çr.	107/1	20.677,66		2.657,08		99.516,10	%45	144.298,34
Çr.	107/3	9.167,84		1.178,07		44.122,47	%45	63.977,58
Çr.	107/6	15.916,89		2.045,32		76.603,74	%35	103.415,05
Çr.	107/7	3.863,60		496,47		18.594,38	%35	25.102,41
Çr.	110/13	7.293,07		937,16		35.099,62	%30	45.629,51
Çr.	110/14	8.195,99		1.053,18		39.444,94	%25	49.306,18
Gl.	-/25	8.125,00		1.044,06		39.103,37	%10	43.013,71
Gl.	-/26	2.750,00		353,38		13.235,20	%10	14.558,72
Gl.	-/45	13.125,00		1.686,56		63.167,04	%5	66.325,39
Gl.	-/48	21.375,00		2.746,69		102.872,28	-	-
Gl.	-/51	6.000,00		771,00		28.876,40	-	-
Gl.	-/52	4.750,00		610,38		22.860,67	-	-
Kr.	-/1155	4.800,00	616,80	23.101,12	-	-		
Kr.	-/1762	5.840,00	750,44	28.106,37	-	-		
Kr.	-/1764	3.480,00	447,18	16.748,31	-	-		

**Çizelge 3.24.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerin değer hesabı

K/M	A/P	Y. (m <sup>2</sup> )	S. Y. O. Net Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	BKO	T. Değeri (TL)	D. Artışı (%)	T <sub>oda</sub> Değeri (TL)
Çr.	110/18	14.708,05	0,1022	1.503,16	0,0311	48.333,12	-	-
Çr.	110/19	34.258,94		3.501,26		112.580,71	%20	135.096,85
Gl.	-/41	13.625,00		1.392,48		44.774,28	%10	49.251,71
Gl.	-/42	12.750,00		1.303,05		41.898,71	%10	46.088,58

**Çizelge 3.25.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerin değer hesabı

K/M	A/P	Y. (m <sup>2</sup> )	S. Y. O. Net Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	BKO	T. Değeri (TL)	D. Artışı (%)	T <sub>oda</sub> Değeri (TL)
By.	-/1541	42.200,00	0,0854	3.603,88	0,0353	102.092,92	%40	142.930,09
By.	-/1542	17.856,00		1.524,90		43.198,30	%40	60.477,62
By.	-/1545	6.525,00		557,24		15.785,84	%50	23.678,76
Gl.	-/35	4.000,00		341,60		9.677,05	%30	12.580,16
Gl.	-/36	12.500,00		1.067,50		30.240,79	%25	37.800,99
Gl.	-/43	3.500,00		298,90		8.467,42	%5	8.890,79
Gl.	-/60	20.000,00		1.708,00		48.385,27	-	-
Gl.	-/61	11.500,00		982,10		27.821,53	%40	38.950,14
Gl.	-/474	3.761,00		321,19		9.098,87	%5	9.553,81
Kr.	-/1715	2.200,00		187,88		5.322,38	%50	7.983,57
Kr.	-/1716	1.900,00		162,26		4.596,60	%50	6.894,90
Kr.	-/1718	3.790,00		323,66		9.168,84	%50	13.753,26
Kr.	-/1719	3.990,00		340,75		9.652,97	%50	14.479,46

**Çizelge 3.26.** Sulu arazilerin değer hesabı

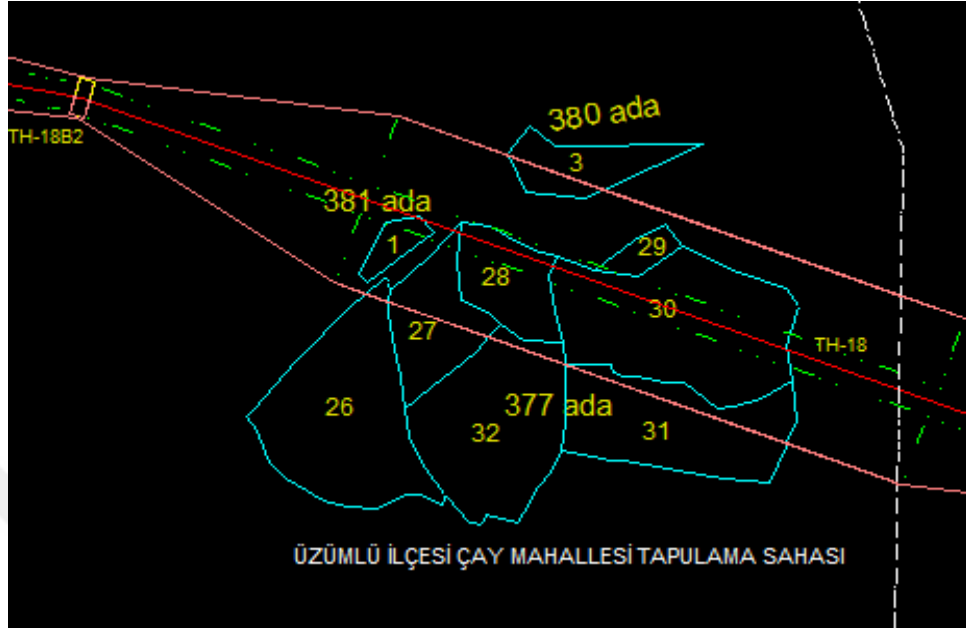
K/M	A/P	Y. (m <sup>2</sup> )	S. Y. O. Net Geliri (TL/m <sup>2</sup> )	Net Gelir (TL)	BKO	T. Değeri (TL)	D. Artışı (%)	T <sub>oda</sub> Değeri (TL)
Çr.	142/34	6.181,15	0,1758	1.086,65	0,0214	50.778,04	%15	58.394,75
Çr.	145/1	7.776,48		1.367,10		63.883,18	%20	76.659,82
Çr.	145/2	2.470,74		434,36		20.297,20	-	-
Çr.	145/3	1.999,79		351,56		16.428,04	-	-
Kr.	1614	6.160,00		1.082,93		50.604,20	%20	60.725,04
Kr.	1615	15.540,00		2.731,93		127.660,28	%45	185.107,41
Kr.	1763	6.600,00		1.160,28		54.218,69	-	-

### 3.2.10. Arsa vasıflı taşınmazların değer tespiti

Kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri esasına göre arsa vasıflı taşınmazların değer takdirleri karşılaştırma yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Kamulaştırma sahasında bulunan arsa vasıflı taşınmazlara yönelik olarak kamulaştırma gününden önce özel amaç harici gerçekleşmiş bir adet satış işlemi tespit edilmiştir. Satışı yapılan arsa vasıflı taşınmaz 380 ada 3 parsel numarada kayıtlı olmakla

birlikte ENH güzergâhında yer almakta olup, değer takdiri yapılacak olan aynı güzergâhtaki diğer arsa vasıflı taşınmazlara emsal teşkil etmeye haizdir.



Şekil 3.3. Çay mahallesine/köyüne isabet eden ENH güzergahı

Kamulaştırmaya konu arsa vasıflı taşınmazlar üzerindeki ağaçlar ve yapılar üzerinde bulunduğu parselin mütemmim cüzü olarak değerlendirilmiştir.

Arsa vasıflı taşınmazların değer takdirlerinde, sırasıyla aşağıda maddeler halinde belirtilen yol izlenmiştir.

- Satış işlemi gerçekleştirilen 380 ada 3 parsel numaralı taşınmazın satış fiyatı mahallinde yöre halkıyla yapılan şifahi görüşmeler neticesinde tespit edilmiştir. Tespit edilen bu değer TÜFE rakamları kullanılarak 2016 yılı Mart ayına uyarlanmıştır.
- 380 ada 3 parsel numaralı taşınmaza ait mütemmim cüzlerin değer tespitleri<sup>6</sup> yapılarak bu değer söz konusu taşınmazın TÜFE rakamlarıyla 2016 yılı Mart ayına uyarlanmış satış fiyatından çıkarılmıştır. Böylelikle 380 ada 3 parsel numaralı taşınmazın çıplak arsa değerine ulaşılmıştır. Daha sonra bu değer 380 ada 3 parsel numaralı taşınmazın yüzölçümüne bölünerek söz konusu arsa vasıflı taşınmazın birim metrekare değeri tespit edilmiştir.

<sup>6</sup> Daha önceden de belirttiğimiz gibi; yapıların değer tespiti de Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyet verileri kullanılmıştır. Ağaçların değer tespitinde Üzümlü ilçesi Tarım ve Orman Müdürlüğünün 2015 yılı tarımsal üretim verinden, yöre halkından, bilirkişilerden vb. yararlanılmıştır.

- Çıplak arsa birim satış fiyatı ve özellikleri<sup>7</sup> bilinen 380 ada 3 parsel numaralı taşınmaz, özellikleri bilinen diğer arsa vasıflı taşınmazlarla karşılaştırılmak suretiyle taşınmazların çıplak birim değerleri takdir edilmiştir. Bu birim değerler ait oldukları parsellerin yüzölçümleriyle çarpılarak arsa çıplak değerleri hesap edilmiştir. Hesap edilen arsa çıplak değerlerine arsaların mütemmim cüzlerinin değerleri ilave edilerek arsa vasıflı taşınmazların 2016 Mart ayı toplam değeri tespit edilmiştir.

Öncelikle değerlemeye konu arsa vasıflı taşınmazların üzerinde bulunan mütemmim cüzlerin değeri 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15 bağıntıları marifetiyle hesaplanarak, Çizelge 3.27. ve Çizelge 3.29. tablolara aktarılmıştır.

- Yapıların değer tespitinde kullanılan bağıntılar;

$$Yıpranma Payı = \frac{Yaş}{Beklenen Ömür} \quad (3.8)$$

$$Yapı Değeri = (Mevcut Yapı Alanı) \times (Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti) \times (1 - Yıpranma Payı) \quad (3.9)$$

**Çizelge 3.27.** Yapıların değer hesabı

K/M	A/P	Yapı Sınıf ve Grup	Yapı Birim Fiyatı (TL)	Yapı Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Yapı Yaşı (Yıl)	Beklenen Ömür (Yıl)	Yıpranma Payı (%)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)
Çy.	377/30	2'nci Sınıf C Grubu	430,00	50,00	8	40	20	17.200,00	60.686,28
				14,00	8	40	20	4.816,00	
		3'üncü Sınıf A Grubu	590,00	74,00	8	70	20	38.670,28	
Çy.	377/32	2'nci Sınıf C Grubu	430,00	50,00	10	40	25	16.125,00	16.125,00

- Ağaçların değer tespitinde kullanılan bağıntılar;
  - Meyve ağaçları: kamulaştırma tarihinden itibaren ağaçların ekonomik ömürlerinin sonuna kadar getirecekleri net gelir kamulaştırma yılına indirgenmiştir. Örneğin ekonomik ömrü 40 sene olan elma ağacının kamulaştırma tarihinde yaşı 25 ise değeri şu şekilde hesaplanmıştır;

<sup>7</sup> Taşınmazın nevi, konumu, ulaşım durumu, çevre yapılaşma durumu, alt yapı durumu, kısıtlayıcı durumlar, kat adedi, yola cephe durumu, parsel derinliği, emsal, eğim vb.

$$q = 1 + \text{reel faiz} \quad (3.10)$$

$$\text{Elma ağacı değeri} = \frac{40.\text{yıldaki net geliri}}{q^{25}} + \frac{39.\text{yıldaki net geliri}}{q^{24}} + \dots + \frac{15.\text{yıldaki net geliri}}{q^0} \quad (3.11)$$

Reel faiz %2 olarak alınmıştır. Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar EK-3 de sunulmuştur.

- Meyve fidanları: Fidanların dikim tarihinden itibaren yapılan tüm masraflar (fidan bedeli, dikim işçiliği, sulama bedeli ve işçiliği, gübre bedeli, zirai mücadele masrafları vb.) reel faiz kullanılarak kamulaştırma tarihine kadar biriktirilmiştir. Örneğin; 5 yaşındaki elma fidanının bedeli şu şekilde hesaplanmıştır.

$$q = 1 + \text{reel faiz} \quad (3.12)$$

$$\text{Elma fidanı değeri} = (\text{Birinci yıldaki masraflar} \times q^4) + \dots +$$

$$(\text{Beşinci yıldaki masraflar} \times q^0) \quad (3.13)$$

Reel faiz %2 olarak alınmıştır. Kamulaştırma proje sahasında bulunan fidanların adet değerleri hesaplanarak Çizelge 3.28. tabloya aktarılmıştır.

**Çizelge 3.28.** Fidanların hesaplanan adet değerleri

Cinsi	Yaşı	Değeri (TL/Adet)
Elma	4	52,51
Elma	5	66,06
Kayısı	3	40,79
Kayısı	5	66,06
Ceviz	5	66,06
Ceviz	6	81,48
Şeftali	4	52,51

- Kavak ağaçları: Erzincan ili 2015 yılı verileriyle;
  - ❖ 50 cm çapındaki bir kavak ağacı yaklaşık olarak 735,94 kg
  - ❖ 1 kg kavak ağacı ortalama 0,21 TL

$$q = 1 + \text{reel faiz} \quad (3.14)$$

$$\text{Kavak ağacı değeri} = \frac{50 \text{ cm çapındaki kavak ağacının değeri}}{q^{G_Y}} \quad (3.15)$$

Reel faiz %2 olarak alınmıştır. Taşınmazlar üzerinde bulunan kavak ağaçlarının, 50 cm çapa ulaşması için geçmesi gereken yıl sayıları ( $G_Y$ ) Çizelge 3.29 da verilmiştir.



**Çizelge 3.29.** Arsa vasıflı taşınmazlar üzerinde bulunan ağaç değerlerini gösterir tablo

K/M	A/P	Meyve Veren Ağaçlar					Kavak Ağaçları						Toplam Değer Takdiri (TL)
		Cinsi	Yaşı	Ö <sub>E</sub>	Adet	Değeri (TL)	Cinsi	G <sub>Y</sub>	Çapı (cm)	Ağırlığı (kg)	Adet	Değeri (TL)	
Çy.	377/26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çy.	377/27	Elma	4		14	735,14	K	18	15	51,22	10	1.082,08	1.817,22
Çy.	377/28	Kayısı	20	30	9	1.863,72	K	18	15	51,22	2	216,42	3.005,21
		Elma	25	40	1	687,32							
		Kiraz	15	20	1	196,96							
		Kayısı	3		1	40,79							
Çy.	377/29	Kayısı	30	30	1	10,00	-	-	-	-	-	-	20.341,65
		Ceviz	10	90	1	4.201,33							
		Ceviz	40	90	2	7.681,76							
		Kiraz	15	20	2	393,92							
		Elma	10	40	3	3.653,70							
		Elma	15	40	2	2.116,48							
		Kiraz	10	20	2	912,08							
		Elma	4		18	945,18							
		Ceviz	5		2	132,12							
		Elma	5		1	66,06							
		Kayısı	5		1	66,06							
		Ceviz	6		2	162,96							
Çy.	377/30	Kayısı	15	30	3	1.133,73	-	-	-	-	-	-	82.203,68
		Üzüm	30	40	105	6.318,90							
		Elma	10	40	20	24.358,00							
		Ceviz	25	90	8	37.259,52							
		Kiraz	15	20	20	3.939,20							
		Armut	10	25	5	5.503,50							
		Dut	40	70	3	2.198,55							
		Şeftali	4		2	105,02							
Elma	5		21	1.387,26									
Çy.	377/31	Elma	20	40	10	8.819,50	-	-	-	-	-	-	18.226,34
		Kiraz	10	20	4	1.824,16							
		Üzüm	30	40	126	7.582,68							
Çy.	377/32	Armut	10	25	2	2.201,40	-	-	-	-	-	-	2.729,57
		Dut	50	70	1	528,17							
Çy.	380/3	Ceviz	40	90	5	19.204,40	-	-	-	-	-	-	32.706,97
		Elma	10	40	10	12.179,00							
		Kayısı	20	30	2	414,16							
		Dut	30	70	1	909,41							
Çy.	381/1	Kayısı	20	30	2	414,16	K	18	15	51,22	18	1.947,74	6.812,06
		Ceviz	15	90	1	4.450,16							

Satış fiyatı ve özellikleri bilinen 380 ada 3 parsel numaralı arsanın TÜFE rakamlarıyla 2016 yılı Mart ayına uyarlanmış satış fiyatından, değeri tespit edilen

mütemmim cüzlerinin değeri çıkarılmak suretiyle söz konusu arsanın çıplak değerine ulaşılmıştır. Arsa çıplak değeri arsa yüzölçümüne bölünerek birim değeri hesap edilmiştir. İşlemlerin sonucunda elde edilen değerler Çizelge 3.30. tabloya aktarılmıştır.

**Çizelge 3.30.** Satış işlemine konu arsa vasıflı taşınmazın birim değer hesabını gösterir tablo

K/M	A/P	Satış Değeri (TL)	Satış Tarihi	2016 Mart Ayı Değeri (TL)	Mütemmim Cüzler		Arsa Çıplak Değeri (TL)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
					Yapı Değeri (TL)	Ağaç Değeri (TL)			
Çy.	380/3	60.000,00	16.04.2013	74.886,01	-	32.706,97	42.179,04	1.262,23	33,42

2016 Mart ayı çıplak birim değeri hesaplanan ve özellikleri bilinen 380 ada 3 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazdan yola çıkarak, ENH güzergâhında bulunan ve özellikleri bilinen diğer arsa vasıflı taşınmazların 2016 Mart ayı çıplak birim değerleri karşılaştırma yöntemi kullanılmak suretiyle takdir edilmiştir. Karşılaştırma yöntemi uygulanırken, arsa vasıflı taşınmazlara ait 6 adet ortak özellik tespit edilmiş ve çıplak birim değer takdiri bu özellikler üzerinden kıyaslanarak yapılmıştır (Çizelge 3.31.). Ayrıca, yapılan arazi çalışmalarında arsa vasıflı taşınmazların birbirinden farklı olmak üzere değer artırıcı bir özelliği bulunmadığı tespit edilmiştir.

**Çizelge 3.31.** Arsa vasıflı taşınmazların karşılaştırma yöntemiyle birim değer takdirini gösterir tablo

Ada/Parsel	380/3	377/26	377/27	377/28	377/29	377/30	377/31	377/32	381/1
Özellik									
Taşınmazın Niteliği	Sulu Tarla	Sulu Tarla	Bahçe	Bahçe	Bahçe	Kâgir Ev Ahır ve Bahçe	Bahçe	Sulu Tarla	Bahçe
İlçe Merkezine Yaklaşık Uzaklığı (m)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.250	1.000	1.250	1.000
Parselin Yola Cephe Durumu	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Yok	Yok	Var
Eğim (%)	2	2	3	3	4	8	8	3	5
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	1.262,23	4.404,45	1.842,76	1.527,95	396,76	4.946,94	3.439,19	3.982,89	385,13
2016 Mart Ayı Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	33,42	37,00	38,00	37,50	34,00	36,50	30,00	29,00	33,00



Karşılaştırma yöntemiyle takdir edilen 2016 Mart ayı çıplak birim değerleri, ait oldukları parsellerin yüzölçümleri ile çarpılarak arsa çıplak değerlerine ulaşılmıştır. Arsa çıplak değerlerine daha önceden tespit edilen mütemmim cüzlerinin değerleri ilave edilerek arsa vasıflı taşınmazların toplam değerleri hesap edilmiştir. Bu işlemler, Çizelge 3.32. tabloya aktarılmıştır.

**Çizelge 3.32.** Arsa vasıflı taşınmazların hesaplanan toplam değerlerini gösterir tablo

K/M	A/P	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Çıplak Değeri (TL)	Mütemmim Cüzler		2016 Mart Ayı Toplam Değeri (TL)
					Yapı Değeri (TL)	Ağaç Değeri (TL)	
Çy.	380/3	1.262,23	33,42	42.183,73	-	32.706,97	74.890,70
Çy.	377/26	4.404,45	37,00	162.964,65	-	-	162.964,65
Çy.	377/27	1.842,76	38,00	70.024,88	-	1.817,22	71.842,10
Çy.	377/28	1.527,95	37,50	57.298,12	-	3.005,21	60.303,33
Çy.	377/29	396,76	34,00	13.489,84	-	20.341,65	33.831,49
Çy.	377/30	4.946,94	36,50	180.563,31	60.686,28	82.203,68	323.453,27
Çy.	377/31	3.439,19	30,00	103.175,70	-	18.226,34	121.402,04
Çy.	377/32	3.982,89	29,00	115.503,81	16.125,00	2.729,57	134.358,38
Çy.	381/1	385,13	33,00	12.709,29	-	6.812,06	19.521,35

### 3.2.11. Arazi ve arsa cinsi taşınmazların kamulaştırma bedel tespiti

ENH tesis yerlerinin kamulaştırılmasına yönelik olarak; direk yerlerinin mülkiyet hakları kamuya aktarılırken direklerin üzerinde ENH güzergâhı boyunca ilerleyen elektrik telleri için irtifak hakkı tesis edilmiştir. Kamulaştırılması yapılacak direk yerlerinin alanları ve elektrik tellerinin gabari alanları kamulaştırma projesinden temin edilerek Çizelge 3.33., 3.34., 3.35., 3.36., 3.37., tablolara aktarılmıştır.

**Çizelge 3.33.** %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerin direk ve gabari alanları

Köy/Mahalle	Ada/Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Direk Alanı (m <sup>2</sup> )	Gabari Alanı (m <sup>2</sup> )
Çr.	103/14	13.912,27	20,5	608,30
Çr.	103/27	14.544,83	56,4	1.725,68
Çr.	103/28	19.194,23	11,68	586,71
Çr.	103/29	5.270,00	14,52	662,67
Çr.	103/35	6.321,89	0	449,20
Çr.	103/36	13.461,03	20,5	1.794,37
Çr.	104/3	11.072,52	0	671,82
Çr.	104/4	5.719,91	0	1.101,68
Çr.	107/1	20.677,66	23,27	3.270,23
Çr.	107/3	9.167,84	23,27	526,41
Çr.	107/6	15.916,89	0	6,22
Çr.	107/7	3.863,60	21,86	1.231,94
Çr.	110/13	7.293,07	0	1.971,71
Çr.	110/14	8.195,99	0	2.180,98
Gl.	-/25	8.125,00	2,5	1.816,67
Gl.	-/26	2.750,00	0	816,85
Gl.	-/45	13.125,00	0	1.789,05
Gl.	-/48	21.375,00	19,18	1.949,96
Gl.	-/51	6.000,00	0	625,21
Gl.	-/52	4.750,00	0	447,64
Kr.	-/1155	4.800,00	0	18,46
Kr.	-/1762	5.840,00	0	276,39
Kr.	-/1764	3.480,00	23,27	707,87

**Çizelge 3.34.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerin direk ve gabari alanları

Köy/Mahalle	Ada/Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Direk Alanı (m <sup>2</sup> )	Gabari Alanı (m <sup>2</sup> )
Çr.	110/18	14.708,05	56,40	1.148,39
Çr.	110/19	34.258,94	56,40	1.812,57
Gl.	-/41	13.625,00	21,86	748,58
Gl.	-/42	12.750,00	0	807,29

**Çizelge 3.35.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerin direk ve gabari alanları

Köy/Mahalle	Ada/Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Direk Alanı (m <sup>2</sup> )	Gabari Alanı (m <sup>2</sup> )
By.	-/1541	42.200,00	40,20	4.153,01
By.	-/1542	17.856,00	23,27	1.457,74
By.	-/1545	6.525,00	0	644,45
Gl.	-/35	4.000,00	0	784,62
Gl.	-/36	12.500,00	21,86	1.236,63
Gl.	-/43	3.500,00	0	82,64
Gl.	-/60	20.000,00	0	92,14
Gl.	-/61	11.500,00	20,5	1.932,92
Gl.	-/474	3.761,00	45,83	282,97
Kr.	-/1715	2.200,00	8,41	301,85
Kr.	-/1716	1.900,00	0	803,28
Kr.	-/1718	3.790,00	0	100,89
Kr.	-/1719	3.990,00	0	90,51

**Çizelge 3.36.** Sulu arazilerin direk ve gabari alanları

Köy/Mahalle	Ada/Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Direk Alanı (m <sup>2</sup> )	Gabari Alanı (m <sup>2</sup> )
Çr.	142/34	6.181,15	0	128,34
Çr.	145/1	7.776,48	0	339,71
Çr.	145/2	2.470,74	0	1.011,88
Çr.	145/3	1.999,79	0	646,21
Kr.	1614	6.160,00	0	2.318,51
Kr.	1615	15.540,00	21,86	1.479,94
Kr.	1763	6.600,00	20,50	684,55

**Çizelge 3.37.** Arsaların direk ve gabari alanları

Köy/Mahalle	Ada/Parsel	Parsel Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Direk Alanı (m <sup>2</sup> )	Gabari Alanı (m <sup>2</sup> )
Çay	377/26	4.404,45 m <sup>2</sup>	0	53,51
Çay	377/27	1.842,76 m <sup>2</sup>	0	869,98
Çay	377/28	1.527,95 m <sup>2</sup>	0	1.527,95
Çay	377/29	396,76 m <sup>2</sup>	0	396,76
Çay	377/30	4.946,94 m <sup>2</sup>	0	4.946,94
Çay	377/31	3.439,19 m <sup>2</sup>	0	857,33
Çay	377/32	3.982,89 m <sup>2</sup>	0	190,07
Çay	380/3	1.262,23 m <sup>2</sup>	0	318,53
Çay	381/1	385,13 m <sup>2</sup>	0	385,13

Kamulaştırma projesinde direk yeri olarak hesaplanan alanlara yönelik kısmi kamulaştırma yapılmıştır. Kamulaştırmaya konu parsellerde direk yerlerinin dışında kalan kamulaştırılmayan kısımların değerlerinde, kamulaştırma nedeniyle bir artış veya azalış olmadığı için direk yerlerinin kamulaştırma bedelleri, kamulaştırmaya konu parseller için takdir edilen bedellerin direk yerlerine düşen miktarları kadar olduğu değerlendirilmiştir.

“Mahkemece yapılması gereken iş, taşınmaz üzerine idarece dikilen pilon ve inşa edilen trafo binası ile enerji nakil hattının geçirildiği bölümün yüzölçümünün fen bilirkişi marifetiyle krokide belirlenmesi; değer biçme işini yapacak bilirkişi marifetiyle de taşınmazın tamamından trafo binası ve pilon yerinin yüzölçümü indirildikten sonra, kalan bölümün irtifak hakkının kurulmasından önceki değeri ile irtifak hakkı geçirildikten sonraki değeri arasındaki farkın belirlenmesi yoluyla irtifak bedelinin hesaplanması; bu şekilde yapılan inceleme sonucu saptanan irtifak hakkı bedeline, trafo ve pilon yerinin mülkiyet bedelinin eklenerek toplam değer karşılığına hükmedilmesidir”<sup>8</sup> ( Köktürk ve Köktürk, 2016).

Kamulaştırmaya konu parsellerin içinde kalan direk yerlerinin kamulaştırma bedel tespitleri yapıldıktan sonra söz konusu parsellerde direk yerlerinin dışında kalan alanlardan geçen elektrik tellerine yönelik irtifak hakkı kamulaştırma bedelleri tespit edilmiştir. Bunun için irtifak hakkına konu her parsel için değer düşüklüğü oranı takdir

<sup>8</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun, 26.04.2002 tarihli ve E.2000/5-811, K.2002/822 sayılı kararı; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun, 09.02.2005 tarihli ve E.2004/5-749, K.2005/44 sayılı kararı.

edilmiş olup bu oranlar, daha önceden hesap edilmiş olan taşınmaz mal değerlerinden direk yerlerinin kamulaştırılmasına yönelik hesap edilen mülkiyet bedellerinin çıkarılmasıyla elde edilen miktarlarla çarpılmıştır.

Kamulaştırmaya konu parsellerde yapılan elektrik tellerinden kaynaklı irtifak hakkı kamulaştırmalarında, irtifak hakları kamulaştırmayı yapan idare lehine 99 yıllığına (daimi irtifak hakkı) tesis edilmiştir.

İrtifak hakkı kamulaştırma bedelin direk yeri kamulaştırma bedeline eklenmesi neticesinde parsele yönelik toplam kamulaştırma bedeli hesaplanmıştır.

İrtifak hakkı tesisi nedeniyle arazilere ilişkin değer düşüklüğü oranı takdirinde aşağıdaki unsurlar dikkate alınmıştır;

- Taşınmaz malın cinsi, niteliği, yüzölçümü, kullanım şekli ve geometrik durumu,
- İrtifak hakkının niteliği,
- İrtifak hakkının kurulmasına konu olan tesisin taşınmaz üzerindeki konumu (taşınmaz malın ortasına, köşesine, kenarına vb. isabet etme durumu),
- İrtifak hakkının taşınmaz üzerinde kapladığı gabari alanı,
- Tesis edilen irtifak hakkının süresi.

Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesi 01.07.2010 tarih ve E.2010/4966, K.2010/9996 sayılı kararında; kamulaştırma yoluyla tesis edilen irtifak hakkı nedeniyle taşınmaz malda meydana gelen değer düşüklüğü oranının tekabül ettiği kamulaştırma bedelinin, arazilerde arazi toplam değerinin %35'inden, arsalarda ise arsa toplam değerinin %50'sinden fazla olamayacağı bildirilmiştir.

“İrtifak hakkının kurulduğu alanın değerinin, taşınmaz değerinin %35'ini aşmaması gerektiğine ilişkin hesaplama ve bulunan oran, taşınmazın büyüklüğüne, kullanma biçimine, arsa ya da tarım arazisi oluşuna, irtifakın niteliğine, geçtiği yere ve kapladığı alana göre yüzde olarak belirlenir ve irtifakın taşınmazda doğurduğu bu değer düşüklüğü oranına göre kamulaştırma bedeli bulunur.”<sup>9</sup>

Kamulaştırma bedel tespitinde değer düşüklüğü oranı takdiri esasen en büyük muammadır. Değer düşüklüğü oranının tespitinde kabul görmüş belli bir kural veya formül olmayıp yukarıda belirtilen unsurlara bağlı kalarak değerlemecinin takdiriyle belirlenmektedir. Yargıtay kararlarında farklı değer düşüklüğü oranlarına hükmedildiği

<sup>9</sup> Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesinin, 06.05.2002 tarihli ve E.2002/5-4209, K.2004/5259 sayılı kararı.

görülmektedir. Hükmedilen değer düşüklükleri %0.5<sup>10</sup>, %1<sup>11</sup>, %4<sup>12</sup>, %10<sup>13</sup>, %20<sup>14</sup> vb. oranlardır.

Köktürk ve Köktürk (2016) Taşınmaz Değerlemesi adlı kitaplarında; Yargıtay kararlarında hükmedilen farklı değer düşüklüğü oranlarına ilişkin olarak bu oranların elde edilmesinde hangi etkenlerin neden olduğu ve hangilerinin ne şekilde rol oynadığı hususlarının da söz konusu kararlarda gerekçeleriyle birlikte belirtilmesi gerektiğini bildirmişlerdir.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında ENH güzergâhının isabet ettiği arazilerin ve arsaların direk yeri ve irtifak hakkı kamulaştırma bedelleri hesap edilerek toplam kamulaştırma bedellerine ulaşılmış ve tablolara aktarılmıştır (Çizelge 3.38., 3.39., 3.40., 3.41. ve 3.42.). Bunun için;

- ❖ Arazi vasıflı taşınmazlar için hesaplanarak Çizelge 3.23., 3.24., 3.25. ve 3.26.'da gösterilen T. Değerleri ve T<sub>oda</sub> Değerleri, parsel toplam değeri (P<sub>tdēg</sub>) olarak ifade edilmiştir. Arsa vasıflı taşınmazlar için hesaplanarak Çizelge 3.32.'de gösterilen 2016 Mart ayı toplam değerleri, (P<sub>tdēg</sub>) olarak ifade edilmiştir. Parsel toplam değerleri, bağıntı 3.16 kullanılarak parsellerin yüzölçümlerine bölünmüş ve parsel birim değerleri hesaplanmıştır.

$$P_{bdeğ} = \frac{P_{tdēg}}{P_Y} \quad (3.16)$$

- ❖ Çizelge 3.33., 3.34., 3.35., 3.36. ve 3.37.'de belirtilen direk yeri alanlarının, hesaplanan parsel birim değerleriyle çarpılması neticesinde direk yeri kamulaştırma değerleri elde edilmiştir.

$$D_{KD} = P_{bdeğ} \times D_{Alan} \quad (3.17)$$

- ❖ Parsel toplam değerlerinden, hesaplanan direk yeri kamulaştırma değerlerinin çıkarılması neticesinde F<sub>P-D</sub>'ler elde edilmiştir.

<sup>10</sup> Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesinin, 18.03.2002 tarihli ve E.2002/1150, K.2002/6188 sayılı kararı.

<sup>11</sup> Yargıtay 18'inci Hukuk Dairesinin, 11.02.2002 tarihli ve E.2002/1111, K.2002/1415 sayılı kararı.

<sup>12</sup> Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesinin, 21.04.2004 tarihli ve E.2004/3747, K.2004/4894 sayılı kararı.

<sup>13</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun, 14.06.2000 tarihli ve E.2000/5-990, K.2000/1003 sayılı kararı.

<sup>14</sup> Yargıtay 5'inci Hukuk Dairesinin, 15.09.2004 tarihli ve E.2004/7918, K.2004/8296 sayılı kararı.

$$F_{P-D} = P_{tdeğ} - D_{KD} \quad (3.18)$$

- ❖ Hesaplanan  $F_{P-D}$ 'lerin, her taşınmaz için ayrı ayrı takdir edilen değer düşüklüğü oranlarıyla çarpılması neticesinde irtifak hakkı kamulaştırma değerleri elde edilmiştir.

$$\dot{I}_{KD} = F_{P-D} \times D_{do} \quad (3.19)$$

- ❖ Araziler için toplam kamulaştırma değerleri; direk yeri kamulaştırma değerlerinin, irtifak hakkı kamulaştırma değerleriyle toplanması neticesinde hesap edilmiştir.

$$T_{KD} = D_{KD} + \dot{I}_{KD} \quad (3.20)$$

- ❖ Arsa vasıflı taşınmazlar için toplam kamulaştırma değerleri; parsel toplam değerlerinin, takdir edilen değer düşüklüğü oranlarıyla çarpılması neticesinde hesaplanmıştır.

$$T_{KD} = \dot{I}_{KD} = P_{tdeğ} \times D_{do} \quad (3.21)$$

**Çizelge 3.38.** %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerde kamulaştırma bedeli hesabı

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	P <sub>ideğ</sub> (TL)	P <sub>Y</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>bdeğ</sub> (TL/m <sup>2</sup> )	D <sub>alan</sub> (m <sup>2</sup> )	D <sub>KD</sub> (TL)	F <sub>P-D</sub> (TL)	D <sub>do</sub> (%)	İ <sub>KD</sub> (TL)	T <sub>KD</sub> (TL)
Çr.	103/14	87.043,03	13.912,27	6,26	20,5	128,33	86.914,70	3	2.607,44	2.735,77
Çr.	103/27	87.500,46	14.544,83	6,02	56,4	339,53	87.160,93	6	5.229,66	5.569,19
Çr.	103/28	101.614,46	19.194,23	5,29	11,68	61,79	101.552,67	3	3.046,58	3.108,37
Çr.	103/29	27.899,63	5.270,00	5,29	14,52	76,81	27.822,82	6	1.669,37	1.746,18
Çr.	103/35	39.553,11	6.321,89	6,26	0	0	39.553,11	3	1.186,59	1.186,59
Çr.	103/36	64.784,27	13.461,03	4,81	20,5	98,60	64.685,67	6	3.881,14	3.979,74
Çr.	104/3	79.933,71	11.072,52	7,22	0	0	79.933,71	2,5	1.998,34	1.998,34
Çr.	104/4	38.539,84	5.719,91	6,74	0	0	38.539,84	7	2.697,79	2.697,79
Çr.	107/1	144.298,34	20.677,66	6,98	23,27	162,42	144.135,92	7	10.089,51	10.251,93
Çr.	107/3	63.977,58	9.167,84	6,98	23,27	162,42	63.815,16	4	2.552,61	2.715,03
Çr.	107/6	103.415,05	15.916,89	6,50	0	0	103.415,05	0,5	517,08	517,08
Çr.	107/7	25.102,41	3.863,60	6,50	21,86	142,09	24.960,32	12	2.995,24	3.137,33
Çr.	110/13	45.629,51	7.293,07	6,26	0	0	45.629,51	10	4.562,95	4.562,95
Çr.	110/14	49.306,18	8.195,99	6,02	0	0	49.306,18	10	4.930,62	4.930,62
Gl.	-/25	43.013,71	8.125,00	5,29	2,5	13,22	43.000,49	9	3.870,04	3.883,26
Gl.	-/26	14.558,72	2.750,00	6,29	0	0	14.558,72	11	1.601,46	1.601,46
Gl.	-/45	66.325,39	13.125,00	5,05	0	0	66.325,39	5	3.316,27	3.316,27
Gl.	-/48	102.872,28	21.375,00	4,81	19,18	92,26	102.780,02	5	5.139,00	5.231,26
Gl.	-/51	28.876,40	6.000,00	4,81	0	0	28.876,40	4	1.155,06	1.155,06
Gl.	-/52	22.860,67	4.750,00	4,81	0	0	22.860,67	3,5	800,12	800,12
Kr.	-/1155	23.101,12	4.800,00	4,81	0	0	23.101,12	0,5	115,50	115,50
Kr.	-/1762	28.106,37	5.840,00	4,81	0	0	28.106,37	2	562,13	562,13
Kr.	-/1764	16.748,31	3.480,00	4,81	23,27	111,93	16.636,38	9	1.497,27	1.609,20



**Çizelge 3.39.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerde kamulaştırma bedeli hesabı

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	P <sub>ideğ</sub> (TL)	P <sub>Y</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>bdeğ</sub> (TL/m <sup>2</sup> )	D <sub>alan</sub> (m <sup>2</sup> )	D <sub>KD</sub> (TL)	F <sub>P-D</sub> (TL)	D <sub>do</sub> (%)	İ <sub>KD</sub> (TL)	T <sub>KD</sub> (TL)
Çr.	110/18	48.333,12	14.708,05	3,29	56,40	185,56	48.147,56	4,5	2.166,64	2.352,20
Çr.	110/19	135.096,85	34.258,94	3,94	56,40	222,22	134.874,63	2	2.697,49	2.919,71
Gl.	-/41	49.251,71	13.625,00	3,61	21,86	78,91	49.172,80	3	1.475,18	1.554,09
Gl.	-/42	46.088,58	12.750,00	3,61	0	0	46.088,58	2,5	1.152,21	1.152,21

**Çizelge 3.40.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerde kamulaştırma bedeli hesabı

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	P <sub>ideğ</sub> (TL)	P <sub>Y</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>bdeğ</sub> (TL/m <sup>2</sup> )	D <sub>alan</sub> (m <sup>2</sup> )	D <sub>KD</sub> (TL)	F <sub>P-D</sub> (TL)	D <sub>do</sub> (%)	İ <sub>KD</sub> (TL)	T <sub>KD</sub> (TL)
By.	-/1541	142.930,09	42.200,00	3,39	40,20	136,28	142.793,81	5,5	7.853,66	7.989,94
By.	-/1542	60.477,62	17.856,00	3,39	23,27	78,88	60.398,74	5	3.019,94	3.098,82
By.	-/1545	23.678,76	6.525,00	3,63	0	0	23.678,76	4	947,15	947,15
Gl.	-/35	12.580,16	4.000,00	3,14	0	0	12.580,16	7,5	943,51	943,51
Gl.	-/36	37.800,99	12.500,00	3,02	21,86	66,02	37.734,97	5	1.886,75	1.952,77
Gl.	-/43	8.890,79	3.500,00	2,54	0	0	8.890,79	1,5	133,36	133,36
Gl.	-/60	48.385,27	20.000,00	2,42	0	0	48.385,27	2	967,70	967,70
Gl.	-/61	38.950,14	11.500,00	3,39	20,5	69,50	38.880,64	7,5	2.916,05	2.985,55
Gl.	-/474	9.553,81	3.761,00	2,54	45,83	116,41	9.437,40	5	471,87	588,28
Kr.	-/1715	7.983,57	2.200,00	3,63	8,41	30,53	7.953,04	6	477,18	507,71
Kr.	-/1716	6.894,90	1.900,00	3,63	0	0	6.894,90	17	1.172,13	1.172,13
Kr.	-/1718	13.753,26	3.790,00	3,63	0	0	13.753,26	0,5	68,77	68,77
Kr.	-/1719	14.479,46	3.990,00	3,63	0	0	14.479,46	1,5	217,19	217,19

**Çizelge 3.41.** Sulu arazilerde kamulaştırma bedeli hesabı

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	P <sub>ideğ</sub> (TL)	P <sub>Y</sub> (m <sup>2</sup> )	P <sub>bdeğ</sub> (TL/m <sup>2</sup> )	D <sub>alan</sub> (m <sup>2</sup> )	D <sub>KD</sub> (TL)	F <sub>P-D</sub> (TL)	D <sub>do</sub> (%)	İ <sub>KD</sub> (TL)	T <sub>KD</sub> (TL)
Çr.	142/34	58.394,75	6.181,15	9,45	0	0	58.394,75	1	583,95	583,95
Çr.	145/1	76.659,82	7.776,48	9,86	0	0	76.659,82	35	26.830,94	26.830,94
Çr.	145/2	20.297,20	2.470,74	8,22	0	0	20.297,20	17	3.450,52	3.450,52
Çr.	145/3	16.428,04	1.999,79	8,21	0	0	16.428,04	14	2.299,92	2.299,92
Kr.	1614	60.725,04	6.160,00	9,86	0	0	60.725,04	15	9.108,76	9.108,76
Kr.	1615	185.107,41	15.540,00	11,91	21,86	260,35	64.685,67	5	3.234,28	3.494,63
Kr.	1763	54.218,69	6.600,00	8,21	20,50	168,30	79.933,71	5	3.996,68	4.164,98

**Çizelge 3.42.** Arsa vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedeli hesabı

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	P <sub>ideğ</sub> (TL)	D <sub>do</sub> (%)	İ <sub>KD</sub> (TL)	T <sub>KD</sub> (TL)
Çy.	380/3	74.890,70	7	5.242,35	5.242,35
Çy.	377/26	162.964,65	2	3.259,29	3.259,29
Çy.	377/27	71.842,10	10	7.184,21	7.184,21
Çy.	377/28	60.303,33	20	12.060,67	12.060,67
Çy.	377/29	33.831,49	20	6.766,30	6.766,30
Çy.	377/30	323.453,27	20	64.690,65	64.690,65
Çy.	377/31	121.402,04	7	8.498,14	8.498,14
Çy.	377/32	134.358,38	3	4.030,75	4.030,75
Çy.	381/1	19.521,35	20	3.904,27	3.904,27

#### 4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

ENH'ya yönelik kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunlara bir önceki bölümde değinilmiştir. Bu sorunlar toparlanarak, nedenleriyle birlikte maddeler halinde aşağıda sıralanmıştır;

İmar planı bulunan alanlarda, uygulama olarak kamu yararı kararı alınmadan önce imar plan tadilatı işlemlerinin tamamlanmasının istendiği durumlarda, bazı Belediyelerin kamu yararı kararı henüz alınmamış olduğundan ENH güzergâhının isabet ettiği taşınmazların sahiplerinden konuya ilişkin muvafakat alınmasını talep etmesi, kamulaştırma işlemlerinin başlatılamamasına sebebiyet verebilmektedir<sup>15</sup>.

Kamu hizmeti veren kurum ve kuruluşların geleceğe dönük olarak uzun vadede birbirleriyle bağlantılı bir şekilde planlı ve programlı çalışmamasından kaynaklı başta kamu zararı olmak üzere iş kayıpları ve birçok hukuki, sosyal, kurumsal vb. sorunlar meydana gelebilmektedir<sup>16</sup>.

Kamulaştırmaya konu taşınmaz sahibinin ölü olduğu durumlarda, vârislerin tapu intikal işlemlerini gerçekleştirmemiş/tamamlamamış olması kamulaştırma süreçlerinin uzamasına ve iş kayıplarına neden olmaktadır<sup>17</sup>.

Kamulaştırmayı yapan idarece tespit edilen kamulaştırma bedellerinin çoğunlukla rayiç değerlerinden uzak olması, kamulaştırma süreçlerinde meydana gelen sorunların temelini oluşturmaktadır. İdarelerce yapılan kamulaştırma bedel tespitlerinin, kabul edilebilirlikten uzak olmasının birçok sebebi bulunmaktadır. Bunları genel olarak şu şekilde özetleyebiliriz<sup>18</sup>;

- Kamulaştırma bedel tespitini yapan kişilerin taşınmaz değerlendirme alanında gerekli bilgi, beceri, tecrübe, uzmanlığa vb. sahip olmayabilmektedir. Bu durum, kamulaştırma bedel tespitinde yapılan hataların büyük bölümüne neden olmaktadır.
- KK'da arazi, arsa ve yapı değerlemesinin yapılacağı yöntemler belirtilmiştir. Ancak tek bir yöntem kullanılarak yapılan değer tespitinin, bazı durumlarda gerçek değeri yansıtmayacağı düşüncesiyle değer tespitinin ikinci bir yöntemle kontrol edilmesi gerekmektedir.

<sup>15</sup> Konuya tez çalışmasının 44'üncü sayfasında değinilmiştir.

<sup>16</sup> Konuya tez çalışmasının 45'üncü ve 46'ınci sayfalarında değinilmiştir.

<sup>17</sup> Konuya tez çalışmasının 47'nci sayfalarında değinilmiştir.

<sup>18</sup> Konuya tez çalışmasının 47'inci, 48'üncü, 66'nci ve 67'nci sayfalarında değinilmiştir.

- Arazi vasıflı taşınmazların değer tespitinde kullanılan kapitalizasyon oranının, çoğunlukla değer tespit çalışmasının yapıldığı bölgeyi yansıtmamaktadır. Tez çalışması kapsamında incelenen bölgede, 2016 yılı Mart ayı baz alınarak hesap edilen bölgesel kapitalizasyon oranlarına göre arazi vasıflı taşınmazların takdir edilmiş kamulaştırma bedelleri toplamı 146.895,96 TL'dir. Aynı proje kapsamında, 2016 yılı Mart ayında değerlendirme uygulaması yapan firma personeline, bölgesel kapitalizasyon oranı tespit edilmeksizin değerlendirme tarihinde yürürlükte geçerli olan kapitalizasyon faiz oranı ve arazinin özellikleri baz alınarak takdir edilen kapitalizasyon oranlarına göre hesaplanan arazi vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedelleri toplamı 77.856,49 TL'dir. Kamulaştırma bedeli toplamlarının farklı olmasında, değer düşüklüğü oranlarının takdiri vb. hususların etkisi olsa da en büyük etkeni kapitalizasyon oranlarındaki farklılıklar oluşturmaktadır. Kapitalizasyon oranlarındaki farklılıklar ve bu oranlara göre tespit edilmiş kamulaştırma bedellerindeki farklılıklar Çizelge 4.1., 4.2., 4.3. ve 4.4.'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.1. %1 ≤ eğim ≤ %5 olan susuz arazilerde kapitalizasyon ve bedel karşılaştırması

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Tez çalışmasında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)	Tez çalışmasında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)
Çr.	103/14	0,0530	0,0267	1.203,84	2.735,77
Çr.	103/27			2.689,39	5.569,19
Çr.	103/28			1.155,75	3.108,37
Çr.	103/29			867,92	1.746,18
Çr.	103/35			517,30	1.186,59
Çr.	103/36			1.874,57	3.979,74
Çr.	104/3			944,97	1.998,34
Çr.	104/4			1.367,39	2.697,79
Çr.	107/1			5.298,29	10.251,93
Çr.	107/3			1.182,10	2.715,03
Çr.	107/6			288,08	517,08
Çr.	107/7			1.534,70	3.137,33
Çr.	110/13			2.267,75	4.562,95
Çr.	110/14			2.402,45	4.930,62
Gl.	-/25			2.045,70	3.883,26
Gl.	-/26			880,10	1.601,46
Gl.	-/45			1.680,20	3.316,27
Gl.	-/48			2.221,17	5.231,26
Gl.	-/51			538,25	1.155,06
Gl.	-/52			380,05	800,12
Kr.	-/1155	17,46	115,50		
Kr.	-/1762	240,71	562,13		
Kr.	-/1764	735,28	1.609,20		

**Çizelge 4.2.** %6-7 derece eğime sahip susuz arazilerde kapitalizasyon ve bedel karşılaştırması

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Tez çalışmasında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)	Tez çalışmasında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)
Çr.	110/18	0,0570	0,0311	1.205,05	2.352,20
Çr.	110/19			1.517,96	2.919,71
Gl.	-/41			896,26	1.554,09
Gl.	-/42			628,97	1.152,21

**Çizelge 4.3.** %8 ≤ eğim ≤ %15 olan susuz arazilerde kapitalizasyon ve bedel karşılaştırması

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Tez çalışmasında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)	Tez çalışmasında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)
By.	-/1541	0,0600	0,0353	4.890,71	7.989,94
By.	-/1542			1.652,36	3.098,82
By.	-/1545			649,91	947,15
Gl.	-/35			549,81	943,51
Gl.	-/36			1.079,13	1.952,77
Gl.	-/43			59,76	133,36
Gl.	-/60			455,33	967,70
Gl.	-/61			2.196,86	2.985,55
Gl.	-/474			408,84	588,28
Kr.	-/1715			360,72	507,71
Kr.	-/1716			811,06	1.172,13
Kr.	-/1718			10,79	68,77
Kr.	-/1719			90,84	217,19

Çizelge 4.4. Sulu arazilerde kapitalizasyon ve bedel karşılaştırması

K/M	A/P (m <sup>2</sup> )	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Tez çalışmasında tespit edilen kapitalizasyon oranı	Değerleme uygulaması yapan firma tarafında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)	Tez çalışmasında tespit edilen kamulaştırma bedeli (TL)
Çr.	142/34	0,0500	0,0214	208,58	583,95
Çr.	145/1			14.546,69	26.830,94
Çr.	145/2			1.373,56	3.450,52
Çr.	145/3			1.718,50	2.299,92
Kr.	1614			5.465,12	9.108,76
Kr.	1615			3.633,49	3.494,63
Kr.	1763			1.112,77	4.164,98

Tez çalışması kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme uygulaması neticesinde elde edilen kamulaştırma bedelleri, bölgesel kapitalizasyon oranıyla tespit edildiğinden hakkaniyeti yansıtmaktadır.

- Taşınmaz değerlendirme alanında yol gösterici, bakış açısını ve öznel değerlendirmeyi sınırlandıran bir mevzuat bulunmamaktadır.
- Kamulaştırma bedeline doğrudan etki eden değer düşüklüğü oranının tespitinde kabul görmüş belli bir kural veya formül bulunmamaktadır. Köktürk ve Köktürk (2016) bu konu üzerine; Yargıtay kararlarında hükmedilen farklı değer düşüklüğü oranlarına ilişkin olarak, söz konusu oranların elde edilmesinde hangi etkenlerin neden olduğu ve hangilerinin ne şekilde rol oynadığı hususlarının da kararlarda gerekçeleriyle belirtilmesi gerektiğini vurgulamışlardır.
- Kamulaştırma çalışmalarında ihtiyaç duyulan ve çeşitli kurum ve kuruluşlardan elde edilen veriler genelde sağlıklı, doğru, güncel, istenilen nitelikte ve nicelikte olmamaktadır.
- Ülkemizde kentleşme ve planlama işlemleri henüz bitmediğinden taşınmaz malların değişim değerini parasal olarak ifade edecek bir endeks sistemi bulunmamaktadır. Bu durum, taşınmaz malların satış, kira vb. değerinin ileri veya geri bir tarihe taşınması gerektiğinde sorunlara neden olmaktadır.

Kamulaştırmaya konu taşınmaz mal maliklerinin uzlaşma görüşmelerine katılım oranları düşük olmaktadır. Katılım oranlarının düşük olmasındaki nedenler şu şekilde özetlenebilir;

- Kamulaştırmaya konu taşınmazların mülkiyetleri hayatın doğal akışına bağlı olarak paylı mülkiyete dönüşerek çok sayıda hisse sahibi oluşturabilmektedir. Paylı mülkiyete sahip tarım arazileri hissedarlar tarafından birlikte işletilememesi durumlarında; toprağa bağımlılık bitmekte ve hissedarlar iş olanakları için büyük şehirlere göç etmektedir. Bu nedenlerle taşınmaz sahipleri genellikle mahallinde yapılan uzlaşma görüşmelerine doğrudan veya hukuki temsilci aracılığıyla katılımı kâr zarar bağlamında cazip bulmamaktadır.
- Taşınmaz malikinin ölü olduğu durumlarda, intikal işlemlerinin gerçekleştirilmemiş olmasından kaynaklı olarak, kamulaştırmayı yapan idareler vârislere ve adreslerine ulaşmakta zorluklar yaşamaktadır.
- Kamulaştırmanın mülkiyet hakkının özüne dokunması, taşınmazlara yönelik takdir edilen kamulaştırma bedellerinin kabul edilebilir bulunmaması, kişilerin iletişimsel hataları/eksiklikleri vb. nedenler taşınmaz malikleri ile kamulaştırmayı yapan idare arasında sorunlara sebebiyet vermektedir.
- Kamulaştırılacak taşınmazdan kaynaklı olarak hissedarlar arasında daha önceden husumet varsa genellikle hissedarlar dolaylı olarak birbirlerini etkileyerek uzlaşma görüşmelerine katılmamakta veya birbirlerini kontrol etmek amacıyla uzlaşma görüşmesine katılıp uzlaşmama yolunu seçmektedirler.

Uzlaşma görüşmeleri neticesinde, anlaşmaya varılan taşınmaz mal maliklerinin, tüm maliklere oranı düşük olmaktadır. Kamulaştırma sürecinin uzamasına doğrudan sebebiyet veren bu sorunun teknik, sosyal ve idari yönlerden kaynaklı nedenleri şu şekilde özetlenebilir<sup>19</sup>;

- Tespit edilen kamulaştırma bedelinin gerçeklikten uzak olması, uzlaşma oranının düşük olmasının başlıca nedenidir.
- Kamulaştırmayı yapan idareler, kamulaştırmadaki zorunluluğa etken olan kamu yatırımlarının gerekliliği ve zorunluluğu hususunu, doğru ve etkileyici bir şekilde taşınmaz mal maliklerine anlatmakta genellikle yetersiz kalabilmektedirler.
- Uzlaşma görüşmelerini yürüten komisyon, devlet nezaketini ve otoritesini temsil etmede bazen yetersiz kalabilmektedir.

<sup>19</sup> Konuya tez çalışmasının 47'inci ve 48'uncu sayfalarında değinilmiştir.



## 5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kamulaştırma çalışmaları; uzun ve yoğun teknik, hukuki, idari süreçlerin yaşandığı ve çeşitli uzmanlık alanlarına sahip kişilerin yer aldığı işlemler bütünüdür. Kamulaştırma süreçlerinde karşılaşılan sorunların birçoğu birbiriyle bağlantılıdır. Bu süreçler içerisinde zamanında ve adil bir şekilde çözüme kavuşturulamayan sorunlar, devlet vatandaş ilişkilerine zarar verebilecek toplumsal sorunları tetiklemekte ve bazen tafisi zor mümkün durumlara sebebiyet vermektedir. Kamulaştırma süreçlerinin sorunsuz yürütülebilmesine yönelik olarak hazırlanan bu tez çalışmasında tespit edilen sorunların hakkaniyet çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerekmektedir. Tespit edilen sorunlara ilişkin çözüm önerileri aşağıda sıralanmıştır.

İmar planı bulunan bölgelerde, uygulama olarak imar plan tadilatı işlemlerinin kamu yararı kararından önce tamamlanmasını isteyen kamu idarelerinin, bu uygulama esasında değişiklik yaparak imar plan tadilatı işlemlerinin kamu yararı kararı alındıktan sonra yapılmasına olanak tanınmalıdır. Böylelikle Belediyelerin, imar plan tadilatı işlemleri için taşınmaz sahiplerinden muvafakat belgesi alınmasını talep etmeleri nedeniyle durdurulan kamulaştırma süreçleri kaldığı yerden devam edecektir.

Kamu hizmeti veren kurum ve kuruluşlar, hizmet verdikleri sektörlerle yönelik uzun, orta ve kısa vadede olmak üzere proje planlaması yapmalıdırlar. Proje planlamaları diğer kamu kurum ve kuruluşlarıyla paylaşarak ortak proje yönetimiyle hayata geçirilmelidir. Böylelikle oluşabilecek muhtemel kamu zararlarının önüne geçilerek kamulaştırma ve diğer hizmet süreçlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi sağlanacaktır.

Kamulaştırılacak taşınmaz sahiplerinin ölü olduğu durumlarda, kamulaştırmayı yapan idare, vâriislere ulaşabilmek için ayrıca çalışma yürütmektedir. Bu çalışma, kamulaştırma süreçlerini uzatmakla birlikte bazen de sonuçsuz kalabilmektedir. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü başkanlığında olmak üzere ilgi Kurumlarında desteğiyle ortak çalışma yapılarak, intikal işlemlerinin kişi ölümleriyle birlikte otomatik olarak hisseleri oranında vâriislere aktarılması işlemine olanak tanınmalıdır.

Tespit edilen kamulaştırma bedelleri genellikle hakkaniyeti yansıtmamaktadır. Bu durum teknik, hukuki, idari, ekonomik vb. çok boyutlu sorunlara yol açmakta ve kamulaştırma süreçlerini uzatmaktadır. Çözümüne yönelik olarak aşağıdaki öneriler sıralanmıştır.

- Öncelikle kamulaştırma mevzuatına yönelik düzenleme yapılmalıdır. KK gereği arazi cinsi taşınmazların değerlemesinde kullanılan net gelir yöntemiyle tespit edilen kamulaştırma bedelleri, bölgedeki taşınmazlara ilişkin rayiç değerleri temsil edebilmelidir. Bunun için arazi cinsi taşınmazlar bölgesel kapitalizasyon oranı saptanarak değerlendirilmelidir. Bunun mümkün olmadığı durumlarda ise tespit edilen kamulaştırma bedelinin, piyasa değerlerine yakınlığının kontrol edilmesine ve gerektiğinde düzenlenmesine olanak sağlayacak ikinci bir değerlendirme yönteminin kullanılmasına ilişkin yasal düzenleme yapılmalıdır. KK'ya göre arsa vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedel tespiti için kullanılması zorunlu olan karşılaştırma yönteminin, arazi vasıflı taşınmazların kamulaştırma bedel tespitinde ikinci bir yöntem olarak kullanılması uygundur. Ayrıca taşınmaz değerlendirme alanında yol gösterici, bakış açısını ve öznel değerlendirmeyi sınırlandıran bir mevzuat geliştirilmelidir.
- Kamulaştırmaya yönelik taşınmaz değerlendirme işlemleri gerekli deneyim ve donanıma sahip kişiler tarafından yürütülmelidir. Kamu alanında, değerlendirme çalışmaları kamulaştırmayı yapan idareler tarafından değil, sadece bu alanda hizmet vermesi amacıyla oluşturulacak taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişilerden kurulu bağımsız bir kamu kurumu tarafından verilmelidir. Böylelikle kamulaştırma bedel tespiti hususunda objektif bakış açısı da yakalanmış olacaktır. Ayrıca, bağımsız kurum tarafından yapılacak değerlendirme çalışmalarının kayıt altında tutulabileceği ve gerektiğinde bu kayıtlara rahatlıkla ulaşılabilecek şeffaf bir veri tabanının oluşturulması sağlanmalıdır.
- Taşınmaz değerlemeye yönelik veri temini sağlayan kurum, kuruluş, ticaret, sanayi, ziraat odaları, çeşitli tarım kooperatifleri vb. oluşumlar, konunun hassasiyetini göz önünde bulundurarak objektif ve sağlıklı veri üretmelidir. Verilerin paylaşımı konusunda da kurumlar arası işbirliği sağlanmalıdır. Özellikle tarım arazilerine yönelik olarak gelir yöntemi uygulamalarında ihtiyaç duyulan doğru verilerin elde edilebilmesine ilişkin tarımsal muhasebe sistemlerinin geliştirilebilmesine olanak sağlanmalıdır.
- Kamulaştırma bedeline doğrudan etki eden değer düşüklüğü oranının tespiti esaslarını oluşturacak akademik çalışmalar yapılmalıdır. Değer düşüklüğü oranına etkisi olan faktörler ve etki oranları belirlenerek hukuki alt yapısı oluşturulmalıdır.

- Ülkemizde taşınmaz malların değişim değerini parasal olarak ifade edecek bir endeks sisteminin henüz olmaması, TÜFE rakamlarının ihtiyacı tam olarak karşılamaması, taşınmaz değerlendirme işlemlerinin uygulanabilirliği bakımından büyük bir eksiklik oluşturmaktadır. İlgili tüm kurum ve kuruluşların katılımıyla, taşınmaz alım satım piyasasının dinamik olduğu bölgelerde, geçmiş yılları da kapsayacak bir şekilde taşınmazlara yönelik kimlik, alım satım vb. doğru bilgileri içeren bilgilerin tutulabileceği konumsal bilgi sistemi oluşturulmalıdır.

Uzlaşma görüşmelerine katılım oranının ve uzlaşma oranının yükseltilmesine yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Bunun için, kamulaştırmanın yapılış amacı, kamulaştırma süreci, kamulaştırmayla yapılacak yatırımın ülkemize ve bölge ahalisine sağlayacağı faydalar vb. hususlar, üst makamlarca kamulaştırması yapılacak taşınmaz mal maliklerine anlaşılır bir üslupla toplantılar düzenlenerek anlatılmalıdır. Kamulaştırma sürecini yürüten kamu personelleri devlet nezaketini ve otoritesini en iyi şekilde temsil etmelidir. Kamulaştırmayı yapan idarelerce takdir edilen kamulaştırma bedelleri, taşınmaz maliklerince kabul edilebilir seviyede ve rayiç değerlerine yakın olmalıdır. Taşınmaz malikleri arasında adalet gözetilerek hiçbir gerekçeyle ayrımcılık yapılmamalıdır. Kamulaştırma sürecinin, görev sorumluluğu bilinciyle devlet vatandaş işbirliği içerisinde ve hakkaniyet çerçevesinde yürütülmesine olanak sağlanmalıdır.

## KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, Y., 2002, Gayrimenkul Değerlemesi, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları*, Ankara, 120-134.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., 1992, Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Çalışmaları, *İmar Planlarının Uygulanması Semineri*, Trabzon, 157-165.
- Azrak, A. Ü., 1976, Millileştirme ve İdare Hukuku, *İstanbul Üniversitesi Yayınları*, İstanbul, 56-57.
- Çelik, K., 2006, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, *Devran Matbaacılık*, Ankara, 106-111.
- Çınar, T., 2005, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, *Kartal Yayınevi*, Ankara, 29.
- Emlak Vergisi Kanunu. (1970, 29 Temmuz). Resmi Gazete (Sayı: 13576). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.1319&sourceXmlSearch&MevzuatIliski=0> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Engindeniz, S., Başaran, C. ve Susam, B., 2015, Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar [online], 15. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı - 2015*, Ankara, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/56dd330a5bab420\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/56dd330a5bab420_ek.pdf) [Ziyaret Tarihi: 24 Mart 2018].
- Elektrik Piyasası Kanunu. (2013, 14 Mart). Resmi Gazete (Sayı: 28603). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6446.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Erdem, N., 2017, Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımında Temel Veri Yöntemi, *Geomatik Dergisi*, 2 (2), 66-85.
- Ertaş, M., 2013, Kırsal Alanlarda Taşınmaz Değerlemesinde Bir Yöntem Önerisi: Yalın Değerleme Yöntemi, 14. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 85-86.
- Ertaş, M. ve Bayındır, B., 2017, Valuation of Residences Through Utilizing Ratio of Integrated Capitalisation, *International Journal of Engineering and Geosciences*, Vol 2 Issue 03, 91-99.
- Evren, N., 2012, Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.
- Frizzel, R., 1979, The Valuation of Rural Property, Lincoln College, New Zealand.

- Göktepe, H. S., 2010, Türk Hukukunda Kamulaştırma-Kamulaştırmasız El Atma ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Gündoğmuş, M. E. ve Uyar, T., 2016, Kestane Bahçelerinde Gelir Yöntemine Göre Değerleme: Aydın İli Nazilli İlçesi Örneği, *Namık Kemal Üniversitesi Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 13 (1), 107-117.
- Kadastro Kanunu. (1987, 21 Haziran). Resmi Gazete (Sayı: 19512). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3402.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Kamulaştırma Kanunu. (1983, 4 Kasım). Resmi Gazete (Sayı: 18215). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Karagöl, Ö., 2009, Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespiti Esasları, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Karakayacı, Ö. ve Karakayacı, Z., 2012, Kentsel Saçaklanma Alanlarında Arsa/Arazi Değerini Belirlemeye Yönelik Yöntem Önerisi, *International Journal of Social Science*, Volume 5 Issue 4, 107-120.
- Karakayacı, Z. ve Oğuz, C., 2006, Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri İçin Kapitalizasyon Oranının Tespiti, *Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 20 (40), 21-26.
- Kılıç, O., 2011, Kamulaştırma Davalarında Arsa-Arazi Ayrımı, *Akdeniz Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 24 (1), 15-18.
- Kılıç, O., 2011, Tarım Arazisi İçin Kapitalizasyon Oranının Hesaplanması, *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi*, 26 (2), 181-187.
- Kitay, M. G., 1985, Land Acquisition in Developing Countries, Lincoln Institute, Boston, USA.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 2016, Taşınmaz Değerlemesi, *Seçkin Yayıncılık*, Ankara, 864-1213.
- Leblebici, N., 2011, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca Yürütülen Arazi Temini Çalışmaları Kapsamında Kamulaştırma ve Taşınmaz Değerleme, *13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 255-256.
- Mera Kanunu. (1998, 25 Şubat). Resmi Gazete (Sayı: 23272). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4342.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].

- Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu. (1939, 07 Haziran). Resmi Gazete (Sayı: 4234). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=1.3.3634&MevzuatIiski=0&sourceXmlSearch> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., 2004, Eşya Hukuku, *Filiz Kitabevi*, İstanbul, 1.
- Onar, S. S., 1966, İdare Hukukunun Umumi Esasları, Cilt 3, *Hak Kitabevi*, İstanbul, 1513.
- Orman Kanunu. (1956, 31 Ağustos). Resmi Gazete (Sayı: 9402). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.6831.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].
- Özel, S., 2015, Tarımsal Arazilerin Kamulaştırma Bedelinin Tespitine Yönelik Yasal Ölçütlerin Mülkiyet Hakkı Açısından İncelenmesi, *Yaşam Bilimleri Dergisi*, 5 (1), 162-181.
- Öztaş, B., 2016, Medeni Hukukun Temel Kavramları, *Turhan Kitabevi*, Ankara, 664-801.
- Pehlivan, C., 2008, Kamulaştırma Bedel Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Sandalcılar, A. R., Kandemir Ergün, K., Özücü, H., Şafak, T. ve Kandemir, S., 2017, Rize’de Kamulaştırmada Karşılaşılan Sosyo-Ekonomik ve Hukuki Sorunlar, *Uluslararası Ekonomi, İşletme ve Politika Dergisi*, 1 (2), 103-116.
- Sayılı, M. ve Esengün, K., 1995, Gaziosmanpaşa Üniversitesi Kampüs Alanının Kamulaştırılmasında Kıymet Takdiri, *Gaziosmanpaşa Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, 12, 44-55.
- Şahin, K. ve Karadağ Gürsoy, A., 2016, Tarım Alanlarının Kamulaştırılmasında Değer Bıçımada Karşılaşılan Sorunlar (İğdır İli Örneği), *XII. Ulusal Tarım Ekonomisi Kongresi*, Isparta, 935-942.
- Seele, W., 1994, İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H., Gündoğmuş, E., Birinci, A. ve Ceyhan, V., 2002, Türkiye’de Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Tespitinde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları [online], 5. *Türkiye Tarım Ekonomisi Kongresi - 2002*, Erzurum, <http://www.tarimarsiv.com/wp-content/uploads/2017/04/111-123.pdf> [Ziyaret Tarihi: 24 Mart 2018].
- Tanrıvermiş, H., 2017, Gayrimenkul Değerleme Esasları [online], e- kitap, Ankara, [https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/1014\\_Gayrimenkul%20De%20C4%9Ferleme%20Esaslar%20C4%B1\\_2017-1.pdf](https://www.spl.com.tr/spl/eep/Specific/OEP/Upload/1014_Gayrimenkul%20De%20C4%9Ferleme%20Esaslar%20C4%B1_2017-1.pdf) [Ziyaret Tarihi: 25 Şubat 2018]. Sayfa 39-194.

Tebliğat Kanunu. (1959, 11 Şubat). Resmi Gazete (Sayı: 10139). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.7201.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].

Türk Medeni Kanunu. (2001, 22 Kasım). Resmi Gazete (Sayı: 24607). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.aspx?MevzuatKod=1.5.4721&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (1982, 18 Ekim). Resmi Gazete (Sayı: 17863 Mükerrer). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf> [Ziyaret Tarihi: 30 Ocak 2019].

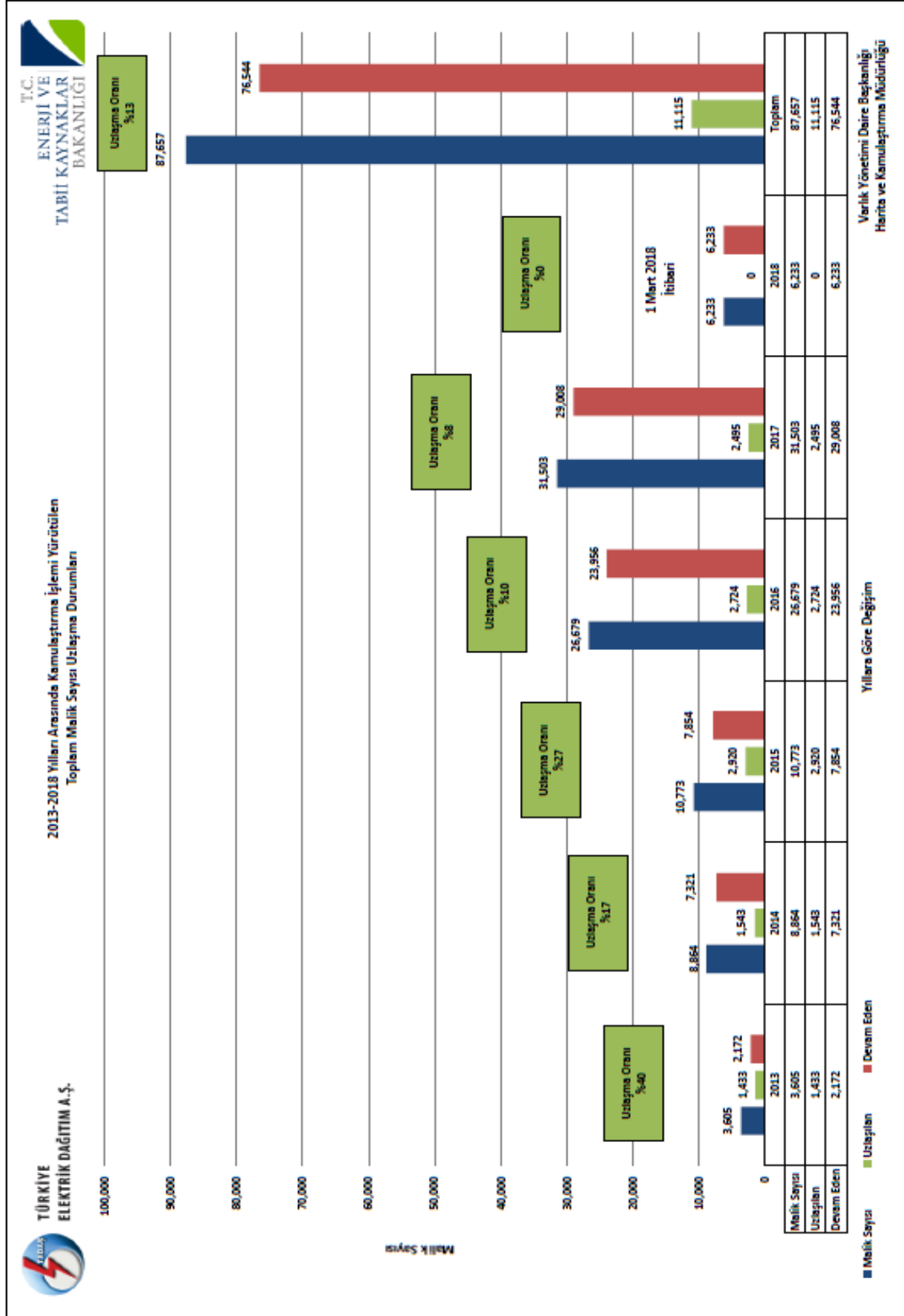
Türkiye İstatistik Kurumu, Tüketici Fiyat Endeks Rakamları.

Vural, H., 1987, Tarımsal Kıymet Takdirlerinde Kapitalizasyon Faiz Oranının Saptanması Üzerine Bir Araştırma, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.

Yıldız, F., 2011, İmar Bilgisi Planlama - Uygulama - Mevzuat, *Nobel Akademik Yayıncılık*, Ankara, 161-172.

## EKLER

**EK-1** 2013-2018 yılları arasında kamulaştırma işlemi yürütülen toplam malik sayısı uzlaşma durumları.







EK-3 Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

Birim Fiyatı (TL/Kg)	ELMA MALİYET HESAP ÇİZELGESİ																																							
	1.1 Dekardaki ağaç sayısı (Adet) 40																																							
	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL-35.YIL	36.YIL	37.YIL	38.YIL	39.YIL	40.YIL																									
ELMA MALİYETİ UNSURLARI TL/da																																								
ÇİT YAPMA	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
ÇİFTLİK GÜBRESİ	200	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70																									
KRİZMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
TOPRAK İŞLEME	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
ÇUKUR AÇMA İŞÇİLİĞİ	40	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
FIDAN BEDELİ	380	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
DIKIM İŞÇİLİĞİ	40	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0																									
BELLEME	20	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15																									
GÜBRE	75	75	75	75	75	90	100	120	150	180	170	140	130	115	115																									
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	25	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5																									
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84																									
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	138	155	173	198	219	253	276	276	276	276	276	276	276																									
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	70	80	80	80	80	85	85	85	165	115	115	115	115																									
HASAT	0	0	0	45	50	60	75	80	100	150	150	150	140	120	100																									
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	6	9	11	17	17	19	22	22	22	17	17	12																									
PAZARA TAŞIMA	0	0	0	11	12	17	22	27	27	62	62	52	48	45	44																									
KORUMA MASRAFI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5																									
MASRAFLAR TOPLAMI	1,082.84	303.84	453.54	545.09	551.34	606.34	665.34	754.84	832.84	1,030.84	890.84	841.84	808.84	767.84	763.84																									
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ	108.28	30.38	45.35	54.51	55.13	60.63	66.53	75.48	83.28	103.08	89.08	84.18	80.88	76.78	76.38																									
GENELİDARE GİDERLERİ	32.49	9.12	13.61	16.35	16.54	18.19	19.98	22.65	24.99	30.93	26.73	25.26	24.27	23.04	22.92																									
Diğer Masraflar	108.28	30.38	45.35	54.51	55.13	60.63	66.53	75.48	83.28	103.08	89.08	84.18	80.88	76.78	76.38																									
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45																									
TALI ÜRÜN GELİRİ	0	0	0	0	0	0	3	4	5	5	5	5	5	5	5																									
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1,320.44	362.27	548.40	659.01	666.70	734.35	803.92	913.00	1,007.94	1,251.48	1,079.28	1,019.01	978.42	927.99	923.07																									
ALINAN MAHSÜL(Kg/da)	0	0	0	570	600	800	1,000	1,100	1,400	3,100	2,600	2,400	2,250	2,200	2,000																									
1 KG ELMA MALİYETİ				1.16	1.11	0.92	0.80	0.83	0.72	0.40	0.42	0.42	0.43	0.42	0.46																									
DEKARA NET GELİR	-1,320.44	-362.27	-548.40	-32.01	-6.70	145.65	298.08	297.00	532.06	2,158.52	1,780.72	1,620.99	1,496.58	1,492.01	1,276.93																									



EK-3 Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

Birim Fiyatı (TL/Kg)	KAYISI MALİYET HESAP ÇİZELGESİ																							
	0.85	Dekardaki ağaç sayısı (Adet) 24																						
	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL-15YIL	16.YIL	17.YIL	18.YIL	19.YIL	20.YIL	21.YIL	22.YIL	23.YIL	24.YIL	25.YIL	26.YIL	27.YIL	28.YIL	29.YIL	30.YIL			
KAYISI MALİYET UNISURLARI TL/da																								
ÇİT YAPMA	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ÇİFTLİK GÜBRESİ	200	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70		
KRİZMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
TOPRAK İŞLEME	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ÇUKUR AÇMA İŞÇİLİĞİ	28	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
FIDAN BEDELİ	252	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
DİKİM İŞÇİLİĞİ	29	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
BELLEME VEYA ÇAPALAMA	0	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
GÜBRE	50	60	60	76	82	95	85	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95		
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	20	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84	77.84		
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	0	60	70	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80		
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	0	35	35	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60		
HASAT	0	0	0	9	11	22	11	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9		
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	7	12	33	28	22	22	22	22	17	17	17	12	12	12	12	12	12	12	12		
PAZARA TAŞIMA	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
KORUMA MASRAFI	901.84	299.84	245.84	434.84	467.84	493.84	477.84	470.84	469.84	469.84	464.84	459.84	459.84	454.84	454.84	454.84	454.84	454.84	454.84	454.84	454.84	454.84		
MASRAFLAR TOPLAMI	90.18	29.98	24.58	43.48	46.78	49.38	47.78	47.08	46.98	46.98	46.48	45.98	45.98	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48		
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ	27.06	9.00	7.38	13.06	14.04	14.82	14.34	14.13	14.10	14.10	13.96	13.80	13.80	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65		
GENELİDARE GİDERLERİ	90.18	29.98	24.58	43.48	46.78	49.38	47.78	47.08	46.98	46.98	46.48	45.98	45.98	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48	45.48		
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45		
TALI URÜN GELİRİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1.097.81	367.35	290.93	523.40	563.99	595.97	576.29	567.68	566.45	566.45	560.30	554.15	554.15	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00	548.00		
ALINAN MAHSUL(Kıd'da)	0	0	0	650	1.050	2.050	1.950	1.750	1.700	1.600	1.550	1.450	1.400	1.300	1.250	1.200	1.150	1.100	1.050	1.000	950	950		
1 KG KAYISI MALİYETİ				0.81	0.54	0.29	0.31	0.32	0.33	0.35	0.36	0.38	0.40	0.42	0.44	0.46	0.48	0.50	0.51	0.54	0.56	0.56		
DEKARA NET GELİR	-1.097.81	-367.35	-290.93	29.10	328.51	1.146.53	996.21	919.82	878.55	793.55	757.20	678.35	635.85	557.00	514.50	472.00	429.50	387.00	356.80	314.30	271.80	271.80		

EK-3 Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

KIRAZ MALİYET HESAP ÇİZELGESİ											
Birim fiyatı(TL/Kg)	2.2		Dekardaki ağaç sayısı (Adet)			40					
KIRAZ MALİYET UNSURLARI TL/da	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL-15.YIL	16.YIL	17.YIL	18.YIL	19.YIL	20.YIL
ÇİT YAPMA	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇİFTLİK GUBRESİ	200	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
KRIZMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPRAK İŞLEME	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
ÇUKUR AÇMA İŞÇİLİĞİ	40	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FIDAN BEDELİ	360	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DİKİM İŞÇİLİĞİ	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BELLEME VEYA ÇAPALAMA		30	30	30	35	45	45	45	45	45	45
GÜBRE	57	57	80	92	103	125	125	125	125	125	125
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	25	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84	62.84
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	21	33	33	48	48	48	48	48	48
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	30	40	0	0	0	0	0	0	0
HASAT	0	0	0	180	200	230	210	180	170	160	150
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	30	35	45	35	30	25	25	25
PAZARA TAŞIMA	0	0	0	24	34	56	44	34	32	30	26
KORUMA MASRAFI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
MASRAFLAR TOPLAMI	1,019.84	307.84	336.84	604.84	615.84	724.84	682.84	637.84	620.84	608.84	594.84
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ	101.98	30.78	33.68	60.48	61.58	72.48	68.28	63.78	62.08	60.88	59.48
GENELİDARE GİDERLERİ	30.60	9.24	10.11	18.15	18.48	21.75	20.49	19.14	18.63	18.27	17.85
DİĞER MASRAFLAR	101.98	30.78	33.68	60.48	61.58	72.48	68.28	63.78	62.08	60.88	59.48
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45
TALI ÜRÜN GELİRİ											
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1,242.95	367.19	402.86	732.50	746.03	880.10	828.44	773.09	752.18	737.42	720.20
ALINAN MAHSUL(Kg/da)	0	0	0	550	850	1,450	1,150	900	850	800	700
1 KG KIRAZ MALİYETİ				1.33	0.88	0.61	0.72	0.86	0.88	0.92	1.03
DEKARA NET GELİR	-1,242.95	-367.19	-402.86	477.50	1,123.97	2,309.90	1,701.56	1,206.91	1,117.82	1,022.58	819.80





EK-3 Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

Birim Fiyatı (TL/Kg)	ÜZÜM MALİYET HESAP ÇİZELGESİ															
	2.6	Dekardaki omca sayısı (Adet)									200					
	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL-30.YIL	31.YIL	32.YIL	33.YIL	34.YIL	35.YIL	36.YIL	37.YIL	38.YIL	39.YIL	40.YIL
ÜZÜM BAĞI MALİYET UNSURLARI TL/da																
ÇİT YAPIMA	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇİFTLİK GÜBRESİ	200	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
KRİZİMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPRAK İŞLEME BELLEME VE ÇAPALAMA	100	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
OMCA BEDELİ	250	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIKIM İŞÇİLİĞİ	30	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GÜBRE	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	20	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	14	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	45	45	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
HASAT	0	0	0	90	95	120	95	85	75	70	70	70	70	70	70	70
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	30	30	40	30	25	20	20	20	20	20	20	20	20
PAZARA TAŞIMA	0	0	15	25	34	50	34	30	27	25	25	25	25	24	20	20
KORUMA MASRAFI	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
MASRAFLAR TOPLAMI	984.84	428.84	452.84	587.84	628.84	677.84	628.84	607.84	589.84	582.84	582.84	582.84	574.84	573.84	569.84	569.84
MASRAFLAR TOPLAMI FAZİ	98.48	42.88	45.28	58.78	62.88	67.78	62.88	60.78	58.98	58.28	58.28	58.28	57.48	57.38	56.98	56.98
GENELDARE GİDERLERİ	29.55	12.87	13.59	17.64	18.81	20.34	18.81	18.24	17.70	17.49	17.49	17.49	17.25	17.22	17.10	17.10
Diğer Masraflar	98.48	42.88	45.28	58.78	62.88	67.78	62.88	60.78	58.98	58.28	58.28	58.28	57.48	57.38	56.98	56.98
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45
TALI ÜRÜN GELİRİ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1,199.90	516.02	545.54	681.59	729.56	792.29	729.56	706.19	684.05	675.44	675.44	675.44	665.60	664.37	659.45	659.45
ALINAN MAHSÜL (Kg/da)	0	0	320	700	880	1,280	900	800	700	650	640	630	620	610	580	500
1 KG ÜZÜM MALİYETİ				0.97	0.83	0.62	0.81	0.88	0.98	1.04	1.06	1.07	1.07	1.09	1.14	1.32
DEKARA NET GELİR	-1,200	-516	286.46	1,138.41	1,558.44	2,535.71	1,610.44	1,373.81	1,135.95	1,014.56	988.56	962.56	946.40	921.63	848.55	640.55



**EK-3** Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

KAPAMA ARMUT MALİYET HESAP ÇİZELGESİ													
Birim Fiyatı TL/kg	2.00	Dekardaki ağaç sayısı (Adet)					28						
ARMUT MALİYET UNSURLARI TL/Da	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL-30.YIL	31.YIL	32.YIL	33.YIL	34.YIL	35.YIL	
ÇİT YAPMA	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ÇİFTLİK GÜBRESİ	200	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	
KRİZMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOPRAK İŞLEME	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ÇUKUR AÇMA İŞÇİLİĞİ	28	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
FİDAN BEDELİ	252	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DİKİM İŞÇİLİĞİ	25	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
BELLEME	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
GÜBRE	23	29	34	40	46	51	57	57	57	57	57	57	
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	25	5	5	5	5	5	8	8	8	8	8	8	
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	72.84	
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	25	140	155	210	250	250	250	250	250	250	
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	65	77	0	0	0	0	0	0	0	0	
HASAT	0	0	0	24	30	36	100	80	80	75	50	40	
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	6	10	12	24	18	18	12	12	12	
PAZARA TAŞIMA	0	0	0	10	16	20	24	22	17	17	14	12	
KORUMA MASRAFI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
MASRAFLAR TOPLAMI	900.84	277.84	408.84	479.84	439.84	511.84	640.84	612.84	607.84	598.84	588.84	556.84	
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ	90.08	27.78	40.68	47.98	43.98	51.18	64.08	61.28	60.78	59.68	58.88	55.68	
GENELİDARE GİDERLERİ	27.03	8.34	12.21	14.40	13.20	15.36	19.23	18.39	18.24	17.91	17.07	16.71	
DİĞER MASRAFLAR	90.08	27.78	40.68	47.98	43.98	51.18	64.08	61.28	60.78	59.68	58.88	55.68	
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	
TALİ ÜRÜN GELİRİ													
MASRAFLAR GENEL TOPLAMI	1097.43	331.14	489.81	579.60	530.40	618.96	777.63	743.19	737.04	723.51	689.07	674.31	
ALINAN MAHSÜL(Kg/da)	0	0	0	500	800	1000	1200	900	850	825	700	600	
1 KG ARMUT MALİYETİ(TL/Kg)				1.16	0.66	0.62	0.65	0.83	0.87	0.88	0.98	1.12	
DEKARA NET GELİR (TL/Da)	-1097.43	-331.14	-489.81	420.40	1069.60	1381.04	1622.37	1056.81	962.96	926.49	710.93	525.69	





**EK-3** Değeri hesaplanan ağaçlara ait yıllık bazdaki net gelirleri gösterir tablolar.

<b>ŞEFTALİ MALİYET HESAP ÇİZELGESİ</b>											
Birim Fiyatı (TL/Kg)	1.7	Dekardaki ağaç sayısı (Adet)									
ŞEFTALİ MALİYET UNSURLARI TL/Da	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL-10.YIL	11.YIL	12.YIL	13.YIL	14.YIL	15.YIL
ÇİT YAPMA	160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇİFTLİK GÜBRESİ	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KRİZMA	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPRAK İŞLEME	30		0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÇUKUR AÇMA İŞÇİLİĞİ	40	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FIDAN BEDELİ	360	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DİKİM İŞÇİLİĞİ	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BELLEME VEYA ÇAPALAMA	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
GÜBRE	34.0	34.0	41.0	65.0	94.0	125.0	125.0	125.0	125.0	120.0	120.0
GÜBRELEME İŞÇİLİĞİ	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
SU BEDELİ VE SULAMA İŞÇİLİĞİ	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84	57.84
MÜCADELE VE İŞÇİLİĞİ	0	0	28	41	63	114	114	114	114	114	114
BUDAMA İŞÇİLİĞİ	0	0	33	44	55	55	55	55	55	55	55
HASAT	0	0	0	12	24	28	28	28	28	28	20
KASALAMA BEDELİ	0	0	0	9	11	11	11	11	11	11	11
PAZARA TAŞIMA	0	0	0	13	17	22	20	20	18	17	10
KORUMA MASRAFI	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
MASRAFLAR TOPLAMI	979.84	154.84	177.84	259.84	339.84	430.84	428.84	428.84	426.84	420.84	405.84
MASRAFLAR TOPLAMI FAİZİ	97.98	15.48	17.78	25.98	33.98	43.08	42.88	42.88	42.68	42.08	40.58
GENELİDARE GİDERLERİ	29.40	4.65	5.34	7.80	10.20	12.93	12.87	12.87	12.81	12.63	12.18
DİĞER MASRAFLAR	97.98	15.48	17.78	25.98	33.98	43.08	42.88	42.88	42.68	42.08	40.58
D.G.D ÖDEMESİ (MGD)	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45	11.45
TALİ ÜRÜN GELİRİ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MASRALAR GENEL TOPLAMI	1193.75	179.00	207.29	308.15	406.55	518.48	516.02	516.02	513.56	506.18	487.73
ALINAN MAHSÜL(Kg/da)	0.00	0.00	0.00	650.00	850.00	1100.00	1000.00	950.00	900.00	850.00	700.00
1 KG ŞEFTALİ MALİYETİ				0.47	0.48	0.47	0.52	0.54	0.57	0.60	0.70
DEKARA NET GELİR	-1193.75	-179.00	-207.29	796.85	1038.45	1351.52	1183.98	1098.98	1016.44	938.82	702.27

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı** : Bahadır Bayındır  
**Uyruğu** : Türkiye Cumhuriyeti  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Merkez/Erzincan - 26/02/1989  
**Telefon** : 0532 623 32 24  
**Faks** : -  
**e-mail** : [bahadir.bayindir@tedas.gov.tr](mailto:bahadir.bayindir@tedas.gov.tr)  
[bahadiryayindir24@hotmail.com](mailto:bahadiryayindir24@hotmail.com)

### EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	: Erzincan Anadolu Lisesi, Merkez, Erzincan	2007
Üniversite	: Gümüşhane Üniversitesi, Merkez, Gümüşhane	2013
Yüksek Lisans	: Selçuk Üniversitesi, Selçuklu, Konya	2019
Doktora	: -	-

### İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2013	KRC Harita Mühendislik	Mühendis
2014-2017	TEDAŞ Aras Bölge Müdürlüğü	Mühendis
2017- Halen	TEDAŞ Genel Müdürlüğü	Mühendis

### UZMANLIK ALANI

Kamulaştırma Tekniği  
 Kırsal ve Kentsel Alan Değerlemesi

### YABANCI DİLLER

İngilizce

### YAYINLAR

Ertaş, M., Bayındır B., 2017, Valuation of residences Through Utilizing Ratio of Integrated Capitalisation, *International Journal of Engineering and Geosciences*, Vol 2 Issue 03 pp 91-99.