

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA VE TAŞINMAZ BEDEL TESPİT  
KOMİSYONLARINDA HARİTA MÜHENDİSİ İHTİYACININ İNCELENMESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**Hrt. Müh. Özlem KARATAŞ**

**HAZİRAN 2019  
TRABZON**



**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI**

**KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA VE TAŞINMAZ BEDEL TESPİT  
KOMİSYONLARINDA HARİTA MÜHENDİSİ İHTİYACININ İNCELENMESİ**

**Harita Müh. Özlem KARATAŞ**

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce**

**"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"**

**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 21 / 05 / 2019**

**Tezin Savunma Tarihi : 11 / 06 / 2019**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında  
Özlem KARATAŞ Tarafından Hazırlanan**

**KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA VE TAŞINMAZ BEDEL TESPİT  
KOMİSYONLARINDA HARİTA MÜHENDİSİ İHTİYACININ İNCELENMESİ**

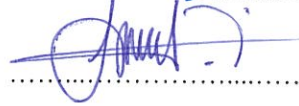
başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 28/ 05/2019 gün ve 1806 sayılı  
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda  
**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
olarak kabul edilmiştir.

**Jüri Üyeleri**

**Başkan : Prof. Dr. Bayram UZUN**

**Üye : Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ**

**Üye : Doç. Dr. Volkan YILDIRIM**



**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU**

**Enstitü Müdürü**

## ÖNSÖZ

“Kamulaştırma Davalarında ve Taşınmaz Bedel Tespit Komisyonlarında Harita Mühendisinin Önemi” adlı yüksek lisans çalışmam boyunca danışmanım olarak araştırmalarımı yönlendiren, fikirleri ile vizyonumu geliştiren, çok değerli saygıdeğer hocam Prof. Dr. Bayram UZUN’ a,

Çalışmam süresince manevi desteğini esirgemeyip ve bilgi birikimini benimle paylaşan Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU ve Arş. Gör. Tuğba MEMİŞOĞLU ‘na,

Çalışmam süresince veri edinmemde yardımcı olan Ortahisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde görevli Har. Yük. Müh. Muhammet Hanefi FİDANA’, Karayolları 10. Bölge Müdürü Har. Müh. Onur KURT’a, özel sektörde görev alan ve çömlekçi kentsel dönüşüm kapsamı alım-satımda görevli Pzj. Mim. Sinem KARAHASANOĞLU’na ve Şhr. Pln. Sercan ÇINAR’a, Trabzon Tapu Kadastro Müdürlüğü Kadastro biriminde görevli Hrt. Yük. Müh. Adem ABDİOĞLU’na ve Tapu Müdürlüğü çalışanlarına, mesleki deneyim ve tecrübelerini paylaşan sevgili abim Av. Onur KARATAŞ’a sağladıkları katkılardan ötürü teşekkür ederim.

En zor anlarım dahilinde her an yanımda olan sevgili kardeşlerim Av. Onur KARATAŞ’a, Gizem KARATAŞ’a ve annem Emine KARATAŞ’a,

Ve son olarak da hayatta olmasa bile her an varlığını yüreğimde hissettiğim, yaşamı boyunca desteğini benden ve kardeşlerimden esirgemeyen canım babam merhum Davut KARATAŞ’a en içten dilerim teşekkür ederim.

Özlem KARATAŞ  
Trabzon 2019

## TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi Kamulaştırma Davalarında ve Taşınmaz Bedel Tespit Komisyonlarında Harita Mühendisi İhtiyacının İncelenmesi olarak sunduğum başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Bayram UZUN 'un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 11/06/2019

Özlem KARATAŞ

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ .....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET .....	VIII
SUMMARY .....	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	X
TABLolar DİZİNİ.....	XII
KISALTMALAR DİZİNİ .....	XIII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Problemin Tanımı.....	3
1.3. Çalışmanın Amacı .....	4
1.4. Metodoloji .....	4
1.5. Kamulaştırma Kavramı .....	6
1.5.1. Kamulaştırma Kavramının Konusu ve Yasal Dayanağı.....	7
1.5.2. Mülkiyet / Mülkiyet Hakkı.....	8
1.5.3. Kamu Yararı Kavramı .....	8
1.5.4. Kamulaştırmanın Uygulamadaki Yöntemleri .....	9
1.5.4.1. Kısmi Kamulaştırma.....	10
1.5.4.2. Acele Kamulaştırma .....	10
1.5.4.3. Trampa Yoluyla Kamulaştırma .....	11
1.5.4.4. Kamulaştırmaz El Atma .....	12
1.5.5. Kamulaştırmada İşlem Adımları .....	13
1.6. Taşınmaz Kavramı .....	14
1.6.1. Arazi .....	15
1.6.2. Arsa .....	15
1.6.3. Tapu – Tapu Sicili – Tapu Kütüğü – Takyidatlı Tapu .....	15
1.6.4. Kadastro.....	16

1.6.5.	İmar .....	16
1.6.6.	Bina .....	16
1.6.7.	Ada – Parsel – Parselasyon – İfraz .....	17
1.7.	Taşınmaz Değerleme Kavramı .....	17
1.7.1.	Kamulaştırma Açısından Taşınmazın Sınıflandırılması.....	18
1.7.2.	Kamulaştırmada Bedel Tespiti .....	18
1.7.3.	Mahkemelerce Kamulaştırma Bedelinin Tespit Edilmesi.....	19
1.8.	Bilirkişilik/Kamulaştırma Bilirkişiliği Kavramı .....	20
1.8.1.	Kamulaştırma Kanununa Göre Bilirkişilik.....	20
1.8.2.	Kanun Kapsamında Mahkemelerce Bilirkişi Kurullarının Oluşturulması .....	21
1.9.	Harita Mühendisi Kimdir .....	23
1.9.1.	Harita Mühendisliği Meslek Disiplini Lisans Eğitim Dersleri.....	23
1.9.2.	Harita Mühendisliği ve Taşınmaz Değerleme .....	24
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR .....	25
2.1.	Kamulaştırma Kavramının Harita Mühendisliği Açısından İncelenmesi .....	25
2.2.	Ülkemizde Kamulaştırma Kapsamında Bedel Tespiti Yapan Kurumların İncelenmesi.....	29
2.3.	Mahkeme Bedel Tespit Komisyonlarınca Görevlendirilen Taşınmaz Bedel Tespiti Yapan Meslek Gruplarının İncelenmesi.....	29
2.4.	Ülkemizde Kamulaştırma Davalarında Mahkemelerce Belirlenen Bedel Tespit Komisyonu Bilirkişilerinin Lisans Ders Programlarının İncelenmesi .....	30
2.5.	Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Bedel Tespit Komisyonları Bilirkişi Kurullarının İncelenmesi .....	31
2.5.1.	İngiltere’de Bedel Tespit Komisyonu .....	32
2.5.2.	Fransa’da Bedel Tespit Komisyonu .....	32
2.5.3.	Almanya’da Bedel Tespit Komisyonu .....	33
2.5.4.	Rusya’da Bedel Tespit Komisyonu .....	33
2.6.	Kamulaştırma Çalışmalarında Kurum ve Mahkeme Bilirkişi Komisyonlarınca Belirlenen Bedel Tespitlerinin İncelenmesi.....	34
2.6.1.	Trabzon İli İçin Bedel Tespiti Amaçlı Mahkeme Bilirkişi Heyetlerinin Belirlemiş Olduğu Birim Bedellerinin İncelenmesi.....	34
2.6.1.1.	Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kurumun Vermiş Olduğu Bedele Karşı Kesinleşen Mahkeme Kararlarına Göre Tespit Edilen Bedel .....	35
2.6.1.2.	Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Bedel Tespit Verileri.....	36
2.6.1.3.	Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Bedel Tespit Verileri.....	39

2.6.2.	Kanuni Bulvar Yolu Kamulaştırma Kapsamında Karşıyaka ve Çukurçayır Mahalleleri Mahkeme Bilirkişi Bedel Tespitlerinin İncelenmesi .....	41
2.6.2.1.	Karşıyaka Mahallesi Ait Bedel Tespitleri .....	42
2.6.2.2.	Çukurçayır Mahallesi Ait Bedel Tespitleri.....	45
2.7.	Temyiz Edilen Taşınmaz Bedel Davalarının Yargıtay Tarafından Bozulma Sebeplerinin Haritacılık Açısından İncelenmesi .....	48
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER .....	53
3.1.	Kamulaştırmanın Bedel Tespit Yönünden Haritacılık Açısından İrdelenmesi .....	53
3.2.	Kamu Yararı Adına Kamulaştırma Yapan Kurumların İrdelenmesi.....	53
3.3.	Türkiye ve Diğer Ülkelerin Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırması .....	54
3.4.	Harita Mühendisliği ve Taşınmaz Değer Kavramının İrdelenmesi.....	55
3.5.	Projeler Kapsamında Bedel Tespitlerinin İrdelenmesi.....	56
3.5.1.	Kamulaştırma Bedel Tespitlerinin Kurum ve Mahkeme Birim Değerlerinin İrdelenmesi .....	56
3.5.1.1.	Pazarkapı Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi .....	56
3.5.1.2.	Çömlekçi Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi .....	58
3.5.2.	Kamulaştırma Bedel Tespitlerinin Birim Değerlerinin Mahkeme Heyetlerine Göre İrdelenmesi .....	61
3.5.2.1.	Karşıyaka Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi.....	61
3.5.2.2.	Çömlekçi Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi .....	63
3.6.	Yargıtay İçtihat Metinlerinden Yararlanarak Kamulaştırma Dosyalarında Kararların Bozulma Nedenlerinin İrdelenmesi .....	65
3.7.	Kamulaştırma/Kamulaştırmaz El Atma Davalarının Yargıtay Tarafından Bozulma Nedenlerinin Harita Mühendisliği Açısından İrdelenmesi .....	66
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER .....	68
5.	KAYNAKLAR.....	86
6.	EKLER .....	71
ÖZGEÇMİŞ		



Yüksek Lisans

ÖZET

KAMULAŞTIRMA DAVALARINDA VE TAŞINMAZ BEDEL TESPİT  
KOMİSYONLARINDA HARİTA MÜHENDİSİ İHTİYACININ İNCELENMESİ  
Özlem KARATAŞ

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2019, 76 Sayfa, 15 (Ek Sayfalar)

Taşınmaz değerlendirme, taşınmaz ve üzerinde bulunan hakların değerlemenin yapıldığı gün şartlarına göre değerinin objektif ve tarafsız olarak değer tahmini çalışmasıdır. Günümüzde taşınmaz değerlemesinde mevzuat ve idari yapılanmadan dolayı taşınmaz değeri objektif olarak tespit edilememekte ve sürüce bağlı olarak kamulaştırma, vergilendirme, özelleştirme, arsa ve arazi düzenlemeleri gibi uygulamalarda pek çok sorun yaşanmakta olup, uygulamalara bağlı olarak bedel tespit aşamasında uzlaşmaya varılamaması halinde taşınmazın gerçek değeri için adli mercilere başvurulmaktadır. Her ne kadar kanun kapsamında kamulaştırma davalarının bedel tespit komisyonlarında mühendis, mimar ve şehir planlama meslek disiplinleri görevlendiriliyor olsa bile harita ve harita temel bilgilerini gerektiren, alanında bilgi ve tecrübe isteyen durumların mevcudiyeti sebebi ile bedel tespitinde karar verme aşamasında bilirkişilerce yanlış kararlar verilmesine neden olmaktadır. Bu tez çalışmasında, bedel tespiti amaçlı yararlanılan yasalar ve kamu yararı kararı adına kamulaştırma yapan kurumlar incelenerek yeni bir anayasaya ve Yargıtay içtihat metinleri kapsamında incelenen kamulaştırma davalarının bozulma kapsamı altında bedel tespiti çalışmalarında konusu gereği Harita Mühendislerinin bedel tespit komisyonlarında olması gereği önemi ortaya konulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Bilirkişi, Taşınmaz Değerleme, Bedel Tespit Komisyonu, Harita Mühendisi

Master Thesis

SUMMARY

IN EXPROPRIATION CASES AND VALUATION COMMISSIONS EXAMINATION  
OF THE NEED FOR SURVEY ENGINEERS

Özlem KARATAŞ

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Survey Engineering Program  
Supervisor: Assoc. Prof. Bayram UZUN  
2019, 76 Pages, 15 Appendix

Real estate, study is realpropertyandtheday of thevaluation of therights on theterms as thevalue of theobjectiveandunbiasedestimation. Today, the real estate valuation uses the legislation and administrative structure cannot be identified objectively and the value of the immovable property because of lot of depending on as expropriation, taxation, privatization, land and land regulations many problems in applications such as are experiencing, failure to compromise the price depending on the applications received for the actual value in detecting stage judicial authorities is referenced to.Although the price of the case the expropriation under the Law Commission identified the engineer, architect and urban planning profession disciplines recruited even require basic information, area map, and map information and wanting to experience state in the determination of the price for the availability of expert decision-making stage of wrong decisions. This thesis study, determination of the price for the purposes of the expropriation in the public interest on behalf of laws and cited the decision of the institutions engaged in a new Constitution and the Supreme Court case law by examining the scope of the text has been examined under the scope of price deterioration of expropriation in accordance with the subject in the work of the Identification Commission identified the importance of the need to be in the price Survey Engineers.

**Key Words:** Nationalization, Expert, Real Estate, Price Determination Commission, Survey Engineering

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Tez kapsamında yapılan çalışmalar .....	5
Şekil 2. Kamulaştırma paftası örneği.....	6
Şekil 3. Kamulaştırma yöntemleri .....	9
Şekil 4. Enerji nakil hattı projesinde parsellerin kamulaştırılan kısımlarını gösteren kroki örneği .....	10
Şekil 5. Bir kadastro parseli .....	16
Şekil 6. Kullanılabilirlik açısından topraklar .....	18
Şekil 7. Harita (Geomatik) mühendisliği ilgi alanları.....	25
Şekil 8. Plan hazırlama durumuna göre kamulaştırma türlerinin sınıflandırılması .....	26
Şekil 9. Kamulaştırma planı üretim durumları .....	27
Şekil 10. Kamulaştırma haritası yapım aşaması yararlanılan altlıklar.....	28
Şekil 11. Kamulaştırma haritası örneği.....	28
Şekil 12. Türkiye fiziki haritası üzerinde Trabzon İlinin konumu .....	34
Şekil 13. Çalışma amaçlı seçilen mahallelerin gösterimi .....	35
Şekil 14. Pazarkapı ve Çömlekçi Mahallelerinin mahalli sınırları .....	36
Şekil 15. Pazarkapı Mahallesi sınırlarını gösterir harita uydu görüntüsü.....	37
Şekil 16. Pazarkapı kentsel dönüşüm proje alanını gösterir imar durum krokisi .....	37
Şekil 17. Çömlekçi Mahallesi sınırlarını gösterir harita .....	39
Şekil 18. Çömlekçi kentsel dönüşüm alanını gösterir imar durum krokisi.....	40
Şekil 19. Kanuni bulvar yolu kapsamında Karşıyaka ve Çukurçayır Mahalleleri kamulaştırma alanları .....	42
Şekil 20. Karşıyaka Mahallesi sınırlarını gösterir harita .....	43
Şekil 21. Karşıyaka Mahallesi kamulaştırma kapsamına alınan alan .....	43
Şekil 22. Çukurçayır Mahallesi sınırlarını gösterir harita.....	45
Şekil 23. Kanuni Bulvarı güzergâhı ve yakın çevresinin planlaması Çukurçayır Mahallesine ait kısmını gösterir kroki .....	46
Şekil 24. Trabzon Pazarkapı Mahallesine ait kurum ve kesinleşen birim fiyatları birim fiyat dağılımı .....	56
Şekil 25. Pazarkapı Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları .....	57

Şekil 26. Trabzon Pazarkapı Mahallesiine ait kurum ve kesinleşen birim fiyatların illara göre dağılımı.....	57
Şekil 27. Trabzon Çömlekçi Mahallesiine ait kurum ve kesinleşen mahkeme birim fiyat dağılımı .....	58
Şekil 28. Çömlekçi Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları .....	59
Şekil 29. Trabzon Çömlekçi Mahallesiine Çömlekçi Caddesi konumlu parsellerin birim fiyatlarındaki dalgalanma.....	59
Şekil 30. Trabzon Çömlekçi Mahallesiine Yetenekli Sokaka konumlu parsellerin birim fiyatlarında dalgalanma.....	60
Şekil 31. Trabzon Çömlekçi Mahallesiine Tellitabya Sokaka konumlu parsellerin birim fiyatlarında dalgalanma.....	61
Şekil 32. Karşıyaka Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları.....	62
Şekil 33. Trabzon Karşıyaka Mahallesiine ait bilirkişi heyetleri tarafından belirlenmiş birim fiyat dağılımı.....	62
Şekil 34. Çukurçayır Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları.....	63
Şekil 35. Trabzon Çukurçayır Mahallesiine ait bilirkişi heyetleri tarafından belirlenmiş birim fiyat dağılımı.....	64
Şekil 36. Trabzon Karşıyaka Mahallesiine ait mahkeme kalemleri arasında bilirkişi heyetleri tarafından bedel tespiti yapılan taşınmazların birim değerleri .....	64
Şekil 37. Trabzon Çukurçayır Mahallesiine ait mahkeme kalemleri arasında bilirkişi heyetleri tarafından bedel tespiti yapılan taşınmazların birim değerleri .....	65

## TABLULAR DİZİNİ

	<b><u>Sayfa No</u></b>
Tablo 1. KK'ya göre kamulaştırma işlem süreci .....	13
Tablo 2. Mahkeme bedel tespit komisyonlarında görevli meslek gruplarının aldıkları lisans eğitim ders konuları .....	31
Tablo 3. Pazarkapı Mahallesiine ait kurum ve kesinleşen mahkeme karar bedellerinin karşılaştırılması.....	38
Tablo 4. Çömlekçi Mahallesiine ait (%52 oranında tamamlanan kısım) kurum ve kesinleşen mahkeme karar bedellerinin karşılaştırılması .....	41
Tablo 5. Trabzon İli Ortahisar İlçesi Karşıyaka Mahallesiine ait 4 yıla ait aynı alan üzerinde mahkeme bilirkişi heyeti tarafından takdir edilen bedeller .....	44
Tablo 6. Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mahallesiine ait 4 yıla ait aynı alan üzerinde mahkeme bilirkişi heyeti tarafından takdir edilen bedeller .....	47
Tablo 7. Yargıtay İBK'larının haritacılık anlamında incelenmesi .....	49

## KISALTMLAR DİZİNİ

BK	: Bilirkişi Kanunu
E	: Esas No
FIG	: Uluslararası Haritacılar Birliğinin
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
K	: Karar No
KHK	: Kanun Hükümünde Kararname
KK	: Kamulaştırma Kanunu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurumu
SPL	: Sermaye Piyasası Lisansı
T	: Tarih
TDK	: Türk Dil Kurumu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

## 1. GENEL BİLGİLER

### 1.1. Giriş

Bir ülkenin gelişimi imarla yani kentlerin yaşana bilirlık açısından yeniden düzenlenmesi ile başlar. İmar planlarının oluşturulması ile yapılan düzenlemelerde arsa-araziler üzerinden yapılan kesintiler düzenlemeyi yapan kurum/kuruluş ve uygulama durumuna göre bedelli/bedelsiz yapılmaktadır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için sınırları dâhilinde bulunan kara parçasını şekillendirmeye yönelik yerleşimin en küçük birimi olan mahalleler kurularak başlanmış, mahalleler birleşerek köyleri, köyler kasabaları, kasabalar beldeleri, beldeler bucakları, bucaklar semtleri, semtler ilçeleri, ilçeler illeri (kent-şehir), kentler ülkeleri meydana getirmiştir. İnsanların gün geçtikçe değişen yaşam ihtiyacı ve standartları şehirlerin yeniden inşa edilmesine ve sosyo-ekonomik açıdan daha yaşanabilir alanlar oluşturulabilmesi amacıyla mülkiyeti özel ve tüzel kişiliklere ait olan tapulu taşınmaz mallardan devlet eliyle tasarruf edilebilmesi bedeli peşin ödenmek koşulu ile kamulaştırma kavramının ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Kamulaştırmanın ana konusu topraktır. Toprak; insanoğlunun günlük gereksinimlerini karşılamak amaçlı üzerine barınak yaptığı, yeme içme gereksinimini gidermek için ekip biçtiği, bir milletin var olabilme ve yerleşik hayata geçebilme adına başka milletlerle savaş verdiği, devletin var olma sebebi olan kara parçasıdır.

Kamulaştırma; özel ve gerçek tüzel kişiliklerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallara, Devlet ve kamu tüzel kişiliklerin kamu yararı kararı olmak veya olmaksızın bedeli ödenmek suretiyle el konulması işlemidir.

Bir taşınmazın bedeli peşin ödenmek şartıyla kısmen veya tamamen, kamulaştırma kanununda gösterilen yöntemler doğrultusunda kamu mülkiyeti adı altında satın alma işlemi olan kamulaştırma, bedel tespiti adil olsun ya da olmasın insan haklarıyla önemli bir kentsel toprak politikasını ifade etmektedir (Evren, 2012).

Bedel tespit kavramı da kamulaştırma sürecinde taşınmaza verilen değer olarak karşımıza çıkmaktadır. Her taşınmazın bir değeri ve bu değeri belirlemeye yardımcı emsal piyasa değeri vardır. Bu piyasa değerini değerlemesi yapılacak taşınmaza yakın konumlu emsaller oluşturur.

Bedel tespiti ise bir taşınmazın gerçek değerine yakın birim fiyatın konusunda uzman kişilerce ve mahkeme kanalı ile bedel tespit komisyonları tarafından belirlenmesi işlemidir. Değer tespiti yapılan bir taşınmaz için birden çok değer elde edilebilmektedir. Bunun nedeni ise aynı gayrimenkule ait yapılan işlemin farklı kurum/kuruluşlar tarafından işleme tabi tutulması ve bu kurum/kuruluşlar tarafından oluşturulan takdir komisyonlarının farklı birim bedeller oluşturmasına sebep olmaktadır. Bu da taşınmaz davalarında kurum ile anlaşmaya sağlanamadığı durumlarda dava sürecine gidilmekte ve bedel tespiti mahkeme kanalı ile seçilen bilirkişi heyeti tarafından yapılmaktadır. Bilirkişi heyeti bedel tespitinde kıymet takdiri hesabında yakın gelecekte o bölgede satışı yapılmış kesin alım satım bedeli olan başka bir taşınmazı konu taşınmaza göre artı ve eksi yönlerini değerlendirerek dava konusu taşınmaz için bir bedel tespiti yapmaktadır. Dava konusu taşınmazın bedel tespitinde evveliyatından günümüze kadar olan kadastral içerikli değişimsel gelişmeler haritacılık konusunu oluşturmaktadır.

Sürekli artan nüfusla birlikte değişimin getirdiği yenilikler, kentsel toprak politikası uygulayıcılarından kamulaştırmacıların hizmet alanlarını ve hizmet konularını büyüyen bir eğilime sahip kılmaktadır. Gittikçe daha çok küreselleşen bir toplum ve ekonomik yapıda bu eğilim; kamu yararının, kamu hizmetlerinin ve kamu kurumlarının rolü ve öneminin artacağını, dolayısıyla kamulaştırmanın da yine önemli bir araç olacağını göstermektedir.

2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunundaki aksamaların en önemli sebeplerinden birisi kamulaştırma bedel tespiti olduğu da bir gerçektir. Bedel tespiti anlamında değişikliğe sebep veren 4650 Sayılı kanunun gerekçesi; Yargı mercilerinde önemli bir iş yükü oluşturan ve özellikle kamulaştırılan taşınmaz malların sahipleri tarafından kamulaştırma bedelinin eksik tespit edildiği ileri sürülerek açılmakta olan bedel artırım davalarının önüne geçilmesi veya en aza indirilmesi, bu suretle devlet ile vatandaşın barışık hale getirilmesi olarak açıklanmıştır. (Pulak, 2004).

Aynı taşınmaza ait bedel tespitleri çeşitli yöntemlerle yapılmış dahi birim değeri farklılık gösterebilmektedir. Meydana çıkan farklılığın nedeni ise her kurumun değerlemede kendine ait yöntemler kullanması ve taşınmaz için kendilerini ilgilendiren özelliklerini ön plana tutarak bedel tespiti yapılmasıdır. Bedel tespiti yapılacak taşınmaz için farklı kurumlar tarafından yapılan birim fiyat sonuçları birbirinden farklılık göstermesi, ülke ekonomisini olumsuz etkilemekte ve taşınmaz sahibini mağdur etmekte



ve ortaya çıkan dengesiz sonuçlar zaman zaman devlet ile vatandaşı karşı karşıya getirerek toplum huzurunu bozabilmektedir (Sezer, 2010).

Mevcut sorunlar kapsamında bakıldığında, ülkemizde taşınmaz değerlendirme kavramı bedel tespit davalarıyla ortaya çıkmakta ve kamulaştırmanın konusu itibari ile bedel tespit alanı açısından bakıldığında bedel tespit komisyonunda mahkemelerce görevlendirilen bilirkişilerin lisans eğitim süreci boyunca aldıkları derslerin konusu ve kamulaştırma amaçlı çıkarılan kanunlar kapsamı açısından bakıldığında tespit komisyonlarında meslek disiplinlerinin almış oldukları taşınmaz değerlendirme üzerine lisans eğitim programları müfredatlarınca meslek disiplini olarak harita mühendisi olması gerekmekte olup, taşınmaz değer bedelinin yasalar kapsamında bakıldığında dağınık olduğu ve kamulaştırmanın değişen ve gelişen ülke şartlarında bakıldığı tek bir anayasa kapsamı altında toplanıp yeni bir anayasa oluşturulması gerektiği ortadadır.

## **1.2. Problemin Tanımı**

Kamulaştırma teknik açıdan bir haritacılık uygulamasıdır. Kamulaştırma; kamu yararı kararı verme yetkisi olan kamu kurum ve kuruluşlar tarafından yapılmaktadır. Bedel tespiti kavramı geçmişten günümüze bakıldığında kamulaştırma uygulamalarında karşımıza çıkmaktadır. Günümüzde birçok kurum kamu yararı adına kamulaştırma işlemi yapmaktadır. Bu anlamda bakıldığında bir taşınmaz için birden fazla değer kavramı ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırmayı yapan kurum ile taşınmaz sahibi arasında anlaşma sağlanamaması ise durum yargıya taşınmaktadır.

Her ne kadar kanun kapsamında kamulaştırma davalarının bedel tespit komisyonlarında mühendis, mimar ve şehir planlama meslek disiplinleri görevlendiriliyor olsa bile harita ve harita temel bilgilerini gerektiren, alanında bilgi ve tecrübe isteyen durumların mevcudiyeti sebebi ile bedel tespitinde karar verme aşamasında bilirkişilerce yanlış kararlar verilmesine neden olmaktadır.

Bu tez çalışmasında, bedel tespiti amaçlı yararlanılan yasalar ve kamu yararı kararı adına kamulaştırma yapan kurumlar incelenerek yeni bir anayasaya ve Yargıtay içtihat metinleri kapsamında incelenen kamulaştırma davalarının bozulma nedeni altında bedel tespiti çalışmalarında konusu gereği Harita Mühendislerinin bedel tespit komisyonlarında olması gereği önemi ortaya konulmuştur.

### 1.3. Çalışmanın Amacı

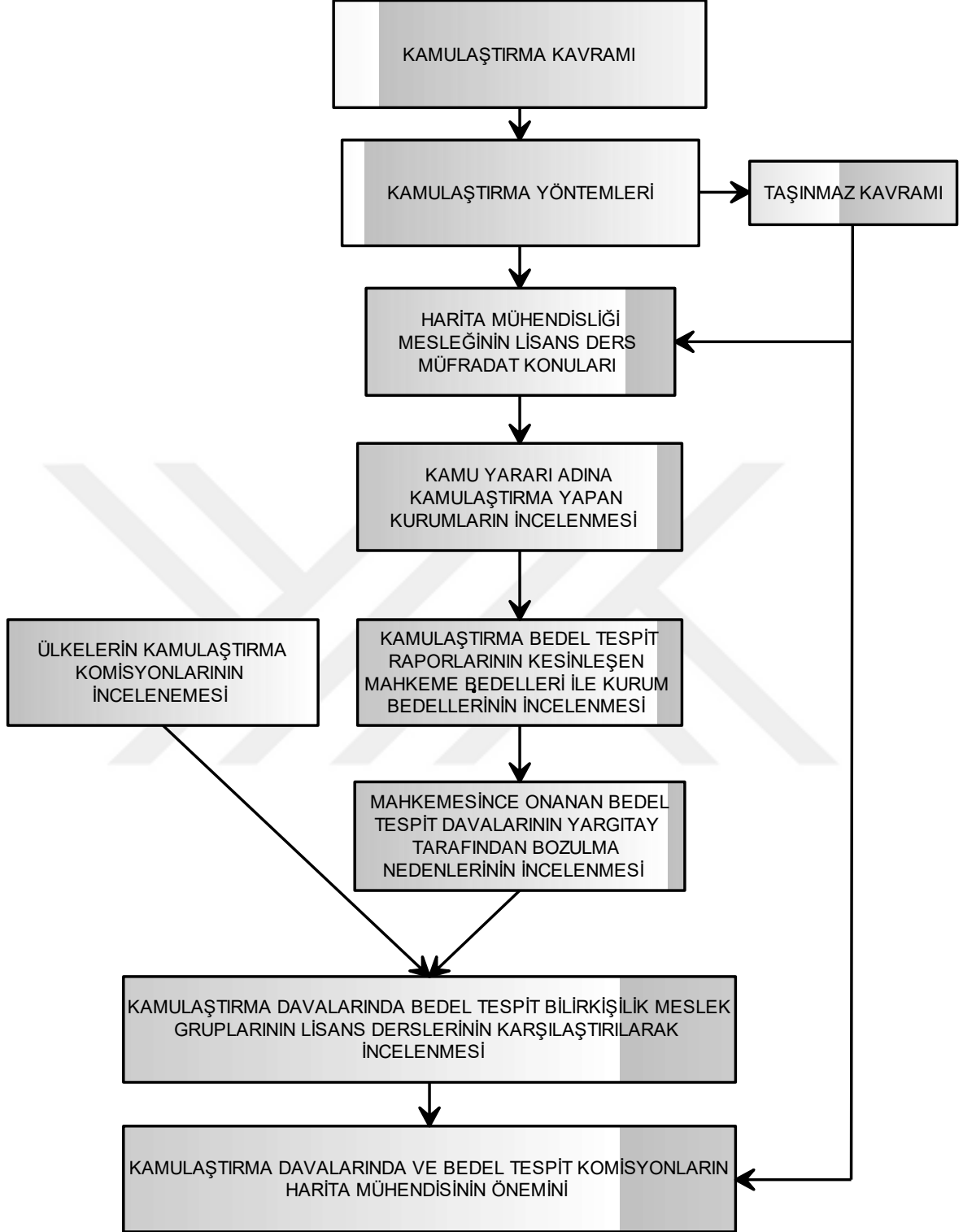
Bu çalışmanın amacı; Harita mühendislerinin lisans eğitim süresince almış oldukları dersler ve mesleki uygulama alanları kapsamında, kamulaştırma davalarının konusu olan taşınmazın bedel tespitlerinde mahkemelerce alınan kararların Yargıtay Dairelerince bozulma kararlarının haritacılık mesleği açısından incelenerek mahkemelerce belirlenen bedel tespit komisyonlarında Harita Mühendisinin yer almasının önemini sunulması çalışmanın amacını oluşturmaktadır.

### 1.4. Metodoloji

Tez kapsamında izlenecek yöntemler;

- Kamulaştırma kavramının incelenmesi
- Kamulaştırma yapan kurumların incelenmesi
- Kamulaştırma teknik adımlarının incelenmesi
- Harita Mühendisliğinin ve mesleki konularının incelenmesi
- Mahkemelerce belirlenen bilirkişi komisyonlarının kanun kapsamında incelenmesi
- Mahkemece karar verilen bedel tespit davalarının Yargıtay Dairesince bozulma nedenlerinin teknik açıdan incelenmesi
- Kamulaştırması tamamlanmış mahkemece bedel tespiti yapılmış bölgelerin bedel tespitlerinin bilirkişi kurullarının vermiş olduğu değerler açısından incelenmesi
- Ülkemizdeki üniversitelerin taşınmaz değerlendirilmesi ile yoğunlukla ilgilenen bölümlerinin ders programlarının incelenmesi ve bedel tespit komisyonlarında görev alan meslek gruplarının karşılaştırılması,

Şekil 1' de tez kapsamında yapılan çalışmalar gösterilmiştir.



Şekil 1. Tez kapsamında yapılan çalışmalar

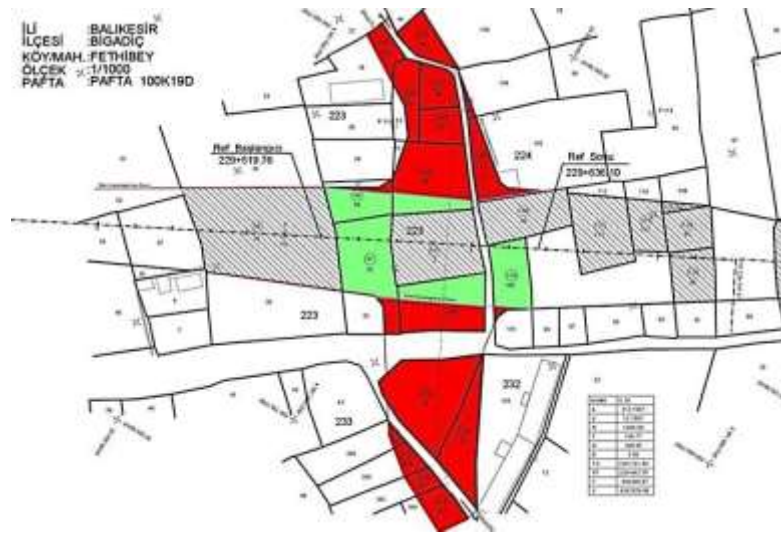
### 1.5. Kamulaştırma Kavramı

Hızla gelişen ve değişen dünyamızda sürekli artan insan ihtiyaçları karşısında, yaşam kalitesinin artırılabilmesi ve eğitim, sağlık, dinlenme, imar ve diğer altyapı ihtiyaçlarının beklentilere cevap verebilmesi, sürekliliğin ve düzeninin korunması için, kentsel yaşam alanlarının yeniden düzenlenmesi, düzene koyulabilmesi mülkiyet kazanımıyla sağlanmaktadır. İhtiyaç duyulan mülkiyetin edinilebilmesi için kullanım hakkı özel kişiliklere ait olan taşınmazlara devlet kurum ve kuruluşlara kamu yararı amacı olup/olmaksızın bedeli peşin ödemek koşulu ile satın alınması/el koyulması/trampa edilmesi kamulaştırma kavramını ortaya çıkarmıştır.

Kamulaştırmanın tanımını TDK'da özel kişi kullanımındaki bir taşınmazın, kişinin rızasını almadan kamuya mal edilmesi olarak tanımlanmaktadır.

Kamulaştırma, devlet veya kamu tüzel kişisi tarafından gerçek ya da hukuk tüzel kişisine ait olan taşınmazın istisnalar dışında karşılığı peşin ödemek koşuluyla yasaya uygun şekilde, yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca tek yanlı bir işlemle kamu yararına yönelik bir ihtiyacı karşılamak amacıyla, sahibinin rızası hilafına, mülkiyetin zorla elinden alınarak idareye geçmesini sağlayan idari bir işlemdir (Uzun vd., 2000).

Kamulaştırma bir zor alım hareketidir. Kamu yararı ise, kamulaştırmada mülkiyet hakkının amacına uygun kullanılması için kamu kurum/kuruluşlarına tanınan yetki anlamına gelmektedir.



Şekil 2. Kamulaştırma paftası örneği (URL-10)

### 1.5.1. Kamulaştırma Kavramının Konusu ve Yasal Dayanağı

Kamulaştırma kavramının konusunu taşınır ve taşınmaz mallar oluşturmaktadır. Taşınır mallara devlet, zorunluluk arz etmediği sürece el koyması beklenemez. Bu anlamda taşınmaz mallardan özel kişilere ait taşınmazların tamamı ya da bir bölümü kamulaştırma konusuolabileceği gibi, kamu ihtiyacını karşılıyorsa, kullanma hakkı kişide kalmak üzere, idarelehine irtifak hakkı kurma yoluyla da kamulaştırmaya konu olabilmektedir.

Kamulaştırmanın yasal dayanağını, Anayasa' nın 46. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve diğer ilgili mevzuatlar oluşturmaktadır. Anayasa' nın 46. Maddesinin d bendi kamulaştırmayı devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerçekleşmesi halinde, gerçek bedeli peşin ödenmek üzere, özel mülkiyete konu taşınmazların tamamına veya bir kısmına, kanunun gerektirdiği şekilde, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir şeklinde tanımlamaktadır. Kısacası; kamulaştırmanın kamu yararına dayanması ve peşin olarak ödenmesi hükümlerini içerir.

Kanun anlamında genel anlamda kamulaştırmanın dayanağını oluşturan yasalar;

- Anayasa (Md. 46)
- Medeni Kanun (4721 Sayılı Kanun)
- Kamulaştırma kanunu (4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun)
- Tapu Kanunu(2644 Sayılı Kanun)
- Kadastro Kanunu(3402 Sayılı Kanun)
- İskân Kanunu(2510 Sayılı Kanun)
- Orman Kanunu(6831 Sayılı Kanun)
- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (5403 Sayılı Kanun)
- Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun(4586 Sayılı Kanun)
- Mera Kanunu(4342 Sayılı Kanun)
- Kıyı Kanunu (3621 Sayılı Kanun)
- Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin önlenmesi Hakkında Kanun (3091 Sayılı Kanun)
- 3213 Sayılı Maden Kanunu ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu
- Maden Kanunu (3213 Sayılı Kanun)
- İmar Kanunu(3194 Sayılı Kanun) ve yönetmelikleri

### 1.5.2. Mülkiyet / Mülkiyet Hakkı

TDK mülkiyet kavramını; kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı, sahiplik olarak tanımlanmaktadır (URL-1, 2018). HGK Haritacılık Sözlüğü'ne göre ise; herhangi bir malı, eşyayı veya gayri-menkulü, yasaların gösterdiği çerçevede kullanma hakkı olarak tanımlanmaktadır (URL-2, 2018).

Mülkiyet, sahip olunan şeyin niteliğine göre taşınır ve taşınmaz şeylerin mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Bruce, 1998; Çete, 2008). Taşınır şeylerin konusu; kullanımları ve amaçları itibarıyla taşınabilen maddi karşılığı olan eşyaları-nesneleri, kolay edinebilir olup taşınmaz nesnelerin mülkiyet kapsamına dâhil olmayan şeyleri kapsamaktadır. Devlet zorunda kalmadığı sürece taşınır mülkiyeti kapsamındaki nesneleri kamulaştırmaya dahil etmemektedir. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arsa/arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Arazi mülkiyeti, kullanılmasındayarak olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer (Daleand Mclaughlin, 1999; Resmi Gazete, 2001; Çete, 2008).

Mülkiyet; sahibinin elinde bulundurma özelliğine göre özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, şirketler veya ortaklıklar gibi tüzel kişiler olmak üzere özel şahısları; kamu mülkiyeti ise devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin elinde bulundurduğu mülkiyeti ifade etmektedir (Bruce, 1998; Çete, 2008).

Mülkiyet kavramı Medeni Kanunu'nun 683. Maddesinde; bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir şeklinde tanımlanmaktadır.

### 1.5.3. Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı kararı, idareye kamulaştırma yetkisi veren, işlemi başlatan bir karar olmasına karşılık, kamulaştırma kararı kamu yararının sonucu ve devamı niteliğinde işlemi tamamlamaya yöneliktir. Kamu yararına konu hizmetin hedeflenen gerekleri ile beraber, muhtemel gayrimenkullerin konumu, alanı, sınırları ve diğer bağımlı ve bağımsız özelliklerinin projeye ilişkisi, olumlu ve olumsuz senaryolar ve alternatifler dikkate

alınarak en uygun sınırlamalar ve yöntem tespit edildikten sonra kamu yararı kararı alınmaktadır (Hasgür, 1997).

Doktrinde kamu yararı, “idarenin görevlerini yerine getirebilmek için teker teker bireyler dışında bütün toplumun veya yerine ve görevine göre belirli halk topluluklarının göz önüne alınması mecburiyettir. Diğer taraftan kamu yararı “mülkiyeti komaya sokan, fakat kamulaştırmaya hayat veren, ortadan kalkmasıyla da mülkiyeti ihya edip, kamulaştırmayı yok eden bir fenomen” olarak kabul edilmektedir. İdarenin takdir yetkisini sınırlandırmamak için yargı tarafından tanımlaması yapılmamış ve yetersiz bulunması sebebi ile olması sebebi Türk hukukunda moda deyimle “üstün kamu yararı” kavramını ortaya çıkartmıştır (Başpınar, 2009).

KK’nun 5 ve 6. Maddelerince kamu yararı kararı veren ve onaylayan merciler ve Ek 1’de verilmiştir.

#### 1.5.4. Kamulaştırmanın Uygulamadaki Yöntemleri

Kamulaştırması yapılacak tapuda kayıtlı taşınmaz için idarenin amacına uygun yöntemi belirlemesidir. KK’na da ve kamulaştırma yapan kurumlara göre kullanılan yöntemler şekil 3’te verilmiştir (URL-4, 2018):

Kamulaştırma; kamulaştırmayı yapacak idarenin uygun gördüğü uygulamaya göre yön belirler.

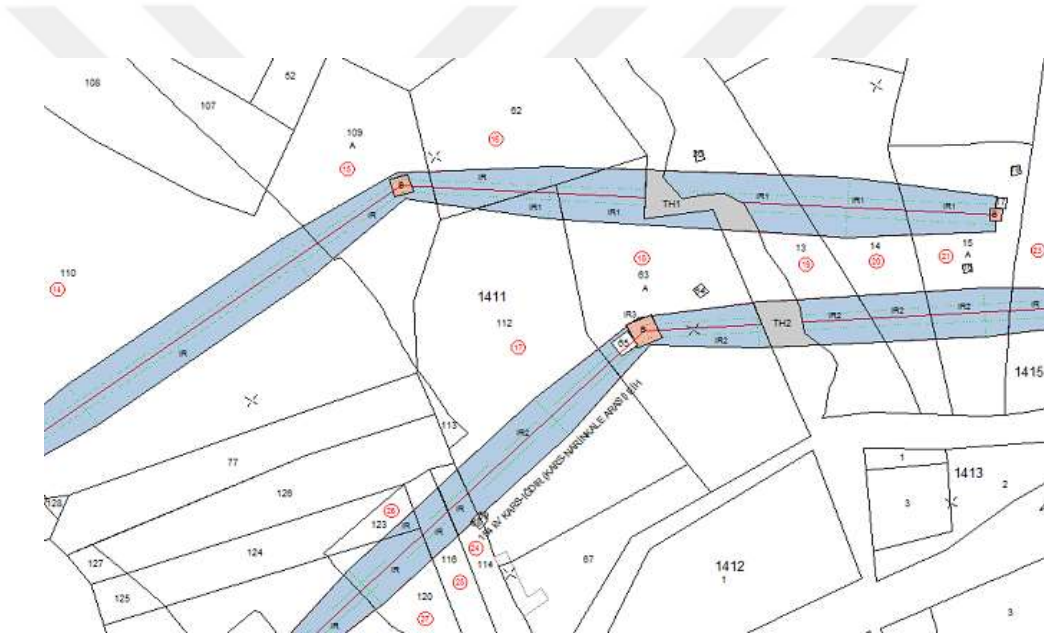


Şekil 3. Kamulaştırma yöntemleri

### 1.5.4.1. Kısmi Kamulaştırma

Kamulaştırmasına karar verilen taşınmazın tamamının değil de idarenin ihtiyacı olduğu kadarı ile bir kısmının kamulaştırması amacı ile kullanıldığı yöntemdir. Kamulaştırması yapılacak bölgede tapulu taşınmazlar için belirlenen kamulaştırma sınırı içerisinde uygulamaya dâhil konu taşınmazlardan bazılarının kamulaştırmasında tamamının değil de bir kısmının kamulaştırmaya tabi tutulduğu durumlarda, irtifak haklarının veya kaynağın bir kısmı kamulaştırılmaktadır.

Kısmi kamulaştırma yöntemi, genellikle şeritvari ya da uygulama alanı çok büyük olan parsellerin kamulaştırılmasında kullanılan yöntemdir (URL-3, 2018).



Şekil 4. Enerji nakil hattı projesinde parsellerin kamulaştırılan kısımlarını gösteren kroki örneği (URL-11)

### 1.5.4.2. Acele Kamulaştırma

Acele kamulaştırma yöntemi, özel durum halinde uygulanan kamulaştırma yöntemidir. Acele kamulaştırma yapacak olan kurum veya tüzel kişiler el konulacak taşınmaz için KK 'da belirtilen aşama yapılamadan sadece kıymet takdirini yaparak kamulaştırma işlemine başlamakta ve kısa bir süre içerisinde sonlandırmasını işlemidir. Bu yöntemde KK süreci işlem adımları daha sonra tamamlanmaktadır (URL-3, 2018).



Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde acele kamulaştırma yapılabilecek durumlar şu şekilde belirtilmiştir:

1. 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunun uygulanacağı yurt Savunması hallerinde,
2. Aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde,
3. Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda, acele kamulaştırma yapılabilir. Konunun daha net anlaşılabilmesi için, acele kamulaştırma hallerinin açıklanması gereklidir (Arslanoğlu, 2015).

#### **1.5.4.3. Trampa Yoluyla Kamulaştırma**

Taşınmaz sahibinin kabul etmesi ile devlet kamu kurum ve kuruluşları bir taşınmazı trampa yoluna gidebilir. Trampa, mülkiyeti başkasına ait olan bir taşınmazın mülkiyeti başkasına ait olan başka bir taşınmaz ile değiştirilmesidir. Devlet, kamulaştırması planlanan taşınmaz için bedel ödemek yerine sahibine taşınmazın değerini karşılayacak özelliklere sahip başka bir taşınmaz ile ya da benzer özellik de olmasa dahi geri kalan bedeli ödemek şartı ile takas yoluna başvurabilmektedir.

KK'nın 26. Maddesinde trampa bedelinin tespiti; kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüz yirmisini aşamaz' ifadesi ile trampa yolu ile kamulaştırılacak taşınmaz için benzer değere sahip taşınmaz bulunmaması halinde üzerine verilecek bedelin belirlenen sınır dâhilinde olması gerektiğini şeklinde ifade edilmektedir.

Kamulaştırılacak taşınmazın bedeli, idarenin kamulaştırma bedeli olarak vereceği taşınmazın değerinden daha yüksekse, aradaki fark nakit olarak taşınmaz sahibi tarafından ödenmektedir. Eğer idarenin kamulaştırma bedeli olarak vereceği taşınmazın değeri kamulaştırma konusu taşınmazın bedelinden daha düşük ise, aradaki fark nakit olarak idare tarafından ödenmektedir (Hayta, 2007).

Trampa, uygulamada özellikle belediyeler tarafından kullanılmaktadır. Belediyeler bu yöntemi kullanarak, yol ve yeşil alan gibi kamu alanı ihtiyaçlarını karşılayabilmektedir. (Tanrıvermiş, 2011a; Böke, 2008).

#### 1.5.4.4. Kamulaştırmatsız El Atma

Kamulaştırması planlanan taşınmaz için idarenin kamu yararı olmaksızın el koyması işlemine kamulaştırmatsız el atma denilmektedir. Kamulaştırmatsız el atma kavramı, Türk hukukunda herhangi bir yasa kapsamında düzenlenmemiştir. Kamulaştırmatsız el koyma kavramı ilk olarak Yargıtay'ın 16.05.1956 gün ve 1956/1-6 sayılı İBK'larının uygulanmasında karşımıza çıkmakta olup; mülkiyeti kendine ait malına kamulaştırmatsız el atılan vatandaş, el koymanın önlenmesi davası açabileceği ve kamulaştırma işlemi kabul etmesi halinde taşınmaz bedelini isteme hakkının olduğu İBK'larında kabul edildiği ve taşınmaz sahibinin taşınmazının el koyulan kısmı için değerini talep etme amacıyla dava açma hakkı mevcut olduğu, taşınmazın kamulaştırılan kısmı için el atma tarihindeki bedeli değil, taşınmazın kamulaştırılan kısmının mülkiyet hakkının devrine razı olduğu tarih olan dava tarihindeki bedel belirlenerek tahsiline karar verileceği şeklinde Yargıtay içtihat metinlerinden çıkarılan kararlar ile tanımlanmaktadır.

İBK'dan kamulaştırmatsız el atmayı, 09.10.1956 tarihinden sonra kamulaştırmayı yapacak idarenin kamulaştırma işlemine başvurmaksızın ya da kamulaştırma işlemine başlayıp bu işlemde vazgeçerse dahi özel mülkiyet taşınmazına kalıcı olarak fiilen el atıp özel hukuk kişinin mülkiyet hakkına müdahale etmesi olarak tanımlanmaktadır.

Kamulaştırmatsız el atma;

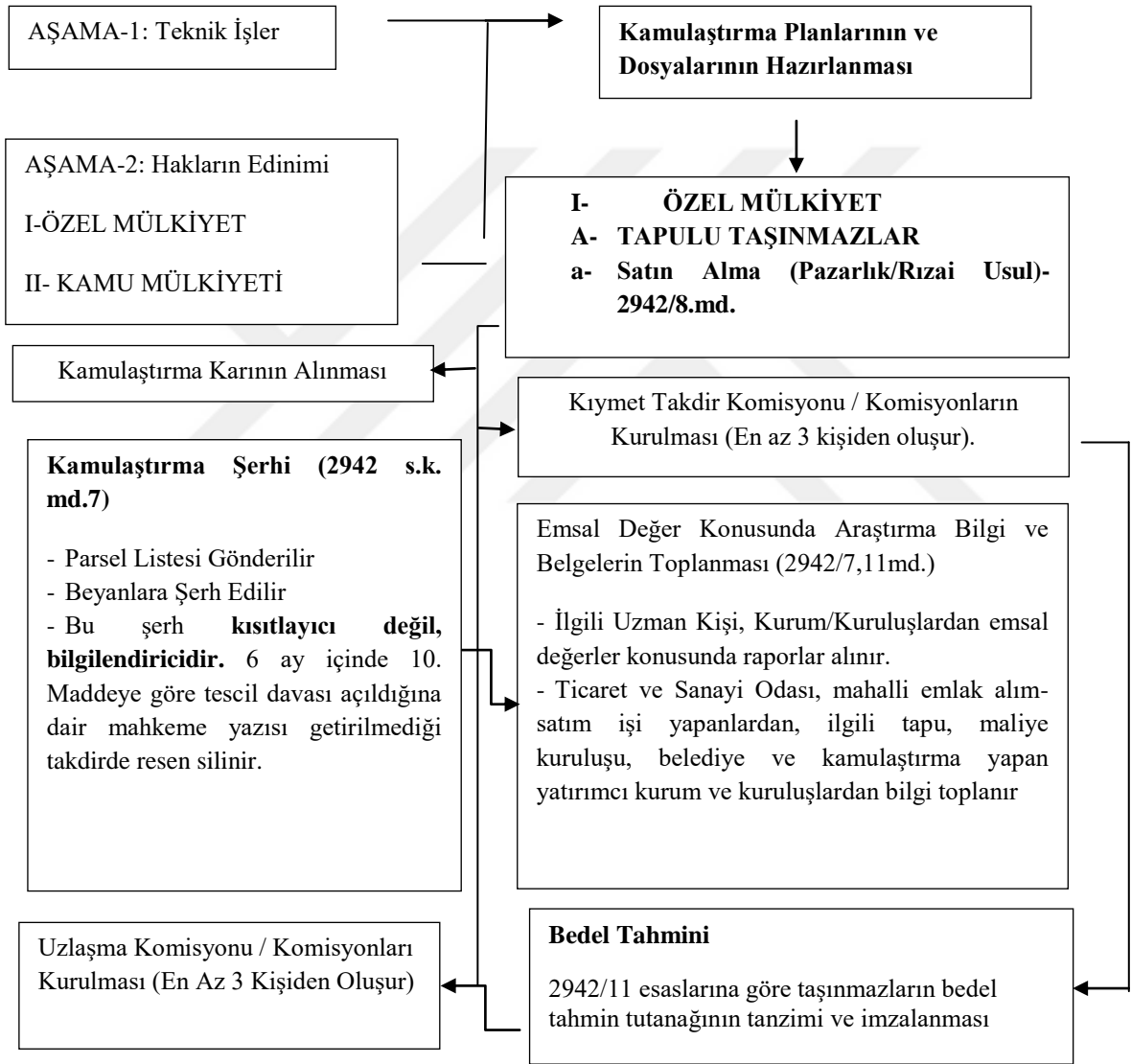
- a. Kamu yararı kararı olduğu durumlarda; kamulaştırma işlemi tamamlanmaksızın idarenin, taşınmaza el atması,
- b. İdarenin KK'nunda belirtildiği şartlarda yaptığı kamulaştırma işleminde belirlenen proje alanının sınırlarının dışına çıkması durumunda kamulaştırma kapsamında olmayan taşınmaza el koyması,
- c. Belediyeler tarafında yapılan imar uygulamalarında, imar kanunu hükümleri gereğince düzenlemeye alınan taşınmazların, kamu hizmetleri adına ayrılıp üzerinde kamu tesisleri bulunan alanlarının hisse oranlarının belirlenmesi,
- d. İmar uygulamaları esnasında, imar kanunu hükümlerince düzenlemeye alınan taşınmazların, yasal olarak kesilmesi gereken imar düzenleme ortaklık payı miktarından fazlasının uygulamaya tabi olması sebebi ile fazlasının bu miktardan kesilmesi suretiyle kamu hizmetlerine tahsis edilmesi,

şeklinde uygulamalarda karşımıza çıkan olgular Yargıtay uygulamaları ile kamulaştırmatsız el atma olarak kabul edilmektedir.

### 1.5.5. Kamulaştırmada İşlem Adımları

Kamulaştırma Kanunu'na göre özel mülkiyete konu olan taşınmazlar için kamulaştırma yapacak kurum ve kuruluşların bedel tespit iş akış şeması Tablo 1'de verilmiştir;

Tablo 1. KK'ya göre Kamulaştırma İşlem Süreci (Akay vd., 2005)



Tablo 1'de görüldüğü üzere bir kamulaştırma işleminde;

- KK'nun 5 ve 6. Maddeleri uyarınca kamu yararı kararı alınması,
- KK'nun 7. Maddesi gereğince kamulaştırma planlarının/haritalarının hazırlanması,

- Kamulaştırma yapacak idarece kamulaştırma kararı alınması,
- Kamulaştırma kararı alındıktan sonra kamulaştırmaya tabii olacak taşınmazlar adına tapu kütüğüne idari şerh konulması,
- KK'nun 10. Maddesi gereğince tapusuna idari şerh koyulan kamulaştırması yapılacak taşınmazlar için kamulaştırmayı yapacak idare tarafından kıymet takdir komisyonları oluşturulması,
- Kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmazların mal sahiplerine ve ilgililerine duyuru yapılması,
- Taşınmaz için belirlenen değerde vatandaş ile kurum arasında anlaşma sağlanabilmesi adına uzlaşma komisyonu çalışması yapılması,

Kurum ve vatandaş arasında anlaşma sağlanamaması halinde toplanan bilgi ve belgeler ile kıymet takdir komisyonu tutanağı ve tüm evraklar işlem yapılmak üzere ilgili Muhakemat Müdürlüğüne gönderilmekte ve kamulaştırılacak taşınmazın kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve hazine adına tescilinin yapılması istenmektedir.

Mahkemeden çıkan karar neticesinde vatandaşa kamulaştırma bedeli ödenerek tapuda ferağ işlemi gerçekleştirilmektedir (URL-12,2019).

### **1.6. Taşınmaz Kavramı**

Taşınmaz kavramı devlet tasarrufu altında olan taşınmazlar ve özel mülkiyete konu taşınmazlar olmak üzere iki kısımda tanımlanmaktadır:

**Taşınmaz:** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız kısımları ifade etmektedir. Bu taşınmazlar özel mülkiyete konu olan taşınmazları ifade etmektedir.

**Hazine Taşınmazı:** Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler olarak tanımlanmaktadır. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz, tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer ise, Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri ifade etmektedir.

Bir taşınmaza bedel tespiti yapabilmek için, taşınmaza ilişkin temel değer ve kavramların bilinmesi gerekmektedir. TKGM sözlüğünden bedel tespiti esasına dayalı

kamulaştırma kapsamı dâhilinde taşınmaza ilişkin kullanılan temel kavramlara ilişkin tanımlamalar şu şekildedir (URL-13, 2019).

### **1.6.1. Arazi**

Sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş, yatay ve düşey sınırları bulunan zemin parçasıdır.

Arazi kavramı ayrıca belediye mücavir sınırları dâhilinde bulunup, henüz imar uygulaması görmemiş, ifraz/terk/tevhid gibi işlemlere dâhil olmamış, üzerinde tarla/bağ/bahçe/findıklık vb. türevler bulunan ham toprak olarak da tanımlanabilmektedir.

### **1.6.2. Arsa**

Bulunduğu yerin imar planı verilerine uygun olarak bölümlenmiş, en az yol, su, elektrik ve kanal altyapısı olan arazi parçalarına arsa denir.

### **1.6.3. Tapu – Tapu Sicili – Tapu Kütüğü – Takyidatlı Tapu**

Tapu: Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgeyi ifade etmekte olup buna tapu senedi denmektedir. Daimi ve müstakil haklar için de tapu senedi düzenlenmektedir.

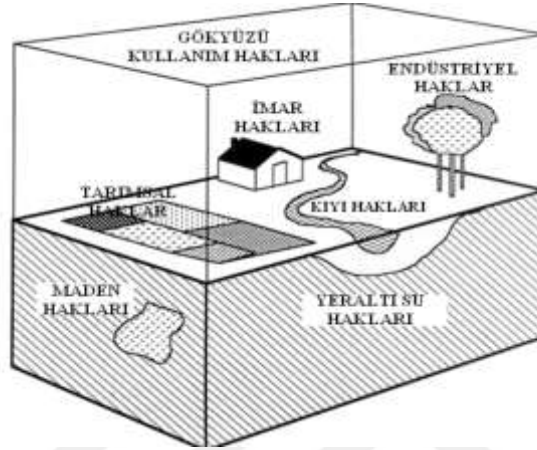
Tapu Sicili: Taşınmaz mal ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicile denmektedir.

Tapu Kütüğü: Tapu sicilini oluşturan ve taşınmaz malların üzerindeki ayni ve şahsi hakları gösteren, köy veya mahalle esasına göre tutulan defterlerden her birine tapu kütüğü denmektedir.

Takyidatlı Tapu: Taşınmaza ait tapu bilgilerinin detayını gösterir belge olup takyidat belgesi adı da verilmektedir. Takyidatlı tapu belgesinde taşınmaza ait şerh, ipotek, haciz, intifa hakkı, irtifak hakkı, şufa hakkı, vefa hakkı, serbest dereceden istifade hakkı gibi takyidatlar bulunmaktadır (EK 5’de örnek verilmiştir).

#### 1.6.4. Kadastro

Ülkenin kadastral topografik haritasına dayalı olarak taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek yasal durumlarını saptamak ve bu yolla Türk Medeni Kanununun ön gördüğü tapu sicilini kurmaktır (3402/1.madde). Şekil 5'te bir kadastro parseli ve kapsadığı haklar gösterilmektedir.



Şekil 5. Bir kadastro parseli (Dale ve McLaughlin, 1988)

#### 1.6.5. İmar

Yeryüzünün genel kullanım biçimlerini, yapı yoğunluğunu, yerleşme alanlarının gelişme ve büyüklüklerini, ulaşım sistemlerini, yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, meydanları ve yeşil alanları belirleme işlemini ifade etmektedir.

#### 1.6.6. Bina

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre bina, "kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı" olarak tanımlanmıştır. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesine göre ise bina; "yapıldığı madde ne olursa olsun, karada ya da su üzerindeki sabit inşaatların hepsini kapsar". Şeklinde ifade edilmektedir.

### **1.6.7. Ada – Parsel – Parselasyon – İfraz**

Çevresi kamuya ait cadde, sokak, yol, kanal, ark, dere, göl, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla, kadastro çalışma alanı sınırı ile veya Devlet Demir Yolları arazisi ile çevrili parsel ya da parseller topluluğuna kadastro adası denir.

Parsel: Sınırları haritalarla belli edilmiş arazi parçasıdır. Bu harita kadastro haritası isekadastro parseli, imar haritası ise imar parseli adı verilmektedir.

Parselasyon: İmar parselleri oluşturmak amacıyla, uygulama imar planına göre sahip olduğu imar haklarına uygun olarak ve gerekli terk ve katılım işlemleri yapıldıktan sonra yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini veya birkaçını kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

İfraz: İlgilisinin talebi üzerine, bir parselin İmar Yasasının 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçalara ayrılması işlemi ifade etmektedir.

### **1.7. Taşınmaz Değerleme Kavramı**

Değer kavramı bir taşınmazın mevcut piyasa değeri anlamına gelmektedir. Bir taşınmazın değerini o taşınmazın alım-satım piyasası belirlemektedir. Bu alım satım bedelleri taşınmaz değerlemede gerçeğe yakın olacak bir bedeli ifade edememesi durumunda emlak vergisinden kamulaştırmaya, özelleştirmeden arsa arazi düzenlemesine kadar birçok alanda ekonomik ve sosyolojik problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Taşınmaz değeri ise, değer kavramında olduğu gibi alım-satım oranı onun değerini ifade etmektedir.

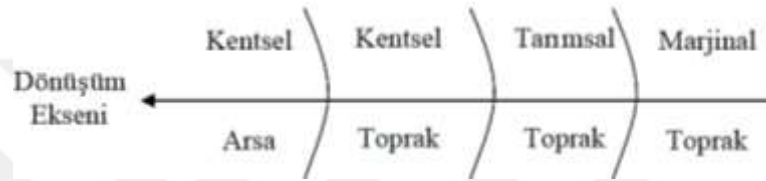
Her taşınmazın kullanım değeri birbirinden farklıdır. Bir değer niteliğini tam anlamıyla belirlenmesi, oldukça karışık ve kişiden kişiye farklılık gösteren bir konudur. Bir malın değeri onun ne kadar talep edilmesine bağlı olarak değişim göstermektedir. Yani bir şeyi bugün ki değeri bir başka zamanda aynı olamayacağı için değer kavramı kesinlik ifade etmemekle birlikte tanımsız olarak yorumlanabilmektedir.

Taşınmaz değerlendirme kavramı ise; taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, yansız ve nesnel ölçütlere dayanarak kestirimi olarak tanımlanabilmektedir (Çevik, 2012).

### 1.7.1. Kamulaştırma Açısından Taşınmazın Sınıflandırılması

Hem kentsel hem de kırsal mülkiyetin konusu topraktır. Bu nedenle toprak, yasaların mülkiyete ilişkin hükümleri çerçevesinde kullanılır. Hukuksal bir kavram olarak toprağın kırsal alanda ifadesi arazi, kentte ise arsadır. Planlamada ise binanın oturduğu alanın bir ifadesi olarak imar parselidir (Arslan, 1997; Uzun, 2000).

Yeryüzündeki topraklar kentleşmeye bağlı kullanılabilirlik açısından Şekil 1'deki gibi sınıflandırma söz konusu olabilmektedir (Enver, 2009);



Şekil 6. Kullanılabilirlik açısından topraklar (Uzun, 2000)

Kır ve kent topraklarının sınırlarını kesin olarak belirleme imkanı yoktur (Yıldız, 1983; Uzun, 2000). Ama dağlar, çöller ve bataklık gibi marjinal topraklar dışında, Şekil 6'de görüldüğü üzere tarımsal toprakların nihai dönüşümü kentsel arsaya katılım biçiminde olacaktır.

### 1.7.2. Kamulaştırmada Bedel Tespiti

Kamulaştırma zorla satın almayı ifade etmesi sebebi ile ana konusu uygulamaya alınan taşınmaz/taşınmazlar için vatandaşın mağdur etmeyecek bir şekilde günün şartları doğrultusunda uygun yöntemler kullanılarak taşınmaz için en adil ve piyasa değerine yakın en doğru bedeli olan taşınmaza değerini verebilmek adına kıymet takdir kamulaştırma kavramı içerisinde önemli bir kavramı ifade etmektedir.

KK'nun 15. Maddesinde taşınmazın bedel tespitinde kamulaştırılan taşınmazın mahkemece yapılacak tespitinde;

- a) Cins ve nevi,
- b) Yüzölçümü,



- c) Değerini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değeri,
- d) Varsa vergi beyanı,
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirleri,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net geliri,
- g) Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payı,
- i) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

oluşturulan bilirkişi heyeti tarafından ilgili maddesinde belirtilen özellikler doğrultusunda taşınmazın bedel tespiti yapılmaktadır.

KK'da belirtilen temel unsurlar dikkate alındığında oluşturulan kamulaştırma bedeli Harita Mühendislerince kesin değeri ifade etmektedir. Bu değer aynı zamanda sürüm değeri ya da rayiç bedeli anlamlarında gelmektedir.

### **1.7.3. Mahkemelerce Kamulaştırma Bedelinin Tespit Edilmesi**

Uygulamalarda bedel tespiti iki şekilde yön bulmaktadır. Bunlardan birincisi kurumun kendi bünyesinde oluşturduğu değer takdir komisyonu tarafından taşınmaz için verilen bedel, diğer ise kamulaştırılması yapılan taşınmazın bulunduğu bölgedeki mahkemeler tarafından oluşturulan bilirkişi komisyonu tarafından taşınmaz için bedel tespiti yapılmaktadır.

Kurumla vatandaş arasında anlaşma sağlanamaması halinde mahkemelerde yapılan duruşmada hakim, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafları anlaşmaya davet eder. Tarafların bedelde anlaşması halinde hakim taraflarca anlaşılan bu bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Sonuç olarak mahkemece bedel tespiti yapılmış sayılarak davaya devam edilir.

Mahkeme tarafından yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşmaması halinde hakim, Kanunun 15. maddesinde sayılan bilirkişiler aracılığıyla ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da keşifte hazır bulunması sağlanarak, beyanı alınır.

Bilirkişiler, taraflar ve diğer ilgililerin beyanını da dikkate alarak, Kanununun 11. maddesindeki esaslara göre taşınmaz malın değer tespit raporunu hazırlarlar. Tarafların bedelde yine anlaşamaması durumunda gerekirse yeni bir bilirkişi kurulu edilir ve yeni bir değerlendirme yapılır. Mahkemece tespit edilen bu bedel taşınmaz mal, kaynak ve irtifak haklarının kamulaştırma bedelidir.

### **1.8. Bilirkişilik/Kamulaştırma Bilirkişiliği Kavramı**

Türk Hukuk Sisteminde; yargııcı/hâkimin mesleki bilgi ve tecrübesiyle çözemediği herhangi bir hukuki uyuşmazlığın çözümünde, uyuşmazlığa konu olay ve olguların aydınlatmada, teknik bilgi ve becerisiyle yargıca/hâkime yardımcı olan kişi veya kişilere bilirkişi denir (URL-1, 2018).

Mahkemelerin teknik/idari/sosyal konularda bilgi yönünden eksik kalması durumunda bilirkişi kanunu çerçevesinde belirtilen şartlarda uzmanlık alanında bilgisine başvuru edilen kişiye bilirkişi denmektedir.

Kamulaştırma bilirkişisi ise kamulaştırmaya tabi olmuş bir taşınmazın kamulaştırma/kamulaştırmasız el atma davalarında mahkemelerce bedel tespitinde başvuru edilen kişileri ifade etmektedir.

#### **1.8.1. Kamulaştırma Kanununa Göre Bilirkişilik**

Bilirkişilik ile ilgili düzenlemeler Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Yasa ile değişik 15. maddesinde ve 15. maddeye dayanılarak çıkarılan 24.11.2006 tarih ve 26356 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik” te mevcuttur.

KK’nun 15. maddesine esas alınarak çıkarılan Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik’in 5. Maddesinde bilirkişi seçilebilme şartlarını (URL-5, 2019);

1. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması,
2. Medenî haklarını kullanma ehliyetine sahip olması,
3. Bilirkişilik yapacağı alanda en az üç yıl fiilen meslekî faaliyet

4. Kamu haklarından mahrum bulunmaması ve meslekten geçici veya sürekli olarak men cezası almamış olması,
5. Türk Ceza Kanununun 53. maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına veya affa uğramış olsa bile Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, millî savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflâs, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan mal varlığı değerlerini aklama veya kaçakçılık suçlarından mahkûm olunmaması,
6. Türk Ceza Kanununun 276. maddesinin birinci fıkrası kapsamındaki suçtan dolayı hükümlü veya bu suçtan dolayı hakkında takibat yapılıyor olmaması,
7. 10/7/2002 tarihli ve 24811 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Disiplin Yönetmeliği gereğince bağlı olduğu ihtisas odasından disiplin cezası almamış olması,
8. İlgili ihtisas odasınca düzenlenen bilirkişi meslek içi eğitim kursunu başarı ile tamamlayarak bilirkişi yetki belgesi almış olması veya denkliği kabul edilen belgeye bilirkişilerin sahip olması gereken şartlar belirtilmiştir.
  - Bilirkişiler, bu özellikleri taşıyan mühendis, mimar ve şehir plâncıları arasından seçilir.
  - İdare kurulları listelerinde yer alacak bilirkişiler dışındakilerin Birliğe bağlı ilgili ihtisas odalarına üye olmaları zorunludur.

oluşturmaktadır.

### **1.8.2. Kanun Kapsamında Mahkemelerce Bilirkişi Kurullarının Oluşturulması**

Kamulaştırma işlemlerinde gerek kamulaştırmayı yapacak kamu kurumu olsun gerek mahkemece belirlenecek bilirkişi heyeti olsun bedelin nasıl tespit edileceği ve bedeli takdir edecek kişilerin seçimi gibi hususlar dikkat ve titizlik isteyen bir konu olması sebebi ile özellikle mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi komisyonlarının belirlenmesinde davaların konusuna uygun teknik anlamda alanlarında uzmanlaşmış kişilerin seçimine özen gösterilmesi gerekmektedir. Keşiflerde karşılaşılabilen güvenlik problemlerinin ve

özellikle köylerdeki keşiflere köy muhtarlarının veya yöre halkının da bilirkişi heyetine katılması gibi etkenlerde bilirkişilerin tarafsızlığını etkileyebilmektedir.

KK'nun 15. Maddesine göre bedel tespitine konu yerin cins ve niteliğine göre en az içi kişilik bilirkişi oluşturma zorunluluğu mevcuttur. İlgili kanununun ilgili maddesinde kamulaştırılacak taşınmazın niteliğine göre bedel tespit komisyonlarında bilirkişi olarak seçilecek kişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunluluğu yasada 2001 yılında yapılan değişikliklerle getirilmiştir.

Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmeliğin 5. maddesindeki şartları sağlayan ve Kanunun 15. maddesi ile yönetmeliğin 7. maddesi uyarınca bilirkişilik yapabilecek nitelikte olan mühendis, mimar ve şehir plancıları arasından yönetmeliğin 8. Maddesine göre;

- Mahkemesince oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırmaya konu olan yer veya hakkın cins ve niteliğine göre; ilgili meslek gruplarının meslek odaları tarafından bildirilen listede yer alanlardan üç kişi il/ilçe idare kurulunca bildirilen listede yer alan o bölgede taşınmaz sahibi olan mühendis, mimar ve şehir plancılarından seçilecek iki kişi olmak üzere toplam beş kişiden oluşturulmaktadır.
- Kamulaştırılacak taşınmaz mal ve kaynağın niteliğine göre uzmanlık alanlarının belirlenmesinde mahkemece tereddüde düşülen konularda birliğin görüşüne başvurulmaktadır.
- Kamulaştırılacak taşınmaz malın üstün niteliği göz önüne alınarak, bilirkişilerin üçü aynı uzmanlık kolundan seçilebilmektedir.
- İlgili meslek odalarının liste veremediği veya verilen listeden fiilî ve hukukî sebeplerle bilirkişi seçiminin imkânsız olduğu il ve ilçelerde, kamulaştırılan taşınmaz malın cins ve özelliğine göre, Bayındırlık ve İskân, Tarım ve Köy İşleri ile Çevre ve Orman Bakanlıklarının taşra teşkilâtı ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak fen adamları ile bilirkişi kurulu tamamlanmaktadır. Bunların da bulunmadığı veya fiilî veya hukukî sebeplerle bilirkişi seçimine imkân olmadığı takdirde, komşu illerin oda listelerinden, yoksa yukarıda belirtilen resmî daire ve kurumlardan alınacak fen adamları ile kurul tamamlanır.

## 1.9. Harita Mühendisi Kimdir

Yeryüzünü çeşitli yöntemlerle (yersel veya fotogrametrik) tamamını ya da bir kısmını belirli teknik yöntemler kullanarak ölçen, veri üreten, bu verileri yorumlayarak metrik olarak ifade eden, sayısal ortamda veya kağıt üzerinde kullanıcıya sunulması işlemini gerçekleştiren kişi olarak tanımlanabilmektedir. Kısaca yeryüzünde gözün gördüğü cisim ve nesnelere bilgisayar ortamına veya harita üzerine aynı en-boy-yükseklik ölçüleriyle birebir yerleştiren meslek disiplinine hizmet veren lisans eğitimi almış kişilerdir.

Harita Mühendisi, Uluslararası Haritacılar Birliğinin (FIG) tanımına; “arazileri, üç boyutlu objeleri, noktaları, akışları belirleme, ölçme ve temsil etme; arazileri ve ilgili coğrafi bilgileri bir araya getirme ve yorumlama; bu bilgileri arazilerin, denizlerin ve üzerindeki yapıların planlanması ve verimli yönetimi için kullanma; bütün bu uygulamaların geliştirilmesi için araştırmalar düzenleme, faaliyetlerinden birini veya daha fazlasını gerçekleştirebilecek akademik niteliklere ve teknik uzmanlığa sahip profesyonel bir kişidir” şeklinde tanımlamaktadır (URL-15, 2019).

### 1.9.1. Harita Mühendisliği Meslek Disiplini Lisans Eğitim Dersleri

Harita mühendisliği, Ülkemizde Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, Harita Mühendisliği, Harita ve Kadastro Mühendisliği ya da Geomatik Mühendisliği gibi birçok farklı isme sahip olup, günümüzde eğitim veren ve yeni açılmış henüz eğitim vermeyen üniversitelerde Harita Mühendisliği ve Geomatik Mühendisliği isimleriyle eğitim vermekte ve yök onayı ile yeni üniversitelerde açılmaya devam etmektedir.

2019-YÖK Yükseköğretim Programları ve Kontenjanları Kılavuzu'na göre 2018 yılı itibarıyla eğitim veren 21'i harita mühendisliği bölümü ve 4'i geomatik mühendisliği bölümü olmak toplam 25 bölüm yer almaktadır.

Harita Mühendisleri, üniversitelerden mezun olduktan sonra aldıkları eğitim sonra birçok alanda hizmet verebilmektedirler. Bunlar kısaca şu şekilde sıralanabilmektedir;

- Klasik Haritacılık
- İnşaat
- Fotogrametri ve Uzaktan Algılama

- Coğrafi Bilgi Sistemi
- Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerleme

Belirlenen hizmet alanları kapsamında harita mühendislerinin eğitim süreleri boyunca almış oldukları dersler Ek 2’de verilmiştir. Üniversitelerde verilen eğitim kapsamı altında harita mühendisliği ilgili alanları Şekil 6’da mevcuttur.

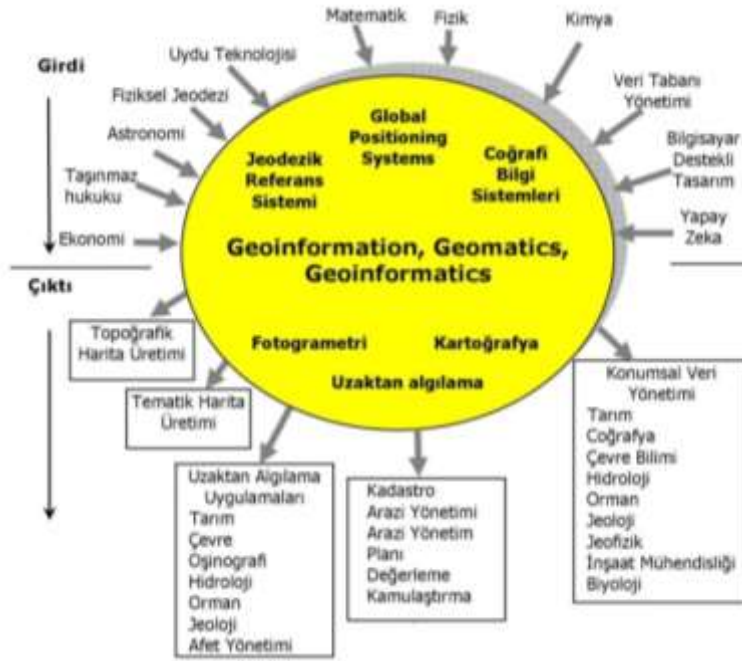
### **1.9.2. Harita Mühendisliği -Taşınmaz Değerleme-Yasal Dayanakları**

Taşınmaz değerlendirme kavramı konusu itibari ile; hukuk bilgisi, miras kanunu, kamulaştırma kanunu, vergilendirme kanunu, kadastro kanunu, tapu sicil kanunu, imar kanunu vb. kapsamaktadır. Bu anlamda bakıldığında, mühendislik eğitimi veren tüm meslek disiplinleri içerisinde Ek 2’de verilen tablolar dayanak alındığında taşınmaz değerlendirme uzmanlığı yapan ve bedel tespit komisyonlarında mahkeme hakimi tarafından görevlendirilen meslek disiplinleri içerisinde harita mühendisliği taşınmaz değerlendirme kavramına ve taşınmaz değerinin belirlenmesi konusuna hakimiyeti mevcut olup, taşınmaz değerlendirme alanında tek eğitim veren meslek disiplininin harita mühendisliği olduğu görülmektedir. Harita mühendisliği uygulama alanları itibarı ile karayolları, teiaş, dsi gibi kurumlar kapsamında yapılan kamulaştırma ihaleli işler kapsamında projeler yapmaktadır. Tablo 1 ‘de işlem adımlarında kamulaştırma planlarının ve dosyalarının hazırlanması aşaması ile bir taşınmazın kamulaştırma aşamalarında geçirdiği süreç ve sonucunda değerinin belirlenmesi hususunda harita mühendislerinin kanunlar kapsamında yararlandıkları yasalar Ek 3’de verilmektedir.

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

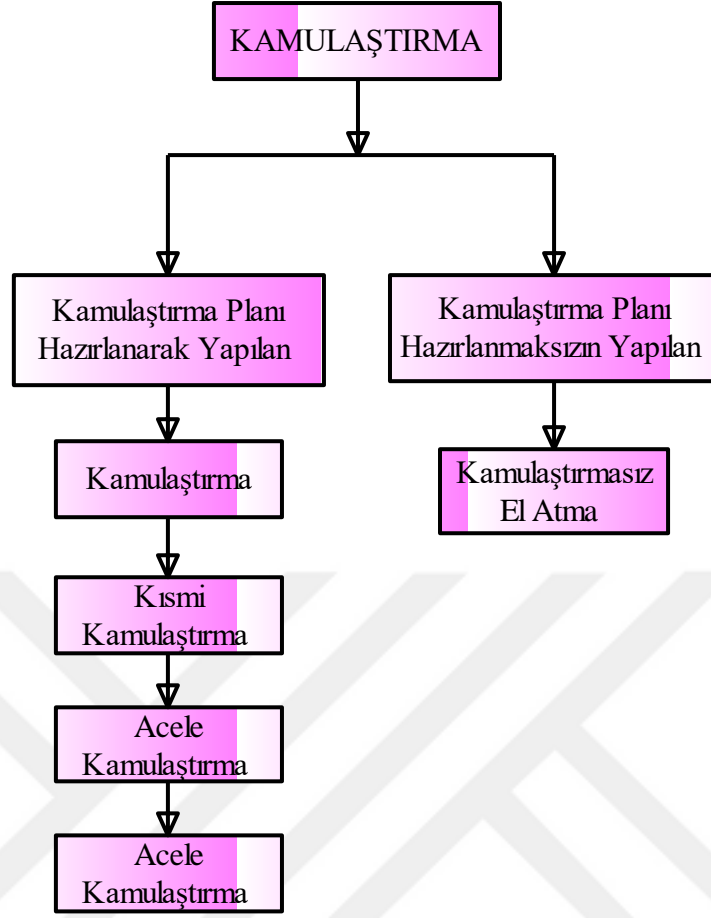
### 2.1. Kamulaştırma Kavramının Harita Mühendisliği Açısından İncelenmesi

Kamulaştırma bir tapu ve kadastro uygulaması olup, kamulaştırma dahiline alınan parsellerde yapılan işlem ifraz yani ayırma-bölme, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı işlemleri içermesi nedeni ile de bir haritacılık mesleği uygulamasıdır. Ek 2’de harita mühendisliği bölümü bulunan üniversitelerden seçilmiş ders eğitim kataloglarına incelendiğinde, harita mühendisliği ilgili alanları Şekil 7’deki gibi özetlenebilmektedir.



Şekil 7. Harita (Geomatik) mühendisliği ilgi alanları (Konency, 2002)

Bir kurum kamulaştırma kararı almadan önce kanun gereğince kamulaştırması düşünülen proje için kamu yararı kararı almadan evvel kamulaştırma planı hazırlamaktadır. Kamulaştırmada plan/proje yapım durumuna göre iki tür durum vardır Şekil 8’de verilmiştir;

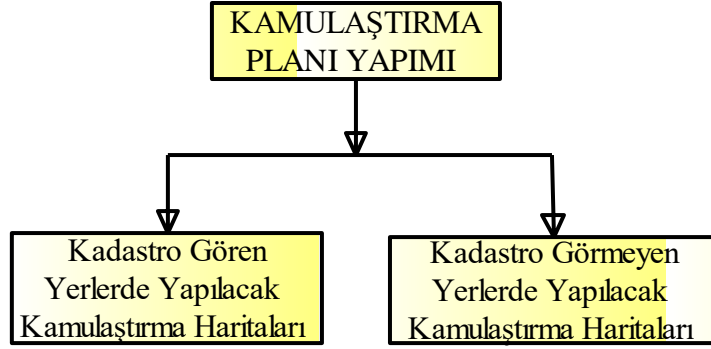


Şekil 8. Plan hazırlama durumuna göre kamulaştırma türlerinin sınıflandırılması

Kurumun kamu yararı olmaksızın yapmış olduğu uygulama kamulaştırmaz el atma olup durum kamulaştırma planları kamulaştırmaya başladıktan sonra hazırlanmaktadır. İlgili kurum uygulamaya başlamadan önce gerekli harita bilgilerin üretimi ve plan kapsamı dahiline giren parsellerin kamulaştırma planını oluşturmaktadır. Kamulaştırma planı kamulaştırılacak güzergâh, kadastral parseller ve yapılar, kamulaştırılacak alan, tapu bilgileri gibi kamulaştırma sürecine etki edecek her türlü bilgiyi gösteren şeritvari haritaları kapsamaktadır. Ayrıca orman, mera, sit alanı gibi kamulaştırılmayacak taşınmazlar için kamulaştırma planının haricinde ilgili kuruma izin-irtifak planı veya tahsis planı hazırlanmaktadır.

Kamulaştırma haritaları üretimi iki şekilde yapılmaktadır Şekil 9;

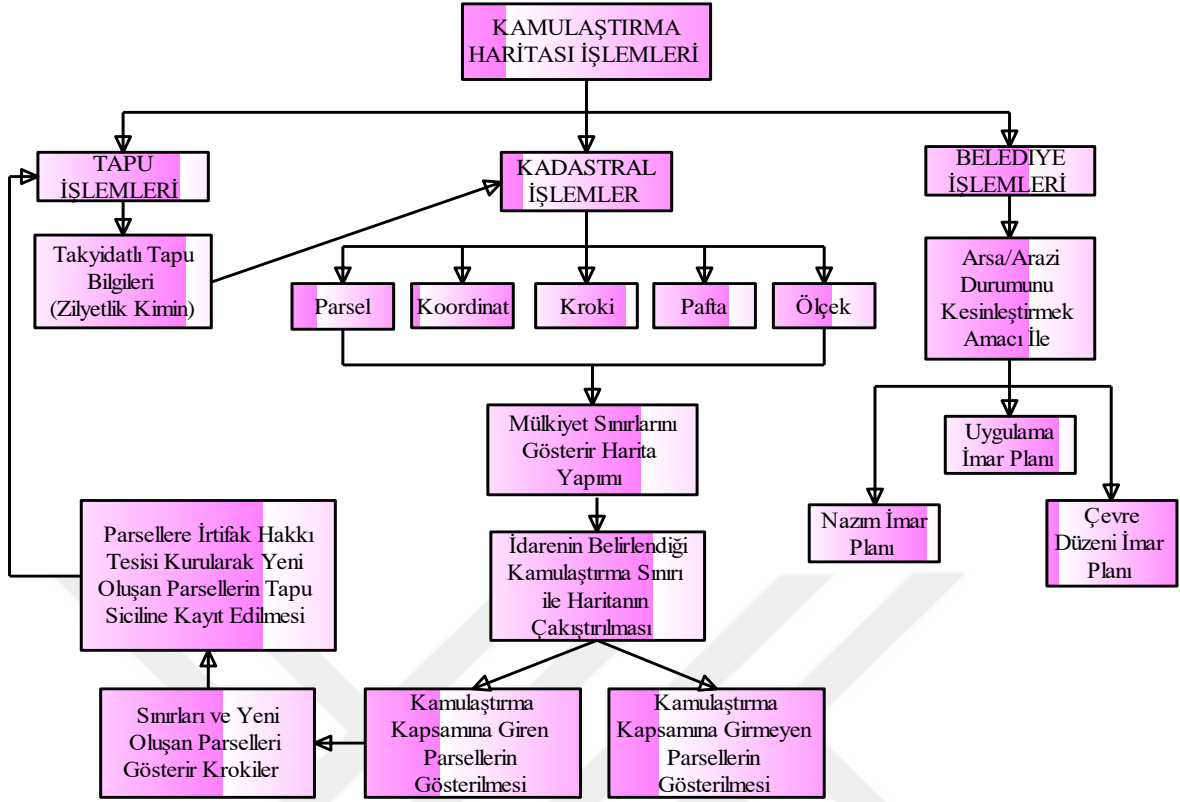




Şekil 9. Kamulaştırma planı üretim durumları

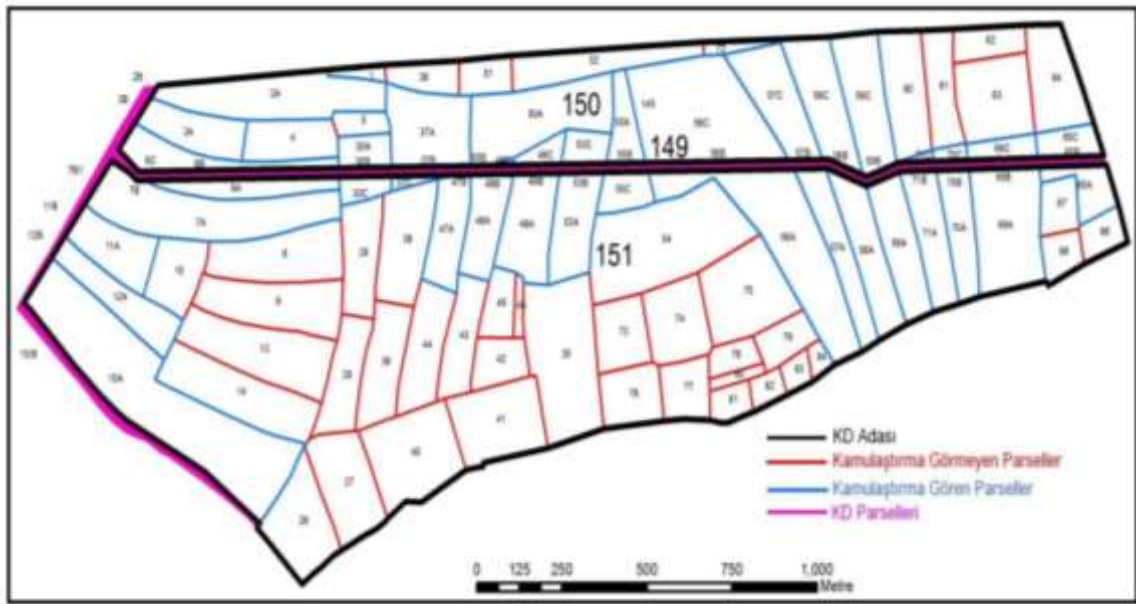
Kadastro görmeyen yerlerin kamulaştırma planı hazırlanmadan önce kadastral durum aşamaları tamamlanarak kadastro gören yerlerde yapılacak kamulaştırma planlarının hazırlanması aşamasına getirilmektedir.

Kamulaştırma planlarının hazırlanması durumu kanun kapsamında belirtildiği üzere kamu yararı kararı alınan durum çerçevesinde parsellerin tapu ve kadastro bilgileri temin edilir, temin edilen veriler ile proje kapsamındaki alan çakıştırılarak kapsama girecek kısımlar belirlenmektedir. Parsellerin belirlenen kısımları kamulaştırmayı yapan kurum tarafından adalara ayrılarak kamulaştırma adaları oluşturulmaktadır. Belirlenen kamulaştırma sınırı oluşturulan kamulaştırma adalarındaki parsellere denk gelmesi halinde parsel sınırın geçme durumunda göre iki ya da daha fazla kısma ifraz yani bölünebilmektedir (Şekil 10).



Şekil 10. Kamulaştırma haritası yapım aşaması yararlanılan altlıklar

Kamulaştırma haritalarında kamulaştırmaya giren, kamulaştırmaya girmeyen parsellere renklendirilerek gösterilmektedir (Şekil 11).



Şekil 11. Kamulaştırma haritası örneği

## **2.2. Ülkemizde Kamulaştırma Kapsamında Bedel Tespiti Yapan Kurumların İncelenmesi**

Ülkemizde kamulaştırma kapsamı altında bedel tespit çalışmaları, öncelikle kurumlar tarafından şartnameler doğrultusunda kendi bünyesinde oluşturdukları bedel tespit komisyonları tarafından yapılmaktadır. Ülkemizde RG: 4 Ağustos 2018 tarih ve 30499 sayılı ile yayınlanan 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne göre kamulaştırma kapsamı altında bedel tespiti yapan kurum ve kuruluşlar bağlı oldukları bakanlıklara göre Ek 4'de düzenlenmiştir.

## **2.3. Mahkeme Bedel Tespit Komisyonlarınca Görevlendirilen Taşınmaz Bedel Tespiti Yapan Meslek Gruplarının İncelenmesi**

Taşınmazın kamulaştırılması sonrasında kurum tarafından belirlenen komisyonca taşınmaza biçilen değerde vatandaş ile anlaşma sağlanamaması durumunda çözüm mahkeme kanalı ile sağlanmaktadır. Değerlemeyle ilgili hususlarda yargıya intikal etmiş anlaşmazlıkların çözümü için, ilgili mahkemelerce oluşturulan bilirkişi komisyonları tarafından bedel tespiti yapılmaktadır (Nişancı, 2005; Çete, 2008; Enver 2009; Candaş 2012).

Kamulaştırma davalarında bilirkişilik kavramı iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Birincisi taşınmazın mahkeme kanalı ile tespiti amacıyla bedel tespit bilirkişi heyetleri seçmesi, ikincisi ise bedel tespiti yapılacak taşınmazın ilgili mahkeme hakimi tarafından lokasyon olarak gösterilmesi ve parsel yerini ve sınırlarını göstermesi amacı ile fen bilirkişi tayin etmesidir. Fenbilirkişileri meslek anlamında topograf/harita teknikeri/harita mühendisleri arasından seçilmektedir.

Ülkemizde özellikle kamulaştırma davalarında bedel tespit komisyonları bilirkişiliği yasal düzenlemeler kapsamında kurum ile taşınmaz sahibi arasında anlaşma sağlanamaması durumunda ilgili taşınmaza ait gerekli bilgi, belge ve tutanakların toplanıp ilgili mahkemesine gönderilerek mahkeme kanalı tarafından hakimler tarafından belirlenen konusunda uzman kişiler seçilmekte ve kamulaştırma alanında mahkeme hakimi tarafından ağırlıklı olarak kamulaştırma yasası kapsamında düzenlenen Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik gereğince davalarda mühendis, mimar ve şehir plancılarının mesleki bilgi deneyim ve uzmanlıklarından yararlanmak amacı ile seçilmektedir. Mahkemelere teknik konulara göre

özellikle kamulaştırma davaları ile ilgili bilirkişilik yapan meslek grupları yazılan teknik raporlarda incelenen;

- Harita Mühendisleri
- Şehir ve Bölge Planlama
- Mimarlık
- İnşaat Mühendisleri
- Ziraat Mühendisleri
- Jeoloji Mühendisleri

olmak 6 meslek disiplini mevcut olduğu uygulamalarda ve bilirkişi raporlarından tespit edilmiştir. Ayrıca son dönemde düzenlenen Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelikte yapılan düzenlemede kamulaştırma davalarında sermaye piyasası kurulu tarafından verilen SPK lisansı almış meslek gruplarının da bedel tespit komisyonlarına mahkeme hakimi tarafından alanında uzmanlık belgesi kabul edilerek seçilmektedir.

#### **2.4. Ülkemizde Kamulaştırma Davalarında Mahkemelerce Belirlenen Bedel Tespit Komisyonu Bilirkişilerinin Lisans Ders Programlarının İncelenmesi**

Ülkemizde mahkeme bedel tespit komisyonlarınca görevlendirilen taşınmaz bedel tespiti yapan meslek grupları mimar, mühendis ve şehir plancıları arasından seçilmektedir. Bedel tespit komisyonlarında mahkemelerce seçilen bilirkişilerin, meslek gruplarına göre kamulaştırma süresindeki projelendirmeden bedel tespit sürecine kadar olan aşama göz önüne alındığında konularında olan bilgi birikimleri ve çalışma alanları açısından lisans süresi boyunca almış oldukları ders konuları ve sermaye piyasası kurulu tarafından verilen SPK belgesi ile ilgili sınavda sorulan sorular ve konularla ilgili bir tarama yapıldığında aşağıdaki tablo ortaya çıkmaktadır:

Tablo 2. Mahkeme bedel tespit komisyonlarında görevli meslek gruplarının aldıkları lisans eğitim ders konuları

Dersler	Lisans Programları					
	Harita Mühendisliği	ŞBP	Mimarlık	İnşaat Mühendisliği	Ziraat Mühendisliği	Jeoloji Mühendisliği
Gayrimenkul/Taşınmaz Değerlemesi	*	*				
İmar Kanunu ve Yönetmelik	*	*	*			
Tapu Kanunu ve İlgili Mevzuat	*					
Kamulaştırma Kanunu	*					
Kadastro Kanunu	*					
Taşınmaz Hukuku	*					
Arsa ve Arazi Düzenlemesi	*					
Orman Kanunu	*					
İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi				*		
İskân Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği	*					
Kadastro Bilgi Sistemi	*					
Şehircilik	*	*	*			
Harita Bilgisi	*	*	*	*	*	*
Arazi Bilgi Sistemi	*	*			*	
Kırsal / Kentsel Toprak Düzenlemesi	*					

## 2.5. Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Bedel Tespit Komisyonları Bilirkişi Kurullarının İncelenmesi

Bazı ülkelerde devlet kamulaştırma hakkını kullanılırken, bu amaçla mülkiyet kaybından doğan zararlar yine devlet tarafından karşılanmaktadır. En büyük tartışma konusu ise, zaman kayıplarının çokluğu ve bedel tespitlerinin gerçekten uzak olmasına ilişkindir. Kamulaştırılacak alan seçimi de tartışma konusu olmaya devam etmektedir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

Bu anlamda ülkemizde olduğu gibi gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde de kamulaştırma çalışmaları mevcudiyetinde bedel tespitinde hangi meslek gruplarının yer aldığını görmek açısından bazı ülkeler seçilerek incelenmiştir.

### 2.5.1. İngiltere’de Bedel Tespit Komisyonu

Kamulaştırma çalışmaları amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ele alınmaktadır. Yapılan değer tespit işlemlerinde 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasası (Land Compensation Act) esas alınmaktadır. Buna göre, ilgili yasanın değerlendirmeye ait kısmı 6 temel ilkedен oluşmaktadır. Bunlardan ilk 5 madde direkt olarak değerlendirmeden bahsederken 6. madde kamulaştırmada mal sahibi aleyhine doğan diğer zararların (iş kaybı, taşınma, enflasyon vb.) ödenmesi konusunu içermektedir (Britton, 1989). Kamulaştırma işleminde ilk olarak alınan kamulaştırma kararının ilgili mal sahibine bildirilmekte, daha sonra mülkiyete ait değer tespit çalışmaları oluşturulan kurullarca yürütülmektedir. Kamulaştırma bedelinin tespitinde esas olan, günün rayiç bedelleridir. Bedel tespitinde, kamulaştırma sonrası meydana gelecek olan değer artışları dikkate alınmaz. Ancak mal sahipleri kamulaştırma kararı ile değer tespiti arasında geçen zaman içerisinde meydana gelebilecek değer artışını talep edebilir. (Hallett, 1988).

### 2.5.2. Fransa’da Bedel Tespit Komisyonu

Fransa'da 1935 yılına kadar yapılan uygulamalarda, kamulaştırma ile ilgili değer tespiti resmi makamlarca yapılmakta, ancak ödemeye konu olacak kamulaştırma bedeli için son karar, arazi sahiplerince oluşturulan bir juri tarafından verilmekteydi. Ayrıca yapılan değer tespit işleminde, kamulaştırma sonrası durum gözardı edilmekte ve değerlendirme dışı bırakılmaktaydı. Bu tarihte yapılan bir değişiklik ile, mal sahipleri jurisi yerine bir değer - tespit komisyonu kurulması öngörüldü. Ancak bu zaman içerisinde yapılan bedel tespitlerinin, normal değerlerden fazla olduğu gözlemlendi. 1955 yılındaki arazi fiyatlarındaki hızlı artış karşısında, kamulaştırma çalışmalarında bazı standartlar getiren yeni bir yasa yürürlüğe girdi. Bu yasa ile, değer - tespit komisyonları, yeni yasa ile getirilen standartlara, uymak zorunda kaldığından, bu komisyonların serbest karar yetkileri bir anlamda kısıtlanmış oldu. Nitekim, 1958 yılında bu uygulamadan vazgeçildi ve değer tespit komisyonu yerine bu işten sorumlu olacak bir hakimin görevlendirilmesi kararlaştırıldı. Bununla amaçlanan, kanun ve yönetmelikleri daha iyi bilen ve siyasi etki altında kalmadan karar verebilecek bir mekanizma oluşturmaktı. Pratikte de resmi kurumca belirlenen kamulaştırma bedeli ilgili hakimin kararı ile kesinlik kazanmaktadır. Bugüne

kadar yapılan uygulamalarda hakimlerce tespit edilen kamulaştırma bedellerinin genelde mal sahiplerinin lehine olduğu gözlenmektedir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992).

### **2.5.3. Almanya’da Bedel Tespit Komisyonu**

Kamulaştırma alışmaları, ülke veya bölge bazındaki kamu ihtiyaçlarının karşılanması için veya yeni kentsel alanların açılması şeklinde olur. İlgili makamlarca alınan kamulaştırma kararı mal sahiplerine iletildikten sonra, günün serbest piyasa koşullarına göre kamulaştırma bedeli belirlenir. Bu bedeller, 1960 yılından beri ülke genelindeki emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurulca tespit edilirler. Bu tespit, kamulaştırma sonrası meydana gelecek değer artışları bedele etki ettirilmez. Bu bakımdan kamulaştırma hakkında yapılan şikayetlerin büyük bir kısmı, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü ile ilgilidir. Kamulaştırma bedeline mal sahiplerince yapılacak itirazlar sonunda, ilgili mahkeme değer tespit kurulunun raporlarını inceleyerek kesin kararı vermektedir (Klaus, 2010, Seele, 1982).

Taşınmaz bedeli ülke genelinde emlak fiyatlarının tespitinden sorumlu bir kurul tarafından serbest piyasa koşullarına göre belirlenir (Akyol, Yomralıoğlu ve Uzun, 1992). Kamulaştırma bedel tespiti serbest piyasa koşulu ile yapılmaktadır.

### **2.5.4. Rusya’da Bedel Tespit Komisyonu**

Rusya’da kamulaştırma, arazi kanununa dayalı yürütülmektedir. Kamulaştırma varsa, sınırları, gerekçesi sağlam bir şekilde ortaya konulmalı ve uluslararası anlaşma, milli güvenlik, altyapı gibi, gerekçeye temel oluşturan, motivasyonu açıklamalıdır. Bu çerçevede devlet karar alır (Volovich, 2010). Sonra alınan karar planlara, harita ve kadastro bilgilerine işlenir. Malike taşınmazın kamulaştırılacak, ancak bedeli ödenecektir denilir. Ardından öncelikle eşit, hakkaniyetli bir tazminat saptanır. Tazminat, bağımsız kıymetlendiriciler, ulusal konsey tarafından piyasa değerini üzerinden belirlenmektedir. Konut tazminatında, insanların karşılaşabileceği zararlar, kişi başi minimum konut boyutu gibi hususlara dikkat edilir. 2000 yılından beri raporlara, bölgesel ve yerel incelemeler dahil edilmektedir. Anlaşma olmaması halinde, tazminat mahkeme tarafından belirlenmektedir.

## 2.6. Kamulaştırma Çalışmalarında Kurum ve Mahkeme Bilirkişi Komisyonlarınca Belirlenen Bedel Tespitlerinin İncelenmesi

Kamulaştırma işlemlerinin en can alıcı noktası taşınmazın bedelinin tespit edilmesidir. Bu noktada öncelikle kamulaştırma planı yapılan ve kamulaştırmasını yapan kurum tarafından bedel takdiri yapılan taşınmaz için mal sahibi ile bedel açısından anlaşılabilmesi durumunda bedel tespiti amacı yargı yoluna gidilmesine sebep vermektedir. Bu anlamda bu bölümde Trabzon ili için yapılmış çalışmalardan yararlanılarak mahkeme bilirkişi heyetleri arası ve kurum ile mahkemesince kesinleşmiş birim bedel fiyatları arasındaki farklılıklar ortaya koyulması amaçlanmıştır.

### 2.6.1. Trabzon İli İçin Bedel Tespiti Amaçlı Mahkeme Bilirkişi Heyetlerinin Belirlemiş Olduğu Birim Bedellerinin İncelenmesi

Kamulaştırma-mülkiyet ilişkisinin en önemli unsuru bedel belirleme işlemidir. Bu amaçla, bu başlık altında kamulaştırma işlemleri bitmiş ve devam eden çalışmaların bedel tespiti amaçlı vermiş oldukları değerlerin kurumsal ve mahkeme bedel tespit komisyonları tarafından birimlerin karşılaştırılması verilmiştir.

Trabzon ili, Doğu Karadeniz Bölgesinde konumlu olup, coğrafik olarak  $38^{\circ} 30' - 40^{\circ} 30'$  doğu meridyenleri ile  $40^{\circ} 30' - 41^{\circ} 30'$  kuzey paralelleri arasında yer almaktadır.



Şekil 12. Türkiye fiziki haritası üzerinde Trabzon İli'nin konumu



Trabzon ilinin komşuları; kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Gümüşhane ve Bayburt, doğusunda Rize, batısında Giresun ili bulunmaktadır. İl 4.628 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Bu kapsamda Trabzon iline ait kanuni bulvar yolu kapsamında Karşıyaka ve Çukurçayır mahalleleri ile kentsel dönüşüm kapsamında yeniden düzenleme gören Pazarkapı ve Çömlekçi mahallerine ait dört mahallenin verileri incelenmiştir. Şekil 13’de konu için seçilen çalışma alanlarını gösterilmiştir.

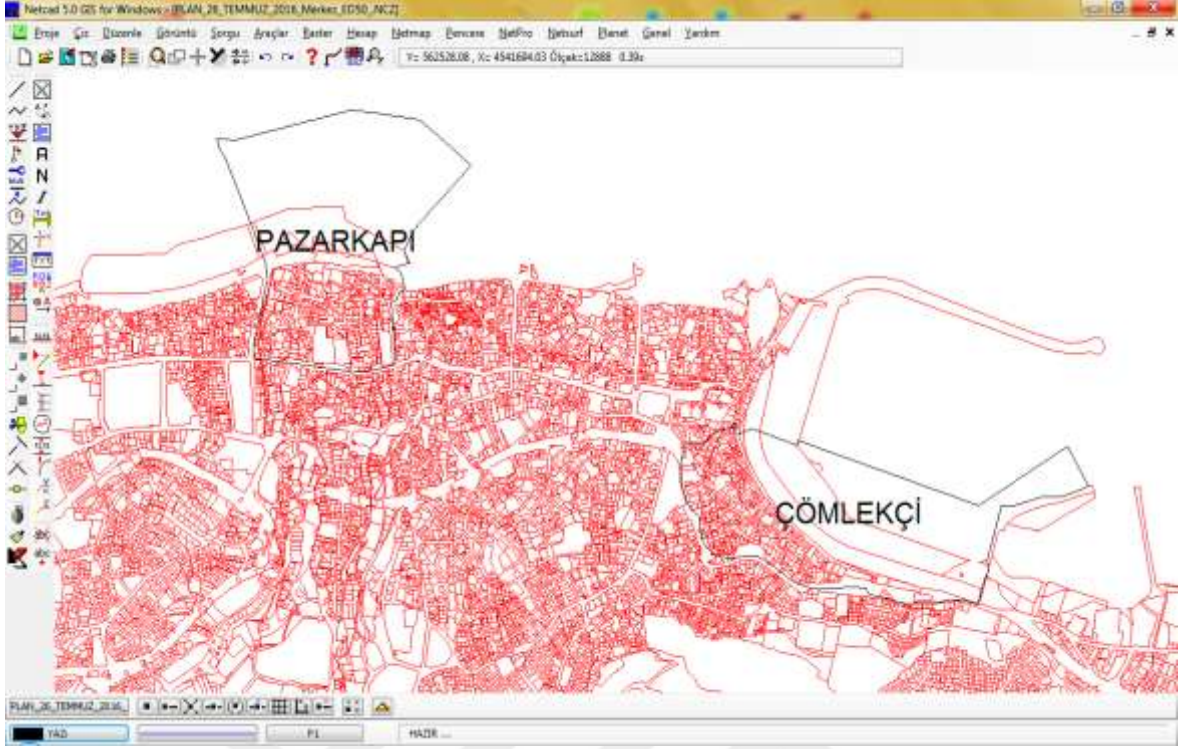


Şekil 13. Çalışma amaçlı seçilen mahallelerin gösterimi

#### 2.6.1.1. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kurumun Vermiş Olduğu Bedele Karşı Kesinleşen Mahkeme Kararlarına Göre Tespit Edilen Bedel

Kentler, insan ihtiyacına göre sosyal, ekonomik ve fiziksel anlamda zamanla gelişip değişim göstermektedir. Kentsel dönüşüm de bu anlamda şehir için gereksinimlerin daha yararlı amaç için insanın toplumsal yaşamdaki çağına uyum sağlamak açısından belli bölgelerin değişimi adı altında yapılan kamulaştırma işlemidir.

Bu başlık altında verileri Trabzon tapu ve kadastro müdürlüğü tarafından temin edilen mahkeme bilirkişi heyetlerinin belirlemiş olduğu ortalama fiyatlar ile Trabzon Ortahisar Belediyesi İmar Müdürlüğü Kentsel Dönüşüm Projelerinden Pazarkapı ve Çömlekçi mahallelerine ait mahkeme bilirkişilerince ve komisyonları tarafından belirlenen bedel tespitleri ile kurumun vermiş olduğu bedeller incelenmiştir.



Şekil 14. Pazarkapı ve Çömlekçi Mahallelerinin mahalli sınırları

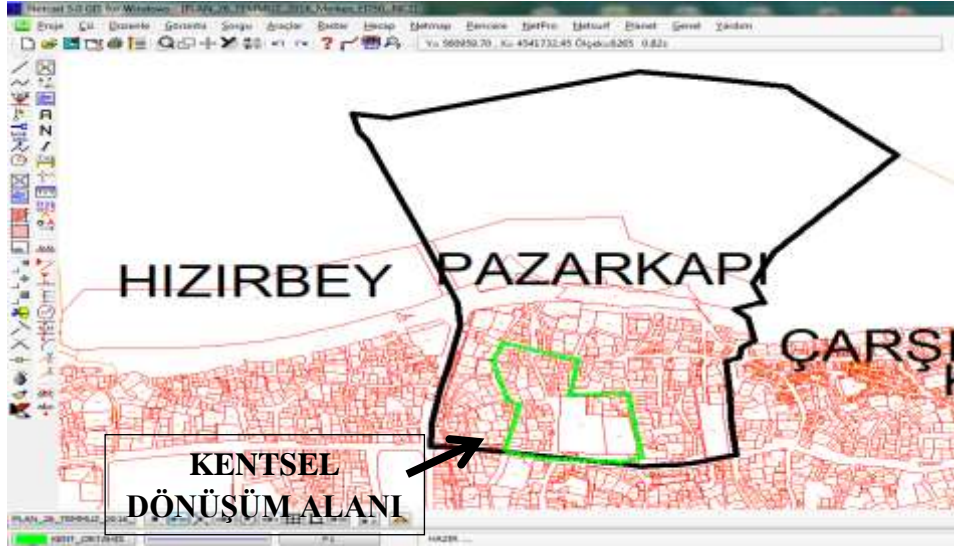
### 2.6.1.2. Pazarkapı Kentsel Dönüşüm Bedel Tespit Verileri

Trabzon ili merkezi yapılaşmada yeni bir oluşum yeni bir bina yeri tahisisi için uygun bir yer/alan bulmak alan açısından oldukça zor bir bölgedir Trabzon şehri büyükşehir belediyesi olması sebebi ihtiyaçlar doğrultusunda yeni bir bina alanı yaratma amacı ile alan belirlenmiş ve bu kapsam dahilinde Pazarkapı Mahallesi Kentsel Dönüşüm çalışma kapsamına alınmış ve Trabzon için merkezde önemli noktalara yakın olması dikkate alınarak Pazarkapı Mahallesi sınırları dahilindeki kısım dönüşüm kapsamı içerisine alınmıştır.



Şekil 15. Pazarkapı Mahallesi sınırlarını gösterir harita uydu görüntüsü

Pazarkapı Mahallesinde sınırları Şenol Güneş Caddesi, Devlet Sahilyolu Caddesi, 8 Direkli Hamam Sokak ile Kalkanoğlu Caddesi arasındaki alanda 10.000 m<sup>2</sup> alan kentsel dönüşümüne alınmıştır. Bu kapsamda 41 bina yıkılmıştır. Şekil 16’te kentsel dönüşüm alanı gösterilmektedir.



Şekil 16. Pazarkapı kentsel dönüşüm proje alanını gösterir imar durum krokisi

Pazarkapı kentsel dönüşüm projesi kapsamında TOKİ tarafından verilen fiyat ile mahkemesince kesinleşmiş birim fiyatlar her ada/parselden birer örnek olacak şekilde

parsellerin konumları ve cepheli oldukları mahalleler dikkate alınarak tablo 19'da verilmiştir.

Tablo 3. Pazarkapı Mahallesi'ne ait kurum ve kesinleşen mahkeme karar bedellerinin karşılaştırılması

Ada/Parsel	K. Giren Alan (M) <sup>2</sup>	Niteliği	TOKİ m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Kesinleşen Mahkeme Kararı m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Parselin Ada İçerisindeki Konumu	Parselin Gördüğü Sokak / Cadde	Yılı
96/14	30,00	3 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2.400 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Atilla Sağlam ve Mısırlı Mahalleleri	2015
98/47	60,00	Arsa	3.400 TL/m <sup>2</sup>	4.965 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel / Köşe Parsel	Mısırlı Mahallesi ve Kahramanmaraş Caddesi	2015
98/55	70,00	3 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	3.500 TL/m <sup>2</sup>	6.860 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel / Köşe Parsel	Islahhane Mahallesi ve Kahramanmaraş Caddesi	2015
100/14	33,40	2 katlı Bina ve Arsası	2.500 TL/m <sup>2</sup>	3.050 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Adı Yok	2018
100/17	53,00	4 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	3.300 TL/m <sup>2</sup>	6.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kahramanmaraş Caddesi	2016
100/22	345,27	3 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2.400 TL/m <sup>2</sup>	4.300 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Mehmet Avni Sokak	2015
100/27	289,00	2 katlı Bina ve Arsası	3.400 TL/m <sup>2</sup>	6.200 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Mehmet Avni Sokak ve Kahramanmaraş Caddesi	2015
107/3	173,00	Tek Katlı Dükkan ve Arsası	2.750 TL/m <sup>2</sup>	4.170 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalkanoğlu Caddesi	2015
107/8	286,00	3 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	2.500 TL/m <sup>2</sup>	3.809 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Atilla Sağlam Mahallesi	2015

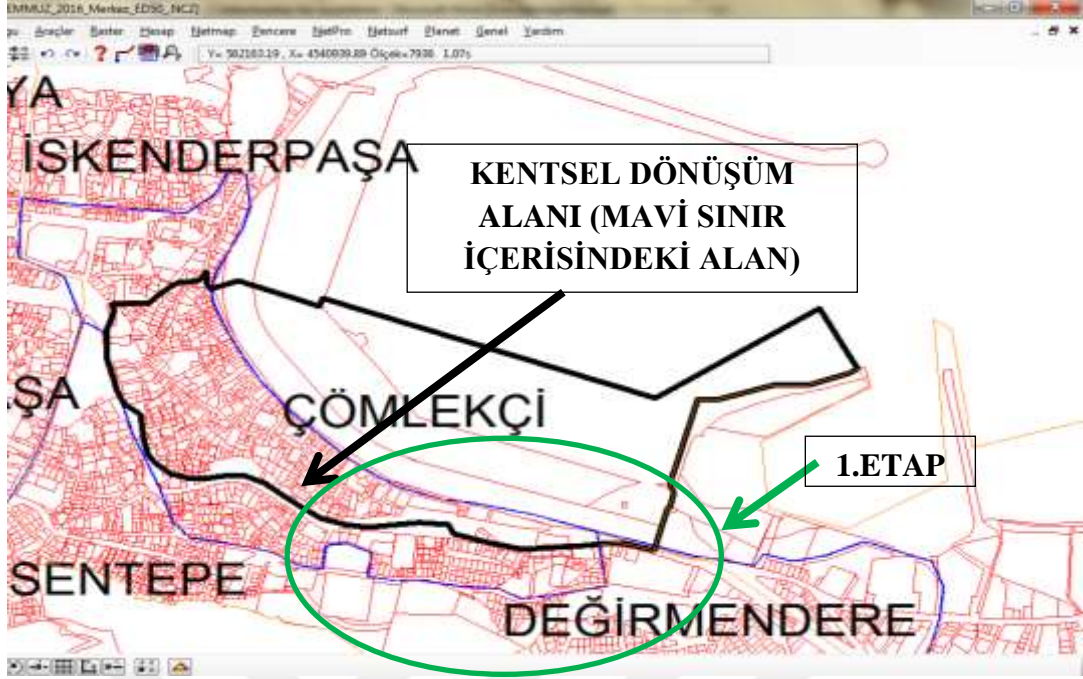
### 2.6.1.3. Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Bedel Tespit Verileri

Trabzon şehri çok eski bir yerleşim merkezidir. Bundan ötürü gerek şehrin gerekse insanların ihtiyaçlarından ötürü sürekli yeni yapı birimleri açılmakta ya da mevcut olan yapılar kullanım ömrünü tamamlaması gerekçesi ile yıkılmakta ve yeni yerleşim yerleri açılmakta yahut tahsis edilmektedir. Çömlekçi eski kurulmuş bir mahalle olup, Trabzon'da ticaret ve trafik yoğunluğun çok olduğu bir bölgedir. Bölgede değişen gün şartları nedeni ile çarpık kentleşme gün geçtikçe artmış, biçimsiz evler, imar dışı yapılar oluşmuştur. Bu gibi faktörler dikkate alınarak Çömlekçi Mahallesi üç etap olacak şekilde kentsel dönüşüme alınmıştır.



Şekil 17.Çömlekçi Mahallesi sınırlarını gösterir harita

Kentsel dönüşüm kapsamında mahkemesi tamamlanmış ödemeleri yapılmış birinci kısım verilerinden yararlanılmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamına alınan kısım şekil 18'de gösterilmiştir.



Şekil 18. Çömlekçi kentsel dönüşüm alanını gösterir imar durum krokisi

Çömlekçi kentsel dönüşüm projesinde birinci etap olarak belirlenen alanda yaklaşık %52 lik kısmı için kurum tarafından verilen bedele anlaşma sağlanmıştır. Anlaşma sağlanamayıp bedel tespit davası açılan kısmın sonuçlanan mahkeme birim fiyatları ve kurum fiyatları her ada/parselden birer örnek olacak şekilde parsellerin konumları ve cephele oldukları mahalleler dikkate alınarak Tablo 15’de bir kısmı verilmiş olup, tablonun devamı Ek 6’de verilmiştir.

Tablo 4. Çömlekçi Mahallesiine ait (%52 oranında tamamlanan kısım) kurum ve kesinleşen mahkeme karar bedellerinin karşılaştırılması

Ada/Parsel	K. Giren Alan (M) <sup>2</sup>	Niteliği	TOKİ m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Kesinleşen Mahkeme Kararı m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Parselin Ada İçerisindeki Konumu	Parselin Gördüğü Sokak / Cadde	Yılı
354/9	53,59	Altında Dükkan Olan Kargir Ev	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.400 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
354/10	47,20	Avlulu Kargir İki Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Nazar Sokak	-
354/11	87,34	Avlulu Ahşap Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Nazar Sokak	2014
354/12	117,97	2 katlı Bina ve Arsası	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Yetenekli Sokak	2014
354/22	41,35	KargirDükkan	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.200 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
355/12	93,95	Avlulu Kargir Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	2.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Yetenekli Sokak	-
355/13	457,68	Kuyulu Bahçeli Kargir Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/14	37,54	Arsa	1.350 TL/m <sup>2</sup>	2.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/15	240,56	Bahçeli Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.300 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/16	161,93	Avlulu Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.112,50 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	2015
355/17	78,06	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Tellitabya Sokak	2014
355/18	60,03	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/19	49,84	Üzerinde Ahşap Ahrır Olan Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	1.800 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/20	98,21	Avlulu Kargir İki Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	1.984 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	2014
355/34	21,11	Müşterek Yol	-	-	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/35	112,91	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-

### 2.6.2. Kanuni Bulvar Yolu Kamulaştırma Kapsamında Karşıyaka ve Çukurçayır Mahalleleri Mahkeme Bilirkişi Bedel Tespitlerinin İncelenmesi

Trabzon şehrinin en temel ve en önemli sorunlarından biri ulaşımdır. Kentte yeni yerleşime açılan alanlarda ve eski yerleşim yerlerinin birbirine bağlantısını yol/larla

sağlamaktadır. Çoğu zaman kentlerde mevcut yollar iletişimde ihtiyacı karşılayamamaktadır. Bu anlamda Trabzon'da da belli başlı yol geliştirme ve yeni yollar açma kapsamında projeler yapılmaya devam etmektedir.

Bu kapsam altında verileri değerlendirilmek üzere Trabzon kentinin karayolu kapsamı projelerinden Kanuni Bulvar Yolu projesi dahilinde Karşıyaka ve Çukurçayır mahallelerine ait ilgili mahkemesinin bilirkişi heyetlerince belirlenmiş bedel tespitleri heyetler, yıllar ve davayı görmüş mahkeme kalemleri arasında karşılaştırılmıştır.



Şekil 19. Kanuni Bulvar yolu kapsamında Karşıyaka ve Çukurçayır Mahalleleri kamulaştırma alanları (URL-9,2019)

### 2.6.2.1. Karşıyaka Mahallesi Ait Bedel Tespitleri

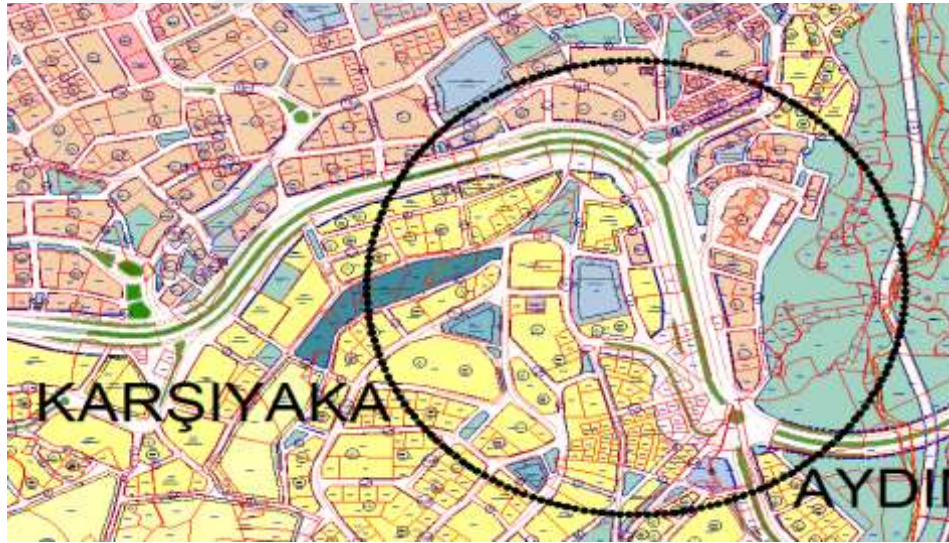
Karşıyaka Mahallesi Trabzon kentinde yeni yerleşime açılan mahalleler arasında yer almaktadır. Bir yerin yerleşime açılması imar kapsamında gerçekleşmekte olup, bu anlamda ilk yapılacak işlem yerleşim alanına yol açılmasıdır. Kentte karayolu ulaşımı sağlanması amacı ile geliştirilen yapıma başlanan/devam eden ve bitmiş birçok kamulaştırma mevcuttur.





Şekil 20. Karşıyaka Mahallesi Sınırlarını Gösterir Harita

Burada kamulaştırma kapsamı dâhilinde Karşıyaka Mahallesi verileri Trabzon tapu ve kadastro müdürlüğü tarafından temin edilerek mahkeme komisyonları tarafından belirlenen bedel tespitleri incelenmiştir. Proje alanı Şekil 21’de yaklaşık olarak verilmiştir.



Şekil 21. Karşıyaka Mahallesi kamulaştırma kapsamına alınan alan

Karşıyaka Mahallesi’ne ait kesinleşmiş bedel birim fiyatları, kesinleşen tarih, kararı veren mahkeme ve bilirkişi heyetlerinin bir taşınmaz için verdiği bedeller tablo 5’de şeklinde sunulmuştur:

Tablo 5. Trabzon İli Ortahisar İlçesi Karşıyaka Mahallesine ait 4 yıla ait aynı alan üzerinde mahkeme bilirkişi heyeti tarafından takdir edilen bedeller

Ada/Parsel	K. Giren Alan (M) <sup>2</sup>	Cinsi	1.Heyet Bilirkişi Kurulu	2.Heyet Bilirkişi Kurulu	3.Heyet Bilirkişi Kurulu	Karar Veren Mahkeme/ Yılı
1616/6	382,91	Beş Adet Kargir Bina ve Arsası	597.541,00 TL (~1.560 TL/m <sup>2</sup> )	1.044.291,54 TL (~2.730 TL/m <sup>2</sup> ) (Ek R: 722.478,66 TL) (~1.890 TL/m <sup>2</sup> )	1.101.633,44 TL (~2.880 TL/m <sup>2</sup> )	1.Asliye Hukuk / 2016
1802/3	458,43	Arsa	870.865,00 TL (~1.900 TL/m <sup>2</sup> )	1.460.903,50 TL (~3.190 TL/m <sup>2</sup> )	1.408.142,87 TL (~3.070 TL/m <sup>2</sup> )	2.Asliye Hukuk / 2014
1805/11	1235,33	İki Adet Kargir Bina ve Arsası	3.664.345,98 TL (~2.970 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 3.686.892,37 TL) (~2.985 TL/m <sup>2</sup> )	3.903.869,00 TL (~3.160 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2015
1805/13	372,12	Arsa	577.275,50 TL (~1.550 TL/m <sup>2</sup> )	692.583,97 TL (~1.860 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2016
1806/1	458,21	Arsa	1.188.934,73 TL (~2.595 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 1.021.335,56 TL) (~2.230 TL/m <sup>2</sup> )	1.056.191,29 TL (~2.305 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2016
1856/5	133,84	Dokuz Katlı Betonarme Bina ve Arsası	268.586,47 TL (~2.005 TL/m <sup>2</sup> )	271.588,78 TL (~2.030 TL/m <sup>2</sup> ) (Ek R1: 282.544,57 TL) (~2.115 TL/m <sup>2</sup> ) (Ek R2: 369.030,64 TL) (~2.760 TL/m <sup>2</sup> )	-	3.Asliye Hukuk / 2016
1866/9	624,45	Otlak	515.171,25 TL (~825 TL/m <sup>2</sup> )	527.660,25 TL (~845 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2017
2664/1	1317,96	Arsa	3.713.279,69 TL (~2.820 TL/m <sup>2</sup> )	3.530.001,23 TL (~2.680 TL/m <sup>2</sup> )	-	3.Asliye Hukuk / 2014
2665/1	3219,34	Tarla ve Otlak	7.652.346,00 TL (~2.380 TL/m <sup>2</sup> )	7.462.132,00 TL (~2.320 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2015
2666/2	106,59	Otlak	202.521,00 TL (~1.900 TL/m <sup>2</sup> )	191.862,00 TL (~1.800 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2014
2666/3	340,77	Otlak	608.274,45 TL (~1.785 TL/m <sup>2</sup> )	673.020,75 TL (~1.975 TL/m <sup>2</sup> )	638.943,75 TL (~1.875 TL/m <sup>2</sup> )	2.Asliye Hukuk / 2015
3276/7	29,98	Arsa	60.212,71 TL (~2.010 TL/m <sup>2</sup> )	67.852,70 TL (~2.265 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2015
3276/10	251,94	İki Adet Kargir Bina ve Arsası	529.150,50 TL (~2.100 TL/m <sup>2</sup> )	541.558,50 TL (~2.150 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2015

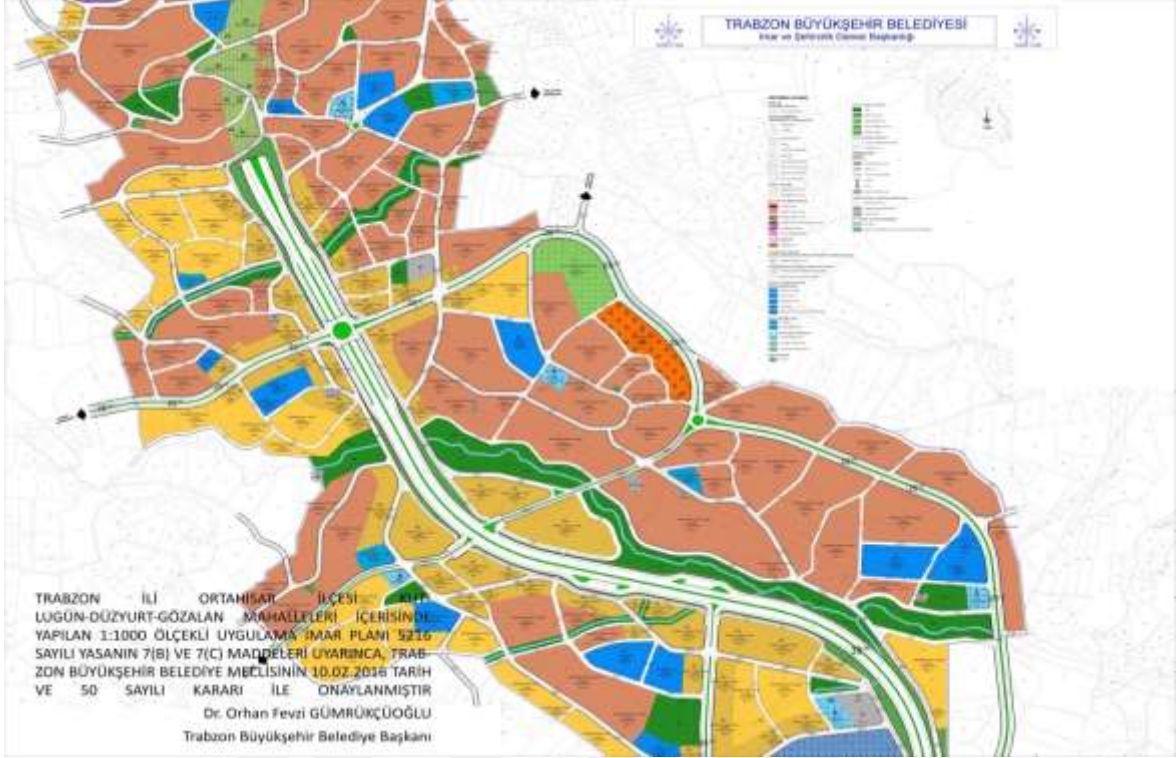
### 2.6.2.2. Çukurçayır Mahallesi Ait Bedel Tespitleri

Çukurçayır Mahallesi Trabzon kentinde yeni yerleşime açılan mahalleler arasında yer almaktadır. Bir yerin yerleşime açılması imar kapsamında gerçekleşmekte olup, bu anlamda ilk yapılacak işlem yerleşim alanına yol açılmasıdır. Kentte karayolu ulaşımı sağlanması amacı ile geliştirilen yapıma başlanan/devam eden ve bitmiş birçok kamulaştırma mevcuttur.



Şekil 22. Çukurçayır Mahallesi sınırlarını gösterir harita

Kentin bu mahallesinde, birçok yerleşime açılan mahalle ve bölgelerinde olduğu gibi, son zamanlarda turistlerin gelmesi ile gayrimenkul piyasasında değer artışları olmuştur. Kanunu Bulvar Yolu Projesi kapsamına Trabzon kentinde birçok mahalle dâhil edilmiş olup, Çukurçayır Mahallesi de bunlardan biridir. Proje kapsamında mahalle sınırlarının dahil edildiği kısım Şekil 23’de gösterilmiştir.



Şekil 23. Kanuni Bulvarı güzergâhı ve yakın çevresinin planlaması Çukurçayır Mahallesiine ait kısmını gösterir kroki (URL-9, 2019)

Mülk değerinin sürekli değiştiği Çukurçayır Mahallesiinde yapılan bulvar yolu kamulaştırma kapsamında parsellerin kamulaştırılan kısımları, mahkeme heyetleri tarafından verilen bedel birim fiyatları ile kararı veren mahkeme ve kararın verildiği tarih Tablo 6’de verilmiştir:

Tablo 6. Trabzon İli Ortahisar İlçesi Çukurçayır Mahallesi Ait 4 yıla ait aynı alan üzerinde mahkeme bilirkişi heyeti tarafından takdir edilen bedeller

Ada/Parsel	K. Giren Alan (M) <sup>2</sup>	Niteliği	1.Heyet Bilirkişi Kurulu	2.Heyet Bilirkişi Kurulu	3.Heyet Bilirkişi Kurulu	Karar Veren Mahkeme/ Yılı
212/18	209,01	Arsa	270.375,61 TL (~1.295 TL/m <sup>2</sup> )	279.616,20 TL (~1.340 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2016
213/2	1120,67	Arsa	1.661.063,76 TL (~1.485 TL/m <sup>2</sup> )	1.710.055,31 TL (~ 1.525 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2016
228/38-44	4065,36	Fındıklık	4.670.990,50 TL (~1.150 TL/m <sup>2</sup> )	4.865.911,50 TL (~1.200 TL/m <sup>2</sup> )	-	1.Asliye Hukuk / 2016
228/45	1688,72	Fındıklık	2.550.766,09 TL (~1.510 TL/m <sup>2</sup> )	2.651.524,44 TL (~1.570 TL/m <sup>2</sup> )	-	3.Asliye Hukuk / 2015
260/1	103,32	Fındıklık	14.726.979,60 TL (~1.610 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 15.083.404,20 TL) (~1.640 TL/m <sup>2</sup> )	12.883.223,50 TL (~1.400 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 12.754.476,41 TL) (~1.340 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2016
260/2	4119,14	Fındıklık				
338/1	27,86	Fındıklık				
338/2	1168,54	Fındıklık				
339/1	188,70	Fındıklık				
340/1	2341,98	Fındıklık				
340/2	1249,57	Fındıklık				
340/3	299,60	Fındıklık				
265/6	4674,33	Fındıklık	4.347.126,90 TL (~930 TL/m <sup>2</sup> )	4.323.126,90 TL (~925 TL/m <sup>2</sup> )	-	2.Asliye Hukuk / 2016
271/20	1172,40	Fındıklık	848.848,75 TL (~725 TL/m <sup>2</sup> )	1.032.674,14 TL (~880 TL/m <sup>2</sup> )	1.065.740,13 TL (~910 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 1.070.800,13 TL) (~915 TL/m <sup>2</sup> )	1.Asliye Hukuk / 2017
271/24	6198,44	Fındıklık	4.736.734,00 TL (~765 TL/m <sup>2</sup> )	4.986.672,00 TL (~805 TL/m <sup>2</sup> )	-	2. Asliye Hukuk / 2016
271/26	7100,48	Fındıklık	4.260.288,00 TL (~600 TL/m <sup>2</sup> )	5.375.489,39 TL (~760 TL/m <sup>2</sup> ) (EK R: 6.409.655,54 TL) (~905 TL/m <sup>2</sup> )	-	2. Asliye Hukuk / 2017
271/28	1852,93	Fındıklık	1.571.393,52 TL (~850 TL/m <sup>2</sup> )	1.623.870,60 TL (~880 TL/m <sup>2</sup> )	1.623.870,60 TL (~880 TL/m <sup>2</sup> )	3 Asliye Hukuk / 2016
271/30	394,12	Fındıklık	332.853,50 TL (~845 TL/m <sup>2</sup> )	341.128,39 TL (~865 TL/m <sup>2</sup> )	-	2. Asliye Hukuk / 2017

## **2.7. Temyiz Edilen Taşınmaz Bedel Davalarının Yargıtay Tarafından Bozulma Sebeplerinin Haritacılık Açısından İncelenmesi**

Mahkemelerin gerek kamulaştırma davaları kapsamında bedel tespit komisyonlarınca taşınmaz için verilen değer ile ilgili olsun gerekse kamulaştırmanın teknik konularının ile ilgili olsun,dava ilgili mahkeme hakimi tarafından onaylanarak sonuçlandıktan sonra, mahkemenin taşınmaz için verdiği değere ya da tekniksel hata olduğu düşünülen konularda vatandaş açısından temyiz yolu açık olduğu kanunda belirtilmiştir. Bu anlamda konuyla ilgili hukuksal boyutta verilen kararlar neticesinde kamulaştırma işlemlerinde bilirkişi raporlarının yeterliliği, mahkeme tarafından verilmiş kararların Yargıtay tarafınca bozulma nedenleri incelenmiştir. Bu anlamda kamulaştırma davaları içeriğine göre bedel tespit konusunda, kamulaştırma haritaları anlamında, taşınmazın zemine apliance konusunda gibi teknik bilgi gerektiren durumlardakamulaştırma davalarında ortaya çıkan kararlar neticesinde aynı bölgede kamulaştırmaya tabi olmuş taşınmazların tespit edilen değerleri için sosyal adalet olgusu araştırılmış ve kamulaştırma davalarında harita mühendisinin mahkemece belirlenen bedel takdir komisyonlarında olması gerekliliği haritacılık mesleğinin ilgili ve beceri durumu göz önüne alınarak önemi analiz edilmiştir. Bu bağlamda incelenen örnek dosyalar; kamulaştırma işlemlerinde bilirkişi raporlarının yeterliliği, kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davalarında bedel tespit davalarından Yargıtay 5. Hukuk Dairesi içtihat metinlerinden ilgili esas ve karar numarası ile kesinleşen tarihlere göre seçilmiştir.

Tablo 7. Yargıtay İBK'larının haritacılık anlamında incelenmesi

Dava Türü	Karar No	Esas No	Tarih	Bozulma Nedeni
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2016/18666	2017/24538	13.11.2017	Davaya konu taşınmazın el atılan bölümünün parsel köşe noktalarına ait koordinat değerlerinin imar pafta sistemine ve teknik evraklarına uygun ölçülendirilmiş olarak gösterilmemesi,
Kamulaştırma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2013/30478	2014/4729	25.2.2014	Tapudaki yüzölçüm ile zemindeki yüzölçümün farklı
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2013 / 1311	2013/6188	3.4.2013	Enerji nakil hattının iz düşümü ve irtifak yüzölçümleri ile pilon yerlerinin infaza elverişli olarak düzenlenecek ölçekli krokisinde gösterilmesi
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2011 / 4285	2011/8793	17.5.2011	Parselin niteliği, geometrik durumu, yüzölçümü ve enerji nakil hattının güzergahı dikkate alınarak irtifak hakkı nedeniyle değer düşüklüğü oranının taşınmazın tüm değerinin yüzde üçünü geçemeyeceği gözetilmeden, daha yüksek oranda değer düşüklüğü tesbit eden rapora göre irtifak hakkı bedelinin fazla tesbiti,
Kamulaştırma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2010 / 20685	2011/7459	27.4.2011	Emsal olarak alınan taşınmazın Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergisine esas olan m <sup>2</sup> değerleri eşit olduğu halde emsal taşınmazın değerlendirme tarihi itibariyle bulunan m <sup>2</sup> birim fiyatından taşınmazın daha az değerli olduğu kabul edilerek kamulaştırma bedelinin eksik tesbiti, Taşınmazın kamulaştırılan bölümünün imar uygulaması sebebiyle oluşan parselin yüzölçümü olan 6881,38 m <sup>2</sup> üzerinden değerlendirme yapılması gerektiğinin düşünülmemesi,
Kamulaştırma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	1997 / 11578	1997/15312	16.10.1997	Arsalarda emsal karşılaştırması yapılırken, taşınmazların iş merkezi, resmi devlet daireleri gibi önem taşıyan yerlere uzaklıkları tartışılmadan değer belirlenmemelidir. Emsal alınan taşınmaz İmar parseli ise, bulunan değerden %35 imar düzenleme ortaklık payı düşülmelidir. Emsal taşınmaz tapuda arsa olarak kayıtlı olduğuna göre bu kaydın imar düzenlemesi sonucu oluşup oluşmadığının araştırılması imar düzenlemesi sonucu oluşmuş ise dava konusu taşınmazda henüz imar düzenlemesi yapılmadığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırması sonucu bulunan değerden %35 imar düzenleme ortaklık payının indirilmesi gerektiğinin gözetilmemesi,

Tablo 8'nin devamı

Kamulaştırma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 9916	2019/2644	25.02.2019	Dava konusu taşınmaza yakın konumda olan, aynı kamulaştırma kapsamında yer alan başka bir taşınmaza verilen başka bir asliye hukuk mahkemesince belirlenmiş olması ve bu bedelin yargıtayca uygun bulunduğu gözetilmiş; bilirkişi kurulundan güçlü delil niteliğindeki bu bedelden ayrılma nedenleri konusunda ek rapor alınmadan, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi,
Kamulaştırma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 9916	2019/2644	25.02.2019	Dava konusu taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan ve fen bilirkişi rapor ve krokisinde (B) harfi ile gösterilen 53,72 m2'lik ve (C) harfi ile gösterilen 374,79 m2'lik kısmın; geometrik durumu ve yüzölçümü nazara alındığında kullanılamaz hale geldiği anlaşıldığından bu kısımlarında .....ine hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 9880	2019/1789	25.02.2019	Hükme esas alınan bilirkişi raporunda yasadaki yöntem uyulmadan, değer biçmeye esas alınarak emsal olarak incelenen ..... mahallesi 2182 ada 2 parsel ve 2138 ada 2 parsel sayılı taşınmazların tespit edilen m2 değerlerinin aritmetik ortalaması alınarak .....belirleyen rapor hüküm kurmaya elverişli olmaması,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 10003	2019 /1674	25.02.2019	Dava konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi için niteliğinin tespiti
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 8568	2018 / 25543	05.11.2018	Mahkemece üç kez bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. İlk iki raporda aynı emsal incelenerek birinci bilirkişi kurulu raporunda dava konusu taşınmaz 2 kat daha değerli kabul edilerek m2'sine 653,10 TL, hükme esas alınan ikinci bilirkişi kurulu raporunda ise 2,7 kat daha değerli olduğu kabul edilmek suretiyle 971,54-TL ve üçüncü bilirkişi kurulunca başka emsal incelenerek taşınmaza 1150 TL metrekare birim fiyatı takdir edilmiş olup birbirinden bu kadar farklı değerler tespit edilen raporlar inandırıcı ve hükme esas alınacak nitelikte olmaması,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 34672	2019 / 547	05.11.2018	Konu taşınmazın 662 m2 yüzölçümlü 97 ada 21 parsel iken kamulaştırma kapsamında kalan 499 m <sup>2</sup> si 97 ada 21/A parsel olarak ifraz edilmiş ve kamulaştırma kapsamına dahil edildiği, 163 m <sup>2</sup> si 21 parsel olarak kayıt edildiği ancak 21 parselin 46 m <sup>2</sup> sine kamulaştırma işlemi yapılmadan kısmen yol geçirmek suretiyle fiilen el atıldığı tespiti yapılmıştır. Alınan yargı kararında bir parselin iki kez kamulaştırma işlemine tabi olması
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 13367	2018 / 25626	01.12.2018	Arsa niteliğindeki ... İli, ... İlçesi, ... Köyü, 158 ada 5 ve parsel sayılı taşınmazlara emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesi yöntem itibariyle doğrudur. Ancak; Hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda 517 parsel sayılı taşınmazın 29.06.2012 tarihli satışı emsal alınmış ise de; satış akit tablosuna göre taşınmazın 9/20 hissesi Limited Şirkete satılmış olup, satışın pay satışı ve ticari amaçlı olması sebebiyle özel amaçlı bu satışın emsal olarak değerlendirilmesi



Tablo 9'nin devamı

Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 7631	2019/182	05.01.2019	Dava konusu taşınmazın krokisinde yeşil renk ile gösterilen kısımların imar planında ne olarak ayrıldığına araştırılarak proje bütünlüğü kapsamında bulunup bulunmadığının tespit edilmesi, proje bütünlüğü kapsamında kalıyorsa bu kısmın da bedeline hükmedilmesi gerektiğinin düşünülmemesi doğru olmadığı,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 8014	2019/142	15.01.2019	Mahkemenin bozma ilamına uyularak 21.04.2014 tarihli 1.Bilirkişi heyeti ek raporundaki m <sup>2</sup> bedeli ile geçen irtifak hakkından dolayı değer kaybı oranına göre karar verilmesinde bir isabetsizlik yok ise de irtifak hakkı karşılığı hesaplanırken irtifak hakkı tesisinden önceki taşınmazın yüzölçümünden mülkiyet kamulaştırması yapılan 484 m <sup>2</sup> 'lik pylon yerinin yüzölçümü düşülmeden yanlış hesaplama yapılmak suretiyle kamulaştırma bedelinin fazla tespiti doğru olmadığı
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 16676	2019/514	17.01.2019	Dava konusu taşınmazın tapu kaydına göre yüzölçümü 2020,00 m2 olduğu halde, fen bilirkişi raporunda taşınmazın hesaplanan toplam yüzölçümünün 505,26 m2 olduğu ve taşınmazın tamamına yol ve kaldırım yapılmak suretiyle fiilen el atıldığı belirtilmiştir, mahkemece; taşınmazın hesaplanan yüzölçümü ile tapu kaydında belirtilen yüzölçümü arasında oluşan çelişki nedeniyle verilecek kararın infaz kabiliyeti olmayacağından davanın reddine
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2018 / 8852	2019/1672	11.02.2019	Dava konusu 255 ada 49 parsel sayılı taşınmaz yönünden yapılan bilirkişi incelemesi ve alınan rapor hüküm kurmaya elverişli değildir. Şöyle ki, Geri çevirme kararı sonrası dosyaya ibraz edilen .... Belediyesinin 06.07.2018 tarihli yazısında dava konusu taşınmazların mücavir alan sınırı dışında olup, belediye hizmetinden yararlanmadıkları bildirildiğinden taşınmazlar arazi vafındadır. 255 ada 49 parsel sayılı taşınmazı arsa vafında kabul edip değerini belirleyen
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 16919	2019/1596	11.02.2019	Dava konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10.000 m <sup>2</sup> 'den küçük park alanında kaldığı, hükme esas fen bilirkişi raporuna göre de taşınmaza yol ve ağaçlandırılacak alan yapılmak suretiyle fiilen el atıldığı anlaşıldığından proje bütünlüğü gözönüne alınarak bahsi geçen taşınmazın tamamında davacıya ait pay karşılığına hükmedilmesi gerekirken, yazılı şekilde sadece el atılan bölüm bedeline hükmedilmesi,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 17564	2019/606	21.01.2019	Hükme esas alınan bilirkişi raporunda dava konusu taşınmazın metrekaresi bedeli 09.01.2015 değerlendirme tarihi itibarıyla 2.240,00-TL/m <sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup, dava konusu taşınmazın diğer paydaşınca açılan ve Dairemizdeki temyiz incelemesi sonucunda onanan ..... 6. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2015/131 Esas-2015/448 Karar sayılı dava dosyasında 16.03.2015 tarihi itibarı ile dava konusu taşınmaza 1.500,00 -TL/m <sup>2</sup> üzerinden değer biçildiği belirlenmesi,
Kamulaştırmaz El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 18278	2019/1265	05.02.2019	İmar uygulama çalışmalarının kamulaştırmada önce kesinleşmesi sebebi ile geri çevrilmesi,

Tablo 10'nin devamı

Kamulaştırmasız El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 23191	2019/1543	12.07.2016	Fen bilirkişi .....tarafından düzenlenen 11.04.2016 tarihli ek rapor ve krokiye göre dava konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan ve 08.05.2018 tarihinde kesinleşen kadastro yenileme çalışmaları sonucunda Balaban mahallesi, 536 parsel 4.595 m2 olarak tapuda kayıtlı iken 115 ada 71 parsel numarası ile 4.644,83 m2 olarak, 313 parsel ise 8.500 m2 olarak tapuda kayıtlı iken 136 ada 8 parsel numarası ile 8.862,88 m2 olarak tapuya tescil edildikleri, tamamı kamulaştırılan eski 536 yeni 115 ada 71 parselin yüzölçümü 4.595 m2 iken 4.644,83 m2 olarak, kısmen kamulaştırılan (6.185,28 m2'si) eski 313 yeni 136 ada 8 parselin yeni oluşan çap ve koordinatlara göre mutlak koruma alanında kalan kısmının 6.185,00 m2 olarak değiştiği tespit edilmesi,
Kamulaştırmasız El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 18299	2019/1142	05.02.2019	Davacılara ait hisseler üzerinde bulunan .....borcu şerhlerinin hükmedilen bedele yansıtılması gerektiğinin düşünülmemesi, düzeltilerek onanması
Kamulaştırmasız El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 18329	2019/1139	05.02.2019	Dava konusu taşınmazın güncel tapusuna göre ..... Mahallesinde bulunduğu anlaşıldığı halde infazda tereddüt oluşturacak şekilde Demircikara Mahallesi yazılması, Doğru değil ise de; bu yanılmanın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden; Düzeltilerek onanması
Kamulaştırmasız El Atma - Kamulaştırma Bedelinin Tespiti	2017 / 23197	2019/1294	05.02.2019	Zemin yönünden kamulaştırmasız el atma nedeniyle taşınmaz bedelinin istenebilmesi için davacının taşınmazın tapu ile maliki olmaması durumu,

### **3. BULGULAR VE İRDELEMELER**

Kamulaştırma bir tapu ve kadastro uygulaması olması sebebi ile kamulaştırma dâhiline alınan parsellerde yapılan teknik işlemler birer haritacılık mesleği uygulamasıdır. Bu kısımda yapılan çalışmalar kapsamında elde edilen bulgular ve irdelenmeler verilmektedir.

#### **3.1. Kamulaştırmanın Bedel Tespit Yönünden Haritacılık Açısından İrdelenmesi**

Kamulaştırma bir tapu ve kadastro uygulaması olup, kamulaştırma dahiline alınan parsellerde yapılan işlem ifraz yani ayırma-bölme, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı işlemleri, uygulama sonrası yeni oluşan parsellerin mülkiyet tescil işlemleri içermesi nedeni ile haritacılık mesleği uygulamasıdır. Şekil 6'da haritacılık mesleğinin ilgili alanları ve Tablo 2'de bilirkişilik komisyonlarına hakim tarafından seçilen meslek grupları karşılaştırıldığında harita mühendislerinin sadece fen bilirkişisi olarak değil kamulaştırma davalarının bedel tespit komisyonlarında mutlaka bulunması gereken bir meslek olduğunu göstermektedir. Ayrıca bedel tespit komisyonlarında yer alan meslek gruplarının lisans eğitim durumları irdelendiğinde, eğitim süresi boyunca taşınmaz değerlendirme yapacak kişilerin ya da mahkeme hakimi tarafından tayin edilecek komisyon üyelerinin; hukuk bilgisi, miras hukuku, medeni hukuk, borçlar hukuku, kamulaştırma kanunu, vergilendirme hukuku, kadastro kanunu, tapu sicil kanunu, imar kanunu, orman kanunu, kıyı kanunu, parsel ekonomisi gibi konularda temel bilgi sahibi olması gerektiği ve bunu tek sağlayan ve eğitim veren meslek grubunun Tablo 2'deki veriler ışığında tek mühendislik dalı harita mühendisliği olduğunu bulgusuna varılmıştır.

#### **3.2. Kamu Yararı Adına Kamulaştırma Yapan Kurumların İrdelenmesi**

- Kurumsal irdeleme amacı ile yapılan çalışmalar içerisinde Türkiye'de kamulaştırma amaçlı bedel tespiti yapan kurumlar, bu kurumların bedel tespiti ile ilişkisi ve hangi yasalar temel alınarak bedel tespit çalışmalarını sürdürdükleri Ek

4’de Cumhurbaşkanlığı 1 nolu kararnamesi ile oluşturularak tablo şeklinde verilmiştir.

- Ek 4’den yola çıkarak birçok kurumun bedel tespit amaçlı taşınmaz değerlemesi yaptığı ve bu anlamda bakıldığında bir taşınmaz için birden fazla bedelin ortaya çıktığı ve uygulamalarda kaçınılmaz problemlere yol açabileceği saptanmıştır.
- Kamulaştırma anlamında bir kurum kendi bünyesinde oluşturduğu komisyonlar tarafından bedel tespiti yapmaktadır. Bu anlamda bakıldığında ve kurumların yönetmelikleri incelendiğinde komisyonlarında taşınmaz değerlendirme işlemini nasıl ne şekilde yaptığı, komisyonu hangi meslek gruplarından ya da alanında uzmanlığı olan kişilerden oluşturup oluşturmadığı hakkında kesin bir bilgi edinilememiştir.

### 3.3. Türkiye ve Diğer Ülkelerin Kamulaştırma Uygulamalarının Karşılaştırması

Türkiye ile diğer ülkeler arasında kamulaştırma uygulamaları açısından yetki, amaç ve uygulama olarak farklılıklar mevcuttur.

- Ülkemizde kamulaştırmatsız yani kamu yararı olmaksızın kamulaştırmanın yapılıp yapılmayacağı tartışılmazken –ki hemen uygulanır- diğer ülkelerde kamulaştırmanın gerekli olup olmadığı araştırılır.
- Türkiye’de kamulaştırmatsız el atma süreçlerinde mülkiyet hakkına saygı yerine daha çok idarenin çıkarı gözetilirken diğer ülkelerde “en az zarar ve son çare” yaklaşımıyla mülkiyet hakkı ön planda gelmektedir.
- Diğer ülkelerde kamulaştırma projeleri kapsamında malik ve çevre vatandaş görüşleri alınırken, Türkiye’de görüş alınmaksızın idare ihtiyaçlarıncamulaştırma kapsamı gerçekleştirilmekte bu da kurum ile vatandaş arasında gerilim yaratmaktadır.
- Ülkemizde kamulaştırma işlemlerine direkt başlanılırken, diğer ülkelerde kamulaştırma işlemine başlamadan proje oluşturulmadan önce anketlerle sosyopsikolojik durum yoklaması yapılmaktadır.
- Türkiye’de kamu hizmetleri göre kamulaştırma yapılırken, diğer ülkelerde özel kullanım amaçlarına göre kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır.

- Türkiye’de kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödeme, trampa/takas gibi yöntemlerle sağlanırken, diğer ülkelerde intifa/irtifak hakkıya hisse şeklinde ödenmektedir.
- Ülkemizde bedel tespiti kamulaştırmayı yapan idarelerin bedel tespit komisyonları veya bilirkişiler aracılığıyla mahkemeler tarafından belirlenirken, diğer ülkelerde, vatandaş tercihlerinin de dahil edildiği, halk tarafından seçilen üyelerin de bulunduğu özel mahkemeler, iki tarafı uzlaştıracak hakem heyetleri de etkin olabilmektedir.
- Türkiye’de kamulaştırma tarihindeki değer üzerinden bedel belirlenirken, diğer ülkelerde kamulaştırma kararı tarihindeki piyasa değerinin yanında belli tazminatlarda ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda artan kısım ve çevre parsellerdeki değişim de dikkate alınmaktadır.

#### **3.4. Harita Mühendisliği ve Taşınmaz Değer Kavramının İrdelenmesi**

Bir taşınmazın değeri, birçok faktörü bir arada irdelenerek belirlenen sonuca varılması gereken bir konuyu kapsamaktadır. Bu anlamda taşınmazın değerinin belirlenmesi konusunda uzman sayılabacak kişilerin teknik ve hukuki kavramlar hakkında profesyonel eğitim alarak temel bilgilerle donanmış olması gerekmektedir. Çünkü taşınmaz değeri kavramı haritacılık ve istatistik bilgi yoğunluklu olması nedeni ile taşınmaz değerini belirleyecek uzman ya da bedel tespit komisyonlarına hakimlerce seçilen kişiler bu temel bilgilere sahip olması gerekmektedir.

Taşınmaz değerlendirme kavramı konusu itibari ile; hukuk bilgisi, miras kanunu, kamulaştırma kanunu, vergilendirme kanunu, kadastro kanunu, tapu sicil kanunu, imar kanunu vb. kapsamaktadır. Bu anlamda bakıldığında, mühendislik eğitimi veren tüm meslek disiplinlerini içerisinde Ek 2’de verilen tablolar dayanak alındığında bedel tespit komisyonlarında görevlendirilen meslek disiplinleri içerisinde harita mühendisliği taşınmaz değerlendirme kavramına ve taşınmaz değerinin belirlenmesi konusuna olan hakimiyeti mevcut olup, taşınmaz değerlendirme alanında tek eğitim veren meslek disiplininin harita mühendisliği olduğu görülmektedir.

### 3.5. Projeler Kapsamında Bedel Tespitlerinin İrdelenmesi

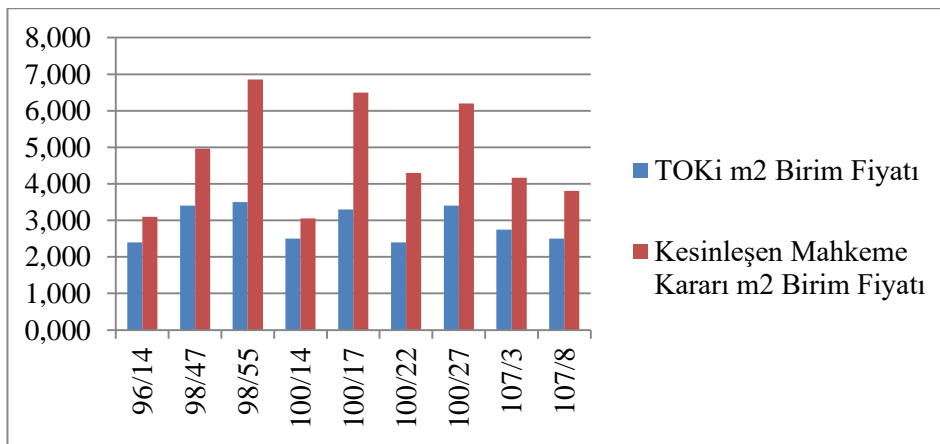
Bedel tespitleri projeler kapsamında kamulaştırmayı yapan kurumların verdiği değerler, mahkeme heyetlerince verilen değerler kapsamında irdelenmeler yapılmıştır.

#### 3.5.1. Kamulaştırma Bedel Tespitlerinin Kurum ve Mahkeme Birim Değerlerinin İrdelenmesi

Kamulaştırmada bedel tespit işlemi kamulaştırmayı kamu yararı kararı adına yapan kurum tarafından taşınmazın değer tespiti yapılır eğer vatandaş ile kurum arasında anlaşma sağlanamazsa vatandaş kuruma dava açma hakkına sahiptir. Bu anlamda kurumun ve mahkeme bilirkişi heyeti tarafından verilen birim değerler Trabzon Çömlekçi ve Pazarkapı Mahallelerine açısından irdelenmiştir. Taşınmazlar aynı bölgeden seçilerek kurum ve mahkeme verileri ile parsellerin birbirlerine göre konumları, cepheli oldukları mahalle/cadde bazında analizleri yapılmıştır.

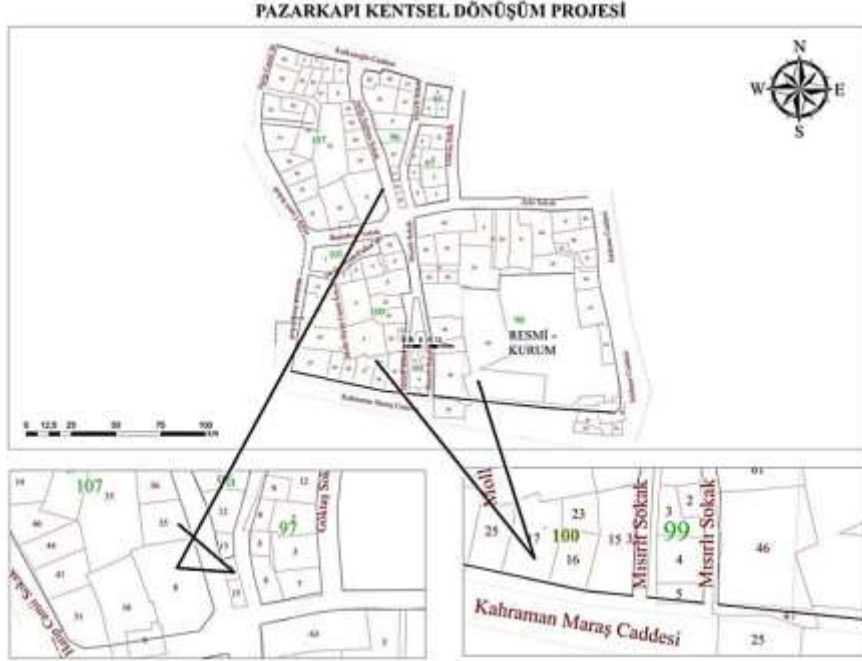
##### 3.5.1.1. Pazarkapı Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi

Kurumun ve mahkeme tarafından belirlenen bedeller arasındaki farklılıklar göz önüne alındığında güncel piyasa değerine yakın değer mahkeme tarafından verildiği şekil 23 'ten gözlenmektedir.



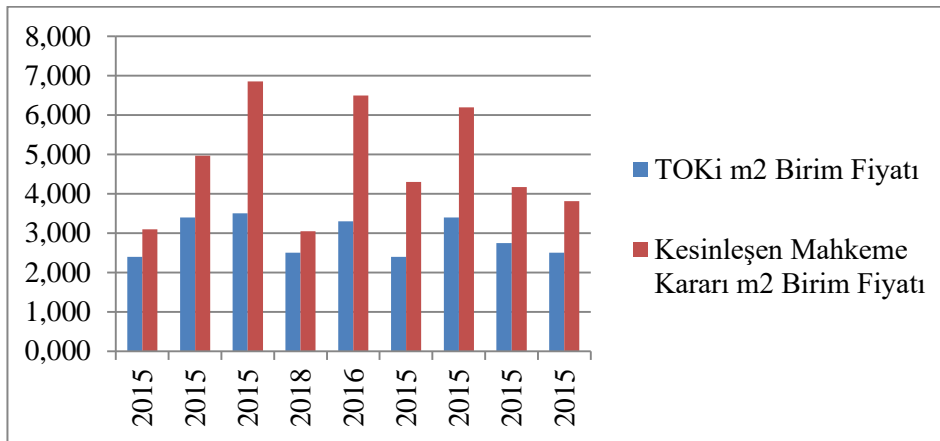
Şekil 24. Trabzon Pazarkapı Mahallesi Ait kurum ve kesinleşen birim fiyatları birim fiyat dağılımı

Parsellerin birbirlerine olan konumlarını ve cepheli oldukları cadde/sokak/mahalle durumları Şekil 25’te gösterilmektedir.



Şekil 25. Pazarkapı Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları

Bedel tespitlerin belirlenen tarihler arasında grafiksel anlamda incelendiğinde Şekil 24’de verilen veriler ortaya çıkmaktadır.

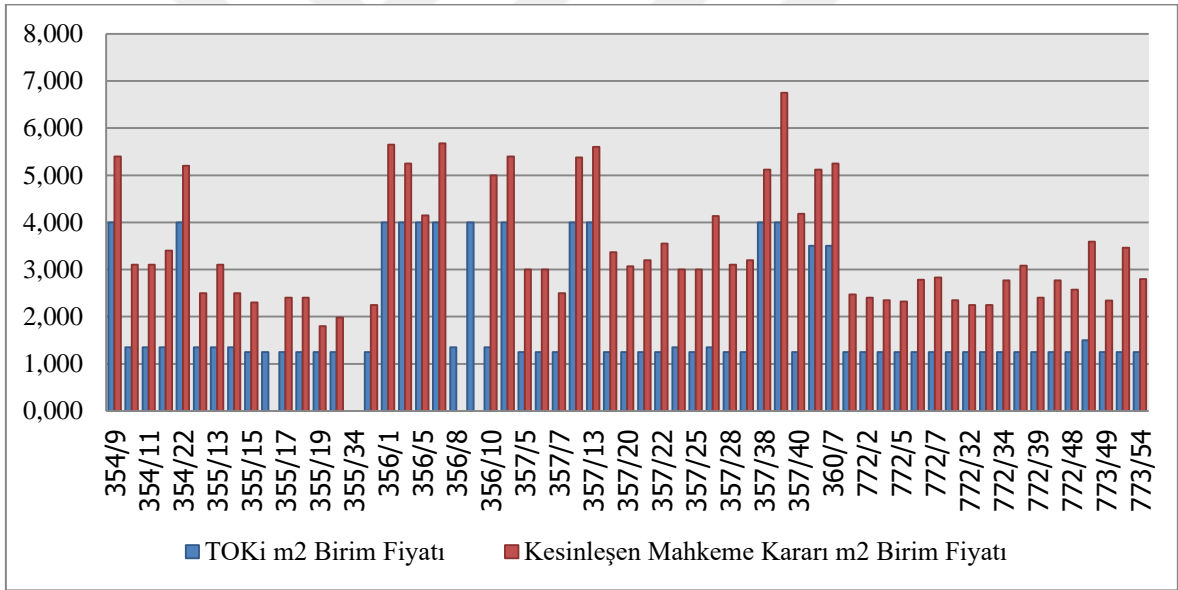


Şekil 26. Trabzon Pazarkapı Mahallesine ait kurum ve kesinleşen birim fiyatların yıllara göre dağılımı

Şekil 24-26 karşılıklı olarak irdelendiğinde 100 ada 14 parsel numaralı taşınmaz ile 100 ada 22 parsel numaralı taşınmaz ara parsel konumlu olmasına rağmen bedel tespitinde birim fiyat olarak düşük kaldığı ve 100 ada 14 parsel numaralı taşınmazın bedel tespiti 2018 yılında 100 ada 22 parsel numaralı taşınmazın bedel tespiti 2015 yılında yapılan birim fiyata oranla düşük kaldığı tespit edilmiştir.

### 3.5.1.2. Çömlekçi Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi

Kurumun ve mahkeme tarafından belirlenen bedeller arasındaki farklılıklar göz önüne alındığında güncel piyasa değerine yakın değer mahkeme tarafından verildiği Şekil 27 'dan gözlenmektedir.

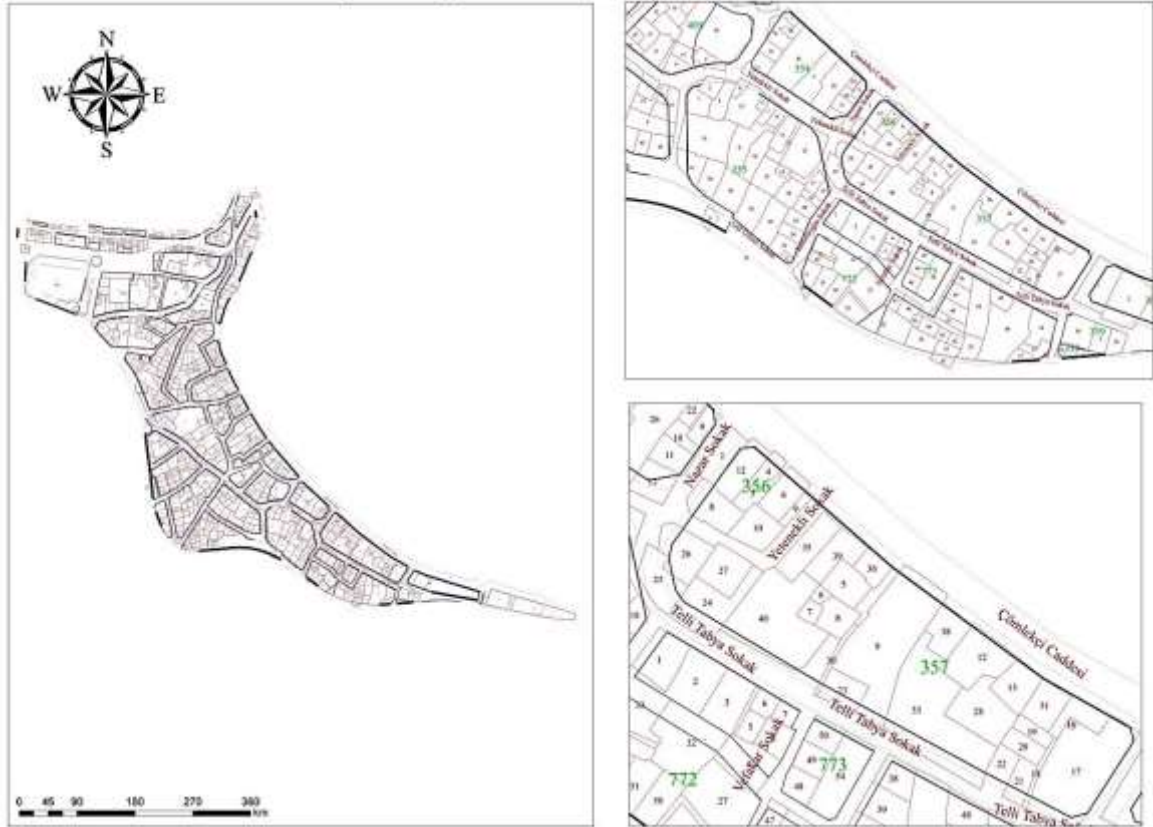


Şekil 27. Trabzon Çömlekçi Mahallesi ait kurum ve kesinleşen mahkeme birim fiyat dağılımı

Mahkemece değeri tespit edilen taşınmazların birbirlerine göre konumlarını, cepheli oldukları cadde/sokak/mahalleleri gösterir kroki Şekil 28'de verilmiştir.

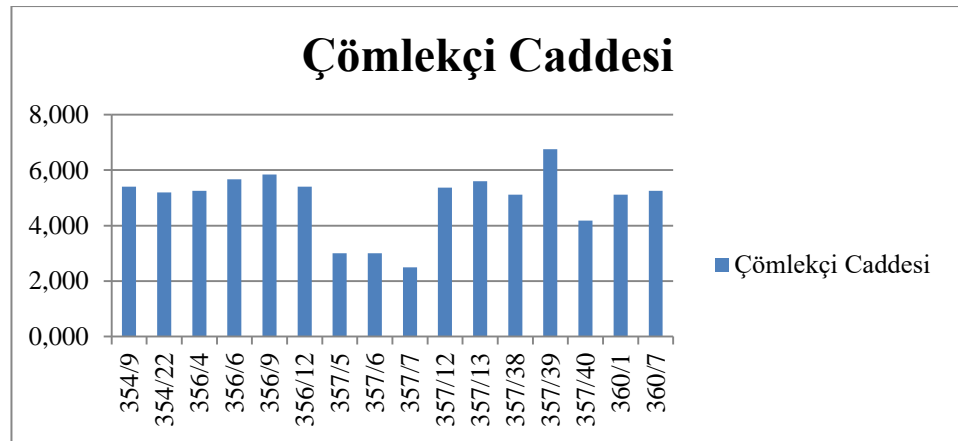


### ÇÖMLEKÇİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ



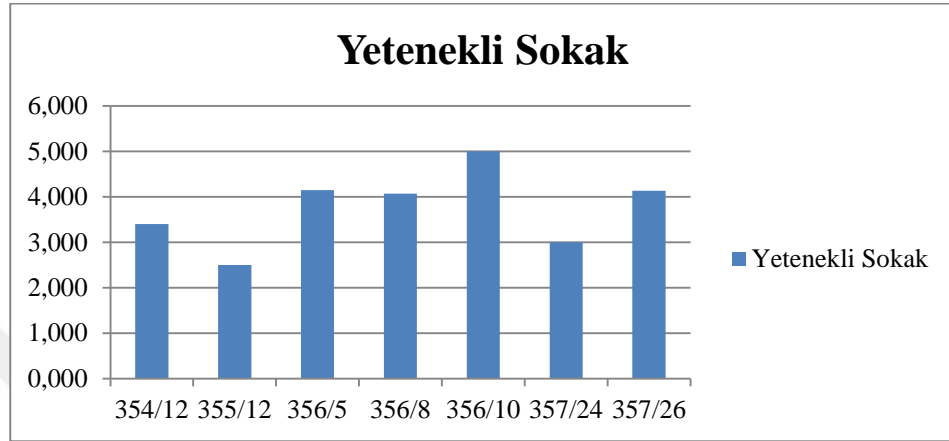
Şekil 28. Çömlekçi Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları

Aynı yıl içinde yapılan bedel tespitinde aynı cadde/sokaka cepheli parsellerin birim fiyatlarında dalgalanmalar mevcuttur. Çömlekçi mahallesi örneğinde mevcuttur.



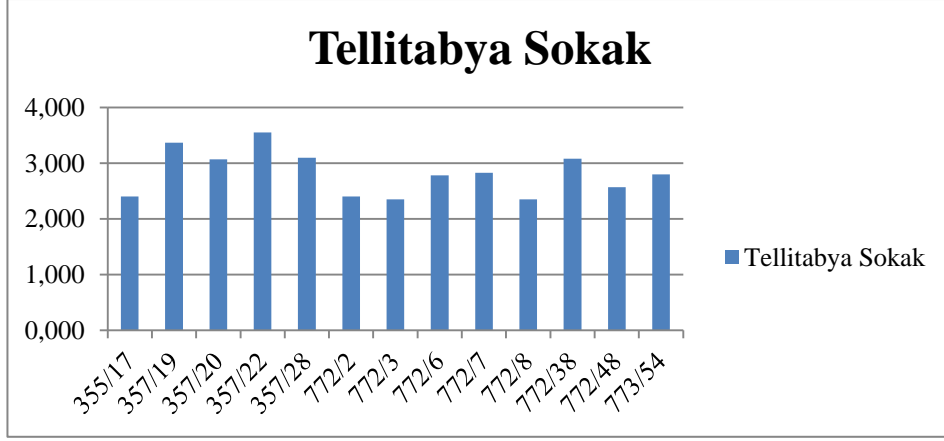
Şekil 29. Trabzon Çömlekçi Mahallesine Çömlekçi caddesi konumlu parsellerin birim fiyatlarındaki dalgalanma

Aynı caddeye cepheli olan taşınmazlardan 360 ada 1 parsel ve 7 parsel köşe parsel konumunda diğer parseller ara parseller konumundadır. Taşınmazların bedel tespitinde hangi caddeye cepheli birim değerinde etkili olup olmadığı ve değerlendirme esasında hangi kriterdikkate alındığı konusu Şekil 29’de görülmektedir.



Şekil 30. Trabzon Çömlekçi Mahallesine Yetenekli sokaka konumlu parsellerin birim fiyatlarında dalgalanma

Yetenekli sokak üzerinde yapılan incelemelerde 355 ada 12 parsel, 356 ada 5 parsel, 357 ada 24 parsel numaralı taşınmazların ilgili imar durumlarında ara parsel konumunda olup birbirlerine göre birim fiyat dağılımı karşılaştırıldığında ara parsel ve aynı sokaka konumlu olmalarına rağmen bedel birim fiyatları arasında farklar mevcuttur. Kalan diğer parseller köşe parseller konumunda ve aynı sokaka cepheli olup birim fiyat hususunda mahkemenin takdir etmiş olduğu bedeller arasında farklar Şekil 29’da görülmektedir.



Şekil 31. Trabzon Çömlekçi Mahallesine Tellitabya sokaka konumlu parsellerin birim fiyatlarında dalgalanma

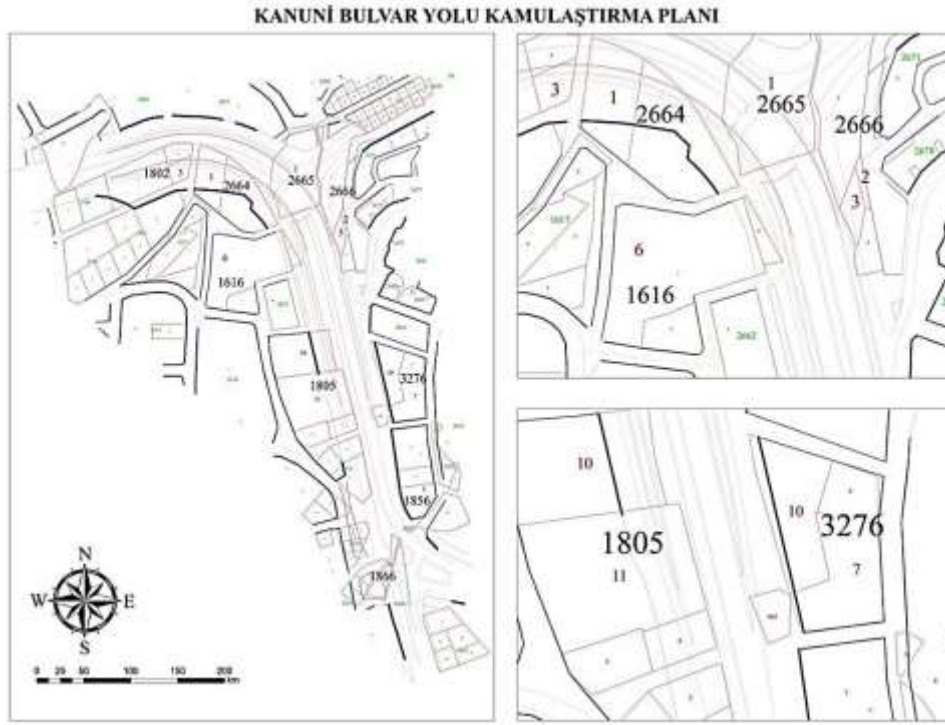
Tellitabya sokak üzerinde konumlu taşınmazlardan 355 ada 17 parsel, 772 ada 7 parsel ve 773 ada 54 parsel numaralı taşınmazlar köşe parsel konumunda olup, ara parsel konumunda kalan taşınmazlarla mukayese edildiğinde birim fiyat olarak düşük kaldığı bulgusu saptanmıştır.

### 3.5.2. Kamulaştırma Bedel Tespitlerinin Birim Değerlerinin Mahkeme Heyetlerine Göre İrdelenmesi

Mahkeme bilirkişi heyetleri tarafından aynı bölge hatta aynı ada içerisinde aynı yapılaşma özelliklerine sahip taşınmazlar için bedel takdiri yapılmış, her heyetin belirlemiş olduğu birim fiyatlar arasında farklılık olduğu irdelenmiştir.

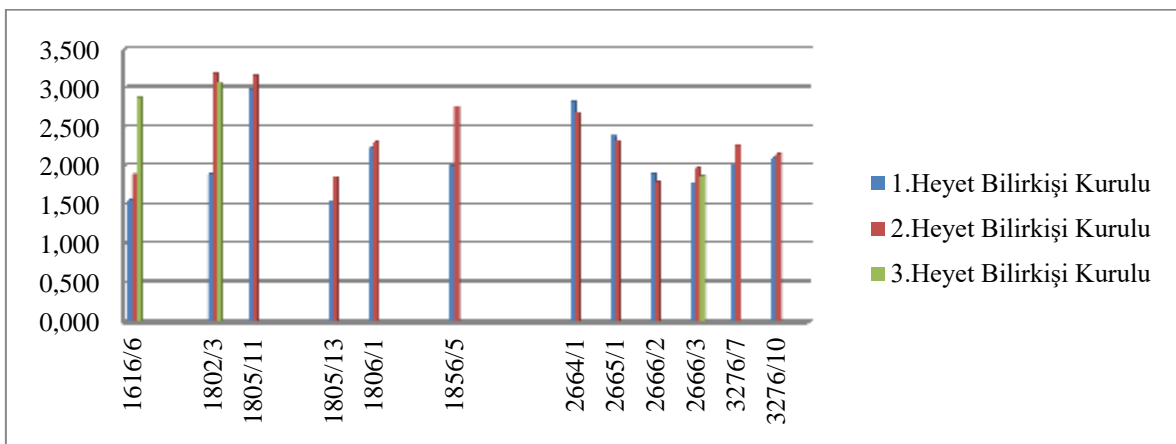
#### 3.5.2.1. Karşıyaka Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi

Mahkeme heyetleri tarafından bedel tespiti yapılan parsellerin birbirlerine göre konumları Şekil 32’de verilmektedir.



Şekil 32. Karşıyaka Mahallesi parsellerin birbirlerine göre konumları

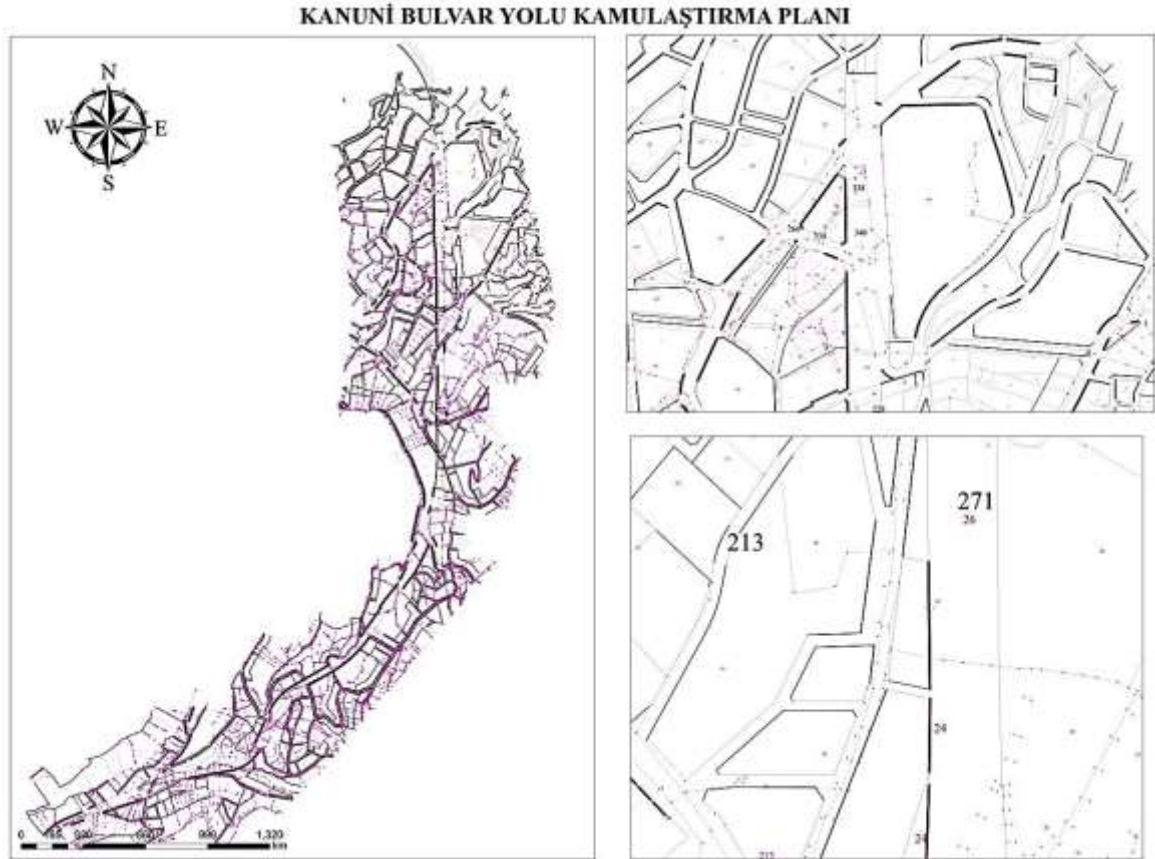
Verileri irdelenen parseller yakın konumlu tercih edilmiş olup, heyetlerin birbirlerine göre vermiş oldukları değerler Şekil 33'de gösterilmektedir. Aynı parsel için mahkeme tarafından tayin edilen bilirkişilerce verilen değer aralıklarına bakıldığında üç heyetinde birbirinden farklı birim değerler tayin edildiği görülmüştür.



Şekil 33. Trabzon Karşıyaka Mahallesi ait bilirkişi heyetleri tarafından belirlenmiş birim fiyat dağılımı

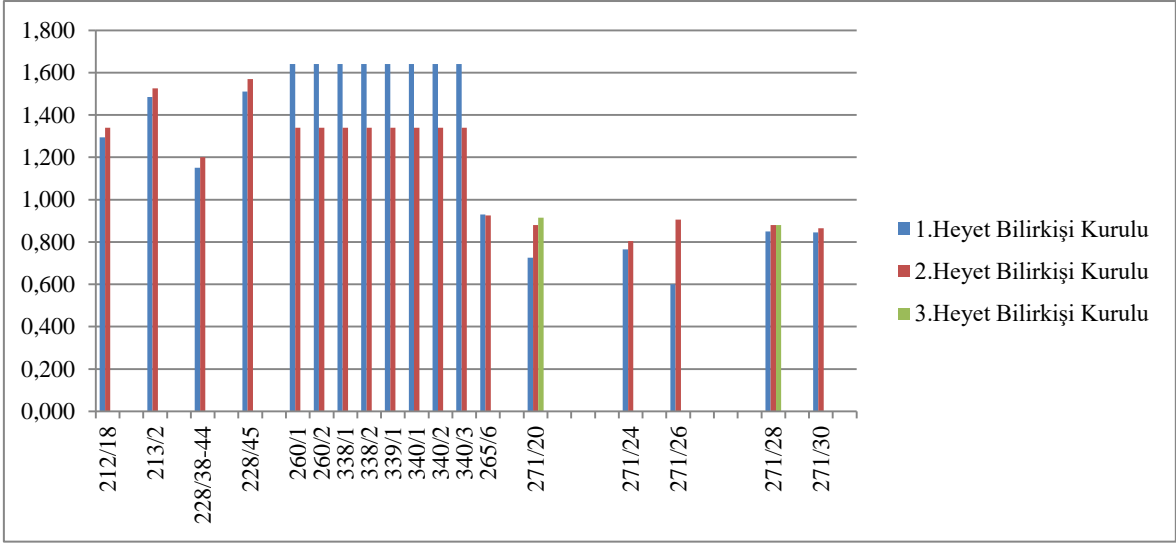
### 3.5.2.2. Çömlekçi Mahallesi Ait Verilerin İrdelenmesi

Mahkeme heyetleri tarafından bedel tespiti yapılan parsellerin birbirlerine göre konumları Şekil 34’de verilmektedir.



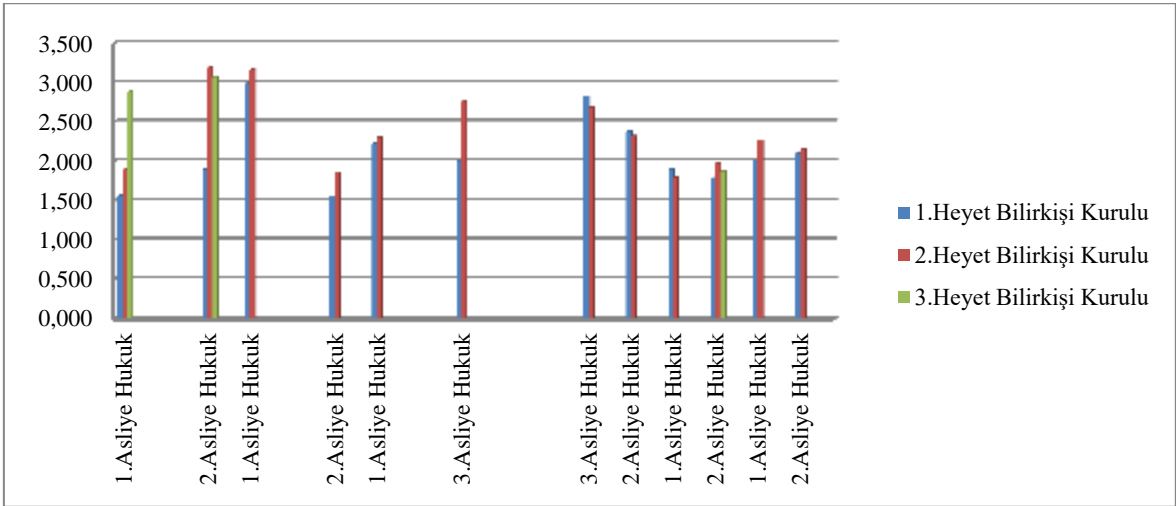
Şekil 34. Çukurçayır mahallesi parsellerinin birbirlerine göre konumları

Verileri irdelenen parseller yakın konumlu tercih edilmiş olup, heyetlerin birbirlerine göre vermiş oldukları değerler Şekil 34’de gösterilmektedir. Aynı parsel için mahkeme tarafından tayin edilen bilirkişilerce verilen değer aralıklarına bakıldığında üç heyetinde birbirinden farklı birim değerler tayin edildiği görülmüştür.



Şekil 35. Trabzon Çukurçayır Mahallesine ait bilirkişi heyetleri tarafından belirlenmiş birim fiyat dağılımı

Mahkeme bedel tespitinde aynı bölgede konumlu, aynı ada içerisinde ve aynı yola cepheli taşınmazlar için kalemler arası birim fiyatların farklılık gösterdiği Şekil 35 ve 36'da görülmüştür.



Şekil 36. Trabzon Karşıyaka Mahallesine ait mahkeme kalemleri arasında bilirkişi heyetleri tarafından bedel tespiti yapılan taşınmazların birim değerleri



anlamda 1956 yılını ve sonrasını temel almasının nedeni ise 1956 yılında çıkarılan KK olduğu görülmüştür.

- Günümüzde kamulaştırma ve kamulaştırma adına bedel tespit çalışmaları 2942 sayılı yasaya değişik 4650 sayılı KK ile bedel tespitleri yapıldığı Yargıtay içtihat metinlerinden irdelenmiştir.

Yapılan çalışmalar içerisinde Yargıtay 5. Hukuk Dairesi İçtihat Metinleri incelenmiş ve genel anlamıyla kamulaştırma bedel tespit davalarında;

- Değerlemesi yapılan taşınmaz için uygun emsal tespiti yapılamaması,
- Tapu takyidat bilgilerinin değere yansıtılmaması,
- Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın birbirlerine olan üstün ve eksik yönlerinin karşılaştırılmaması;
- Arazi/arsa ayrımının yapılamaması,
- Bedel tespit komisyonunca tespit edilen bedelin gerçeği yansıtılmaması,

Kamulaştırma/kamulaştırmaz el atma davalarının yargıtay tarafından bozulma nedeni olduğu tespit edilmiştir.

### **3.7. Kamulaştırma/Kamulaştırmaz El Atma Davalarının Yargıtay Tarafından Bozulma Nedenlerinin Harita Mühendisliği Açısından İrdelenmesi**

Bedel tespit davalarında mahkeme tarafından 2 şekilde bilirkişi seçilmek olup, bunlar ilgili taşınmazın yer gösterimine dayalı fen bilirkişisi ki genellikle harita mühendisi, harita teknikeri ve topograflar seçilmektedir, diğeri bedel tespit bilirkişi komisyonudur.

İBM’i irdelendiğinde bozulma nedenleri haritacılık gerektiren nedenler şu şekilde;

- Değerlemesi yapılan taşınmazın tapu ve zemin yüzölçümlerinin tutmaması sebebi ile tespit amaçlı parsel krokisi istemi,
- Taşınmazın tapu niteliği ile mevcut niteliğinin birbirini tutmaması sebebi ile raporların geçersiz sayılması,
- Fen bilirkişi raporlarında taşınmazın önemli noktalara olan mesafelerini gösterir kroki olmaması sebebi ile,
- Kamulaştırılmaya tabi tutulmuş parselde kamulaştırılmış kısmın zemin ile uyumlu olmaması sebebi ile ölçekli kroki, imar durumu, kadastral durum açısından karşılaştırılması istenmesi sebebi ile,

bozulduğu tespiti yapılmıştır.



Tablo 15’te ülkemizde bedel tespit komisyonlarında mahkemelerce bilirkişi olarak görevlendirilen meslek gruplarının lisans ders programları süresince aldıkları dersler irdelendiğinde kamulaştırma bedel tespit davalarında alınan eğitim ve teknik bilgi açısından bilirkişi komisyonlarında Harita Mühendislerine yer verilmediği bulgusuna rastlanmıştır.

İBM’i irdelendiğinde bedel tespit dava dosyalarında kararın bilirkişi sebebi ile bozulmasına ve bedel tespit bilirkişi kurulunda harita mühendislerinin mutlak suretle bulunmasını gerektiren nedenler şu şekilde;

- Haritacılar lisans eğitim sürelerince almış oldukları dersler kapsamında taşınmaz değerinin belirlenmesinde, arazi yönetimi, arazi kullanımı ve arazi geliştirme anlamında anlamında tüm meslek gruplarına oranla daha etkin bir misyona sahip olması,
- Haritacılar lisans eğitim sürelerince almış oldukları dersler kapsamında taşınmaz ile yasal mevzuat, konumsal veri ve taşınmaz ile ilgili sosyal olgular gibi birçok konuda lisans eğitim düzeyinde gerekli donanımı alması,
- Haritacılık, bedel tespiti yapılacak taşınmazı, çevresiyle bir bütün olarak ele alıp, o taşınmazı çevresel özellikleri, değerini etkileyen etkenleri, sosyal-kültürel-hukusal anlamda incelemesi meslek disiplinini kapsıyor olması,
- Yargıtay metinlerinin içeriğinde bir taşınmazın konumu çevresiyle olan etkileşimi yüzölçümü zemin ile tapu uyumu gibi faktörler dikkate alındığında genel hatları ile meslek disiplini olarak Harita Mühendisliğine hitap ediyor olması,

bedel tespit komisyonlarında yer alması gerekliliğini göstermektedir.

#### 4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Günümüzde ve geçmişte bedel tespit amaçlı birçok kanun, yasa, tüzük, yönetmelik çıkarıldığı, fakat gelişen ve değişen ülke şartları kapsamında yetersiz kaldığı en kapsamlısının ise günümüzde 1983 yılında yürürlüğe giren uygulamalarda kullanılan 4650 sayılı Kamulaştırma Yasasıdır. Mahkemelerce kamulaştırma davaları kapsamında bilirkişi seçimi bilirkişi yasası kapsamında ve odalar birliğince bilirkişi yasası dayanak alınarak düzenlenen, Kamulaştırma Davalarında Bilirkişi Olarak Görev Yapacakların Nitelikleri ve Çalışma Esaslarına İlişkin Yönetmelik kapsamında belirlenen özelliklere sahip kişiler arasından seçilmektedir. Son dönemlerde meslek odaları birliğince yapılan yasal düzenlemelerde bilirkişilik kavramında meslek disiplinlerinin uzmanlık alanları belirlenmiş ve bunlar içerisinde kamulaştırma alanı ile ilgili uzmanlık alanları belirlenmiştir. Bu kapsam altında kamulaştırma kavramı için bilirkişi seçilecek kişiler adına yüksek lisans/doktora yapma şartı ile SPK tarafından verilen SPL'ye sahip olma şartı getirilmiştir.

Meslek gruplarının lisans eğitim süreleri boyunca almış oldukları ders müfredatları ve kamulaştırma uygulamasına açısından incelendiğinde kamulaştırma kavramı ile ilgili konularda gerek kamulaştırma tekniği anlamında olsun gerek taşınmaz değerlendirme anlamında olsun gerek taşınmaz mal hukuku anlamında olsun mesleki yeterlilik donanımına sahip meslek disiplinlerinin gerek Harita Mühendisleri olduğu sonucuna varılmakla birlikte mahkeme hakimleri tarafından bedel tespit komisyonlarına seçilecek meslek disiplinleri arasında olması gerekmektedir.

Yapılan çalışmalar içerisinde Yargıtay 5. Hukuk Dairesi İçtihat Metinleri ve mahkeme bedel tespit komisyonları ile kurumlarca verilen taşınmaz değerleri incelenmiş ve genel anlamıyla kamulaştırma bedel tespit davalarında;

- Değerlemesi yapılan taşınmaz için uygun emsal tespiti yapılamaması,
- Tapu takyidat bilgilerinin değere yansıtılmaması ve bedel tespit komisyonlarınca takyidat bilgilerinin doğru okunup, irdelenememesi,
- Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmazın birbirlerine olan üstün ve eksik yönlerinin karşılaştırılmaması;
- Arazi/arsa ayrımının yapılamaması,

- Bedel tespit komisyonunca tespit edilen bedelin gerçeği yansıtmaması,
- Kamulaştırma sonrası oluşan parsellerin ifraz uygulaması olması,
- Kamulaştırmatsız el atma davaları kamulaştırma planı olmaksızın yapılması,
- Kamulaştırma davaları uygulamaları bir tapu-kadastro işlemi olması sebebi ile
- Meslek disiplinleri eğitimi ve teknik donanım kapsamı dahilinde,

gibi sorunlar nedeni ile dava sonuçlarının bozulduğu anlaşılmıştır.

Bozulan dava sonuçları irdelendiğinde; kamulaştırma davalarında, bilirkişi heyetleri ve bilirkişi raporlarında mahkemelerce bedel tespit heyetlerine genellikle inşaat mühendisliği alanında ya da mülk bilirkişisi olarak birçok meslek disiplini seçilmekte olup, bu meslek disiplinleri içerisinde harita mühendislerinin mülk bilirkişisi olarak ancak SPK lisansına sahipse seçildiği görülmektedir. Fakat taşınmaz değerlendirme, kamulaştırma kavramı konusu içerisinde; hukuk bilgisi, miras kanunu, kamulaştırma kanunu, vergilendirme kanunu, kadastro kanunu, tapu sicil kanunu, imar kanunu vb. kapsamaktadır. Bu anlamda bakıldığında, mühendislik eğitimi veren tüm meslek disiplinlerini içerisinde Ek 2’de verilen tablolar ve kamulaştırmanın yasal dayanakları dikkate alındığında bedel tespit komisyonlarında görevlendirilen meslek disiplinleri içerisinde harita mühendisliği taşınmaz değerlendirme kavramına ve taşınmaz değerinin belirlenmesi konusuna hakim olan, taşınmaz değerlendirme alanında tek eğitim veren meslek disiplini olduğu görülmekte ve bu anlamda Harita Mühendislerinin hakimlerce seçilen bilirkişi komisyonları içerisinde sadece fenbilirkişi olarak yani yer gösterici olarak seçilmenin yanı sıra bedel tespit komisyonlarında da almış olduğu eğitim açısından bulunması gerektiği anlaşılmaktadır.

Ayrıca kamulaştırma kavramı altında bedel tespiti açısından yararlanılan kanunlar kapsamında inceleme yapıldığında birden fazla kanun/yasa/yönetmelik olması sebebi ile uygulamada yasal karışıklıklar mevcut olup, kamulaştırma kanunu kapsamında bedel tespiti belirleme şartları tek bir yasa kapsamında toplanması gerekmektedir.

Kamu yararı adına kamulaştırma yapan kurum/kuruluşların kamulaştırma iş akış diyagramları ile özel mülkiyete konu taşınmaza el atma amacı ile kamulaştırma yasası kapsamında kendi yönetmelikleri incelenip irdelendiğinde gerekli projelendirme aşaması sonrasında kendi taşınmaz değerlendirme komisyonlarını oluşturma konusunda uzman meslek birimi belirtilmemiş olup, bu kapsam kurumlarında değerlendirme komisyonu oluşturması ile ilgili alanında eğitim gören meslek disiplinlerinden yararlanması gerekmekte olup, bu anlamda oluşturacakları komisyonda taşınmazın değerine etki eden faktörler cinsi,

kullanımı, takyidat bilgilerini, kanunları doğru yorumlayan kişilerden oluşturması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Yine Yargıtay tarafından bozulan kararlar kapsamında bedel tespiti anlamında bakılacak olursa; Yargıtay dairesinin bir bilgi bankasının mevcut olduğu, seçilen emsallerin ve yakında zamanda aynı bölgede yakın mesafede yapılan ve onaylanmış kamulaştırma bedellerinin mahkeme hakimi tarafından seçilen bilirkişiler için bir veri tabanı oluşturarak bölgede yapılmış ve kesinleşmiş kamulaştırma bedellerinin birim metrekare değerlerini gösterir değer haritalarını gösteren bir sistem üzerinde bilirkişilere sunulması, yargıtaya gönderilen ya da gönderilecek dava dosyasının azalmasının ve yığılmasının önüne geğeceği ön görölmektedir.



## 5. KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, Ankara, 12-22.
- Açlar, A., Demirel, Z., Demir, H., Çağdaş, V., Gür, M. ve Kurt, V., 2003b. Taşınmaz Değerlemesi Sistem Tasarımı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 129-144.
- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2008. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, (2). Ankara, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11-14, 119, 138-144.
- Akay Y.,ve Çiçek Y., 2005. “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Son Değişiklikler ve Eklerine Göre Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., 1992. Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, 157-165, Trabzon.
- Arslan, R., 1997. Arazi Kullanış Ekonomisi, Y.T.Ü. Yayını, Mimarlık Fakültesi Yayın İşliğı, İstanbul.
- Arslanoğlu, M., 2015. Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı.
- Başpınar, V., 2009. Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınları, Ankara, 85-252.
- Bauzerand, C., 2010. Fransız Hukukunda Kamulaştırma Mekanizmaları, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu, Ankara.
- Britton W., Davies K. ve Johnson T.,1989. "Modern Methods of Valuation", London
- Bruce, J. W., 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages, Madison.
- Böke, V., 2008. Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, 3. Ankara, Seçkin Yayıncılık, 185- 189, 503, 522, 577, 695, 700.
- Candaş, E., 2012. Taşınmaz Değerlemesi İçin Mevzuat Alt Yapısının Modellenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Çay, T. ve Evren, N., 2007, Kamulaştırma Uygulamalarında Uzlaşma Başarımı, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 239-239.
- Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çevik, Z., 2012. Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Konya, 6.
- Dale P. ve Mc Laughlin J., 1988. Land Information Management, 1. Baskı, Clarendon, Oxford.
- Demir, H., 2007. Yasal ve Kurumsal Açından Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Mal Yönetimi ve Değerleme Paneli, Konya, 26-32.
- Demirel, Z., 2002. Kamulaştırma, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 17-147.
- Deveci E., 2007. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Afyonkarahisar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon
- Erdin, E. O., 2010. Kamulaştırma Bilgi Sisteminin Oluşturulması: Musabeyli Barajı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 16-17.
- Eren., F., 2013. Mülkiyet Kavramı, A. Recai Seçkin'e Armağan, AÜHF Yay., s. 766; Özel, Sadullah, Mülkiyet, Kamulaştırma ve Gerçek Karşılık Hakkı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ertaş, M., 2000. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi, Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Esen, Y., 2014. Kamulaştırma Bedel Tespitinde Uygulanan Kriterlerin İrdelenmesi – İzmir Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 5, 7, 9-10.
- Evren, N., 2012. Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Konya, 57.
- Gür M., 2007. HKMO Bilirkişilik Eğitimleri Sunumu
- Hallett G., 1988. "Land and Housing Policies in Europe and USA A Comparative Analysis", Chapman and Hall Inc., NY., USA.

- Hasgür, İ., 1997, Türk ve Alman Hukukunda Kamu Yararı Kararı, Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 1-137.
- Hayta, M. A., 2007. Kamulaştırma Davaları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 14, 44-46, 53, 91, 97, 210-211, 214.
- Hayta, M.A., 2007a, Kamulaştırma Davaları, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 228-235.
- Hayta, M.A., 2007b, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 17-94.
- İşleyici, C., 2003. Kamulaştırma Yasası, Bilirkişilik, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Taşınmaz Yönetimi Paneli, Ankara, 99-107.
- Klaus, M., 2010. Expropriation Processes in Germany and land consolidation procedure for a large scale projects for public interests, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu, Ankara.
- Kathmann, R. ve Kuijper, M. 2006. How to evaluate valuation models. In XXIII FIG Congress, Munich, Germany.
- Kathmann, R. M. 2003. Massvaluation in the Netherlands from fiscal valuation to multi-purpose valuation, FIG Working Week. Paris, France, April, pages 13–17.
- Kaufmann, J. ve Steudler, D. (1998). Cadastre 2014: A vision for a future cadastral system. J. Kaufmann, D. Steudler.
- Köktürk, E., 2011. Almanya’da Taşınmaz Değerlemesi, Hermes Ofset, 1. Baskı, Ankara.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., 2016. Taşınmaz Değerlemesi, 3. Baskı. Seçkin Yayınları, İstanbul.
- Köycü, H. K., 2004. Türkiye’de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 51- 53.
- Mülayim, B.O., 2005, Tarım Alanlarında Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davalarında Bilirkişilik, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 62-69.
- Nişancı, R., 2005. Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 9.
- Örücü, E., 1976. Taşınmaz Mülkiyetinde Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, Fakülteler Matbaası, İstanbul.

- Özler, V., 2010. Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitim Programı, Kamulaştırma Bilirkişiliği Eğitim Programında sunuldu, Ankara.
- Pehlivan, C., 2008. Kamulaştırmada Bedel Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 15-16, 25-28, 31-32, 40, 53-54.
- Pulak, T. M., 2004. Kamulaştırma Yasası'nın 4650 Sayılı Yasa ile Değiştirilen Hükümleri Çerçevesinde Maddi Hata Davası, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, (50), 121-122.
- Resmi Gazete, 1982, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 17863, 09.11.1982.
- Seele W., 1982. "Land Readjustment in the Republic of Germany", in Doebele W.A., Ed., "Land Readjustment : A Different Approach to Financing Urbanization" Massachusetts, Lexington Books, USA.
- Sezer, A. K. 2010. Taşınmaz Fiyat Değerlemesi ve Model Belirleme, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze, 3.
- Şahin, D. 2010. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri, Değerlemede Eğitim Süreci ve Türkiye Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 1-3, 14.
- Şahin S., 2008. Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri
- Tanrıvermiş, H., 2011a. Kamulaştırma Tekniği ve Yeniden İskân (Ders Notu), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2011b. Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerleme İlkeleri ve Uygulamaları (Ders Notu), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2016. Gayrimenkul Değerleme Esasları. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu, 1014.
- Tekinarslan, E.G., 1992. Türk Hukukunda Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2-161.
- Tepe, S., 2009. Kamulaştırma ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, 18-22.
- URL-1, Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Resmi İnternet Sitesi, <http://www.tdk.gov.tr>, Ziyaret Tarihi: 09 Ocak 2018



- URL-2, Haritacılık Sözlüğü, Harita Genel Komutanlığı Resmi İnternet Sitesi, <http://www.hgk.mil.tr/sozluk/sozluk.asp>, 09 Ocak 2018
- URL\_3, [https://www.hkmo.org.tr/mevzuat/mevzuat\\_detay.php?kod=27&turu=KA&tipi=M](https://www.hkmo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=27&turu=KA&tipi=M) ES 26 Aralık 2018
- URL-4, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/gayrimenkul-degerleme-pilot-calismasi> 23 Ekim 2018
- URL-5, <https://www.tmmob.org.tr/hukuk/yonetmelikler/kamulastirma-davalarinda-bilirkisi-olarak-gorev-yapacak-muhendis-mimar-ve-sehir> 26 Ocak 2019
- URL-6, <https://www.milliyetemlak.com/dergi/gayrimenkul-nedir/> 02 Kasım 2018
- URL-7, <https://www.igd.com.tr/sss/tasinmaz-degerleme/> 12 Şubat 2019
- URL-8, <http://www.milliemlak.gov.tr/e-kutuphane02> Kasım 2018
- URL-9, <http://www.trabzonortahisar.bel.tr/proje-detay.aspx?id=1046> 23 Nisan 2019
- URL-10, <http://Www.Sanmuhendislik.Com.Tr/Harita/Faaliyetalanlari/Kamulastirma-Ve-Irtifak-Hakki-Planlari-Yapimi> 16 Haziran 2019.
- URL-11, <http://www.ggbmuhendislik.com/faaliyet-alanlarimiz/> 16 Haziran 2019.
- URL-12, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/23723> 16 Haziran 2019.
- URL-13, <http://www.tkgm.gov.tr> 16 Haziran 2019.
- URL-14, <http://tapu-kadastro.net/index.php/sample-levels/> 16 Haziran 2019.
- URL-15, <https://www.fig.net/about/general/definition/definition.pdf>, 16 Haziran 2019.
- Uzer, E. 2009. Türkiye İçin Taşınmaz Değerleme Kurumu Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon, 9-113.
- Uzun, B. ve Yomralıoğlu, T., 2007. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme, TMMOB HKMO 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Ülger, N. E., 2010. Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, (1). Ankara, Nobel Yayın Dağıtım, 52-57.

- Yalpır, Ş., Özkan, G. ve Erdi, A. 2002. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl sempozyumunda sunuldu, Selçuk Üniversitesi, Konya.
- Yazgı, A., 2005. Avrupa Birliğinde Kent ve Kentleşme Politikaları ve Türkiye, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 9-227.
- Yıldız, N., 1983. Arazi Topplulaştırması, Yıldız Üniversitesi Yayını, İstanbul.
- Yıldız Şen, Z., 2017. Türkiye İçin Taşınmaz Değerlemesine Yönelik Bütüncül Bir Yönetim Modelinin Tasarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 9-227.
- Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., 1997. Özelleştirme Mevzuatının Taşınmaz Mülkiyeti Açısından İrdelenmesi, İşletme ve Finans Dergisi, 120.
- Yomralıoğlu, T.,2009. TTDS: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi, Çalışma Raporu, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.,2010. Taşınmaz Değerleme Ders Notları, İTÜ.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E., 2011. Taşınmaz Değerlemesi, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi Yayınları, 1. Basım, 26-27 Mayıs.
- Yücel, A.R., 2008. TMH-Türkiye Mühendislik Haberleri,447.
- Volovich, N., 2010. Compulsory land acquisition orex propriation and how it works in Russia, Kamu Yatırımları İçin Arazi Edinimi ve Kamulaştırma Sempozyumu, Ankara.
- Wolters, J. ve Enemark, S., 2002. Property valuation and taxation in denmark. The Danish Way, An International Publication Series on Surveying, Cadastreand Land Management in Denmark, The Danish Association of Chartered Surveyors (DdL), Publication, 8.

## 6. EKLER

### Ek 1. Kamu yararı kararı vermekle yükümlü merciiiler

Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler		Onay Mercii	
Kamu İdareleri ve Kamu Tüzel Kişileri	Kamu kurumları yararına kamulaştırmalar da yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları	Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık	Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakam, il merkezinde vali
3. maddenin 2. fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık		İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, vali	
Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu		Üniversite yönetim kurulu kararları, rektör	
Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni		Yükseköğretim Kurulu kararları, kurul başkanı	
İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni		Türkiye RadyoTelevizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdür	
Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu			Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanı
Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu			Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakan
Üniversite, Türkiye Radyo – Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları			Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, vali
Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu			
Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu			
Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu			
Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu			

## Ek 2. Harita Mühendislerinin Eğitim Süreleri Boyunca Aldıkları Dersler

## Karadeniz Teknik Üniversitesi Lisans Eğitim Ders Kataloğu

3. Yıl					
Kodu	Ders Adı	ECTS	D+U+L	Z/S	Dili
<b>Güz Dönemi</b>					
HRT3001	Dengeleme Hesabı - I	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3005	Kentsel Alan Düzenlemesi	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3009	Uzaktan Algılama	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3013	Fotogrametri - I	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3015	Jeodezi - I	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3019	Fiziksel Jeodezi	2	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
	Bölüm Seçmeli VI-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli V-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Seçmeli Dersler</b>					
<b>Bölüm Seçmeli VI Grubu Dersleri</b>					
HRT3029	Ulaşım	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3031	Kıyı ve Liman Yapıları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3037	Kıyı Alanları Yönetimi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli V Grubu Dersleri</b>					
HRT3021	Altyapı Kadastro	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3023	Kadastro Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3025	Korunan Alanlarda Arazi Yönetimi Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
Güz Dönemi Toplamı :		30	16+5+0		

<b>Bahar Dönemi</b>					
HRT3002	Proje Planlaması	3	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3006	Jeodezi - II	3	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3008	Kırsal Alan Düzenlemesi	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3012	Dengeleme Hesabı - II	3	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3014	Fotogrametri - II	3	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT3016	Lazer Tarama Teknolojisi	2	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
	Bölüm Seçmeli VII-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli VIII-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli IX-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Seçmeli Dersler</b>					
<b>Bölüm Seçmeli VII Grubu Dersleri</b>					
HRT3018	Yer Fotogrametrisi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3020	Dijital Fotogrametri	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3022	Bilgisayarla Fotogrametrik Görme	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3024	Yapay Açıklıklı Radar Tekniği	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3026	İnsansız Hava Araçları Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli VIII Grubu Dersleri</b>					
HRT3010	Koordinat Sistemleri	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3028	Jeodezik Ağlar	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3030	Jeodezik Verilerin İstatistik Analizi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3032	Jeodezik Ağların Tasarımı	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli IX Grubu Dersleri</b>					
HRT3036	Tapu Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3038	Kadastro Verileri ve Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT3040	Taşınmaz Tabanlı Hukuki Süreçler	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
Bahar Dönemi Toplamı :		30	18+5+0		

## Ek 2'in devamı

4. Yıl					
Kodu	Ders Adı	ECTS	D+U+L	Z/S	Dili
<b>Güz Dönemi</b>					
AITB4001	Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi - I	2	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4017	Mühendislik Ölçmeleri	5	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4019	Mühendislik Tasarımı	4	2+2+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4027	Mesleki Deneyim - I	3	0+2+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4031	Coğrafi Bilgi Sistemleri	4	2+1+0	Zorunlu	Türkçe
	Bölüm Seçmeli X-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli XI-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli XII-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Seçmeli Dersler</b>					
<b>Bölüm Seçmeli X Grubu Dersleri</b>					
HRT4001	Jeoid ve Düşey Datum	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4035	Deformasyon Ağlarının Analizi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4039	Jeodezide Zaman Serileri Analizi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli XI Grubu Dersleri</b>					
HRT4011	Jeodezi Tarihi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4013	İmar Uygulama ve Çevre İlişkileri	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4029	Arazi Yönetiminde Uyg. Prob.	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli XII Grubu Dersleri</b>					
HRT4041	Endüstriyel Üretimlerde Jeodezi	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4045	Uzaktan Algılama Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4047	Meslek Yaşamına Hazırlık	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Güz Dönemi Toplamı :</b>		<b>30</b>	<b>14+6+0</b>		

Güz Dönemi Toplamı :					
<b>Bahar Dönemi</b>					
AITB4000	Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi - II	2	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4000	Bitirme Projesi	5	2+2+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4016	Mesleki Deneyim - II	3	0+2+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4038	İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Hukuku	2	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4040	Mühendislik Etiği	3	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
HRT4042	Taşınmaz Değerlemesi	3	2+0+0	Zorunlu	Türkçe
	Bölüm Seçmeli XIII-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli XIV-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Seçmeli XV-1	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
	Bölüm Eski Seçmeli III-1	0	0+0+0	Seçmeli	İngilizce
	Bölüm Eski Seçmeli IV-1	0	0+0+0	Seçmeli	İngilizce
<b>Seçmeli Dersler</b>					
<b>Bölüm Seçmeli XIII Grubu Dersleri</b>					
HRT4002	Kent Bilgi Sistemleri	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4008	Kamulaştırma Tekniği	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4034	Yapılmış Alanlarda İmar Uygula.	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli XIV Grubu Dersleri</b>					
HRT4030	GPS Kullanım Alanları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4032	GPS Uygulamaları	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4046	Sabit GNSS İstasyonları Koordinat Zaman Seri. Anl.	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
<b>Bölüm Seçmeli XV Grubu Dersleri</b>					
HRT4050	Girişimcilik	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4052	Bilgi Hukuku	4	2+0+0	Seçmeli	Türkçe
HRT4054	İngilizce Sunum ve İletişim Becerileri	4	2+0+0	Seçmeli	İngilizce
<b>Bölüm Eski Seçmeli III Grubu Dersleri</b>					

Ek 2'in devamı

## İstanbul Teknik Üniversitesi Lisans Eğitim Ders Kataloğu

3. Yarıyıl									
Ders Kodu	Ders Adı	Kredi	Ders	Uyg.	Lab.	AKTS	Türü	Z/S	Yarıyıl
GEO 201	Kartografya I	2	2	0	0	4	MT	Z	3
GEO 211E	Num. Meth. for Geomatics Eng.	4	4	0	0	6	TB	Z	3
GEO 215E	Prob.and Stat. for Geom. Eng.	3	3	0	0	5	TB	Z	3
GEO 205	Mühendislik Etiği	1.5	1	1	0	2	ITB	Z	3
GEO 207	İş Hukuku, İşçi Sağl. & İş GÜv.	2	2	0	0	2	ITB	Z	3
GEO 209	Taşınmaz Hukuku	2	2	0	0	2	ITB	Z	3
GEO 213	Konum Bel. Yönt. ve Sist.	2	1	2	0	3.5	MT	Z	3
MAT 210	Mühendislik Matematiği	4	4	0	0	5.5	TB	Z	3

4. Yarıyıl									
Ders Kodu	Ders Adı	Kredi	Ders	Uyg.	Lab.	AKTS	Türü	Z/S	Yarıyıl
GEO 282	Geomatik Projesi II	3	0	6	0	8	MT	Z	4
GEO 202	Mühendislik Ölçmeleri	3	2	2	0	4	MT	Z	4
GEO 204	Hata Teo ve Dengeleme	3	2	2	0	3	TB	Z	4
GEO 206	Bilgisayar Dest. Harita Tas.	3.5	2	3	0	5	MT	Z	4
GEO 208	Uzaktan Algılama I	2	2	0	0	2	MT	Z	4
GEO 210	Yükseklik Ölçmeleri	1.5	1	1	0	2	MT	Z	4
GEO 317	Arazi Modelleme	2	1	2	0	3	MT	Z	4
GEO 305E	Databases in Engineering	2.5	2	1	0	3.5	TM	Z	4

5. Yarıyıl									
Ders Kodu	Ders Adı	Kredi	Ders	Uyg.	Lab.	AKTS	Türü	Z/S	Yarıyıl
GEO 301	Özel Ölçme Uygulamaları	2	1	2	0	2.5	MT	Z	5
GEO 303	Kadastro Bilgisi	2	2	0	0	3	MT	Z	5
GEO 307	Kartografya II	2	2	0	0	4	MT	Z	5
GEO 309	Fotogrametri I	2	2	0	0	3	MT	Z	5
GEO 311	Jeodezik Altyapı ve Ağlar	1.5	1	1	0	3	MT	Z	5
GEO 313E	Digital Image Processing	2	1	2	0	4.5	TB	Z	5
GEO 315E	Fund. of Geographic Inf. Sys.	2	2	0	0	4.5	MT	Z	5
GEO 203	Koord. Sist. Ve Jeodezi I	3	2	2	0	5	TM	Z	5

6. Yarıyıl									
Ders Kodu	Ders Adı	Kredi	Ders	Uyg.	Lab.	AKTS	Türü	Z/S	Yarıyıl
GEO 302	Arazi Yönetimi	2.5	2	1	0	3	MT	Z	6
GEO 304	Jeodezi-II ve Projeksiyonlar	3	2	2	0	3.5	MT	Z	6
GEO 306	Fotogrametri II	2.5	2	1	0	3	MT	Z	6
GEO 308	Taşınmaz Değerlemesi	1.5	1	1	0	2	MT	Z	6
GEO 310	Uzaktan Algılama II	2.5	2	1	0	3.5	MT	Z	6
GEO 312E	Spatial Analy. and Alg.in GIS	2	1	2	0	3.5	MT	Z	6
GEO 382	Geomatik Projesi III	3	0	6	0	8	MT	Z	6
DAN 301	Kariyer Danışmanlığı	1	0	2	0	1	ITB	Z	6
	Seçime Bağlı I GE (ITB)	3				4	ITB	S	6

**Geomatik Müh. Ders Planı**  
**2017-2018 / Güz Dönemi Sonrası**  
**Seçime Bağlı Ders MT IV**

Ders Kodu	Ders Adı	Kredi	Ders	Uyg.	Lab.	AKTS
GEO 411	Konumsal Soy. Ve Genel.	2	2	0	0	4
GEO 415	Jeodezik Uydular	2	2	0	0	4
GEO 419E	Photog. Tech. for Gene. DTM	2	2	0	0	4
GEO 421	Kentsel Alan Düzenlemesi	2	2	0	0	4
GEO 423	Kırsal Alan Düzenlemesi	2	2	0	0	4
GEO 427	Fotog. Ve Laser Veri. Entg.	2	2	0	0	4
GEO 429E	Close Range Photogrammetry	2	2	0	0	4
GEO 433	Kent Bilgi Sistemleri	2	2	0	0	4
GEO 435	Kentsel Dönüşüm	2	2	0	0	4
GEO 440	Geomatik Müh. Robotik Uyg.	2	2	0	0	4
GEO 442	Geomatik Müh. Sektörel Uyg.	2	2	0	0	4
GEO 448E	Structure of Surveying Inst.	2	2	0	0	4
GEO 450	Kartografik Genel. Uyg.	2	2	0	0	4
GEO 452	UA Verileri ile 3B Model.	2	2	0	0	4
GEO 454	Doğ. Kay. Yönet. UA	2	2	0	0	4
GEO 462E	Advance. Progr. in Geom. Eng.	2	2	0	0	4
GEO 464E	Eng. Spatial Sys. Design	2	2	0	0	4
GEO 466	Deformasyon Ölçmeleri	2	2	0	0	4
GEO 468	UA'da Özel Konular	2	2	0	0	4
GEO 470	Yükseklik Ölç. Özel Yönt.	2	2	0	0	4
GEO 472	İleri Uzaktan Algılama	2	2	0	0	4
GEO 474	Hidrografik Ölçmeler	2	2	0	0	4
GEO 476	Geo. Müh. Proje Planlama Yön.	2	2	0	0	4
GEO 478	Kamulaştırma Tekniği	2	2	0	0	4

Ek 2'nin devamı

## Yıldız Teknik Üniversitesi Lisans Eğitim Ders Kataloğu

5.YY									6.YY										
Kodu	Ders Adı	T	U	L	K	AKTS	Z/S	DİL	ÖNK	Kodu	Ders Adı	T	U	L	K	AKTS	Z/S	DİL	ÖNK
HRT3391	Fiziksel Jeodezi	2	0	0	2	4	Z			HRT3002	Mesleki Staj 2	0	0	0	0	3	Z		
HRT3211	Fotogrametrinin Temelleri	2	0	0	2	3	Z			HRT3012	Arazi Çalışması	2	2	0	3	6	Z		
HRT3331	Mühendislik Ölçmeleri	3	0	0	3	4	Z		HRT3322	HRT3432	Coğrafi Bilgi Sistemleri 2	3	0	0	3	3	Z		
HRT3431	Coğrafi Bilgi Sistemleri 1	3	0	0	3	5	Z			HRT3422	Kartografya 2	2	0	0	2	3	Z		
HRT3571	Taşınmaz Hukuku ve Kadastro	3	0	0	3	5	Z			HRT3512	Kırsal Toprak Düzenlenmesi	2	0	0	2	3	Z		HRT3571
HRT3221	Bilimsel Araştırmaya Giriş	0	2	0	1	2	Z			HRT3822	Fotogrametri	3	0	0	3	3	Z		
	Mesleki Seçmeli 3	3	0	0	3	4	S				Mesleki Seçmeli 4	3	0	0	3	6	S		
	Sıvıal Seçmeli	3	0	0	3	3	S				Mesleki Seçmeli 5	2	0	0	2	3	S		
TOPLAM	8 Ders	19	2	0	20	30				TOPLAM	8 Ders	17	2	0	18	30			
7.YY									8.YY										
Kodu	Ders Adı	T	U	L	K	AKTS	Z/S	DİL	ÖNK	Kodu	Ders Adı	T	U	L	K	AKTS	Z/S	DİL	ÖNK
HRT4201	Uzaktan Algılama	2	0	0	2	2	Z			HRT9000	Sivirme Çalışması	0	8	0	4	8	Z		
HRT4391	Tasarım 1 - Yol Projesi	2	2	0	3	5	Z		HRT3331	HRT4392	Tasarım 2 - İmar Uygulaması	1	2	0	2	5	Z		HRT4521
HRT4521	Kentsel Toprak Düzenlenmesi	3	0	0	3	4	Z		HRT3571		Mesleki Seçmeli 8.1 (Ortak)	2	0	0	2	3	S		
HRT4311	Taşınmaz Değerlenmesi	2	0	0	2	2	Z				Mesleki Seçmeli 8.2 (Ortak)	2	0	0	2	3	S		
	Mesleki Seçmeli 6.1 (Ortak)	2	0	0	2	3	S				Mesleki Seçmeli 8.3 (Ortak)	2	0	0	2	3	S		
	Mesleki Seçmeli 6.2 (Ortak)	2	0	0	2	3	S				Mesleki Seçmeli 8.4 (Ortak)	2	0	0	2	3	S		
	Mesleki Seçmeli 6.3 (Ortak)	2	0	0	2	3	S				Mesleki Seçmeli 9	1	2	0	2	3	S		
	Mesleki Seçmeli 6.4 (Ortak)	2	0	0	2	3	S			INS4902	İş Sağlığı ve Güvenliği 2	2	0	0	2	2	Z		
	Mesleki Seçmeli 7	2	0	0	2	3	S												
INS4901	İş Sağlığı ve Güvenliği 1	2	0	0	2	2	Z												
TOPLAM	10 Ders	21	2	0	22	30				TOPLAM	8 Ders	12	12	0	18	30			

## Selçuk Üniversitesi Lisans Eğitim Ders Kataloğu

(DÖNEM 7)	Dersin Adı	AKTS(ECTS)
Dersin Kodu		
1205704	KAMU ÖLÇMELERİ	4
1205713	TAŞINMAZ MAL DEĞERLEMESİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 3)	3
1205717	JEODEZİK ASTRONOMİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 5)	3
1205718	KENT BİLGİ SİSTEMİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 3)	3
1205721	KAMULAŞTIRMA HUKUKU (TEKNİK SEÇMELİ DERS 3)	3
1205722	ORMAN KADASTROSU (TEKNİK SEÇMELİ DERS 3)	3
1205724	ARAZİ YÖNETİMİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 3)	3
1205729	MÜHENDİSLİK ÖLÇMELERİ	4
1205733	JEODEZİDE KOORDİNAT SİSTEMLERİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 5)	3
1205734	LİDAR TEKNİKLERİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 4)	3
1205735	SAYISAL GÖRÜNTÜ İŞLEME (TEKNİK SEÇMELİ DERS 4)	3
1205736	ÇOK DİSİPLİNLİ MÜHENDİSLİK TASARIMI	4
1205737	JEODEZİ UYGULAMASI 1 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 1)	6
1205738	FOTOGRAMETRİ UYGULAMASI 1 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 1)	6
1205739	ÖLÇME TEKNİĞİ UYGULAMASI 1 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 1)	6
1205740	KARTOGRAFYA UYGULAMASI 1 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 1)	6
1205741	ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMASI 1 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 1)	6
1205742	MESLEKİ STAJ	3
1205744	MOBİL HARİTALAMA SİSTEMLERİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 4)	3
1205745	DGNSS VE RTK CORS AĞLARI (TEKNİK SEÇMELİ DERS 5)	3

Ek 2'in devamı

(DÖNEM 8)	Dersin Adı	AKTS(ECTS)
Dersin Kodu		
1205807	TAŞINMAZ HUKUKU	4
1205810	ARAZİ TOPLULAŞTIRMA PROJESİ	6
1205813	MESLEKİ ETİK	4
1205814	UYDU JEODEZİSİ	4
1205815	SU YAPILARI (TEKNİK SEÇMELİ DERS 6)	2
1205816	ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA (TEKNİK SEÇMELİ DERS 6)	2
1205820	DİJİTAL FOTOGRAMETRİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 7)	4
1205823	MEKANSAL ANALİZ ÇALIŞMALARINDA UZAKTAN ALGILAMA UYGULAMALARI (TEKNİK SEÇMELİ DERS 7)	4
1205824	JEODEZİ UYGULAMASI 2 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 2)	6
1205825	FOTOGRAMETRİ UYGULAMASI 2 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 2)	6
1205826	ÖLÇME TEKNİĞİ UYGULAMASI 2 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 2)	6
1205827	KARTOGRAFYA UYGULAMASI 2 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 2)	6
1205828	ARAZİ YÖNETİMİ UYGULAMASI 2 (SEÇMELİ HARİTA MÜHENDİSLİĞİ UYGULAMASI 2)	6
1205830	UYDU FOTOGRAMETRİSİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 7)	4
1205831	KÜTLE HAREKETLERİ VE LEVHA TEKTONİĞİ (TEKNİK SEÇMELİ DERS 6)	2

## Erciyes Üniversitesi Lisans Eğitim Ders Kataloğu

SINIF: 2 DÖNEM: GÜZ		Kısaltmalar: PSDS: Paketten Seçilecek Ders Sayısı PSKM: Paketten Seçilecek Kredi Miktarı								
Ders Kodu	Ders Adı (Türkçe)	Müf.No	T	P	K	AKTS	Tip	Op.	PSDS	PSKM
HM 201	COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ	2017	2	0	4	4	Z			
HM 203	BİLGİ SİSTEMLERİNDE YAZILIM UYGULAMALARI	2017	3	0	4	4	Z			
HM 205	KONUM ÖLÇMELERİ	2017	3	0	5	5	Z			
HM 207	TAŞINMAZ HUKUKU	2017	2	0	3	3	Z			
HM 209	BİLGİSAYAR DESTEKLİ TASARIM	2017	4	0	4	4	Z			
HM 553	İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ I	2017	2	0	2	2	Z			
MAT 201	MÜHENDİSLİK MATEMATİĞİ-III	2017	3	0	5	5	Z			
MAT 203	ANALİTİK GEOMETRİ-I	2017	2	0	3	3	Z			
<b>KREDİ TOPLAMI 30 / 90</b>										
SINIF: 2 DÖNEM: BAHAR		Kısaltmalar: PSDS: Paketten Seçilecek Ders Sayısı PSKM: Paketten Seçilecek Kredi Miktarı								
Ders Kodu	Ders Adı (Türkçe)	Müf.No	T	P	K	AKTS	Tip	Op.	PSDS	PSKM
HM 202	GÖRÜNTÜ İŞLEME	2017	2	0	3	3	Z			
HM 206	YÜKSEKLİK ÖLÇMELERİ	2017	2	0	4	4	Z			
HM 208	OPTİMİZASYON TEKNİKLERİ	2017	2	0	3	3	Z			
HM 210	MESLEKİ YABANCI DİL	2017	2	0	2	2	Z			
HM 212	KADASTRO TEKNİĞİ	2017	2	0	4	4	Z			
HM 554	İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ II	2017	2	0	2	2	Z			
MAT 202	MÜHENDİSLİK MATEMATİĞİ-IV	2017	3	0	5	5	Z			
MAT 204	ANALİTİK GEOMETRİ-II	2017	2	0	3	3	Z			
MAT 206	İSTATİSTİK	2017	2	0	4	4	Z			



Ek 2'in devamı

SINIF: 4 DÖNEM: GÜZ		Kisaltmalar: PSDS: Paketten Seçilecek Ders Sayısı PSKM: Paketten Seçilecek Kredi Miktarı								
Ders Kodu	Ders Adı (Türkçe)	Müf.No	T	P	K	AKTS	Tip	Op.	PSDS	PSKM
3 / 6		16.8.2017								
HM 403	UZAKTAN ALGILAMADA YAZILIM UYGULAMALARI	2017	2	0	4	4	Z			
HM 405	BİLGİ SİSTEMLERİNDE SAYISAL YÖNTEMLER	2017	2	0	3	3	Z			
HM 407	GAYRİMENKUL DEĞERLEME	2017	2	0	3	3	Z			
HM 409	MÜHENDİSLİK UYGULAMALARI-I	2017	2	0	3	3	Z			
HM 411	TASARIM VE UYGULAMA	2017	0	3	4	4	Z			
HM 413	İMAR BİLGİSİ	2017	2	0	4	4	Z			
HM 415	STAJ I	2017	0	0	6	6	Z			
SEÇ 1	SEÇMELİ DERSLER (GÜZ)	2017	2	0	3	3	S		1	
HM 501	SAYISAL ARAZI MODELLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 502	MADENCİLİK ÖLÇMELERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 503	BİLGİ SİSTEMİ UYGULAMALARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 505	İNSAN İLİŞKİLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 506	YAPAY ZEKA	2017	2	0	3	3	S			
HM 507	ENDÜSTRİYEL HARİTACILIK	2017	2	0	3	3	S			
HM 508	İLERİ KONUMLANDIRMA	2017	2	0	3	3	S			
HM 509	BİLGİ SİSTEMİ TASARIMI	2017	2	0	3	3	S			
HM 510	MEKANSAL BİLGİ HUKUKU	2017	2	0	3	3	S			
HM 511	3D ALGILAMA	2017	2	0	3	3	S			
HM 538	KADASTRO UYGULAMALARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 548	SPL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 555	YOL BİLGİSİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 504	BİLGİSAYARDA GÖRME	2017	2	0	3	3	S			
HM 512	TAŞINMAZ YÖNETİMİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 513	ELEKTRO-OPTİK ÖLÇME SİSTEMLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 514	ÇOK BOYUTLU VERİ ANALİZİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 515	MÜHENDİSLİK TEKNOLOJİLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 516	VERİTABANI SİSTEMLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 517	KARAYOLU TEKNİĞİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 518	ŞANTİYE BİLGİSİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 519	KENT BİLGİ SİSTEMLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 520	İMAR UYGULAMALARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 541	GİRİŞİMCİLİK II	2017	2	0	3	3	S			
HM 549	SPL İNŞAAT MUHASEBESİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 550	SPL GAYRİMENKUL MEVZUATI	2017	2	0	3	3	S			
HM 551	SPL DAR KAPSANLI SERMAYE PİYASASI MEVZUATİVE	2017	2	0	3	3	S			
HM 528	KIRSAL KALKINMA	2017	2	0	3	3	S			
HM 539	COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMİ YAZILIMLARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 525	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI	2017	2	0	3	3	S			
HM 529	YÜZEYALTI HARİTALAMA	2017	2	0	3	3	S			
HM 530	OPTİMİZASYON YÖNTEMLERİ VE PROGRAMLAMA	2017	2	0	3	3	S			
HM 531	KONUMSAL BİLGİ SİSTEMLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 532	BİLİMSSEL ARAŞTIRMA TEKNİKLERİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 534	MÜHENDİSLİK ETİĞİ	2017	2	0	3	3	S			
5 / 6		16.8.2017								
HM 535	HARİTACILIK TARİHİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 536	KAMULAŞTIRMA TEKNİĞİ	2017	2	0	3	3	S			
HM 537	KENTSEL DÖNÜŞÜM	2017	2	0	3	3	S			
HM 556	VERİ MADENCİLİĞİ	2017	2	0	3	3	S			

## Ek 3. Kamulaştırma kapsamında bedel tespitinde yararlanılan kanunlar

TARİH	YASA	BEDEL TESPİTİNE YÖNELİK İLGİLİ MADDELER
1924	Köy Kanunu (442)	Madde 44- Değer Pahasıyla Satın Alma
1934	Tapu Kanunu (2644)	Madde 17- Taşınmaz Kıymetlerinin Takdiri Ve İkinci Derece Tasdiki
1961	Vergi Usul Kanunu (213)	Madde 308- Arazi Kıymeti Tahmin Esası Madde 309- Arazi Kıymetinin Takdirindeki Esaslar
1961	Gelir Vergisi Kanunu (213)	Madde 73- Emsal Kira Bedeli
1964	Harçlar Kanunu (492)	Madde 57- Tapu Kadastro Harçları Madde 61- Değer Esası Madde 63- Kayıtlı Değer, Emlak Vergisi Değeri
1964	Arsa Üretimi Ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun (1169)	Madde 2- Güncel İhale Değerleri Ve Emsal Değer/Arsa Stoku Madde 13- Değer Artışlarının Vergilendirmede Dikkate Alınmasını Sağlamak
1965	Kat Mülkiyeti Kanunu (634)	Madde 3- Bağımsız Bölümlerin Arsa Payları Değerleri İle Oranlı Olarak Tahsis Edilmesi
1970	Emlak Vergisi Kanunu (1319)	Madde 29- Vergi Değeri
1981	2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Harcamalara Katılma Payları İle İlgili Hükümlerin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik	Madde 20- Vergi Değeri Deyimi
1982	T.C. Anayasası	Madde 35- Mülkiyet Hakkı Madde 46- Kamulaştırma, Kamu Yararı, Kamulaştırma Bedeli Madde 47- Devletleştirme ve Özelleştirme, "Gerçek Karşılık (Değer)"
1983	1983 Kamulaştırma Kanunu (2942)	Madde 11- Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Esasları Madde 15- Kamulaştırma Bilirkişiliği
1983	Devlet İhale Yasası (2886)	Madde 75- Ecrimisil Ve Tahliye
1984	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)	Ek Madde 7-Madde İle İlgili Gayrimenkullerin Değerinin Başbakanlık Tarafından Belirlenmesi
1984	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083)	Madde 6- Kamulaştırma
1985	İmar Kanunu (3194)	Madde 17- Kamulaştırma Bedeli Takdiri
1987	Kadastro Kanunu (3402)	Madde 36- Kadastro Ve Dava Harcı İle Yargılama Giderlerine Esas Olmak Üzere Kadastro Komisyonunca Kıymet Takdiri Yapılması
2001	2001 Türk Medeni Kanunu (4721)	Madde 899- Değer Biçilmesi Madde 904- Sorumluluğun Sınırı
2001	Hazine Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)	Madde 4- Hazineye Ait Taşınmaz Malların Satışı Ek Madde 3- Hazine Taşınmazlarının Bazı Özel Yatırımlara Tahsis Edilmesi
2002	Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Taşınmaz Mal İktisabı, Satışı, Kiraya Verilmesi, Devri, İntikali, Trampa Ve İrtifak Hakkı Tesisine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	Madde 7- Arazi Ve Arsaların Maliyet Hesabı Madde 10- Trampa
2004	Tapu Sicil Tüzüğü	Madde 39- Değerlendirme Komisyonu Madde 40- İpotekli Borç Senedi İçin Değer Belirleme Madde 41- İrat Senedi İçin Değer Belirleme Madde 42- Taşınmaz Malın Gelir Değerinin Belirlenmesi Madde 43- En Yüksek Değerin Belirlenmesi

## Ek 3'nin devamı

2005	Belediye Kanunu (5393)	Madde 73- İmar Uygulaması Yapılan Alanlardaki Taşınmazların Değerinin Tespit Edilmesi Ve Bu Değer Üzerinden Hak Sahiplerine Dağıtım Yapılması
2012	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (6292)	Madde 6- Satış Bedelinin Belirlenmesi Madde 12- Tarım Arazilerinde Atış Bedelinin Belirlenmesi
2012	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)	Madde 6- (1) Rayiç Bedelinin Tespiti Madde 6- (5) Taşınmaz Mülkiyetinin Menkul Değere Dönüştürülmesi Madde 6- (7) Bu Kanun Çerçevesinde Dönüştürmeye Tabi Tutulan Taşınmazların Değer Tespiti İşlemleri Madde 12- Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı Olarak Faaliyet Gösteren Lisanslı Değerleme Kuruluşları Ve Bilirkişiler Madde 16- Bu Kanun Kapsamında Açılacak Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Ve Taşınmaz Malın Tesciline İlişkin Davalarda Görev Alacak Bilirkişiler Madde 11- (1) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün Görevleri

## Ek 4. Ülkemizde kamulaştırma kapsamında bedel tespiti yapmakta olan kurumlar

BAKANLIK	BAĞLI KURUM / İLGİLİ KURULUŞLAR	TAŞINMAZ BEDEL TESPİTİ İLEİLİŞKİSİ	YASA
Tarım ve Orman	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Orman Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma/ Kiralama	Orman Kanunu (6831)
	Orman Köy İşleri Genel Müdürlüğü	Etüt/Planlama	Orman Kanunu (6831)
	Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/ Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu	Toplulaştırma/ Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü	Toplulaştırma/ Kamulaştırma	Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu (3083) Kamulaştırma Kanunu (2942)
Hazine ve Maliye	Gelir İdaresi Başkanlığı	Vergi Toplama	Vergi Usul Kanunu (213) Gelir Vergisi Kanunu (193)
	Özelleştirme İdaresi Başkanlığı	Özelleştirme	Özelleştirme Kanunu (4046)
	Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
Kültür ve Turizm	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü	Projelendirme/ Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu (5737)
Milli Savunma	Savunma Sanayi Müsteşarlığı (İnşaat Emlak ve NATO Enfrastrüktür Daire Başkanlığı)	Kamulaştırma/İmar Faaliyetleri/Satış/ Emlak Bilgi Sistemi	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Çevre ve Şehircilik	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Vergiye esas birim değer hesabı	Kadastro Kanunu (3402) Tapu Kanunu (2644) Tapu Sicil Tüzüğü
	İller Bankası Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Projelendirme / SatınAlma/	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı	Projelendirme / Kamulaştırma	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	Projelendirme	İmar Kanunu (3194) Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Milli Emlak Genel Müdürlüğü	Hazine Taşınmazlarının Yönetimi	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Yasasında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (4706)
	Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	Projelendirme/ Fizibilite	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (2863)

## Ek 4'ün devamı

Başbakanlık	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	SatınAlma/Projelendirme	Toplu Konut İdaresi Yasası (2985)
	Vakıflar Genel Müdürlüğü	Vakıf Taşınmazlarının Kiralama ve Satışı	Vakıflar Kanunu (5737)
	Sermaye Piyasası Kurulu	Değerleme Mevzuatı/Değerleme Uzmanları	Sermaye Piyasası Kanunu (2499)
İçişleri	Valilikler	Projelendirme	İl Özel İdaresi Kanunu (5302)
	Belediyeler	Emlak Vergisi Toplama	Emlak Vergisi Kanunu(1319)
	İl Özel İdaresi	Taşınmaz Yönetimi/Yatırım	İl Özel İdari Kanunu (5302)
Sanayi ve Teknoloji	Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü	Küçük Sanayi Siteleri İçin Arsa Temini/Üst Yapılarda Destek	Endüstri Bölgeleri Kanunu (4737)
Enerji ve Tabii Kaynaklar	Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA)	Kamulaştırma/ Kiralama	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma/ Kiralama	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü (EÜAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü (TEİAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü (TEDAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi (BOTAŞ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü (TPAO)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü (TKİ)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Türkiye Taşkömürü Kurumu Genel Müdürlüğü (TTK)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü (ETİ MADEN)	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
Ulaştırma ve Altyapı	Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Demiryolu Düzenleme Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	TCDD Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	DHMI Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)
	Karayolu Düzenleme Genel Müdürlüğü	Kamulaştırma	Kamulaştırma Kanunu (2942)

Ek 5. Takyidatlı tapu belgesi örneği

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:38:54	2014-25145	20141106-624-F01223	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki		
Zemin No	81418306	CIR / Sayfa No	235 / 23140	
İ / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 4554	
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	10998,00000	
Mahalle / Köy Adı	AYDINLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇALILIK	
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TUZLA KADASTRO MAHKEMESİNİN 12/11/2004 TARİH VE 2003/1 ESAS VE 2004/2 KARAR SAYILI KEŞİNLİŞMİŞ MAH. LAMİNA EKLI KROKIDEKİ ORMAN TAHCİT SINIRI HATALIDIR		19.11.2007 - 10182	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Mahkeme Kararı ile Satış (Sufa Gibi) - 24.6.2013 - 9049		
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T. 19/06/1984 Y. 1696		19.06.1984 - 1696	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 19/06/1984 Y. 1697		19.06.1984 - 1697	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 13/09/1995 Y. 2461		13.09.1995 - 2461	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 06/04/1989 Y. 1290		06.04.1989 - 1290	
Beyan	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 23/09/1991 Y. 7255		23.09.1991 - 7255	
Şerh	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP, 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİNE GÖRE ŞERH 26/02/1992 Y. 1706		25.11.1992 - 1706	
Beyan	3635 M2 LİK KISIM ORMAN SAHASINDA KALMAKTADIR. 30/10/1995 Y. 4281		30.10.1995 - 4281	
Rapor Tarihi / Saati : 06.11.2014 / 17.04				
				1

Ek 6. Çömlekçi Mahallesiine ait (%52 oranında tamamlanan kısım) kurum ve kesinleşen mahkeme karar bedellerinin karşılaştırılması

Ada/Parsel	K. Giren Alan (M) <sup>2</sup>	Niteliği	TOKi m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Kesinleşen Mahkeme Kararı m <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Parselin Ada İçerisindeki Konumu	Parselin Gördüğü Sokak / Cadde	Yılı
354/9	53,59	Altında Dükkan Olan Kargir Ev	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.400 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
354/10	47,20	Avlulu Kargir İki Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Nazar Sokak	-
354/11	87,34	Avlulu Ahşap Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Nazar Sokak	2014
354/12	117,97	2 katlı Bina ve Arsası	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Yetenekli Sokak	2014
354/22	41,35	Kargir Dükkan	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.200 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
355/12	93,95	Avlulu Kargir Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	2.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Yetenekli Sokak	-
355/13	457,68	Kuyulu Bahçeli Kargir Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/14	37,54	Arsa	1.350 TL/m <sup>2</sup>	2.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/15	240,56	Bahçeli Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.300 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/16	161,93	Avlulu Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.112,50 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	2015
355/17	78,06	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Tellitabya Sokak	2014
355/18	60,03	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/19	49,84	Üzerinde Ahşap Ahır Olan Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	1.800 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
355/20	98,21	Avlulu Kargir İki Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	1.984 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	2014
355/34	21,11	Müşterek Yol	-	-	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
355/35	112,91	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
356/1	108,10	Altında İki Dükkanı ve Ardiyesi Olan Kargir Ev	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.650 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Nazar Sokak	-
56/4	56,41	Altında Kahve Olan Kargir Ev	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.250 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
356/5	53,65	Avlulu Kargir Ev	4.000 TL/m <sup>2</sup>	4.150 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Yetenekli Sokak	2014
356/6	122,80	Kargir Bina ve Arsası	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.675 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
356/8	150,44	Kargir Bina ve Arsası	1.350 TL/m <sup>2</sup>	4.070,90 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Yetenekli Sokak	-
356/9	39,28	Ahşap Dükkan	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.848,52 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
356/10	125,82	Kargir Bina ve Arsası	1.350 TL/m <sup>2</sup>	5.000 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Yetenekli Sokak	-

## Ek 6'nın devamı

356/12	137,68	Arsa	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.400 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/5	118,00	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.000 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/6	19,52	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.000 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/7	35,06	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.500 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/12	232,91	Altında Dükkan Olan Kargir Ardiye	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.375 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/13	134,15	Kargir İki Dükkan	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.600 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	2014
357/19	50,20	Avlulu Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.370 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-
357/20	71,81	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.070 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-
357/21	82,35	Avlulu Kargir İki Ev ve Ahşap Mutfak	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.200 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
357/22	66,01	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.550 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-
357/24	246,29	Kuyusu ve Arsası Olan Avlulu Ahşap Ev	1.350 TL/m <sup>2</sup>	3.000 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Yetenekli Sokak	-
357/25	162,18	Avlulu Ahşap Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.000 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
357/26	172,26	Kargir Ev ve Arsası	1.350 TL/m <sup>2</sup>	4.136 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Yetenekli Sokak	2014
357/28	237,59	Avlulu Kargir İki Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.100 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	2014
357/33	677,27	Tarla	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.200 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
357/38	125,11	Arsa	4.000 TL/m <sup>2</sup>	5.120 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
357/39	130,07	Altında Bir Dükkan ve Altı Katlı Kargir Otel	4.000 TL/m <sup>2</sup>	6.750 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Çömlekçi Caddesi	2014
357/40	540,29	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	4.180 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
360/1	449,99	Kargir Yazıhanesi Olan Ahşap Baraka ve Arsa	3.500 TL/m <sup>2</sup>	5.120 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Çömlekçi Caddesi	-
360/7	1501,76	Arsa	3.500 TL/m <sup>2</sup>	5.250 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Çömlekçi Caddesi	2014
772/1	172,06	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.470 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel		-
772/2	198,74	Mutfağı Olan Avlulu Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-
772/3	175,39	Avlulu Kargir Ev ve Su Kuyusu	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.350 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-



## Ek 6'nın devamı

772/5	53,66	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.320 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	-
772/6	45,80	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.780 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	2014
772/7	40,40	Avlulu Kargir Ahr	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.830 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Tellitabya Sokak	2014
772/8	85,70	Avlulu Kargir İki Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.350 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	2014
772/32	237,46	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	-
772/33	218,74	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Kalafatoğlu Sokak	-
772/34	355,41	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.770 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
772/38	105,16	Altında Dükkanı Olan Dört katlı Kargir Apartman	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.080 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Tellitabya Sokak	2014
772/39	136,18	Kargir Bina ve Arsası	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.400 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Sokak Bilgisi Yok	2014
772/40	149,44	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.770 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Vefakar Sokak	-
772/48	120,33	Dört Katlı Dört Daireli Kargir Apartman	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.570 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Tellitabya Sokak	-
772/49	149,44	Bahçeli Kargir Ev	1.500 TL/m <sup>2</sup>	3.590 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Vefakar Sokak	-
773/49	76,95	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.340 TL/m <sup>2</sup>	Ara Parsel	Vefakar Sokak	
773/50	79,75	Kargir Ev	1.250 TL/m <sup>2</sup>	3.460 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Vefakar Sokak	2014
773/54	241,85	Arsa	1.250 TL/m <sup>2</sup>	2.800 TL/m <sup>2</sup>	Köşe Parsel	Tellitabya Sokak	

## ÖZGEÇMİŞ

29.12.1986 tarihinde Mustafa Kemal Paşa'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Trabzon'da tamamladı. 2004 yılında girmiş olduğu Karadeniz Teknik Üniversitesi Trabzon Meslek Yüksekokulu'nu 2006 yılında tamamladı. 2007 yılında girmiş olduğu DGS sınavında Karadeniz Teknik Üniversitesi Gümüşhane Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü kazanarak 2010 yılında lisans eğitimini tamamladı. 2010-2012 yılları arasında özel sektörde harita, kamulaştırma ve kentsel dönüşüm projelerinde Serbest Harita ve Kadastro Mühendisi olarak görev aldı. 2012 yılı itibarı ile yine özel sektörde taşınmaz değerlendirme firmalarında değerlendirme uzmanı / harita mühendisi olarak çalışma hayatına devam etmektedir. Bekar olup, orta derecede İngilizce bilmektedir.