

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**





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



**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce**

**Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : / /**

**Tezin Savunma Tarihi : / /**

**Tez Danışmanı :**

**Trabzon**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında  
Demet BAKAN Tarafından Hazırlanan**

**KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA DEĞERLEME SÜRECİNİN İNCELENMESİ**

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 21 / 05 / 2019 gün ve 1805 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**



The image shows three handwritten signatures in blue ink, each placed above a horizontal dotted line. The top signature is the most prominent and appears to be 'Bayram Uzun'. The middle signature is 'Faik Ahmet Sesli' and the bottom one is 'Volkan Yildirim'.

**Prof. Dr. Asim KADIOĞLU  
Enstitü Müdürü**

## ÖNSÖZ

Karayolları kamulaştırma sürecinde yaşanan sorunların başında gelen taşınmaz mal bedellerinin belirlenmesine ilişkin irdelemeyi konu edinen “KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA DEĞERLEME SÜRECİNİN İNCELENMESİ” adlı yüksek lisans çalışmamı yapmama öncülük eden, bilgilerini ve tecrübelerini paylaşmayı esirgemeyen saygıdeğer hocam Prof. Dr. Bayram UZUN’a teşekkürü borç bilirim.

Tez çalışmamın her aşamasında yol gösteren Nuray UZUN KUŞDİL’e, yardımlarını esirgemeyen mesai arkadaşlarım Ogün BAYRAM, Büşra AKBAŞ, Hazal ÖZDEMİR’e ve manevi olarak her zaman yanımda olan aileme teşekkür ederim.

Demet BAKAN  
Trabzon 2019

## TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA DEĞERLEME SÜRECİNİN İNCELENMESİ” 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. 10/06/2019

Demet BAKAN

## İÇİNDEKİLER

|   | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|---|------------------------|
| ÖNSÖZ.....  | III                    |
| TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....                               | IV                     |
| İÇİNDEKİLER.....  | V                      |
| ÖZET .....  | VIII                   |
| SUMMARY.....  | IX                     |
| ŞEKİLLER DİZİNİ .....                                   | X                      |
| TABLolar DİZİNİ.....                                    | XI                     |
| SEMBOLLER DİZİNİ .....                                  | XII                    |
| 1. GENEL BİLGİLER.....                                  | 1                      |
| 1.1. Giriş .....  | 1                      |
| 1.2. Problemin Tanımı .....                             | 2                      |
| 1.3. Çalışmanın Amacı .....                             | 2                      |
| 1.4. Metodoloji.....                                    | 2                      |
| 1.5. Kamulaştırma Kavramı.....                          | 3                      |
| 1.6. Kamulaştırmanın Unsurları .....                    | 4                      |
| 1.7. Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....             | 4                      |
| 1.8. Kamulaştırma Türleri.....                          | 5                      |
| 1.8.1. Olağan Kamulaştırma .....                        | 5                      |
| 1.8.2. İstisnai Kamulaştırma .....                      | 6                      |
| 1.8.2.1. Trampa Yolu ile Kamulaştırma .....             | 6                      |
| 1.8.2.2. Kısmen (Kısmi) Kamulaştırma.....               | 6                      |
| 1.8.2.3. Acele Kamulaştırma .....                       | 8                      |
| 1.9. Kamulaştırma Süreci .....                          | 9                      |
| 1.9.1. Kamulaştırma Planı .....                         | 11                     |
| 1.9.2. Kamu Yararı Kararı .....                         | 11                     |
| 1.9.2.1. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler .....      | 11                     |
| 1.9.2.2. Kamu Yararı Kararı Onay Mercileri.....         | 12                     |
| 1.9.2.3. Onay Gerektirmeyen Kamu Yararı Kararları ..... | 13                     |
| 1.9.3. Tapu Siciline İdari Şerh .....                   | 13                     |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| 1.9.4.     | Kamulaştırma Bedelinin Tespiti .....                                       | 13 |
| 1.9.5.     | Taşınmaz Mal Sahibine Kamulaştırmanın Tebliğ Edilmesi .....                | 15 |
| 1.9.6.     | Satınalma Usülleri .....   | 16 |
| 1.9.6.1.   | Kamulaştırmatsız El Atma .....   | 16 |
| 1.9.6.1.1. | Kamulaştırmatsız El Atmanın Şartları .....                                 | 17 |
| 1.9.6.1.2. | Kamulaştırmatsız El Atmanın Sayılmayan İşlemler .....                      | 18 |
| 1.9.6.2.   | Anlaşma (Uzlaşma) .....  | 18 |
| 1.9.6.3.   | Bedel Tespit ve Tescil Davası .....  | 20 |
| 1.9.6.4.   | Acele Kamulaştırma .....   | 22 |
| 2.         | YAPILAN ÇALIŞMALAR .....   | 23 |
| 2.1.       | Çalışma Alanı .....  | 23 |
| 2.2.       | Taşınmaz Değerleme Süreci .....  | 24 |
| 2.2.1.     | Kamulaştırmaya Konu Taşınmazlara İlişkin Bilgiler .....                    | 24 |
| 2.2.1.1.   | Taşınmazların Listesi .....  | 24 |
| 2.2.1.2.   | Taşınmazların Mevkii, Niteliği ve İmar Durumu .....                        | 28 |
| 2.2.1.3.   | Taşınmazların Belediye Hizmetlerinden Yararlanma Durumu .....              | 28 |
| 2.2.1.4.   | Kamulaştırılacak Parsellerde Kamulaştırma sonrası Değer Artışı-Azalışı.... | 28 |
| 2.2.2.     | İdarece Yapılan Taşınmaz Değerlemesi .....                                 | 29 |
| 2.2.2.1.   | Emsal Parseller .....  | 29 |
| 2.2.2.2.   | Kamulaştırılan Parseller ile Emsal Parselin Vergi Beyanı Değerleri .....   | 31 |
| 2.2.2.3.   | Kamulaştırılan Parseller ile Emsal Parsellerin Karşılaştırılması .....     | 31 |
| 2.2.2.3.1. | Emsal-1 ile Kamulaştırılacak Parsellerin Karşılaştırılması .....           | 32 |
| 2.2.2.3.2. | Emsal-2 ile Kamulaştırılacak Parsellerin Karşılaştırılması .....           | 33 |
| 2.2.2.4.   | Kıymet Takdir Komisyonunca Belirlenen Taşınmaz Bedelleri.....              | 33 |
| 2.2.3.     | Mahkemece Yapılan Taşınmaz Değerlemesi .....                               | 37 |
| 2.2.3.1.   | Emsal Parseller .....  | 37 |
| 2.2.3.1.1. | Emsal-1 İncelemesi.....  | 38 |
| 2.2.3.1.2. | Emsal-2 İncelemesi.....  | 38 |
| 2.2.3.1.3. | Emsal-3 İncelemesi.....  | 38 |
| 2.2.3.1.4. | Emsal-4 İncelemesi.....  | 38 |
| 2.2.3.1.5. | Emsal-5 İncelemesi.....  | 39 |
| 2.2.3.2.   | Mahkemece Belirlenen Taşınmaz Bedelleri .....                              | 39 |
| 2.2.3.3.   | Yargısal Denetim .....   | 51 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 3.   | BULGULAR VE İRDELEMELER .....   | 59 |
| 3.1. | Değerlemede Vergi Beyanı Kullanımının İrdelenmesi .....                               | 59 |
| 3.2. | Değerlemede Emsal Seçiminin İrdelenmesi .....   | 59 |
| 3.3. | Birden Fazla Bilirkişi Raporuna İhtiyaç Duyulmasının İrdelenmesi .....                | 59 |
| 3.4. | Bedel Tespit ve Tescil Davalarının Farklı Mahkemelerde Görülmesinin İrdelenmesi ..... | 60 |
| 3.5. | Yargısal Denetimin İrdelenmesi .....  | 60 |
| 4.   | SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....   | 61 |
| 5.   | KAYNAKLAR .....   | 62 |

ÖZGEÇMİŞ





Yüksek Lisans Tezi

## ÖZET

### KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMASINDA DEĞERLEME SÜRECİNİN İNCELENMESİ

Demet BAKAN

Karadeniz Teknik Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı  
Danışman: Prof. Dr. Bayram UZUN  
2019, 63 Sayfa,

Ülkemiz sürekli gelişmekte ve ulaşım ağına sürekli yeni yollar eklenmektedir. Bu yolların proje aşamasını geçerek uygulanabilmesi için kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Kamulaştırma devlet veya tüzel kişiler tarafından resen yapılan bir işlemdir. Fakat taşınmaz bedelleri konusunda vatandaşlarla uyumsuzluk yaşanmaktadır. Taşınmaz bedelleri konusundaki uyumsuzluk kamulaştırma sürecinin en önemli problemlerinden biridir. Taşınmaz mal sahipleri ve idare arasında anlaşma sağlanamadığından konu mahkemeye intikal etmektedir.

Bu tez çalışması kapsamında karayolları kamulaştırmasında değerlendirme süreci, örnek bir kavşak kamulaştırma dosyası üzerinden incelenmiştir. Bu proje kapsamında idare ve mahkemece belirlenen değerlere ait bilgiler verilerek değer haritaları oluşturulmuştur. Birlikçi heyet raporları incelenip yaşanan problemler tespit edilmiştir. Problemlere yönelik olarak çözüm önerileri sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Taşınmaz Değerlemesi, Kamulaştırma Süreci, Mahkeme Birlikçi Raporu

Master Thesis

**SUMMARY**

**INVESTION OF VALUATION PROCESS IN EXPROPRIATION OF  
HIGHWAYS**

Demet BAKAN

Karadeniz Technical University  
The Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Geomatics Engineering Graduate Programme  
Supervisor: Prof. Dr.Bayram UZUN  
2019, 63 Pages

Our country is constantly developing and new roads are being added to the transportation network. Expropriation needs to be carried to out in order to implement these roads through the project phase. Expropriation is a self-made procedure by state or legal entities. However, there are conflicts with citizens on the prices of real estate price. The dispute over the real estate prices is one of the most important problems of the expropriation process. As the agreement between citizens and the management can not be reached, the issue is brought to court.

In this thesis study, valuation process in highways expropriation is examined through a sample intersection expropriation dossier. In the scope of this project, value maps were prepared by giving information about administration and court values. Expert reports were examined and the problems were determined. Solution proposals for problems are presented.

**Key Words:** Expropriation, Land Valuation, Process of Expropriation, Court  
Expert Report

## ŞEKİLLER DİZİNİ

|   | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|---|------------------------|
| Şekil 1. Kısmen kamulaştırma örnek röleve krokisi.....                                    | 7                      |
| Şekil 2. Kamulaştırma akış diyagramı (URL-3, 2019).....                                   | 10                     |
| Şekil 3. Acele kamulaştırma iş akışı (Çağla vd., 2016).....                               | 22                     |
| Şekil 4. Kamulaştırma öncesi ve sonrası google earth görüntüsü .....                      | 23                     |
| Şekil 5. Parsellerin işli olduğu google earth görüntüsü .....                             | 24                     |
| Şekil 6. İdarenin seçtiği emsal parsellerin google earth görüntüsü .....                  | 30                     |
| Şekil 7. İdarece belirlenen bedeller ile oluşturulan değer haritası .....                 | 36                     |
| Şekil 8. Mahkemece seçilen ve kullanılan emsal parsellerinin google earth görüntüsü ..... | 37                     |
| Şekil 9. Mahkemece belirlenen bedeller ile oluşturulan değer haritası .....               | 50                     |
| Şekil 10. Yargısal denetime tabi olan dosyaların oranlarını gösteren grafik.....          | 57                     |
| Şekil 11. Yargıtay kararlarının oranlarını gösteren grafik .....                          | 57                     |
| Şekil 12. Yargıtay'ın bozulma kararı verme nedenlerine ait oranları gösteren grafik..     | 58                     |

## TABLÖLAR DİZİNİ

|  | <b><u>Sayfa No</u></b> |
|--|------------------------|
| Tablo 1. Taşınmazların listesi .....                   | 25                     |
| Tablo 2. İdarenin seçtiği emsal parseller .....        | 29                     |
| Tablo 3. İdare değerlendirme tablosu.....              | 34                     |
| Tablo 4. Mahkeme bilirkişi heyet rapor sonuçları ..... | 40                     |
| Tablo 5. Yargısal denetim sonuçları .....              | 54                     |



## SEMBOLLER DİZİNİ

|                |  |
|----------------|--|
| AHM            | : Asliye Hukuk Mahkemesi                   |
| DOP            | : Düzenleme Ortaklık Payı                  |
| IBAN           | : Uluslararası Bankacılık Hesap Numarası   |
| KİBK           | : Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı     |
| K.K.           | : Kamulaştırma Kanunu                      |
| KYK            | : Kamu Yararı Kararı                       |
| m              | : Madde                                    |
| m <sup>2</sup> | : Metre kare                               |
| TEDAŞ          | : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi  |
| TEFE           | : Toptan Eşya Fiyat Endeksi                |
| TEİAŞ          | : Türkiye Elektrik İletişim Anonim Şirketi |
| TL             | : Türk Lirası                              |
| TÜFE           | : Tüketici Fiyatları Endeksi               |
| ÜFE            | : Üretici Fiyatı Endeksi                   |

## 1. GENELBİLGİLER

### 1.1. Giriş

Ülkemizde nüfusuna bağlı olarak şehirleşme giderek artmaktadır. Bunun sonucunda mevcut yaşam alanları ve ulaşım ağları yetersiz kalmaktadır. Ayrıca yeni yaşam alanları için yeni ulaşım ağlarının da oluşturulması gerekmektedir. Buna ek olarak mevcut ulaşım ağları göz önünde bulundurulduğunda insanların artan nüfusla beraber trafikte harcadıkları vakit de artmakta ve tüm bu problemlerin çözümü için ulaşım ağlarının konu olduğu projeler tasarlanmaktadır.

Söz konusu projelerin hayata geçirilebilmesi -ulaşım problemlerinin çözülebilmeleri için devlet ve kamu tüzel kişilerinin kendi tasarrufundaki mülkiyetler yetersiz kalmaktadır. Bu da özel mülkiyetlere olan ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır. Özel mülkiyete konu taşınmazlara ihtiyaç duyulduğu takdirde devlet ve kamu tüzel kişileri kamulaştırma işlemine başvurmaktadır.

Devletin kamu yararı gözetilen bir çalışmada kullanmak üzere şahıslara ait taşınmazları resen alması olarak bilinen kamulaştırma, bireylerin en temel hakkı olan mülkiyet hakkına dokunmaktadır (Çoban Atik, 2013).

Anayasa'nın 35. maddesi herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu belirtmekte ve bu hakların, yalnızca kamu yararı amacı ile kanunla sınırlanabileceğini öngörmekte, bunun yanı sıra Anayasa ile güvence altına alınmış mülkiyet hakkının taşınmazlar için kısıtlanmasına ilişkin yegane yol olan kamulaştırma da yine Anayasa'nın 46. maddesinde yer almaktadır (Göktepe, 2010).

Zorunlu satış yöntemi olan kamulaştırma; ülkelerin, mülkiyet ile alakalı kanun ve yönetmeliklerle, ilgili kurum ve kuruluşlara sağlanan kamulaştırma hakkı ile ortaya çıkmaktadır (Kitay, 1985). Kamulaştırma ile ilgili kanun ve yönetmeliklerin temel ilkesi olan mülkiyet kaybından dolayı oluşan zararların devlet tarafından karşılanmasına uyulup uyulmadığı bir problem olarak ortaya çıkmakta ve tartışma konusu olmaktadır (Akyol vd., 1992). Bununla beraber devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırma işlemini gerçekleştirirken kamulaştırma süreçlerindedir problemlerin olduğu aşikardır. Bu problemlerin en başında kamulaştırmaya konu taşınmazların bedellerinin tespiti gelmektedir.

Ülkemizde neredeyse tüm kamulaştırmalar, taşınmaz mal sahiplerinin teklif edilen bedeli kabul etmedikleri için dava yolu ile çözüme kavuşmakta ve bu durum da kamulaştırma sürecini bir hayli uzatmaktadır. Zaman kaybı olmaması için kamulaştırmada uygulanacak en iyi edinme usulünün -idarenin belirlediği fiyatı aşmamak üzere- pazarlık yöntemiyle satınalma olmasına karşın, bedel tespitlerini yetersiz bulan vatandaşlar için dava yolu maalesef kaçınılmazdır.

## **1.2. Problemin Tanımı**

Türkiye’de devlet ve kamu tüzel kişileri taşınmaz mal ediniminde yaygın olarak kamulaştırma yöntemini kullanmaktadırlar. Kamulaştırma sürecinde taşınmaz mal sahipleri ve idareler arasında uyuşmazlık yaşanmasının en önemli nedeni kamulaştırmaya konu taşınmaz bedelleridir. İdare ve taşınmaz mal sahipleri arasındaki bu uyuşmazlık mahkemeye taşınmaktadır. Mahkemede, bilirkişi heyetlerince yeniden taşınmaz mallara ilişkin bedel tespiti yapılmaktadır. Mahkeme bilirkişi heyetince hazırlanan raporlarda eksik bilgi, emsal seçimi gibi sorunlar yaşanmakta ve bu sebeple birden fazla bilirkişi raporuna ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla beraber kamulaştırılacak alandaki her taşınmaz tek başına bir dava konusu olduğundan bu taşınmazların bedel tescil davaları farklı mahkemelerde görülebilmektedir. Bu da birbirine komşu taşınmazların bedelleri arasında yüksek farkların çıkmasına neden olmaktadır.

## **1.3. Çalışmanın Amacı**

Yapılacak çalışmanın amacı, Türkiye’de Karayolları kamulaştırmasında değerlendirme sürecini inceleyerek konuya ilişkin kavramları açıklayıp taşınmaz mal sahipleri ile idare arasında anlaşma sağlanamayıp yargıya intikal eden taşınmaz mal değerlemesinde yaşanan sorunları irdelemek ve bu bağlamda rasyonel bir çözüm önerisinde bulunmaktır.

## **1.4. Metodoloji**

Tez kapsamında aşağıda belirtilen çalışmalar gerçekleştirilecektir:

- Kamulaştırma kavramına ve sürecine ilişkin literatür araştırması yapılarak karayolları kamulaştırma sürecine ilişkin akış diyagramının açıklanması,

- Örnek bir kavşak kamulaştırması üzerinden gidilerek değerlendirme sürecinin irdelenmesi ve kamulaştırma alanındaki taşınmazlara ait bilirkişi raporları incelenip mahkemenin belirlediği değerler ve değerlendirme sürecinde karşılaşılan sorunların belirlenmesi ve bu sorunlara ilişkin çözüm önerilerinin sunulmasıdır.

### 1.5. Kamulaştırma Kavramı

Kamulaştırma, Fransızca "expropriation" kelimesine karşılık gelmektedir. Mülkiyetten çıkarma anlamı taşıyan bir kelimedir. Kamulaştırma kelimesi yerine mülk anlamına gelen "istimlak" kelimesi de kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra Öz Türkçe akımıyla beraber kamulaştırma terimi günümüzde daha çok kullanılmaktadır (Eren, 2014).

Devlet ve kamu tüzel kişiler tarafından kamu yararının gerekli olduğu durumlarda (Yol, okul, hastane gibi kamunun ortak kullanımına hizmet eden tesislerin yapımında) özel mülkiyete tabi taşınmaz malların bir kısmına ya da tamamına kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli peşin olarak ödenerek kanunla belirlenen esas ve şartlara bağlı kalarak el konulması işlemine kamulaştırma denir.

Kamulaştırma kısaca Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılma getirilmesidir.

Kamulaştırma işlemi, özel mülkiyete konu taşınmaz sahibinin isteğine göre değil resen yapılan bir işlemdir. Özel mülkiyet sahiplerinin, devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılan kamulaştırma işlemine itiraz hakkı yoktur. Ancak kıymet takdir komisyonun belirlediği bedele itiraz hakkına sahiptir (Kaya, 2007).

Anayasa'nın 46. maddesinde kamulaştırma kavramı şu şekilde söz edilmektedir:

Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerekli olduğu durumlarda, gerçek bedel karşılıklarını peşin ödemek suretiyle, özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamını ya da bir kısmını, kanunda gösterilen usul ve esaslara göre, kamulaştırma işlemini gerçekleştirmeye ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kutmaya yetkilidir. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Fakat tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm maksadıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şeklinin taksitle olabileceği kanunla öngörülmüştür. Söz konusu hallerdeki taksitlendirme süresi beş yılı geçemez; taksitlendirme söz konusu olduğunda taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı



doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her durumda peşin olarak ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir nedenle ödeme yapılmamış kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.”

### **1.6. Kamulaştırmanın Unsurları**

- Kamulaştırmayı özel şahıslar yapamaz. Ancak ve ancak kamu tüzel kişileri ya da devlet tarafından yapılabilir.
- Kamulaştırma işlemikamu yararı nedeni ile yapılabilir. Kamu yararı olmayan hallerde kamulaştırma işlemi yapılamaz.
- Yalnızca özel mülkiyete konu taşınmazlar için kamulaştırma işlemi yapılabilir.
- Taşınmaz malın belirlenen değerinin peşinen ve nakden ödenmesi halinde yapılabilir. Bazı hallerde taksitlendirme yapılabilir ancak taksit süresi 5 yılı geçmemelidir.
- Kamulaştırma işlemi gerçekleştirilirken kanunla belirtilen usul ve esaslar mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır.
- Kamulaştırma işlemi resen yapılan bir işlemdir.
- Kamulaştırma işlemine başlamadan önce yeterli ödenek sağlanmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti, kamulaştırmayı yapan idare adına Asliye Hukuk Mahkemesinin tescil karar ile geçer (Yeniay, 2013).

### **1.7. Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi**

Kamulaştırmaya ait ilk örnekler eski çağlarda ve eski Yunan’da rastlanmıştır. 1791 tarihli Fransız büyük ihtilali de devletlerin kamulaştırma hakkını tanıdığıdır. Mevzuat anlamında kamulaştırma yasaları ilk kez 1840 yılında İngiltere’de, daha sonra 1841 yılında Fransa’da; şehir içi imar ile ilgili problemlerin çözümüne kavuşabilmesi ve şehirlerarası yol sistemlerinin oluşturulabilmesi amacıyla çıkarılmıştır.

Ülkemizdeki kamulaştırma kavramının tarihsel gelişimi cumhuriyet öncesi ve sonrası olmak üzere iki başlık altında incelenecektir:

- A. Cumhuriyet Önceki Kamulaştırma: Osmanlı dönemi zamanında çeşitli fetvalarda ve vak’a incelemelerinde mülkiyete el koyma kavramı olarak kamulaştırmadan

söz edilmektedir. Devletin kamulaştırma hakkı; mülkiyet hakkının bedele dönüştürülmesi şeklinde değil, taşınmaz mal karşılığında bedel yerine arsa ya da konut verilmesi şeklindedir. Kamulaştırmaya, Tanzimat dönemine kadar yalnızca zorunluluk gerektiren durumlarla sınırlıdır, ancak sistematik değildir. Tanzimat dönemi sonrası kamulaştırma, kavram ve uygulama olarak Avrupa ülkelerinden yapı yasasına altlık oluşturmak amacıyla aktarılmıştır. Osmanlı döneminde kamulaştırma konulu mevzuatların hepsinde, kamulaştırmanın taşınmaz malın gerçek değerinin peşin ödeme şeklinde olacağı belirtilmiştir.

- B. Cumhuriyet Saonrası Kamulaştırma: Ülkemizde; arazi edinimi yöntemleri arasında yer alan kamulaştırma, kamu yararı olması şartıyla yaygın olarak kullanılmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında kamulaştırma konulu yasalar çıkarılmıştır. Bu yasaların özünde devletin güçlendirilmesi ve kalkınma amaçları sebebiyle 1924 tarihli Anayasanın gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesi göz ardı edilmiştir. Bu olağanüstü şartlardan doğan etkenler sebebiyle bazı uygulamalarda kamulaştırılan taşınmaz malın karşılığında ödenecek bedel olarak vergi değeri esas alınmıştır (Uzun, 2000).

## **1.8. Kamulaştırma Türleri**

Kamulaştırma türleri, Olağan Kamulaştırma ve İstisnai Kamulaştırma olmak üzere iki ana başlık altında incelenmektedir. Olağan ve İstisnai kamulaştırmalara ilişkin esaslar ve şartlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında düzenlenmiştir.

### **1.8.1. Olağan Kamulaştırma**

Olağan kamulaştırma kavramına ilişkin usul ve esaslar Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesi ve devamında düzenlenmiştir (URL-1, 2019).

Kamulaştırmanın tanımında da yer aldığı gibi kamu yararının gerekli olduğu durumlarda taşınmaz mal sahibine taşınmaz değerinin peşin ve nakdi şekilde ödenerek yapılan kamulaştırmadır.

## **1.8.2. İstisnai Kamulaştırma**

Olağanüstü hallerde ya da bazı durumlarda taşınmaz mal sahibinin özellikleri sebebiyle kamulaştırma işlemlerinde çeşitli usuller uygulanmaktadır. Bunlar Trampa Yolu ile Kamulaştırma, Kısmen (Kısmi) Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma olarak İstisnai kamulaştırma başlığı altında toplanmıştır (URL-2, 2019).

### **1.8.2.1. Trampa Yolu İle Kamulaştırma**

Trampa, bir şeyin başka bir şey ile değiştirilmesi yani takas anlamına gelmektedir. Adından da anlaşıldığı üzere trampa yolu ile yani takas yolu ile taşınmazın başka bir taşınmaz ile takas edilmesi suretiyle kamulaştırmasıdır.

Kamulaştırma işlemini yapan idarenin, kamulaştırma bedeli olarak taşınmaz mal sahibine para yerine idarenin kamu hizmetleri için tahsis edilmemiş taşınmaz mallardan birini vermek istemesidir. Trampa yönteminde, taşınmaz mal sahibinin söz konusu trampa işlemini kabul etmesi gerekmektedir.

Trampaya söz konu idareye ait taşınmaz mal, kamulaştırma yapılacak taşınmaz mal sahibine ödenecek bedelin tamamını ya da bir kısmını karşılayacak şekilde verilebilir. İdareye ait taşınmaz malın bedeli komisyonca belirlenir. Kamulaştırılacak taşınmaz mal ile idareye ait taşınmaz mal arasındaki bedel farkı taraflarca (idare ve taşınmaz mal sahibi) nakit olarak karşılanır. Buna rağmen, idareye ait taşınmaz mal değeri Kamulaştırma Kanunu'nda da belirtildiği gibi kamulaştırılacak taşınmaz mal değerinin yüzde yirmisini geçemez (K.K. m.26).

Trampa işleminin gerçekleşebilmesi için taşınmaz mal sahibinin trampa yani takas yöntemini kabul etmesi gerekmektedir. Taşınmaz mal sahibinin trampa işlemini kabul etmemesi durumunda idare (kamulaştırmayı yapan kurum) hiçbir baskı yapamaz. Trampa tamamen taşınmaz mal sahibinin isteği doğrultusunda gerçekleşir.

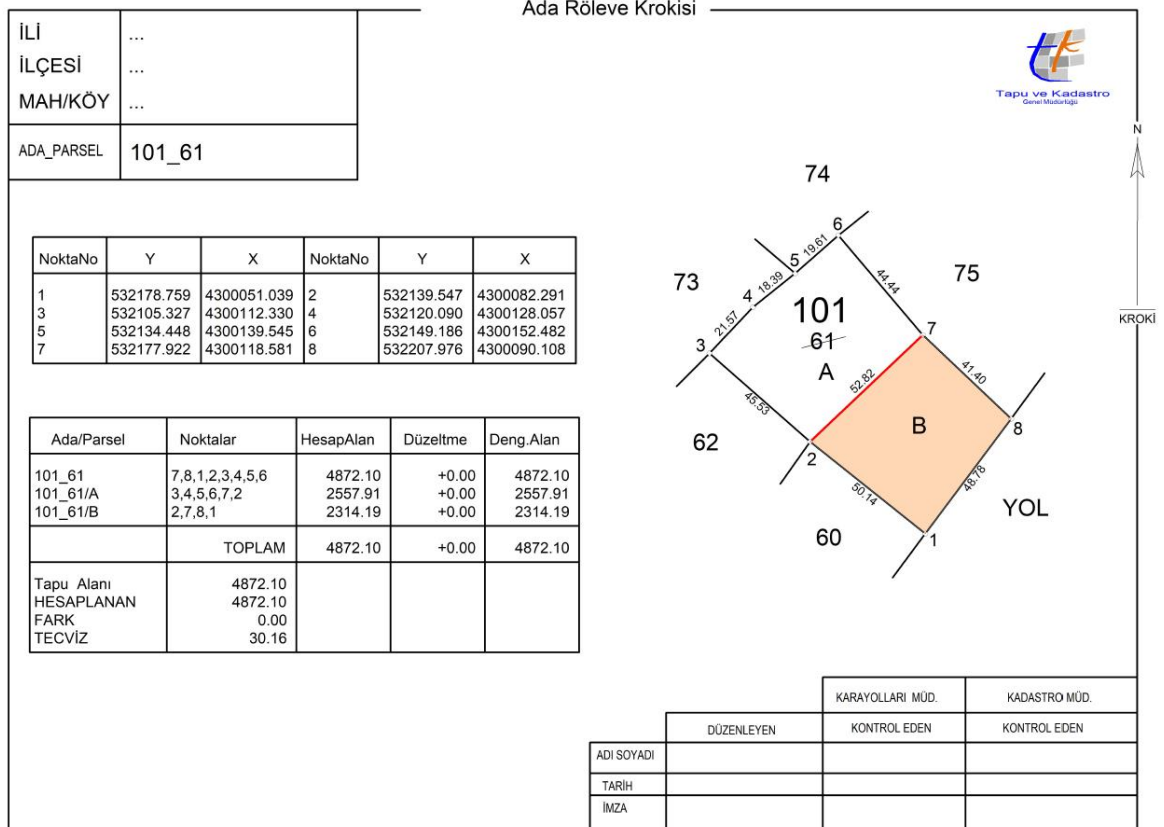
### **1.8.2.2. Kısmen (Kısmi) Kamulaştırma**

Kamulaştırma işleminde taşınmaz malın tamamının kamulaştırılabileceği gibi yalnızca bir kısmının da kamulaştırıldığı durumlar vardır. Bu durum kısmen kamulaştırma olarak adlandırılmaktadır.

Kısmen kamulaştırma olduğu durumlarda kıymet takdir komisyonu tarafından taşınmaz malın bedeli tespit edilmektedir. Sonrasında kamulaştırılan alan kadar bedeli hesaplanarak taşınmaz mal sahibine ödenmektedir.

Söz konusu yöntemde kamulaştırmaya konu taşınmaz maldan arta kalan kısım kamulaştırma sonrasında değer kaybediyor ya da elverişsiz hale geliyor ise arta kalan kısmın da değeri hesaplanıp kamulaştırma bedeline eklenir. Ancak buradaki değer kaybına kamulaştırma işleminin sebep olması gerekmektedir. Bunun yanı sıra taşınmaz maldan arta kalan kısımda kamulaştırma işlemi sonrasında kamulaştırma sebebiyle bir değer artışı meydana geliyor ise artış miktarı tespit edilerek kamulaştırma bedelinden çıkarılması gerekmektedir ki çıkarılacak bu bedel kamulaştırma bedelinin yüzde ellisinden fazla olamaz (KK m.12).

Kamulaştırılacak alan ve arta kalan alan miktarları hazırlanan röleve krokisi ya da beyanname ile net bir şekilde belirlenmektedir. Tapuda ifrazının gerçekleşmesinin ardından kamulaştırılacak kısmın tapusu idare adına, arta kalan kısmın tapusu ise taşınmaz mal sahibi ya da sahipleri adına tescil edilmektedir.



Şekil 1. Kısmen kamulaştırma örnek röleve krokisi

Kamulaştırma Kanunu'nun 12. maddesinde; kısmi kamulaştırma sonucunda geriye kalan kısım kullanılmayacak halde ise taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırma kararının tebliğ edilmesinden itibaren en geç 30 gün içerisinde kamulaştırmayı yapan kuruma yazılı başvurusu üzerine kalan kısmın kamulaştırmasının zorunluğundan bahsedilmektedir.

### 1.8.2.3. Acele Kamulaştırma

Aciliyet teşkil eden durumlarda gecikmeye olanak tanımaksızın kamulaştırma işleminin bir an önce tamamlanmasıdır. Acele kamulaştırmada öncelikli olarak bedel tespiti yapılır. Geriye kalan tüm prosedürler sonradan tamamlanır. Acele kamulaştırmadaki amaç satın alma işlemlerinin en kısa sürede gerçekleşmesidir (Eren, 2014).

Acele kamulaştırma yöntemi, kamulaştırma işleminin tamamlanmasının beklenilmesinde sorunlar yaşanabileceği durumların ortaya çıkması halinde uygulama olanağı bulmaktadır. Acele kamulaştırma, olağan kamulaştırmadan farklı olarak, kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonradan tamamlanmak üzere, öngörülen usul ve şekilde taşınmaza el konulma şeklidir (Arslanoğlu, 2013).

Acele kamulaştırma, Kamulaştırma Kanunu'nun 27'nci maddesinde belirtilen üç olağanüstü halde yapılabilir:

- 1- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacının gerekli kılınması,
- 2- Aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerin bulunması,
- 3- Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumların olmasıdır.

3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun 1. maddesinde kanunun hangi koşullarda uygulanacağı belirtilmiştir: "Seferberlik ve savaş hali ile bu hallerin henüz ilan edilmemiş olduğu ancak savaşı gerektirebilecek bir durumun meydana geldiği gerginlik ve kriz dönemlerinde yapılacak seferberlik hazırlıkları ile kıtaların toplanması hizmetleri bu Kanun hükümleri dairesinde vermeye veya yapmaya her şahıs borçludur." (Çağla vd., 2016).

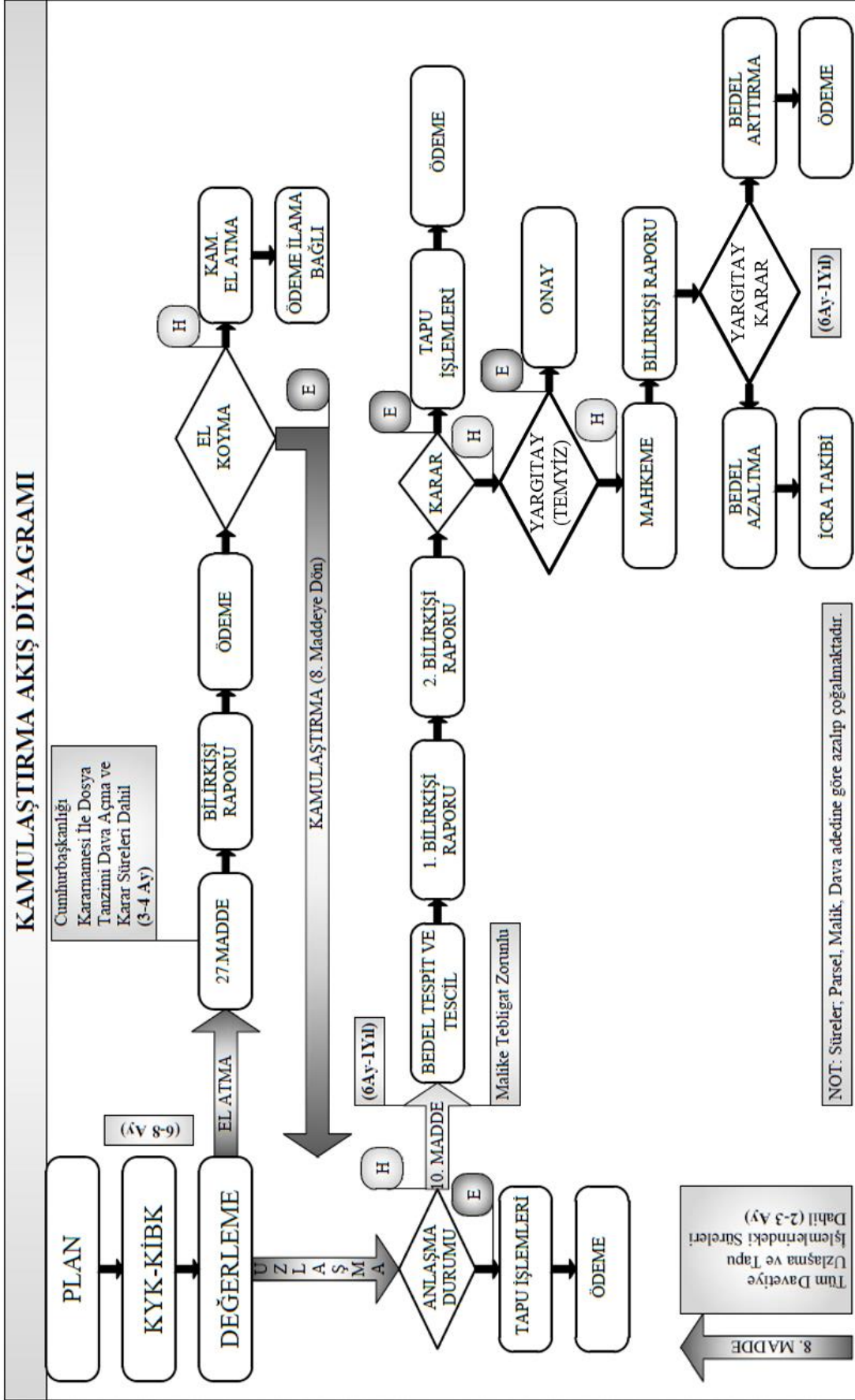
İdarenin acele kamulaştırma yapabilmesi için kesinlikle Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen üç olağanüstü halden birinin mevcut olması gerekmektedir. Eğer söz konusu olağanüstü hallerden bir tanesi bile mevcut değilse idare acele kamulaştırma yöntemine başvuramaz. Aksi durumda idari yargı tarafından kamulaştırma işlemi iptal olunur.

Kanunda belirtilen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın<sup>10</sup>. madde esasları dairesinde ve 15. madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10. maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir (KK m.27).

### **1.9. Kamulaştırma Süreci**

- Kamulaştırma işlemine başlarken öncelikle kamulaştırma bedellerini karşılayabilmek üzere ödenek temin edilir.
- Kamulaştırılacak taşınmaz malların yüzölçümlerinin, cinslerinin, sınırlarının, sahiplerinin tespiti sağlanır.
- Kamulaştırma planı çizilir ve ilgili Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylattırılır.
- Sonraki aşamada kamulaştırma işlemini yapacak idare tarafından kamu yararı verilir.
- İlgili makamlar tarafından kamu yararı kararı onaylanır.
- Kıymet takdir komisyonu kurulur.
- Kurulan komisyon tarafından kamulaştırma kanununda belirtilen usul ve esaslara göre taşınmazların bedelleri tayin edilir.
- Komisyonca belirlenen bedeller üzerinden taşınmaz mal sahipleriyle pazarlık görüşmesi yapılır.
- Anlaşma sağlanamaması durumunda 10. Madde davası yani bedel tespit ve tescil davası açılır.
- Bedel tespit ve tescil davasında, mahkeme bilirkişi heyetlerince bedel tespiti yapılır.
- Son olarak belirlenen bedeller taşınmaz mal sahiplerine ödenir ve taşınmaz malların idare adına tescili sağlanır.

Kamulaştırma sürecine ilişkin akış diyagramı Şekil 2’de gösterilmektedir.



Şekil 2. Kamulaştırma akış diyagramı(URL-3, 2019).

### **1.9.1. Kamulaştırma Planı**

Kamulaştırma planı, kamulaştırma sürecinde kamulaştırılacak yerlere ilişkin tüm bilgilerin bulunduğu teknik ve hukuki durumlarının gösterildiği şeritvari bir haritadır. Kamulaştırılacak güzergahta hangi ada parsellerin olduğunu, bunların maliklerinin, cinslerinin, kamulaştırılacak ve varsa arta kalan alan miktarlarının net bir şekilde gösterildiği plandır.

Kamulaştırma planını idare kendi bünyesindeki personellerine yaptırabileceği gibi ihale usulü ile de özel şirketlere yaptırabilmektedir. Söz konusu kamulaştırma planı hazırlandıktan sonra ilgili Kadastro Müdürlüğüne resmi yazı ile gönderilip kontrolü yaptırılmaktadır.

### **1.9.2. Kamu Yararı Kararı**

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 46.maddesinin ilk fıkrasında ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun birinci maddesinde "...devlet ve kamu tüzel kişilerini, kamu yararının gerektirdiği hallerde kamulaştırmaya yetkilidir" denilmektedir. Dolayısıyla kamulaştırma işleminin amaç unsurunu 'kamu yararı' kavramı oluşturmaktadır (Çağla vd., 2016).

Kamu yararı kararı, yapılacak kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı unsurunun olduğunu ileri süren karardır. Kamulaştırma işlemlerinin başlayabilmesi için öncesinde mutlaka ilgili makamdan "Kamu Yararı Kararı" alınması gerekmektedir.

Kamu yararı kararını verecek ve onaylacak merciler ve onay gerektirmeyen kamu yararı kararları Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 6. maddesinde düzenlenmiştir.

#### **1.9.2.1. Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler**

a) Kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri;

- 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
- Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
- Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
- İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,



- Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
- Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
- Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
- 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 Cumhurbaşkanı,
- Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Cumhurbaşkanı.

b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,

c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları ya da idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlıktır.

### **1.9.2.2. Kamu Yararı Kararı Onay Mercileri**

Kamu yararı kararı onay mercileri:

- Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,
- İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,
- Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,
- Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,
- Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,
- Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

- Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağılı oldukları bakanın,
- Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin onayı ile tamamlanır.

### **1.9.2.3. Onay Gerektirmeyen Kamu Yararı Kararları**

Kamu yararı kararı Cumhurbaşkanı ya da bakanlıklar tarafından verilmiş ise ayrıca onaylanması gerekmez.

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durum söz konusu olduğunda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır.

### **1.9.3. Tapu Siciline İdari Şerh**

Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesinde de belirtildiği gibi kamu yararı kararı alındıktan sonra kamulaştırmaya konu tüm taşınmazların tapu kayıtlarına kamulaştırmaya alındıklarına ilişkin belirtme yapmak amaçlı şerh verilmesi için ilgili Tapu Müdürlüklerine bildiri yapılması gerekmektedir.

Bildirim tarihinden itibaren taşınmaz maliklerinde değışik olduğu takdirde, mülkiyette ya da mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değışiklikleri tapu idaresi, kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemedен alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresi tarafından resen sicilden silinir (KK m.7).

### **1.9.4. Kamulaştırma Bedelinin Tespiti**

Kamulaştırmayı yapan kurum ve taşınmaz mal sahipleri arasında uyuşmazlık en çok taşınmaz mal bedelleri konusunda yaşanmaktadır. Bedel tespiti yapılırken günümüz şartlarına göre geçerli, tutarlı, adili kısa ve uzun vadeli sorunların çözümü için anlamlı bir bedel takdir edilmesine önem verilmelidir (Evren, 2012).

Kamulaştırmayı yapacak idare tarafından kamulaştırmaya konu taşınmaz malların kamulaştırma bedellerini tespit ettirmek amacıyla konuyla ilgili uzman kişi, kurum ya da kuruluşlardan rapor alarak, gerek görüldüğünde sanayi ve ticaret odalarından ve mahalli emlak satım bürolarından alacağı bilgilerden de yararlanmak suretiyle kendi bünyesi içerisinde en az üç kişiden oluşan bir ya da daha fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirilir (KK m.8).

Kıymet takdir komisyonunun görevi kamulaştırılacak taşınmaz malların bedelleri tespit ederek taşınmaz mal sahipleriyle pazarlık görüşmelerine alt yapı oluşturmaktır (Pehlivan, 2008).

Komisyon kamulaştırmaya konu taşınmazın;

- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü,
- Kıymetine etki edebilecek tüm nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun şekilde, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmazın değerini tespit ederler.

Değerin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz (KK m.11).

Kamulaştırmaya konu taşınmazlar arazide tek tek görülür, üzerindeki ağaç, bina, kuyu, çit, duvar vs. müştemilat parsel ile birlikte, resimlenir ve tutanağa bağlanır. Müştemilata ilişkin bu tutanak komisyon üyeleri ile beraber tespit esnasında komisyona eşlik eden taşınmaz sahibi ve muhtar tarafından da imzalanır.

Kamulaştırma sınırlarının belirlenmesi ve kıymet takdirine esas verilerin toplanmasına yönelik mühendislik hizmetleri İdare tarafından yapılacağı gibi bu işlerde deneyimli firmalarca mühendislik hizmet alımı yolu ile İdare denetiminde de yapılabilir. Ancak her iki durumda da kıymet takdiri, İdare bünyesinde teşekkül ettirilen kıymet takdir komisyonunca yapılır (URL-4, 2019).

Kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenecek bedeller tahmini olup olası davalar sonucunda arttırılabilmektedir.

Kıymet takdir komisyonunun yanı sıra idare tarafından, Kamulaştırma Kanunu'nun 8. Maddesinde de bahsedildiğigibi, kıymet takdir komisyonunun tespit ettiği tahmini bedel baz alınarak pazarlıkla satınalma ve trampa işlemlerini yürütmek ve neticelendirmek amacıyla, kendi personellerinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla uzlaşma komisyonunu görevlendirilir. Başka bir şekilde ifade etmek gerekirse, kıymet takdir komisyonunun belirlediği tahmini bedelden bir sonraki aşamada, devreye uzlaşma komisyonu girer ve taşınmazın mal sahibi ile iletişime geçerek idare adına görüşmeleri başlatır ve neticelendirir (Pehlivan, 2008).

Kıymet takdir komisyonu ve uzlaşma komisyonunun tanımları incelendiğinde ortak özellikleri kamulaştırma işleminde bulunacak idarenin kendi bünyesinde çalışan en az üç kişiden oluşmaları ve bir ya da birden fazla komisyon olarak oluşturulmalarıdır.

#### **1.9.5. Taşınmaz Mal Sahibine Kamulaştırmanın Tebliğ Edilmesi**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesinde de belirtildiği gibi kamulaştırmayı yapacak idarenin; taşınmazın, kaynak veya bunların üzerindeki irtifak haklarını devralmak istediğini, kıymet takdir komisyonu tarafından tespit edilen tahmini bedel belirtilmeden resmi taahhütlü bir yazıyla kamulaştırmaya konu taşınmazın sahibine bildirme yükümlülüğü vardır. Kamulaştırmayı yapacak idarenin, tebligat işleminden önce taşınmaz mal sahipleri hakkında araştırma yapması gerekmektedir.

Kadastro Müdürlüğünce onaylanan kamulaştırma planında yer alan kamulaştırmaya konu taşınmazların;

- Maliklerinin ölü olup olmadığı,
- Maliklerin ölü olması durumunda mirasçılarının kimler olduğunu ve adresleri,
- Malikler öle değil ise malik veya hissedarlarının ikamet adresleri araştırılır.

Uzlaşma komisyonu tarafından muhattap olunacak taşınmaz mal sahiplerinin adreslerine kamulaştırma görüşmesine çağrı için tebligat ya da idare personeline bilgilendirme yapılır. İdare bu işlemler için hiçbir şekilde aracı, iş takipçisi, avukat, emlakçı gibi üçüncü kişileri görevlendirmez ya da yetkilendirmez.

Tebliğatta görüşmenin yeri, tarihi, tebligata konu parselde yapılacak kamulaştırma miktarı ve görüşmede istenen belgeler yer alır (URL-4, 2019).

### **1.9.6. Satınalma Usülleri**

Satın alma usulü, 2942 Sayılı Kamulaştırma Yasası'na yapılan son değişiklik ile yeni bir işleyiş kazanmıştır. 4650 Sayılı Yasanın 3. maddesi ile 24/04/2001 tarihinde yapılan son değişiklikle yapılan 8. maddesindeki düzenlemeye göre, idareler kamulaştırma aşamasına girdikten sonra öncelikle satınalma usulünü denemek zorundadırlar.

Değişiklikten önceki hüküm sadece satınalma usulünü, taşınmaz mal sahibi ile anlaşma ve anlaşma durumunda ise bedele karşı itiraz davası açamama gibi iki ana başlıkta hükme bağlamışken, 4650 sayılı Yasa ile getirilen yenilik temelinde bu iki ana ilkeyi kabul etmekle beraber, birtakım yeni düzenleme ve şekil şartları getirmiştir.

Söz konusu yasa ile getirilen yeniliklerin başında taşınmazın tapulu olması şartı getirilmiştir. Eski yasada böyle bir ayırım yapılmamasına rağmen yeni yasada, kamulaştırılacak taşınmazda satınalma usulünün uygulanabilmesi için kamulaştırılacak taşınmazın tapulu olması şartı getirilmiştir. Bu sebeple tapusuz taşınmazlarda satınalma yöntemi uygulanmayacaktır.

Kısaca, taşınmazın tapulu olması halinde öncelikle satınalma usulünün uygulanması yasada zorunlu kılınmıştır (Pehlivan, 2008).

#### **1.9.6.1. Kamulaştırmatsız El Atma**

Kamulaştırma usul ve esasları kanunda belirtilmesine rağmen kamulaştırma yetkisini elinde bulunduran idarenin; kamulaştırma işlemi yapmadan, kamu yararı kararı ve taşınmaz mal sahiplerinin rızası bulunmaksızın, taşınmaz mal sahiplerine hiçbir bedel ödemesi yapılmadan kamu hizmetlerinin devamlı görülebilmesi için iradi ya da gayri bir şekilde taşınmazları işgal ederek bir kamu hizmetine tahsis etmesi durumuna kamulaştırmatsız el atma denir (Göktepe, 2010).

Kamulaştırmasız el atma terimi yerine öğretide ve yargı kararlarında bazen kamulaştırmasız el koyma değimi de kullanılmaktadır. İki ifade de aynı hukuki durumu belirtmektedir (Eren, 2014).

Yargıtay kararlarında da kamulaştırmasız el koyma; “Kamulaştırma yapmaya yetkili devlet, kamu tüzel kişileri, kamu kurumları veya kamu yararı bulunması halinde adlarına kamulaştırma yapılacak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri, Anayasa ve yasalara uygun bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın, bir kimsenin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malına sahiplenme kastı ile ve kalıcı olarak el koyup, taşınmaz üzerine bir tesis veya bina yapar yahut da o taşınmaz malı bir hizmete tahsis ederek mal sahibinin taşınmaz üzerinde dilediği gibi kullanma hakkını engellerse, kamulaştırmasız el koymuş sayılır.” şeklinde tanımlanmıştır (URL-5, 2019).

#### **1.9.6.1.1. Kamulaştırmasız El Atmanın Şartları**

- Kamulaştırmasız el atmanın söz konusu olabilmesi için el atılan taşınmazın mutlaka özel hukuk kişisine ait olması gerekmektedir.
- Kamulaştırmasız el atma işlemi yapan, kamulaştırma yetkisine sahip olan bir kamu tüzel kişisi ya da gerçek ve özel hukuk kişisi olması gerekmektedir. Aksi durumda; yani kamulaştırmasız el atma işlemi kamulaştırma yetkisi olmayan kişi ya da kuruluşlar yapmışsa; bu işlemi yapanlar aleyhine Medeni Kanun hükümlerine göre müdahalenin men'i davası açılması gerekmektedir.
- Kamulaştırma yetkisine sahip olmakla beraber idarenin kamulaştırmasız el atma işlemi yapabilmesi için kamu yararı söz konusu olması gerekmektedir (Arcak ve Doğrusöz, 1992)
- Kamulaştırma yetkisine sahip idare geçici amaçlar için taşınmaza el koymuş ise bu geçici durum kamulaştırmasız el atma olarak ifade edilemez. Taşınmaza yapılan müdahalenin kamulaştırmasız el atma sayılabilmesi için İdarenin sahiplenme kastı ile hareket etmesi ve taşınmazı sahibine iade etme düşüncesi içinde olmaması gerekir. Aksi takdirde açılacak davaların niteliği tazminat ve ecrimisil davaları olur.
- Kamulaştırmasız el koymadan bahsedebilmek için, İdarenin taşınmaza eylemli olarak el koyup malikin kullanımını yasaya aykırı şekilde tamamen ortadan kaldırması gerekir. Bu müdahalenin adı fiili el atmadır. Hukuk Genel Kurulu kararı ile de hukuki el atma kavramı hukuk sistemimize dahil olmuştur (URL-6, 2019).

### 1.9.6.1.2. Kamulaştırmasız El Atma Sayılmayan İşlemler

- Tapu kaydı üzerine kamulaştırma şerhi düşülmesi,
- Düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi,
- Rızaya dayalı terk,
- 3083 sayılı kanuna dayanan %10'a kadar olan katılım payı kesintisi,
- İdarenin taşınmazlara ilişkin kamu yararı kararı alması, kıymet takdirlerinin yapılmış olması (idarece taşınmazlara fiilen el atılmadıkça) kamulaştırmasız el atma sayılmaz (URL-6, 2019).

### 1.9.6.2. Anlaşma (Uzlaşma)

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen tahmini bedel üzerinden pazarlıkla satın alma işlemini yürütmek ve sonuçlandırılmak üzere oluşturulan uzlaşma komisyonu tebligatta belirtilen yer ve zamanda taşınmaz mal sahipleriyle görüşmeye başlar (Pehlivan, 2008).

Görüşme öncesinde aşağıdaki işlemlerin yapılması kamulaştırma işlemlerini hızlandıracaktır:

- Kamulaştırmaya konu taşınmaz ölü malik adına kayıtlı ise ölüm tarihine göre ilgili Mahkeme yada Noterden veraset ilamının alınması, Tapu Müdürlüğüne sunularak intikallerin yaptırılması, veraset ilişkisinin kesilerek alınacak yeni tapu kaydı ile görüşmeye katılım sağlanması,
- Üzerinde haciz, ipotek vb. takyidat bulunan taşınmazlardan süresi dolmuş olan yada kaldırılması mümkün olan şerhlerin kaldırılarak görüşmeye katılım sağlanması,
- Kısıtlılık hali devam eden malikler için ilgili mercilerden alınacak vasi ya da kayımlık belgesi ile katılım sağlanması,
- Maliklerin bir yada birkaçının vekalet vermesi halinde vekalet belgesinin aslının getirilmesi,
- Daha önceden hissedarlar arasında fiilen bölünüp bir ya dabirden çok hissedarın tasarruf ve yararlanmasına bırakılmış taşınmazlarda fiili durum için paydaşlar arasında mutabakat sağlanıp bütün paydaşların görüşmeye ortak katılım sağlaması,
- Evvelce İdare tarafından taşınmaz sahibinden muvaffakatname alınarak taşınmaza girilmiş ise evrakın vatandaşa verilen suretinin getirilmesidir.

Görüşme öncesinde uzlaşma komisyonu tarafından taşınmaz mal sahiplerine; proje, yol yapım çalışmaları, kamulaştırma bedelinin nasıl tespit edildiği, taşınmazı kamulaştırılacak kişilerin hakları, görüşme tarihine kadar yapılan işler ve görüşme tarihinden sonra işleyecek sürece ilişkin genel bilgilendirme yapılır.

Taşınmazın sahibine idare tarafından gönderilen ve satınalma teklifini içeren yazının kendisine tebliğ edilmesinden itibaren on beş gün içinde malikin söz konusu kamulaştırılacak taşınmazı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurması halinde pazarlık görüşmeleri yapılır (K.K. m.8).

Görüşmeler kamulaştırmaya konu taşınmazın malik ya da hissedarları ile yapılır, bunun haricinde vekalet ya da vasi belgesi olmadıkça üçüncü kişilerle görüşme yapılmaz, bilgi verilmez (URL-4, 2019).

Pazarlık görüşmelerinde dikkat edilmesi gereken en önemli husus; pazarlık daha önceden kıymet takdir komisyonunca belirlenen tahmini bedel üzerinden yapılmasıdır. Taşınmaz malın tahmini bedelini geçmemek şartıyla taşınmaz mal sahibiyle anlaşmaya gidilme zorunluluğu vardır (Pehlivan, 2008).

Pazarlık görüşmeleri sonucunda kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden uzlaşma sağlanması durumunda tutanak düzenlenir. Anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak taşınmaz mal sahibi ve uzlaşma komisyonu üyeleri tarafından anlaşma tutanağı (satınalma tutanağı) imzalanır.

Satınalma tutanağında taşınmaz malın bulunduğu ada-parcel numarası, il, ilçe, mahalle, mevki, yüzölçümü, kamulaştırılacak alan, kıymet takdir komisyonunca belirlenen birim fiyat ve taşınmaz malikine ödenecek toplan fiyat, varsa taşınmaz üzerindeki yapı bilgileri, bunun yanı sıra taşınmaz mal sahibinin kimlik bilgileri, varsa vekil bilgileri yer almaktadır. Tutanağın hangi yasal düzenleme çerçevesinde hazırlandığı tutanağın altına eklenir. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır (K.K. m.10).

Anlaşma sağlanması durumunda kamulaştırma bedelinin yatırılacağı taşınmaz mal sahibine ait hesap bilgilerini içeren form doldurularak uzlaşma komisyonuna teslim edilir. Bedelin yatırılması istenen banka Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde faaliyet göstermeli ve hesap vadesiz hesap olmalıdır. (Yabancı bankalara ve vadeli hesaplara kamulaştırma bedeli yatırılmaz.) (URL-4, 2019).



İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel (satınalma tutanağı üzerinde yer alan bedel) hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm şerhlerin kaldırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil ya da terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli taşınmaz mal sahibine ödenir (K.K. m.8).

Özetlemek gerekirse;

- kamulaştırma yapılacağı ilgili taşınmaz sahiplerine tebliğ edilir.
- Anlaşma için görüşme yapılır.
- Anlaşma sağlanması durumunda satınalma tutanağı imzalanır.
- Kamulaştırma bedeli hazır edilir.
- Tapuda idare adına tescil işlemi yapılır.
- Bedel taşınmaz mal sahibine ödenir.

Anlaşma sağlanamaması (kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedeli taşınmaz mal sahiplerinin kabul etmemesi) durumunda taşınmaz mal sahibi ya da hissedarları ile uzlaşma komisyonu tarafından anlaşmazlık tutanağı imzalanır. Anlaşmazlık tutanağı imzalanması durumunda, anlaşma sağlanamama nedeni ve varsa taşınmaz mal sahibinin idareden karşı talebi tutanakra belirtilir.

Görüşmeler tamamlandıktan sonra tebligat ulaşıp görüşmeye katılmayan ya da görüşmeye katılarak Satınalma yada Anlaşmazlık tutanağına imza atmayan kişiler için “İmtina” tutanağı düzenlenir. Bu kişilerin için “Anlaşmazlık Tutanağına” imza atan taşınmaz malikleri gibi kanunun 10. Maddesine göre işlem yapılır (URL-4, 2019).

### **1.9.6.3. Bedel Tespit ve Tescil Davası**

Taşınmaz malikiyle anlaşma sağlanamadığı takdirde bedel tespit ve tescil davası açılmaktadır. Söz konusu davanın açılabilmesi için mutlaka taşınmaz mal sahibiyle uzlaşma yolunun denenmesi ancak anlaşmanın sağlanamaması gerekmektedir. Kamulaştırmayı yapacak idare, taşınmaz mal sahibine usulüne uygun şekilde tebligat yapmadığı takdirde dava açma hakkına sahip olmayacaktır (Böke, 2004).

Taşınmaz sahibinin, kamulaştırma bedelini yetersiz görüp anlaşma tutanağını imzalamayıp bedelinin artırılmasına yönelik dava açması mümkün değildir. Kamulaştırma bedelinin tespit ve tescil davasında dava her zaman kamulaştırmayı yapan idarece açılacaktır. 2942 Sayılı Kanunda 4650 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikle taşınmaz sahiplerinin ya da diğer

ilgililerin dava açma hakkı ortadan kaldırılmıştır. Bu davada; davalı taraf taşınmaz sahipleri, davacı taraf ise kamulaştırmayı yapan kurumdur (Göktepe, 2010).

Kamulaştırma işleminin satınalma yöntemlerinden anlaşma ile yapılamaması durumunda idare, kanunun 10. maddesine göre; kamulaştırma işlemine ilişkin bilgi ve belgeler de dahil olmak üzere, kamulaştırma işlemiyle ilgili tüm bilgi ve belgeleri (kamu yararı kararı, kıymet takdir komisyonunun yasaya uykun şekilde belirlediği bedel tespit raporu, kamulaştırma krokisi, idarenin kamulaştırılacak taşınmaza ilişkin yaptığı araştırma ve tespitlere bağlı tutanaklar) bir dilekçe ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder (Pehlivan, 2008), (Kaya, 2007).

İdare mahkemeye müracaatında;

- Kamulaştırılacak olan taşınmazın bedelinin tespitini,
- Kamulaştırma bedelinin peşin ya da 3. maddenin 2. fıkrasına göre yapılmışsa taksitle ödenmesini ve bu taksitlerin belirlenmesini,
- Taşınmazın tapu kaydının idare adına tesciline karar verilmesini mahkemeden ister.

Mahkeme; başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için duruşma günü belirler. Duruşma zamanı; dava dilekçesi ve idarenin sunduğu belgelerin örnekleriyle beraber taşınmaz mal sahiplerine ve idareye tebliğ edilir (K.K. m.10).

Mahkeme günü; hakim taşınmaz mal sahiplerine kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelin kabul edilmesi için teklifte bulunur. Yine anlaşma sağlanamaması durumunda bilirkişi tayin edilerek bedel tespiti yapılmasına karar verilir.

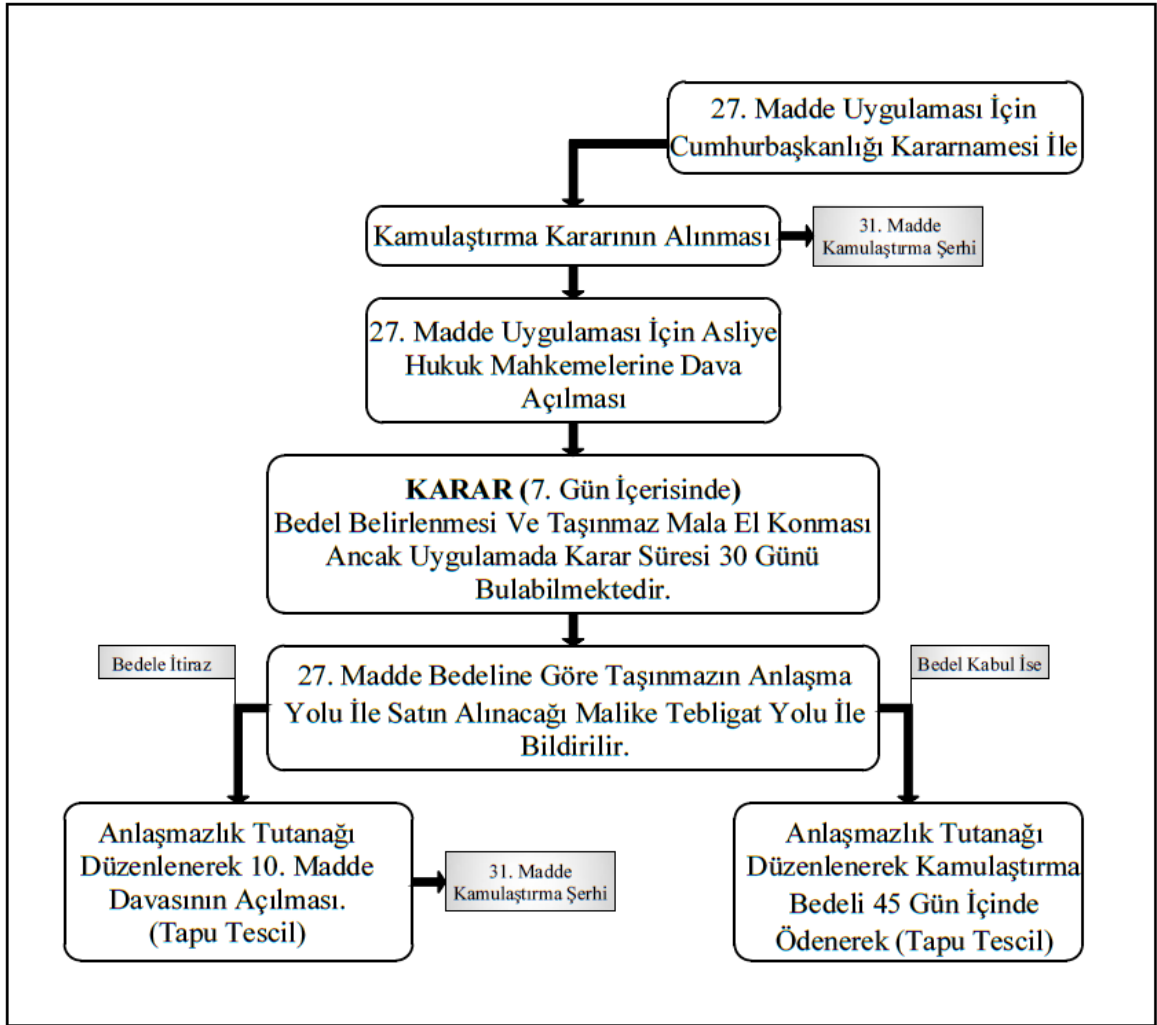
Keşif yapılırken bilirkişilerce kamulaştırmaya konu taşınmazın genel özelliklerini, etrafındaki okul, hastane gibi kamu hizmet kurumlarına yakınlığını, taşınmazın arsa mı arazi mi olduğu gibi nicelik ve nitelik belirleyici unsurları dikkate alınmalıdır. Keşif esnasında eksik inceleme yapılması Yargıtayca bozma sebebi olarak görülmektedir. Sahada yapılan inceleme sonucunda bilirkişiler tarafından belirlenen taşınmaz bedeli, idare tarafından mahkemece belirlenen bankaya depo edilmesi istenir. Bedel bankaya depo edildiği zaman; mahkeme bedelin taşınmaz mal sahibine ödenmesine, taşınmazın idare adına tescil edilmesine karar verir (Göktepe, 2010), (Çoban Atik, 2013).

Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre mahkeme tarafından verilen tescil hükmü kesindir, tescil kararına itiraz mümkün değildir. Buna karşın, tarafların sadece bedele ilişkin temyiz hakları bulunmaktadır (Kaya, 2007).

#### 1.9.6.4. Acele Kamulaştırma

Kamulaştırma türlerinde de anlatıldığı gibi acele kamulaştırma; aciliyet teşkil eden durumlarda gecikmeye olanak tanımaksızın kamulaştırma işleminin bir an önce tamamlanması için pazarlıkla görüşmeye çağrı yapılmadan dava açılmasıdır.

Acele kamulaştırma işlemine ait iş akışı Şekil 3'te gösterilmiştir.



Şekil 3. Acele kamulaştırma iş akışı (Çağla vd., 2016).

## 2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

### 2.1. Çalışma Alanı

Tez çalışması, örnek bir kavşak kamulaştırma alanı üzerinden ele alınıp sonuca bağlanacaktır.

Kavşağa ait kamulaştırma planı hazırlanmış ilgili Kadastro Müdürlüğünde kontrolü yaptırılmış olup sonrasında kamu yararı kararı alınmıştır. Yol inşaat ve emniyet sahası olarak toplam 100 adet parsel kamulaştırmaya konu olmuştur.

Kamulaştırma öncesi ve sonrasına ait google earth görüntüleri Şekil 4'te gösterilmiştir.



Şekil 4. Kamulaştırma öncesi ve sonrası google earth görüntüsü

Çalışma kapsamında öncelikle kavşağa ait kamulaştırma planı incelenerek hangi taşınmazların kamulaştırmaya dahil olduğu belirlenmiştir. Sonrasında kamulaştırılacak taşınmazlara ilişkin İdarenin yaptığı kıymet takdir değerlerine ait bilgiler verilmiştir. Anlaşma yapılmayıp mahkemede dava süreci başlayan parsellerin listesi çıkarılmıştır. Davaya konu parsellere ait bilirkişi raporları incelenmiştir. Yargıtay'a giden dosyaların hangilerinin onandığı, bozulduğu ve bozulduysa sebepleri listelenmiştir.

## 2.2. Taşınmaz Değerleme Süreci

### 2.2.1. Kamulaştırmaya Konu Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

#### 2.2.1.1. Taşınmazların Listesi

Tez çalışması kapsamında kamulaştırma alanındaki 100 adet taşınmaz üzerinden irdeleme yapılacaktır. Söz konusu 100 adet taşınmazın;4tanesi maliye hazinesine, 19 tanesi anonim ve limited şirketlere, 5 tanesi belediyeye ve geri kalan 69 adet taşınmaz şahıslara aittir.

Çalışma alanındaki parsellerin işli olduğu google earth görüntüsü Şekil 5'te, taşınmaz listesi ise Tablo 1'de gösterilmiştir.



Şekil 5. Parsellerin işli olduğu google earth görüntüsü

Tablo 1. Taşınmazların listesi

| PARSEL NO | CİNS               | TAŞINMAZ MALİKİ |
|-----------|--------------------|-----------------|
| 1         | ARSA               | ŞAHIS           |
| 2         | TARLA              | ŞAHIS           |
| 3         | TARLA              | ŞAHIS           |
| 4         | TARLA              | ŞAHIS           |
| 5         | TARLA              | ŞAHIS           |
| 6         | APARTMAN VE ARSASI | ŞAHIS           |
| 7         | TARLA              | MALİYE HAZİNESİ |
| 8         | MAĞAZA VE ARSASI   | ŞAHIS           |
| 9         | TARLA              | ANONİM ŞİRKET   |
| 10        | ARSA               | ŞAHIS           |
| 11        | BİNA VE ARSASI     | ANONİM ŞİRKET   |
| 12        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 13        | TARLA VE EV        | MALİYE HAZİNESİ |
| 14        | ARSA               | ŞAHIS           |
| 15        | ARSA               | ŞAHIS           |
| 16        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 17        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 18        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 19        | TARLA              | ŞAHIS           |
| 20        | KUMLUK             | ŞAHIS           |
| 21        | TARLA              | ŞAHIS           |
| 22        | TARLA              | ŞAHIS           |
| 23        | TARLA              | ŞAHIS           |
| 24        | ARSA               | ŞAHIS           |
| 25        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 26        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 27        | TARLA              | LİMİTED ŞİRKET  |
| 28        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 29        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 30        | ARSA               | LİMİTED ŞİRKET  |
| 31        | TARLA              | LİMİTED ŞİRKET  |
| 32        | TARLA              | LİMİTED ŞİRKET  |
| 33        | TARLA              | LİMİTED ŞİRKET  |

Tablo 1'in devamı

| PARSEL NO | CİNS                    | TAŞINMAZ MALİKİ |
|-----------|-------------------------|-----------------|
| 34        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 35        | TARLA                   | ANONİM ŞİRKET   |
| 36        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 37        | ARSA                    | LİMİTED ŞİRKET  |
| 38        | BAHÇELİ EV              | ŞAHIS           |
| 39        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 40        | ARDA                    | ŞAHIS           |
| 41        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 42        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 43        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 44        | ARSA                    | LİMİTED ŞİRKET  |
| 45        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 46        | TARLA                   | LİMİTED ŞİRKET  |
| 47        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 48        | KUMLUK                  | MALİYE HAZİNESİ |
| 49        | İLKOKUL BİNASI VE TARLA | BELEDİYE        |
| 50        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 51        | BİNA VE ARSASI          | ŞAHIS           |
| 52        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 53        | TARLA                   | BELEDİYE        |
| 54        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 55        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 56        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 57        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 58        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 59        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 60        | ARSA                    | ŞAHIS           |
| 61        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 62        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 63        | TARLA                   | ŞAHIS           |
| 64        | BİNA VE ARSASI          | ŞAHIS           |
| 65        | TARLA VE KAHVEHANE      | ŞAHIS           |
| 66        | ARSA                    | ŞAHIS           |

Tablo 1'in devamı

| PARSEL NO | CİNS                 | TAŞINMAZ MALİKİ |
|-----------|----------------------|-----------------|
| 67        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 68        | MEZARLIK             | BELEDİYE        |
| 69        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 70        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 71        | BİNA VE ARSASI       | ŞAHIS           |
| 72        | İKİ EV VE TARLA      | ŞAHIS           |
| 73        | EV VE TARLA          | ŞAHIS           |
| 74        | TARLA VE DAM VE KUYU | ŞAHIS           |
| 75        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 76        | ZEYTİNLİK            | ŞAHIS           |
| 77        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 78        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 79        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 80        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 81        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 82        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 83        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 84        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 85        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 86        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 87        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 88        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 89        | ARSA                 | ŞAHIS           |
| 90        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 91        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 92        | ARSA                 | ŞAHIS           |
| 93        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 94        | EV VE BAHÇE          | ŞAHIS           |
| 95        | EV VE TARLA          | ŞAHIS           |
| 96        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 97        | TARLA                | ŞAHIS           |
| 98        | EV VE TARLA          | ŞAHIS           |
| 99        | MEZARLIK             | BELEDİYE        |
| 100       | CAMİ VE MEZARLIK     | BELEDİYE        |



### 2.2.1.2. Taşınmazların Mevkii, Niteliği ve İmar Durumu

Kamulaştırmaya konu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli imar planı içerisinde yer alıp arsa vasıflı parsellerdir.

Kamulaştırılacak parsellerin tamamı aynı mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır. Kamulaştırma alanının yakın çevresinde özel hastane, sağlık ocağı, belediye binası, akaryakıt istasyonları, mağazalar, oto galerisi ve birçok işletme yer almaktadır.

### 2.2.1.3. Taşınmazların Belediye Hizmetlerinden Yararlanma Durumu

Kamulaştırmaya konu taşınmazlar, Belediyenin;

- Yol
- Su
- Kanalizasyon
- Çöp toplama
- Ulaşım

gibi tüm hizmetlerinden yararlanmaktadır.

### 2.2.1.4. Kamulaştırılacak Parsellerde Kamulaştırma sonrası Değer Artışı-Azalışı

Kamulaştırmaya konu parsellerin bazılarında kamulaştırma işleminin tamamlanmasından sonra arta kalan kısımlar oluşmaktadır. Kamulaştırma sonrası meydana gelebilecek değer artışı ya da azalışlarının incelenebilmesi için söz konusu arta kalan kısımların arsa olarak kullanılabilme durumlarının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Kamulaştırma alanlarının terk edilmesinden sonra oluşacak alanlarda, kullanım durumlarına etki edebilecek büyük ölçüde değer artışı ya da azalışı söz konusu olmayacaktır.

Kamulaştırma sonrasında arta kalan kısımlar için değer azalışı olabilecek tek durum parsellerin alanlarındaki küçülmeler olacaktır. Diğer yandan kamulaştırma işleminden sonra arta kalan kısımların tamamının yola cephelerinin olacağı göz önünde bulundurulduğunda arta kalan parseller için değer artışı oluşabilecektir.

Kamulaştırma sonrası;

- Parsel alanlarında küçülmeler meydana geleceğinden değer azalışı olacaktır
- Geriye kalan alanlar yola cepheli olacağından değer artışı olacaktır.

İki durum beraber irdelendiğinde değer artışı ve azalışı aynı oranda olacağı kabul edilebileceğinden değerler nötrleşecektir.

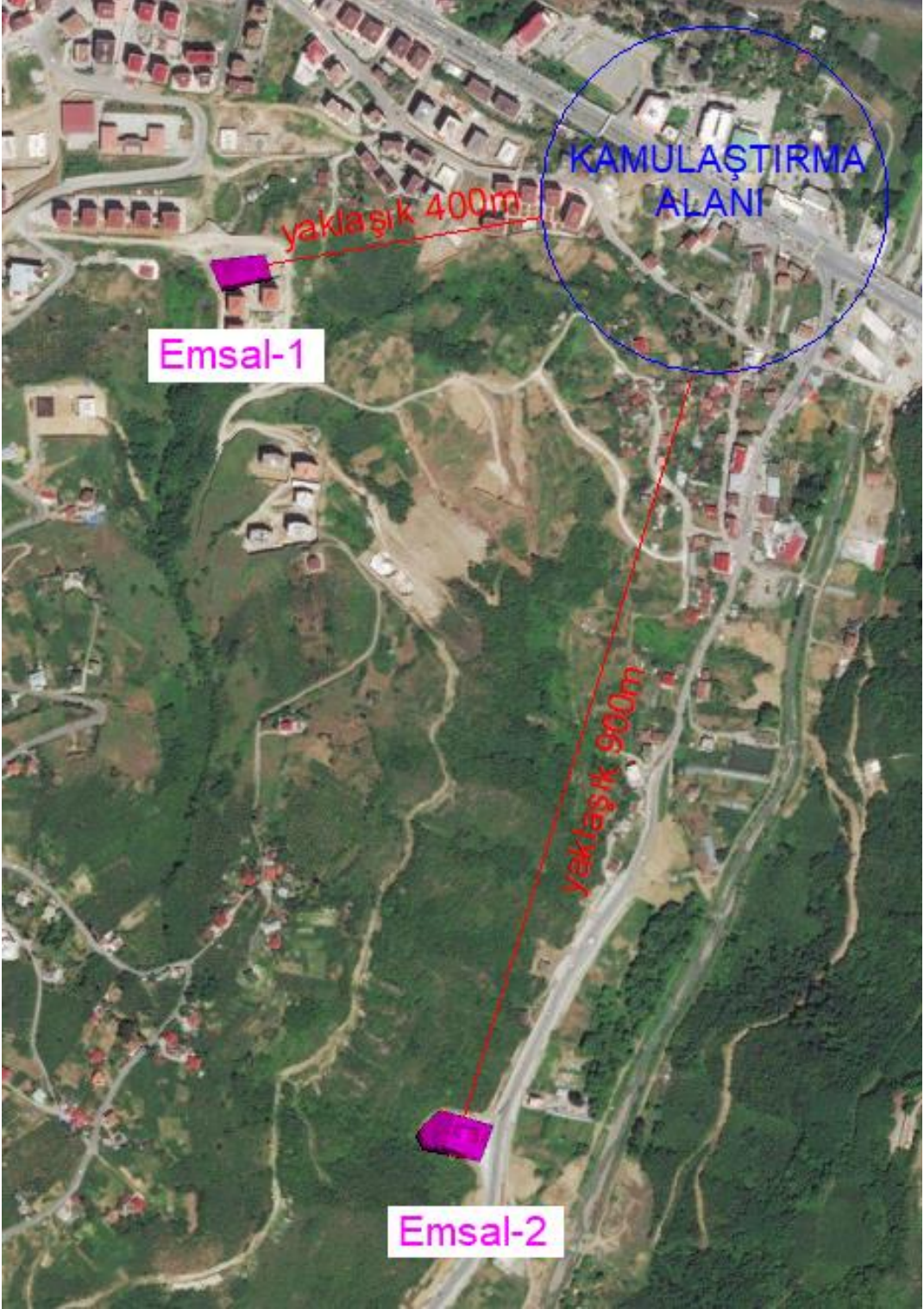
## 2.2.2. İdarece Yapılan Taşınmaz Değerlemesi

### 2.2.2.1. Emsal Parseller

İdare, taşınmaz değerlemesi için kamulaştırma alanı ile aynı mahalle sınırlarında kalan iki adet emsal parsel seçmiştir. İdarenin seçtiği emsal parsellere ait bilgiler Tablo 2’de, emsal parsellerin google earth görüntüsü Şekil 6 üzerinde verilmiştir.

Tablo 2. İdarenin seçtiği emsal parseller

|   | <b>EMSAL-1</b>                                 | <b>EMSAL-2</b>                                 |
|---|--|--|
| <b>İMAR DURUMU</b>  | imar planında konut alanı<br>ayrık nizam 5 kat | imar planında konut alanı<br>ayrık nizam 4 kat |
| <b>E<sub>max</sub></b>  | 1,60   | 1,20   |
| <b>SATIŞ TARİHİ</b>   | 14.09.2012                                     | 19.07.2012                                     |
| <b>SATIŞ BEDELİ<br/>(TL/m<sup>2</sup>)</b>  | 342.60   | 177.17   |
| <b>KIYMET TAKDİR<br/>DEĞERİ (TL/m<sup>2</sup>)<br/>(değerleme tarihinde<br/>ÜFE’ye göre<br/>güncellenen bedeli)</b> | 372.77   | 195.26   |



Şekil 6. İdarenin seėtiđi emsal parsellerin google earth görüntüsü

Kamulaştırma alanına;

- Emsal-1 yaklaşık 400m mesafede,
- Emsal-2 ise yaklaşık 900m mesafededir.

### 2.2.2.2. Kamulaştırılan Parseller ile Emsal Parselin Vergi Beyanı Değerleri

Taşınmazlarda vergi beyanı, kamulaştırılan parsellerin değerlerinin belirlenmesinde dikkate alınması gereken bir faktör olarak kabul edilmektedir. Bu bakımdan ilgili Belediyeden parsellerin emlak vergisine esas ortalama birim değerleri alınmıştır. İlgili Belediye Mali İşler Müdürlüğünden alınan yazıya göre, emlak vergisine esas ortalama arsa değeri, parsellerin gerçek pazar değerlerinin çok altında kalmaktadır. Buna göre arsa birim değerleri ile emsal parselin gerçek satış değeri arasındaki büyük farklılıktan dolayı, parseller arasında vergi beyanlarına göre bir mukayese yapılamamıştır.

1982 tarih, 2709 sayılı T.C. Anayasası'nda ve 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanuna göre bedel tespiti yapılırken vergi beyanlarının dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır. Ancak emsal taşınmazların gerçek değerleri ile vergi beyan değerleri arasında çok fazla fark olduğundan, taşınmaz bedeli tespit edilirken vergi beyanları kullanılmamıştır.

### 2.2.2.3. Kamulaştırılan Parseller ile Emsal Parsellerin Karşılaştırılması

Bir bölgedeki arsaların değeri, çeşitli sosyo-ekonomik faktörlerden dolayı birbirinden farklılık göstermektedirler. Parselin konumu, kent merkezine uzaklığı, imar uygulamasının olup olmadığı, izin verilen kat sayısı, büyük kültürel merkezlere ya da iş merkezlerine uzaklıkları gibi başlıca faktörler, bir bölgedeki arsa değerlerinde önemli oranda farklılık yaratmaktadır. Söz konusu bu faktörler açısından, kamulaştırılan parseller ile emsal alınan parsel karşılaştırmalı olarak aşağıda irdelenmiştir:

**Güzergah Konumu:** Kamulaştırma alanının bulunduğu güzergah üzerinde benzinlik, alışveriş merkezi, mobilya satış mağazaları, restoran, işyerleri ve konutları yer almaktadır.

**Belediye Hizmet Durumu:** Kamulaştırılan taşınmazlar ve emsal parseller belediye hizmetlerinin tamamından faydalanmaktadır.

**İmar Durumu:** Emsal parsellerin imar alanı içerisinde yer almaktadır. Feyezan sahası içerisinde kalmakta, emsal konut alanı içerisinde A4 E=1,20 ve kadastro parseli imar uygulaması yapılmamış durumdadır.

Kamulaştırılan taşınmazlarda imar durumu ticari alan E=0,90 Hmax=16,50 m, günübirlik tesis alanı ayrık nizam A2 kat E=0,90, belediye yönetim merkezi E=2,00, akaryakıt istasyonu E=0,60 Hmax=8,75 m yeşil alan, askeri tesis alanı, dere feyezan sahası,

anaokulu E=1,00, konut alanı ayırık nizam A5 kat ön bahçe çekmesi 5,00 m arka bahçe çekmesi 3,5 m E=1,60, konut alanı ayırık nizam A4 kat ön bahçe çekmesi 5,00 m arka bahçe çekmesi 3,00 m E=1,20, mezarlık alanı olarak kullanılmakta, parseller kadastro parseli ve imar parseli olarak kullanılmaktadır.

Kamulaştırılan parsellerde de imar uygulaması kısmen var kısmen de bulunmamaktadır. Bundan dolayı Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %0 oranında kesilecektir. İmar uygulaması yapılan parsellerde ise Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) +%40 oranında yükseltilmesi gerekli görülmektedir.

### **2.2.2.3.1. Emsal-1 ile Kamulaştırılacak Parsellerin Karşılaştırılması;**

1,2,3...77,78,79 nolu taşınmazlar için Emsal-1 kullanılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazlar, yerleşim alanı içerisinde konut ve işyeri olarak kullanılmaktadır. Emsal taşınmaz imar planında dere feyezan sahası içerisinde konut yapımına müsaadesi olmayan bir alanda aynı zamanda imar uygulaması görmemiş bir taşınmazdır. Emsallerden uygun olanı Emsal-1 parsel kıyas alınarak değerlendirilmiştir ve bedeller tespit edilmiştir. Burada imarda kullanım şekline göre taşınmazlar ele alınarak değerlendirilmiştir.

Buna göre kamulaştırılan parseller, emsal parsellerle (+0,35) = +0,35 oranında aynı değerde olduğu görülmüştür.

Emsalin değeri 1x1,35'tir. Buna göre;

Kamulaştırılacak Taşınmazların Değeri: 372,77 TL m<sup>2</sup> x (1,35)=503,24 TL

Buna göre kamulaştırılan parseller, emsal parsellerle (+0,90) = +0,90 oranında artı bir değerde olduğu görülmüştür.

Emsal değeri 1x1,90'dır. Buna göre;

Kamulaştırılacak Taşınmazları Değeri: 372,77 TL m<sup>2</sup> x (1,90) = 708,26 TL

Yukarıda değer farklılığı yaratacak belli başlı kriterler açısından, kamulaştırılan parseller ile emsal parseller karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Belirtilen kriterler birlikte ele alındığında; kamulaştırılan parseller, emsal parsellere göre 1,90 katı daha fazla bir değere sahip oldukları kabul edilmiştir.

### 2.2.2.3.2. Emsal-2 ile Kamulaştırılacak Parsellerin Karşılaştırılması

80,81,82...96,97,98 nolu taşınmazlar için Emsal-2 kullanılmıştır.

Kamulaştırılan taşınmazlar yerleşim alanı içerisinde konut ve işyeri olarak kullanılmaktadır. Emsal taşınmaz imar planında konut alanı içerisinde aynı zamanda imar uygulaması görmemiş bir taşınmazdır. Belirtilen emsallerden uygun olanı Emsal-2 parsel kıyas alınarak değerlendirilmiştir ve bedeller tespit edilmiştir. Burada imarda kullanım şekline göre taşınmazlar ele alınarak değerlendirilmiştir.

Buna göre kamulaştırılan parseller, emsal parsellerle  $(+1,00) = +1,00$  oranında artı bir değerde olduğu görülmüştür.

Emsalin değeri  $1 \times 2,00$ 'dir. Buna göre;

Kamulaştırılacak Taşınmazların Değeri:  $195,26 \text{ TL m}^2 \times (2,00) = 390,52 \text{ TL}$

Yukarıda değer farklılığı yaratabilecek belli başlı kriterler açısından, kamulaştırılan parseller ile emsal parsel karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Belirtilen kriterler birlikte ele alındığında, kamulaştırılan parseller, emsal parsellere göre 1,00 katı daha fazla bir değere sahip oldukları kabul edilmiştir.

### 2.2.2.4. Kıymet Takdir Komisyonunca Belirlenen Taşınmaz Bedelleri

Emsal taşınmazlar, kamulaştırmaya konu taşınmazlarla karşılaştırılırken,

- Cins,
- Yola yakınlık;
- Konum,
- Mevkii,
- Yüz ölçümü,
- İnşaat alanı,
- Jeolojik ve topoğrafik yapı,
- İmar planındaki durum,
- Ticaret ve konut alanında yer alma,
- İnşaat alanı,
- Bina cephesi

gibi tüm özellikler dikkate alınmalıdır.

Kıymet takdir komisyonunca belirlenen taşınmaz bedelleri Tablo 3'te verilmiştir.

Tablo 3. İdarenin değerleme tablosu

| PARSEL NO | KULLANILAN EMSAL | KGM DEĞER (m <sup>2</sup> /TL) | PARSEL NO | KULLANILAN EMSAL | KGM DEĞER (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------|--------------------------------|-----------|------------------|--------------------------------|
| 1         | Emsal-1          | 500                            | 33        | Emsal-1          | 500                            |
| 2         | Emsal-1          | 500                            | 34        | Emsal-1          | 500                            |
| 3         | Emsal-1          | 500                            | 35        | Emsal-1          | 700                            |
| 4         | Emsal-1          | 500                            | 36        | Emsal-1          | 700                            |
| 5         | Emsal-1          | 500                            | 37        | Emsal-1          | 500                            |
| 6         | Emsal-1          | 700                            | 38        | Emsal-1          | 500                            |
| 7         | MALİYE HAZİNESİ  |                                | 39        | Emsal-1          | 500                            |
| 8         | Emsal-1          | 700                            | 40        | Emsal-1          | 500                            |
| 9         | Emsal-1          | 500                            | 41        | Emsal-1          | 500                            |
| 10        | Emsal-1          | 500                            | 42        | Emsal-1          | 500                            |
| 11        | Emsal-1          | 700                            | 43        | Emsal-1          | 500                            |
| 12        | Emsal-1          | 700                            | 44        | Emsal-1          | 500                            |
| 13        | MALİYE HAZİNESİ  |                                | 45        | Emsal-1          | 500                            |
| 14        | Emsal-1          | 700                            | 46        | Emsal-1          | 500                            |
| 15        | Emsal-1          | 500                            | 47        | Emsal-1          | 500                            |
| 16        | Emsal-1          | 500                            | 48        | MALİYE HAZİNESİ  |                                |
| 17        | Emsal-1          | 500                            | 49        | MALİYE HAZİNESİ  |                                |
| 18        | Emsal-1          | 500                            | 50        | Emsal-1          | 700                            |
| 19        | Emsal-1          | 500                            | 51        | Emsal-1          | 700                            |
| 20        | Emsal-1          | 500                            | 52        | Emsal-1          | 700                            |
| 21        | Emsal-1          | 500                            | 53        | Emsal-1          | 700                            |
| 22        | Emsal-1          | 500                            | 54        | Emsal-1          | 500                            |
| 23        | Emsal-1          | 500                            | 55        | Emsal-1          | 500                            |
| 24        | Emsal-1          | 500                            | 56        | Emsal-1          | 500                            |
| 25        | Emsal-1          | 500                            | 57        | Emsal-1          | 700                            |
| 26        | Emsal-1          | 500                            | 58        | Emsal-1          | 500                            |
| 27        | Emsal-1          | 500                            | 59        | Emsal-1          | 500                            |
| 28        | Emsal-1          | 500                            | 60        | Emsal-1          | 500                            |
| 29        | Emsal-1          | 500                            | 61        | Emsal-1          | 700                            |
| 30        | Emsal-1          | 500                            | 62        | Emsal-1          | 700                            |
| 31        | Emsal-1          | 500                            | 63        | Emsal-1          | 700                            |
| 32        | Emsal-1          | 500                            | 64        | Emsal-1          | 700                            |

Tablo 3'ün devamı

| PARSEL NO | KULLANILAN EMSAL | KGM DEĞER (m <sup>2</sup> /TL) | PARSEL NO | KULLANILAN EMSAL | KGM DEĞER (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------|--------------------------------|-----------|------------------|--------------------------------|
| 65        | Emsal-1          | 700                            | 83        | Emsal-2          | 400                            |
| 66        | Emsal-1          | 700                            | 84        | Emsal-2          | 400                            |
| 67        | Emsal-1          | 500                            | 85        | Emsal-2          | 400                            |
| 68        | MEZARLIK         |                                | 86        | Emsal-2          | 400                            |
| 69        | Emsal-1          | 500                            | 87        | Emsal-2          | 400                            |
| 70        | Emsal-1          | 700                            | 88        | Emsal-2          | 400                            |
| 71        | Emsal-1          | 700                            | 89        | Emsal-2          | 500                            |
| 72        | Emsal-1          | 700                            | 90        | Emsal-2          | 400                            |
| 73        | Emsal-1          | 700                            | 91        | Emsal-2          | 400                            |
| 74        | Emsal-1          | 700                            | 92        | Emsal-2          | 400                            |
| 75        | Emsal-1          | 500                            | 93        | Emsal-2          | 400                            |
| 76        | Emsal-1          | 500                            | 94        | Emsal-2          | 400                            |
| 77        | Emsal-1          | 500                            | 95        | Emsal-2          | 400                            |
| 78        | Emsal-1          | 700                            | 96        | Emsal-2          | 300                            |
| 79        | Emsal-1          | 700                            | 97        | Emsal-2          | 300                            |
| 80        | Emsal-2          | 400                            | 98        | Emsal-2          | 350                            |
| 81        | Emsal-2          | 400                            | 99        | MEZARLIK         |                                |
| 82        | Emsal-2          | 400                            | 100       | MEZARLIK         |                                |

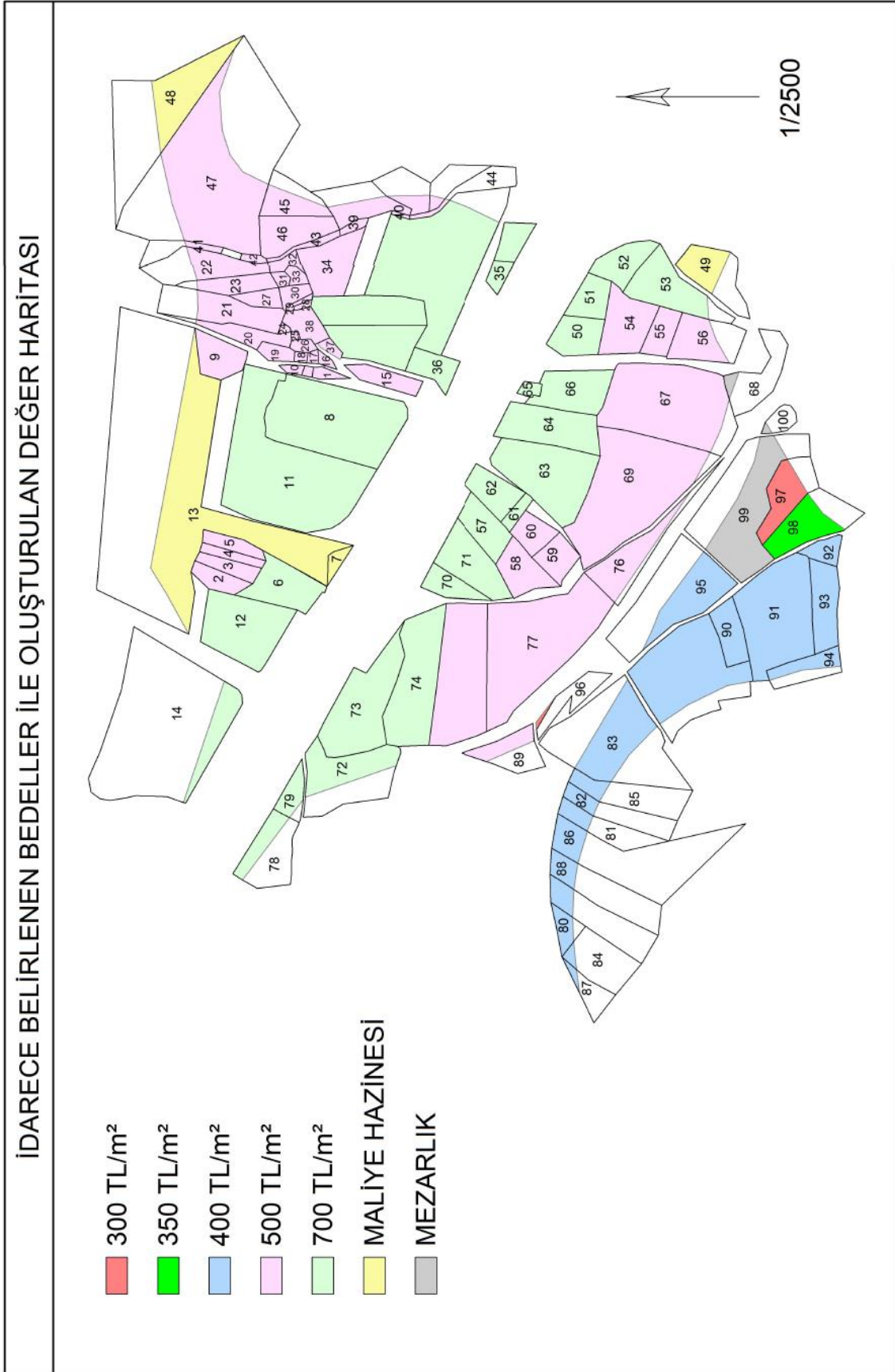
İdare kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeller m<sup>2</sup> birim fiyatı olarak 300 ve 700 TL arasında değişmektedir.

İrdelemesi yapılan 100 adet parsel içerisinde sadece bir tanesinde (96 nolu taşınmaz) anlaşma sağlanmıştır.

Geriye kalan parseller dava konusu olmuştur.

İdare değerlendirme sonuçlarına göre oluşturulan değer haritası Şekil 7'de gösterilmiştir.



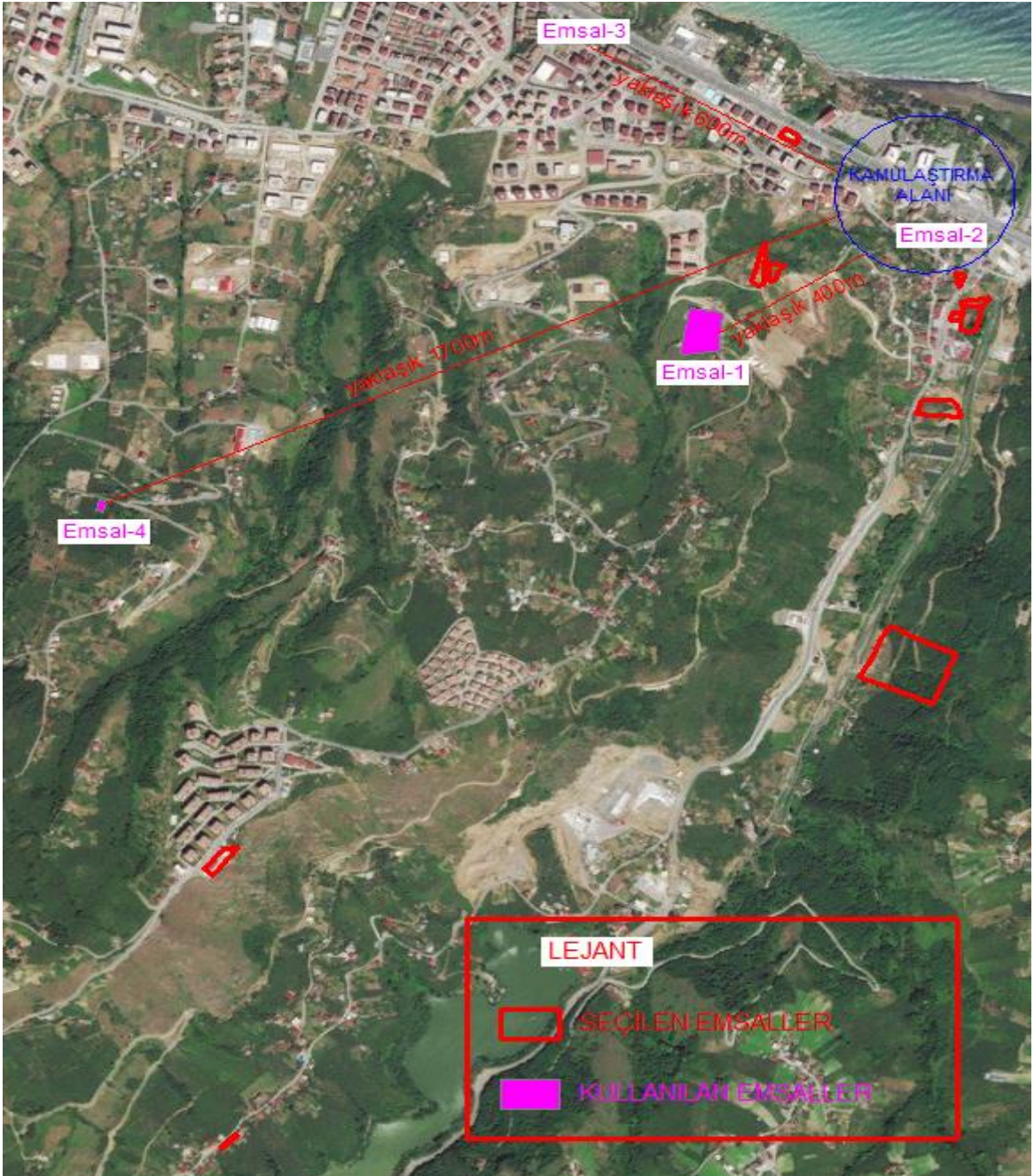


Şekil 7. İdarece belirlenen bedeller ile oluşturulan değer haritası

### 2.2.3. Mahkemece Yapılan Taşınmaz Değerlemesi

#### 2.2.3.1. Emsal Parseller

Kamulaştırma alanındaki taşınmazların her birine ait mahkeme bilirkişi heyet raporları incelenip bilirkişi heyetlerince seçilen ve kullanılan emsal taşınmazların google earth görüntüsü üzerindeki konumları Şekil 8’de gösterilmiştir.



Şekil 8. Mahkemece seçilen ve kullanılan emsal parsellerinin google earth görüntüsü

### **2.2.3.1.1. Emsal-1 İncelemesi**

Emsal parcel, kamulaştırma alanının yaklaşık 400m güneyinde bulunmaktadır ve cinsi arsadır. Belediye imar planı içerisinde yer almaktadır ve ayrıık nizam 5 kat yapılaşmaya müsaittir. Emsal parcel, %37,4763 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi sonucu imar parseline dönüşmüştür.

Topoğrafik yapı itibariyle fazla eğimli olan parcel sağlam bir zemin yapısına sahiptir. Havadar bir yerdedir ve doğa ve deniz manzarasına sahiptir.

### **2.2.3.1.2. Emsal-2 İncelemesi**

Emsal parcel kamulaştırma alanı ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Emsal satış, şehirlerarası yola cepheli köşe parcelidir. Arsa vasfında olan taşınmaz düz bir arazi yapısına sahip olup imarın izin verdiği her türlü yapılaşmaya müsaittir. Bahse konu taşınmaz ilçe merkezine yaklaşık 6 km il merkezine yaklaşık 9 km mesafededir. Her türlü ulaşım imkanı bulunmakta olup yola cepheli olması değerini olumlu etkilemektedir. Emsal taşınmaz ticaret alanında olup ayrıık nizamda 5 kat yapılaşma imkanı bulunmaktadır. İmar planında büyük bir bölümü yol olarak terki bulunmaktadır.

### **2.2.3.1.3. Emsal-3 İncelemesi**

Emsal taşınmaz, meskun mahalde olup her türlü belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır. Emsal taşınmaz konum itibarı ile çarşı, pazara ve şehir merkezine takriben 600-700m mesafededir. Yoğun yerleşim alanı içerisinde bulunan emsal taşınmazın etrafında çok katlı binalar vardır. Emsal taşınmaz, şehirlerarası yola cepheli olup imarda 7 kat yapılaşmaya müsaittir. Ticari değeri vardır.

Düz ve sağlam bir zemin yapısındadır. Yol üzerinde olduğundan ulaşım problemi yoktur. Yüz ölçümünün küçük oluşu itibarı ile de alım satımı kolaydır.

### **2.2.3.1.4. Emsal-4 İncelemesi**

Emsal taşınmaz, tüm belediye ve sosyal hizmetlerden yararlanmaktadır. Şehirlerarası yola kuş uçuşu yaklaşık 1,6 km, araç yolu olarak yaklaşık 2,5 km, İlköğretim Okuluna

yaklaşık 1,6 km mesafededir. İlçe merkezine yaklaşık 6,7 km, Devlet Hastanesine yaklaşık 4 km mesafededir.

Jeolojik olarak sağlam bir zemin yapısına, topografik olarak yaklaşık %38 eğime sahip olan emsalin ulaşımı ana cadde üzerinden 2,5 km asfalt yoldan sonra 50 m stabilize tali yol ile sağlanmaktadır.

İmar durumuna göre imar parseli olan emsal, 3-5-3 çekme mesafelerinden sonra ayırık nizam 3 kat yapılaşma hakkına sahiptir. İmar parseline dönüşürken %27,36 DOP (Devlet Ortaklık Payı) kesilmiştir.

#### **2.2.3.1.5. Emsal-5 İncelemesi**

Emsal parsel kamulaştırma alanı ile aynı ilçede olup farklı mahallede bulunmaktadır. Kamulaştırma alanına yaklaşık 12-13 km batısında yer almaktadır.

Emsal taşınmaz, belediye sınırları içerisinde ve imar planı dahilinde bulunup arsa vasfındadır. Bulunduğu konum itibariyle her türlü belediye ve sosyal hizmetlerden iyi derecede faydalanmaktadır. Eski Belediye hizmet binasına 300-400 m mesafededir. Emsal taşınmaz, Eski şehirlerarası yola ön cephelidir. Emsal taşınmazın bulunduğu caddede yapılaşması tamamlanmıştır.

Üstün derecede deniz ve tabiat manzarasına sahiptir. İlçe merkezine yaklaşık 8-9 km mesafededir. Kadastro parseli olan emsal taşınmaz üzerinde imar planına uygun olarak ayırık nizamda inşa edilmiş 3 katlı betonarme bina bulunmaktadır.

Düz bir topoğrafyada bulunan taşınmaz, sağlam bir zemin yapısındadır. Bitişik çevresinde benzer özellikte taşınmaz sayısı az olması değerini olumlu yönde etkiler. Emsal taşınmaz, taşıdığı özellikler nedeniyle alım satımı kolaydır.

#### **2.2.3.2. Mahkemece Belirlenen Taşınmaz Bedelleri**

İnceleme yapılan bilirkişi heyet raporlarına göre kamulaştırmaya konu taşınmazlara mahkeme heyetince biçilen değerler listelenmiştir. İnceleme sonucu hangi parseli kaç bilirkişi heyet raporu hazırlandığı ve hangi bilirkişi heyet raporu sonucunda hangi bedellerin biçildiği irdelenmiştir. Listesi oluşturulan mahkeme bilirkişi heyet rapor sonuçları Tablo 4'te ve Şekil 9'da verilmiştir.

Tablo 4. Mahkeme bilirkişi heyet raporu sonuçları

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL   | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| 1         | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1500                       |
| 2         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1600                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1950                       |
| 3         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1600                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1950                       |
| 4         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1600                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1950                       |
| 5         | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1500                       |
| 6         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 2700                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Parseller arası uzaklık belirtildi.)  |                            |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2600                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parsel ve dava konusu parselin ikisinin de imar parseli olduğu belirtildi.) |                            |
| 7         | MALİYE HAZİNESİ        |                    |  |                            |
| 8         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2  | 2700                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2700                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5  | 2700                       |
| 9         | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1400                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1750                       |
| 10        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1500                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1850                       |
| 11        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-3  | 2586                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1  | 2586                       |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL   | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| 12        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2  | 2600                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3400                       |
|           |                        | 3.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3455                       |
| 13        | MALİYE HAZİNESİ        |                    |  |                            |
| 14        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2600                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi)                                    |                            |
| 15        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 2500                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2620                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parsel ve dava konusu parselin ikisinin de imar parseli olduğu belirtildi.) |                            |
| 16        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi)                                    |                            |
| 17        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2  | 860                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1  | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5  | 1200                       |
| 18        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2  | 860                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1  | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5  | 1200                       |
| 19        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1700                       |
| 20        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 1700                       |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU                         | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--|---|----------------------------|
| 21        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1700                       |
| 22        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1700                       |
| 23        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1700                       |
| 24        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1480                       |
|           |                        | Acele El Koyma Davası 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1700                       |
| 25        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor                                 | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 26        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-2   | 1015                       |
|           |                        | Ek Rapor                                 | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor                                 | Emsal-5   | 1200                       |
| 27        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1700                       |
| 28        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor                                 | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 29        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu                       | Emsal-1   | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor                                 | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 30        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1015                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 31        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1015                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 32        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 33        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1450                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 34        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1250                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1550                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1550                       |
| 35        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2270                       |
| 36        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2810                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2650                       |
| 37        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1015                       |
| 38        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1250                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |



Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 39        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 860                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 40        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 860                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 41        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1700                       |
| 42        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1350                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1700                       |
| 43        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 860                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 44        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 500                        |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 725                        |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 45        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1500                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1850                       |
| 46        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-2   | 1250                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1200                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5   | 1200                       |
| 47        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1600                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1950                       |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL   | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| 48        | MALİYE HAZİNESİ        |                    |  |                            |
| 49        | MALİYE HAZİNESİ        |                    |  |                            |
| 50        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 3000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3250                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi)                                    |                            |
| 51        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-5  | 3000                       |
| 52        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 3000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-2  | 4128                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3300                       |
| 53        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2770                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2900                       |
| 54        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 2000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2200                       |
| 55        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1900                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2300                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parsel ve dava konusu parselin ikisinin de imar parseli olduğu belirtildi.) |                            |
| 56        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 1800                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 2200                       |
| 57        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4  | 3000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1  | 3250                       |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|--------------|----------------------------|
| 58        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 1900                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 2000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 1900                       |
| 59        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 1900                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 2000                       |
| 60        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4      | 2000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2400                       |
| 61        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 2050                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 1800                       |
| 62        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4      | 3000                       |
| 63        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4      | 3000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 3350                       |
| 64        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2700                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2790                       |
| 65        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2700                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 2810                       |
| 66        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 3171                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 3261                       |
| 67        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 1860                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1      | 1900                       |
| 68        | MEZARLIK               |                    |              |                            |
| 69        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu |              |                            |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1      | 1675                       |

Tablo 4'ün devamı

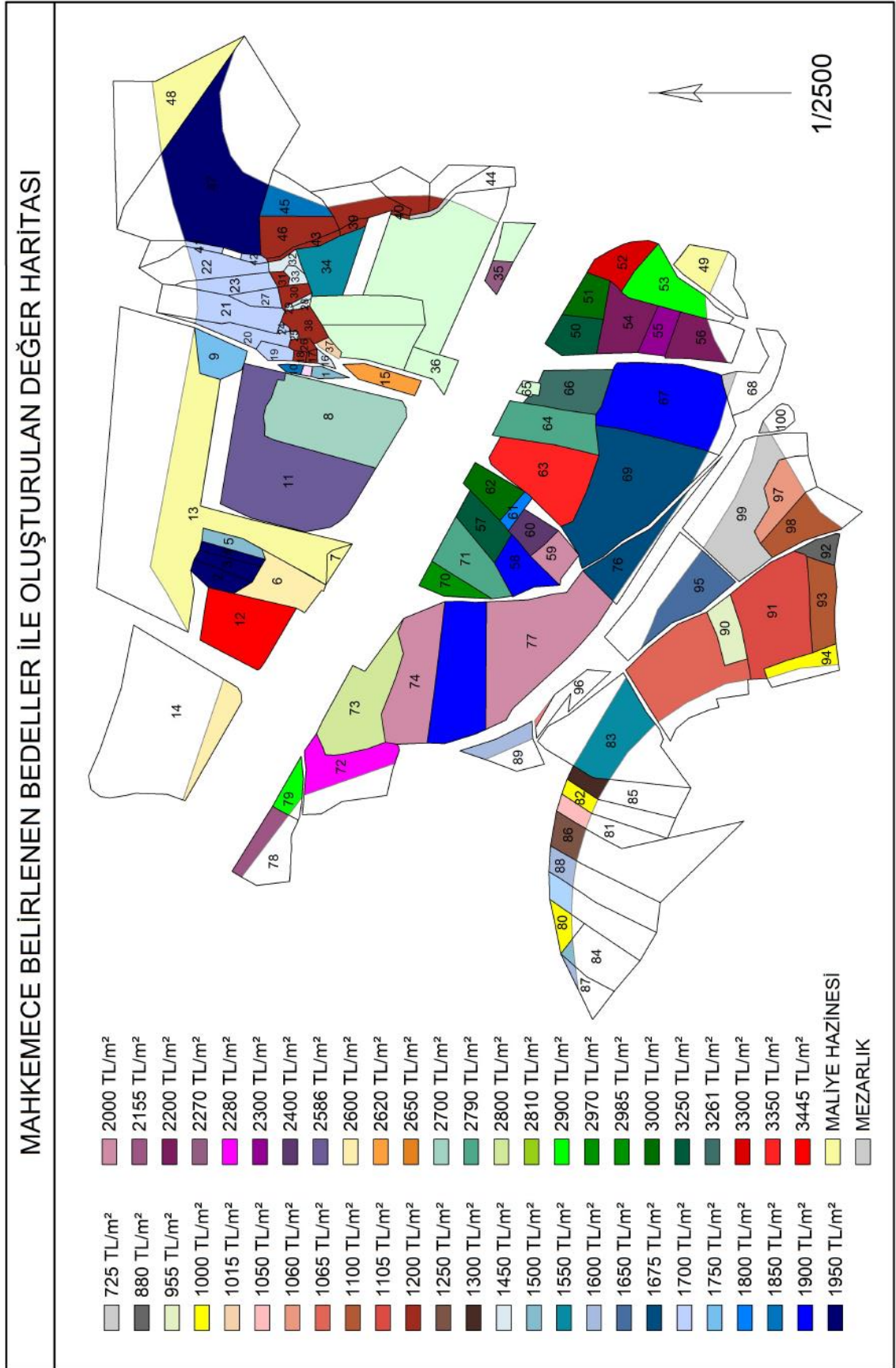
| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 70        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 3000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 2970                       |
| 71        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2985                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 72        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2280                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 73        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 2500                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2900                       |
|           |                        | 3.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2800                       |
| 74        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2000                       |
| 75        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1900                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 76        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu |   |                            |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1675                       |
| 77        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2000                       |
| 78        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2155                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 79        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 2500                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 2900                       |
| 80        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
| 81        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1050                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 82        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
| 83        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1384                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1550                       |
| 84        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1500                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 85        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1300                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 86        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1000                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1250                       |
| 87        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1600                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 88        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1600                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 89        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1250                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1500                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1600                       |
| 90        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 980                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 955                        |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |

Tablo 4'ün devamı

| PARSEL NO | ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ | BİLİRKİŞİ RAPORU   | EMSAL PARSEL                                    | BEDEL (m <sup>2</sup> /TL) |
|-----------|------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| 91        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1075                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1105                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 92        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 880                        |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 93        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1075                       |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1100                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 94        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 980                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-1   | 1000                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 95        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 1200                       |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1650                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 96        | ANLAŞMA YAPILDI        |                    |   |                            |
| 97        | 1.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1060                       |
|           |                        | Ek Rapor           | (Emsal parselin imar parseli olduğu belirtildi) |                            |
| 98        | 2.AHM                  | 1.Bilirkişi Raporu | Emsal-4   | 650                        |
|           |                        | Ek Rapor           | Emsal-4   | 900                        |
|           |                        | 2.Bilirkişi Raporu | Emsal-1   | 1100                       |
| 99        | MEZARLIK               |                    |   |                            |
| 100       | MEZARLIK               |                    |   |                            |



Şekil 9. Mahkemece belirlenen bedeller ile oluşturulan değer haritası

### 2.2.3.3. Yargısal Denetim

Bedel tespiti ve tescil davası sonucunda mahkemece verilen kararın tescile ilişkin bölümü kesin olmakla birlikte, belirlenen kamulaştırma bedeline ilişkin tarafların temyiz hakları saklı tutulmuştur. Mahkemece verilen bu karar, kararın tebliğinden itibaren on beş gün içinde taraflarca Yargıtay nezdinde temyiz edilebilir (Böke, 2004).

Mahkemecebelirlenen kamulaştırma bedeline ilişkin kararın temyizi mümkündür. Yani taşınmaz bedelinin yüksek ya da düşük olduğunu düşünen taraf, bir üst itiraz mercii olan Yargıtay'a başvurarak kararın yalnız bedele ilişkin kısmının incelenmesini talep edebilir. Buna rağmen, tescile ilişkin verilen karar ise nihaidir; yani temyizi kabil değildir. Bedel ne olursa olsun, bedele ilişkin itiraz ayrıca ve tek başına değerlendirilir. Bunun tescile ilişkin karara herhangi bir etkisi olmayıp, neticede belirlenen bedel üzerinden tescil işlemi idare lehine gerçekleşir. Burada, kamulaştırma işleminin hızlandırılması, idarenin elinin kolunun bağlı kalmasının önlenmesinin yanı sıra malikin de hakkının korunması amaçlanmıştır (Pehlivan, 2008).

Buradaki dava konusu bedel; idare kıymet takdir komisyonu tarafınca belirlenen bedel değil, mahkemece tayin edilen bilirkişiler tarafından belirlenen bedeldir.

İlk derece mahkemesince verilen kararın kamulaştırmayı yapan idare lehine bozulması ve belirlenen ve taşınmaz malikine ödenen kamulaştırma bedelinin yeniden yapılan yargılama sırasında daha düşük bir bedel olarak belirlenmesi durumunda idarenin fazla ödemiş olduğu fazla miktarı taşınmaz malikinden geri alması hususu uygulamada idarenin karşılaştığı en önemli problemlerden biridir (Kaya, 2007).

Yargıtay denetimi sonucu bozulma kararı verme nedenleri:

- Emsal seçiminin yanlışlığı
  - DOP uygulamasının yanlış yapılması,
  - Bedel hesabının yanlış yapılması,
  - ÜFE uygulamasındaki yanlışlık
  - Kamulaştırmaya konu parselin beyanlar hanesinde olabilecek takyidatların;
    - Askeri yasak bölge şerhi,
    - Sit alanında kaldığına ilişkin şerh,
    - TEİAŞ, TEDAŞ gibi kurumlara ilişkin enerji nakil hattı irtifakı şerhi gibi
- dikkate alınıp alınmadığı,



- Değer takdir komisyonunun bedeli ile bilirkişi bedeli arasında bir katı aşan fark varsa yeni heyet kurulması yönündeki yasal kurala uyulup uyulmadığı,
- Parsel niteliğinin yanlış yorumlanması,
- Parsel üzerinde konulmuş olan ipotek ve haciz bedellerinin kamulaştırma bedeline yansıtılıp yansıtılmadığı,
- Davalıların içinde ölü olanların veraset ilamının çıkartılıp çıkartılmadığı gibi nedenlerdir.

Yargıtay tarafından örnek bozulma kararları:

ÖRNEK 1:

5. Hukuk Dairesinin 2015/26496 esas numaralı kararı

“Değerlendirme tarihi olan 2014 yılında hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda emsal alınan ... mahallesi ... parsel sayılı ile ... Mahallesi ... parsel sayılı taşınmazların Arsa Metrekare Rayiç Bedeli Takdir Komisyonu tarafından resen belirlenen emlak vergisine esas olan m<sup>2</sup> değerinin, ilgili Belediye Başkanlığı Emlak Vergi Dairesinden istenildikten,

Hükme esas alınan bilirkişi raporunda somut emsal kabul edilen ... mahallesi ... parsel sayılı taşınmazın bilirkişilerce değerlendirmeye esas alınan satış tarihi itibariyle, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgeyi kapsayan kısmi revizyon imar planının iptaline yönelik açılan davada yürütmeyi durdurma kararı verildiği bildirilmiş ise de, iptal davası açılmadan önceki imar durumuna yönelik açıklama yapılmadığı göz önünde bulundurulduğunda, dava konusu taşınmazın yürütmeyi durdurma kararı öncesinde, değerlendirme tarihi itibariyle fiili imar uygulaması sonucu oluşan imar parseli mi, yoksa imar planına dahil olmakla birlikte olduğu gibi bırakılan kadastro parseli mi olduklarının ilgili Belediye İmar Müdürlüğü ile Tapu Müdürlüğünden ayrı ayrı sorulduktan,

Dava konusu taşınmaz ile somut emsallerin şehir halihazır haritasında konumları, birbirlerine olan uzaklıkları ve Kaymakamlık, Belediye Binası, Adliye, ticari nitelikte olan yerlere olan mesafelerinin fen bilirkişisi tarafından işaretletirildikten,

Dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede uygulanan Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi oranı Belediye İmar Müdürlüğünden sorulduktan,

Sonra, alınacak cevaplarla birlikte gönderilmek üzere dosyanın mahkemesine GERİ ÇEVRİLMESİNE, 02/10/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.”

**ÖRNEK 2:****5. Hukuk Dairesinin 2017/21778 esas numaralı kararı**

“Dava konusu taşınmaz ..., emsal ise ... mahallesinde olup, emsalin ve dava konusu taşınmazın konumları, il ve ilçe merkezlerine olan mesafeleri ve çevrelerinin gelişmişlik durumları ve emsalin dava konusu taşınmaza uzaklığı dikkate alındığında emsal incelemesi uygun değildir.

Dava konusu taşınmazın bulunduğu ... mahallesinde veya yakınında benzer yüzölçümlü, değerlendirme tarihine yakın ve özel amacı olmayan satışların bulunması doğaldır.

Bu durumda; taraflara, dava konusu taşınmaza yakın bölgelerden ve yakın zaman içinde satışı yapılan benzer yüzölçümlü satışları bildirmeleri için imkan tanınması, lüzumu halinde re'sen emsal celbi yoluna gidilmesi, taşınmazın, değerlendirme tarihi itibariyle, emsal alınacak taşınmazın ise satış tarihi itibariyle imar ya da kadastro parselleri olup olmadığı ilgili Belediye Başkanlığı ve Tapu Müdürlüğünden sorulması, ayrıca dava konusu taşınmazın; imar planındaki konumu, emsallere ve değerini etkileyen merkezi yerlere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların resen belirlenen vergi değerleri ve emsal taşınmazların satış akit tablosu getirtilerek, dava konusu taşınmazın değerlendirmeye esas alınacak emsallere göre ayrı ayrı üstün ve eksik yönleri ve oranları açıklanmak suretiyle yapılacak karşılaştırma sonucu değerinin belirlenmesi bakımından, yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu marifetiyle mahallinde keşif yapılarak alınacak rapor sonucuna göre hüküm kurulması gerektiğinin düşünülmemesi,

Doğru görülmemiştir.

Taraf vekillerinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle Hukuk Usulü Mahkemeleri Kanunu'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, davalılardan peşin alınan temyiz harcının istenildiğinde iadesine ve temyize başvurma harcının Hazineye irad kaydedilmesine, 19/10/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.”

Kamulaştırmaya konu taşınmazların Yargıtay süreçleri incelenmiş olup sonuçları Tablo 5'te gösterilmiştir.

Tablo 5. Yargısal denetim sonuçları

|    | PARSEL NO | ONANDI/<br>BOZULDU  | BOZULMA NEDENİ  |
|----|-----------|---|---|
| 1  | 2         | BOZULDU   | bedelin yetersiz görülmesi  |
| 2  | 3         | BOZULDU   | bedelin yetersiz görülmesi  |
| 3  | 4         | BOZULDU   | bedelin yetersiz görülmesi  |
| 4  | 9         | BOZULDU   | bedelin yetersiz görülmesi  |
| 5  | 11        | BOZULDU   | emsal incelemesinin uygun olmaması  |
| 6  | 12        | BOZULDU   | emsal incelemesinin uygun olmaması  |
| 7  | 14        | BOZULDU   | emsal incelemesinin uygun olmaması  |
| 8  | 16        | BOZULDU   | *emsal parselin emlak vergisine esas olan m <sup>2</sup> değerinin belirtilmemesi |
| 9  | 25        |   |   |
| 10 | 28        |   |   |
| 11 | 29        |   |   |
| 12 | 32        |   |   |
| 13 | 33        |   |   |
| 14 | 44        |   |   |
| 15 | 17        |   |   |
| 16 | 18        |   |   |
| 17 | 26        |   |   |
| 18 | 30        |   |   |
| 19 | 31        |   |   |
| 20 | 46        |   |   |
| 21 | 34        |   |   |
| 22 | 38        |   |   |
| 23 | 39        |   |   |
| 24 | 40        |   |   |
| 25 | 43        | *dava konusu parsel il emsal parsellerin halihazır harita üzerinde konumlarının ve mesafelerinin belirtilmemesi |   |

Tablo 5'in devamı

|    | PARSEL NO | ONANDI/<br>BOZULDU | BOZULMA NEDENİ   |
|----|-----------|--------------------|--|
| 26 | 51        | BOZULDU            | *emsal parselin kadastro parseli mi yoksa imar parseli mi olduğunun belirtilmemesi, imar parseli ise DOP oranının belirtilmesi gerektiği<br>*dava konusu parselde yeni imar çalışması olup olmadığı<br>*emsal parselin emlak vergisine esas olan m <sup>2</sup> değerinin belirtilmemesi |
| 27 | 52        | BOZULDU            | *bazı vatandaşlardan alınmış vekaletnamelerin dosyada bulunmaması  |
| 28 | 67        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 29 | 70        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 30 | 71        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 31 | 78        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 32 | 90        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 33 | 92        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 34 |           | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 35 | 94        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 36 | 97        | BOZULDU            | emsal incelemesinin uygun olmaması   |
| 37 | 6         | ONANDI             |  |
| 38 | 15        | ONANDI             |  |
| 39 | 19        | ONANDI             |  |
| 40 | 21        | ONANDI             |  |
| 41 | 22        | ONANDI             |  |
| 42 | 23        | ONANDI             |  |
| 43 | 27        | ONANDI             |  |
| 44 | 41        | ONANDI             |  |

Tablo 5'in devamı

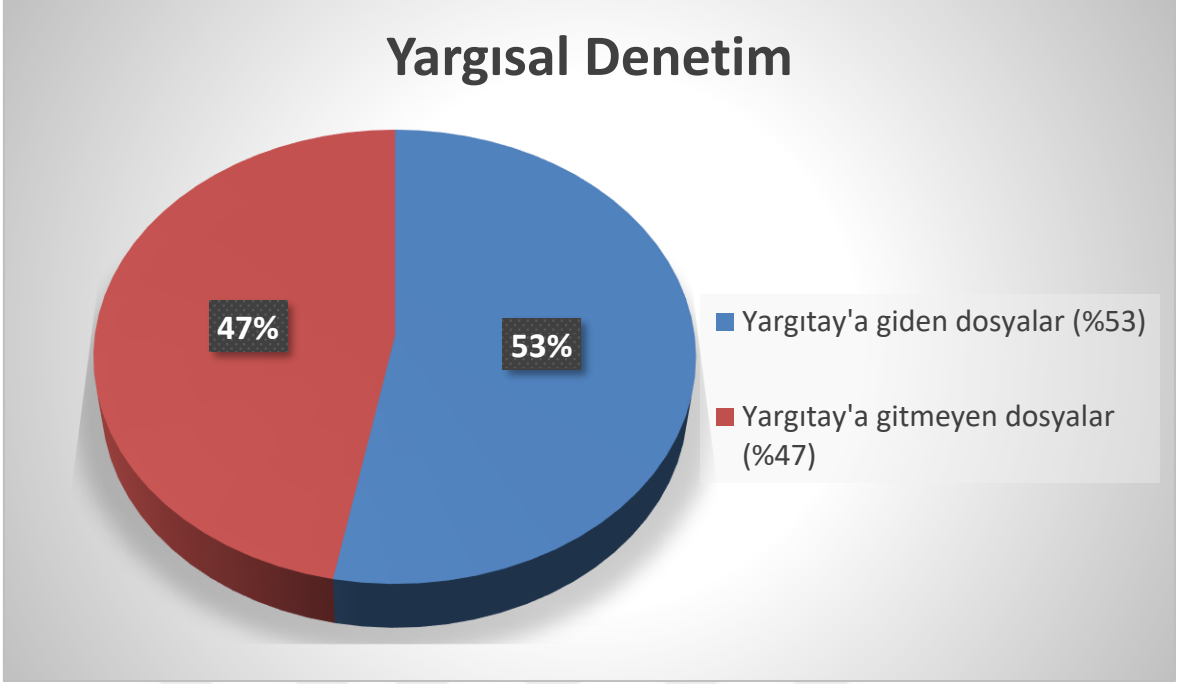
|    | PARSEL NO | ONANDI/<br>BOZULDU | BOZULMA NEDENİ |
|----|-----------|--------------------|----------------|
| 45 | 42        | ONANDI             |                |
| 46 | 45        | ONANDI             |                |
| 47 | 47        | ONANDI             |                |
| 48 | 36        | ONANDI             |                |
| 49 | 50        | ONANDI             |                |
| 50 | 57        | ONANDI             |                |
| 51 | 60        | ONANDI             |                |
| 52 | 88        | ONANDI             |                |
| 53 | 95        | ONANDI             |                |

Tabloda görüldüğü üzere 53 adet parsel Yargıtay denetimine gitmiştir. Bunlardan 17 adet parsel için onanma, 36 adet parsel için ise bozulma kararı alınmıştır. Bozulma kararı çıkma nedenleri incelendiğinde:

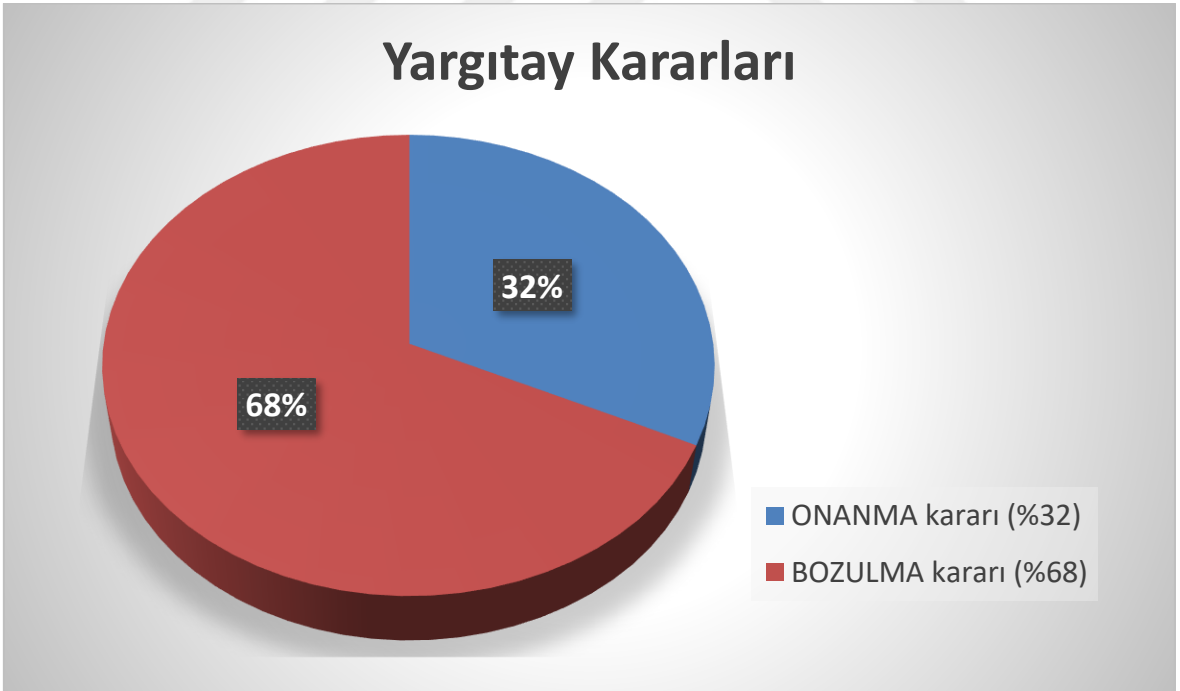
- 12 adet parsel, emsal incelemesinin uygun olmamasından bozulmuş,
- 4 adet parsel, verilen bedelin yetersiz görülmesi sebebiyle bozulmuş,
- 1 adet parsel, dosyada vekaletname olmamasından dolayı bozulmuş,
- 19 adet parsel, bilgi yetersizliğinden bozulmuştur.

Bozulma kararı alınmasının genel nedenleri arasında emsal ve yetersiz bilgi yer almaktadır

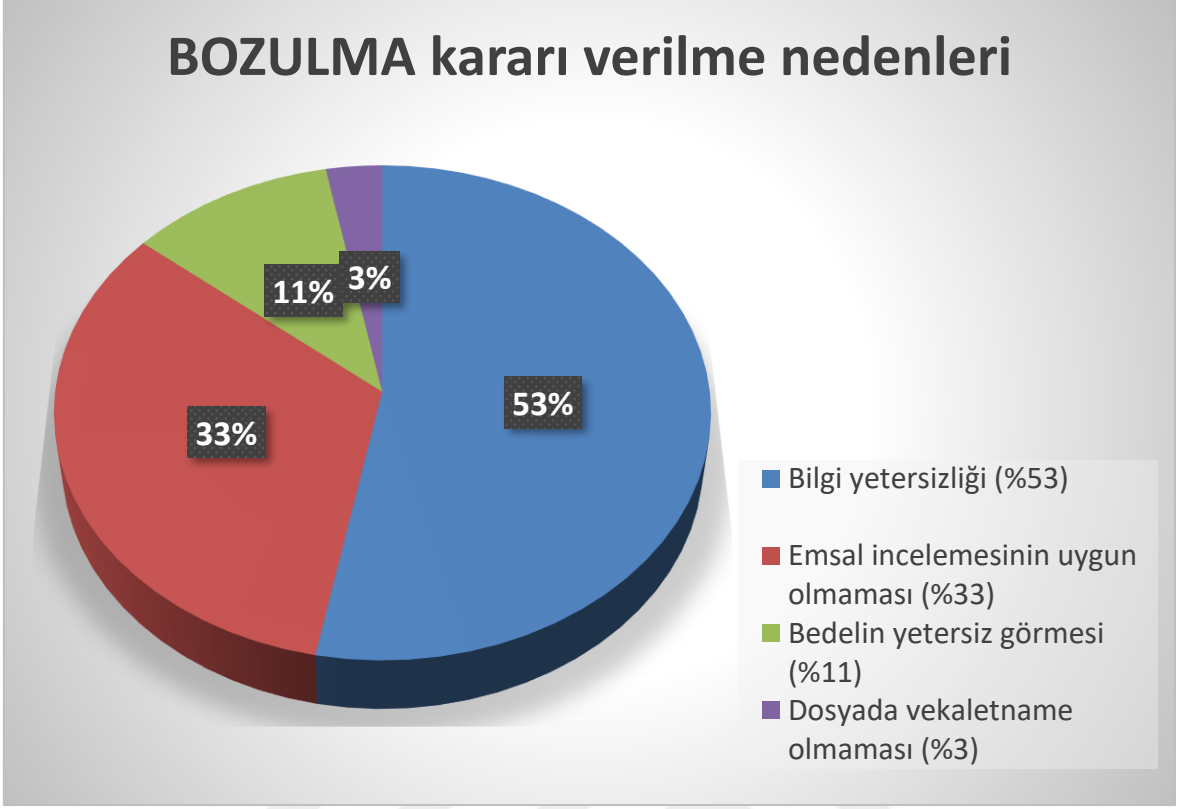
Yargısal denetime tabi olan dosyaların oranları Şekil 10'da, Yargıtay kararlarının oranlarını Şekil 11'de ve Yargıtay'ın bozulma kararı verme nedenlerine ait oranları Şekil 12'de gösterilmiştir.



Şekil 10. Yargısal denetime tabi olan dosyaların oranlarını gösteren grafik



Şekil 11. Yargıtay kararlarının oranlarını gösteren grafik



Şekil 12. Yargıtay'ın bozulma kararı verme nedenlerine ait oranları gösteren grafik

Şekil 12'den anlaşılacağı üzere Yargıtay tarafından bozulma karar verilmesinin en büyük nedeni bilgi yetersizliğidir. Bilgi yetersizliğinden kasıt emsal taşınmaz ile dava konusu taşınmaz arasındaki mesafenin belirtilmemesi, emsal parsel ile dava konusu parselin imar durumlarının belirtilmemesi gibi durumlardır.

### **3. BULGULAR VE İRDELEMELER**

#### **3.1. Değerlemede Vergi Beyanı Kullanımın İrdelenmesi**

Hem 1982 tarih, 2709 sayılı T.C. Anayasası'nda hem de 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda bedel tespiti yapılırken vergi beyanlarının dikkate alınmasından söz edilmiştir. Ancak yapılan çalışmada taşınmaz değerlemesi esnasında vergi beyanları dikkate alınmamıştır. Bunun nedeni vergi beyanlarının gerçeği yansıtmamasıdır.

Günümüzde alım-satım değerleri taraflar arasında yapılan anlaşmalarla daha az vergi ödemek için vergi beyanlarına yansıtılmamaktadır. Bu da alım-satım işlemlerinden sonra doğacak kamulaştırmalarda bedel tespiti yapılırken yanlış değerlendirilmesine neden olmaktadır. Vergi değerlerini esas alıp taşınmaz mal sahibini mağdur edecek bir bedel tespit etmektense vergi beyanları dikkate alınmadan bedel tespiti yapılmıştır.

#### **3.2. Değerlemede Emsal Seçiminin İrdelenmesi**

Vergi beyan değerlerine bağlı olarak taşınmaz değerlemesinde emsal seçimi de etkilenmektedir. İncelenen bilirkişi raporlarında seçilen emsallerin vergi beyanları gerçeği yansıtmadığı için resen farklı emsaller seçilmesine neden olmuştur. Kamulaştırma alanına daha yakın, kamulaştırmaya konu taşınmaz malla daha çok benzer özelliklere sahip olmasına rağmen vergi beyanlarından dolayı çoğu emsal kullanım dışı kalmıştır.

Kıymet takdir komisyonunca bedel tespiti tüm parseller için aynı anda yapıldığı için emsal seçimi de aynı anda yapılmıştır. Bilirkişi raporlarında ise; her taşınmaz ayrı dava konusu olduğundan bilirkişi heyetlerince özgün şekilde değerlendirilip emsal seçimi de ayrı yapılarak kıymet takdir edilir. Buna rağmen bilirkişi raporları incelendiğinde sürekli aynı parselin emsal alındığı görülmüştür.

#### **3.3. Birden Fazla Bilirkişi Raporuna İhtiyaç Duyulmasının İrdelenmesi**

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malikleri İdarenin belirlediği değerleri yetersiz bulduğundan konu mahkemeye intikal etmektedir. Mahkemece birden çok bilirkişi heyet raporuna ihtiyaç duyulmuştur. Bunun başlıca sebepleri arasında şunlar yer almaktadır.



- Davalı ve emsal taşınmazların imar durumlarının hatalı değerlendirilmesi (imar parseli mi yoksa kadastro parseli mi olduğunun belirlenmesi konusunda yapılan hatalar),
- TEFE-TÜFE değerlerinin yanlış alınması,
- Doğru emsal seçilememesi,
- Kamulaştırma yapılacak yerde emsalin bulunmaması bu nedenle bilirkişilerin sadece bir emsal kullanması
- Kamulaştırılan alan için yapılan bilirkişi raporlarının her birinin farklı olması
- Devlet kurumlarından alınan satış değerlerinin gerçeği yansıtmaması
- Emsal ve davalı parsel değer karşılaştırılması yapılırken basit çarpma işlemlerinin bile hatalı yapılabilmesidir.

#### **3.4. Bedel Tespit ve Tescil Davalarının Farklı Mahkemelerde Görülmesinin İrdelenmesi**

İdarenin kıymet takdir komisyonunca kamulaştırma alanındaki tüm taşınmazlar aynı anda değerlendirilirken; bedel tespit ve tescil davalarının farklı mahkemelerde görülmüştür. Bu da aynı kamulaştırma alanında bulunan benzer özellikli komşu parsellerin bedellerinde farklılıkların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu farklılığın sebebi farklı mahkemelerle beraber farklı bilirkişi heyetlerince değerlendirilmiş olmasından da kaynaklanmıştır.

#### **3.5. Yargısal Denetimin İrdelenmesi**

Yargısal denetimlerin farklı Yargıtay Hukuk Dairelerinde yapılmasından dolayı aynı emsalin kullanıldığı durumda bir tanesine onanma kararı verilirken, diğerine bozulma kararı verilmiştir. Bu da Yargıtay daireleri arasında veri paylaşımı olmadığını göstermektedir.

#### 4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Tez çalışmasında karayolları değerlendirme sürecindeki problemler araştırılmıştır. Karşılaşılan sorunlara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur. Bunlar:

Yazım hatalarından kaynaklı birden çok bilirkişi heyet raporuna ihtiyaç duyulmasının önüne geçilebilmesi için tüm bilirkişi heyet raporlarında kullanılmak üzere bir standarta bağlı olarak emsal ve kamulaştırmaya konu taşınmaz (davalı taşınmaz) ait künye oluşturulmalı ve dikkatle doldurulmalıdır.

Taşınmaz değerlemesinde kullanılması adına, vergi beyanlarının taşınmazların gerçek alım-satım değerlerini yansıttığını denetleyecek bir birimin oluşturulması gerekmektedir.

Dava dosyalarının farklı asliye hukuk mahkemelerinde değerlendirilmesinin neden olduğu benzer özellikli komşu taşınmazlara farklı bedel sorununu aşabilmek için aynı kamulaştırma kapsamında olan taşınmazların aynı mahkemede tek dosya olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bununla beraber, farklı Yargıtay dairelerinde değerlendirilen dosyalar için tezat sonuçların çıkmasına engel olmak için tüm kamulaştırma dosyalarına ilişkin emsal yönünden bozma kararı alınan dosyaların verilerinin paylaşılacağı bir veri ağı tasarlanması gerekmektedir.

Tüm alım-satın değerleri, daha önceden yapılmış ve sonuçlanmış kamulaştırma değerlerinin gösterildiği bir veri tabanı kurulmalıdır ki bu veri tabanı hem mahkeme hem de bilirkişiler tarafından kullanılabilirdir.

Taşınmaz değerlemesi yapmak ya da yapılan değerlemeleri anlaşma görüşmelerinden önce veya bedel tespit ve tescil davasından önce (yani taşınmaz mal sahibine tebliğinden önce) tüm kurumlardan bağımsız, alanında uzman kişilerden oluşan değerlendirme biriminin ya da profesyonel anlamda ekspertizlik müesseseleri kurulması gerekmektedir.

## 5. KAYNAKLAR

- Akyol, N., Yomralıoğlu, T. ve Uzun, B., 1992. Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, Haziran, Trabzon, Bildiriler Kitabı, 157-165.
- Arcak, A., 1992. Doğrusöz E., Kamulaştırmamız El Koyma, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 20s.
- Arslanoğlu, M., 2013. Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 19, 3, 203-224.
- Böke, V., 2004. Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Ankara, 166-174.
- Çağla, H., Hekim, B. ve İşcan, F., 2016. Kamulaştırma Kanunu’nun 27. Madde Uygulaması, Selçuk Teknik Dergisi, 1,15.
- Çoban Atik, A., 2013. Kamulaştırmada Yargısal Denetim, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Eren, A., 2014. Türkiye’de Kamulaştırmamız El Atma Kavramı Ve Davaları, Yüksek Lisans Tezi, KHAS.Ü, Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.
- Evren, N., 2012. Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Göktepe, H.S., 2010. Türk Hukukunda Kamulaştırma – Kamulaştırmamız El Atma Ve Eşya Hukuku Yönünden Sorunları, Yüksek Lisans Tezi, İ.Ü., Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Kaya, C., 2007. Kamulaştırma İşleminde Doğan Adli Yargı Uyuşmazlıkları, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Kitay, M.G., 1985. Land Acquisition in Developing Countries, Lincolh İnstitute, Boston, USA.
- Pehlivan, C., 2008. Kamulaştırmamız Bedel Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İ.K.Ü., Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- T.C. Resmi Gazete, 1983. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 1-37.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu- Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Yeniay, L., 2013. Kamulaştırma İşlemi, Yüksek Lisans Tezi, O.M.Ü., Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Samsun.

URL-1, [www.kentharita.com/kamulastirma-sartlari-ve-cesitleri](http://www.kentharita.com/kamulastirma-sartlari-ve-cesitleri) 6 Őubat 2019

URL-2, [www.semihaaslan.av.tr/yararlibilgiler/kamulastirmanedir](http://www.semihaaslan.av.tr/yararlibilgiler/kamulastirmanedir) 6 Őubat 2019

URL-3, <https://docplayer.biz.tr/6994363-Kamulastirma-akis-diyagrami.html> 16 Mart 2019

URL-4, <http://www.kgm.gov.tr/Kamulastirmaislemadimlari.pdf> 16 Mart 2019

URL-5, <http://www.sedatkartal.av.tr/kamulastirmasiz-el-atma-davalari.html> 20 Mart 2019

URL-6, [http://www.mondaq.com/Kamulaştırmasız El Atma](http://www.mondaq.com/Kamulaştırmasız+El+Atma) 20 Mart 2019



## ÖZGEÇMİŞ

20.05.1990 yılında Trabzon'da doğdu. İlköğrenimini Mehmet Akif Ersoy İlköğretim Okulunda, lise öğrenimini Fatih Lisesinde tamamladı. 2008 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü kazandı. 1 yılı İngilizce hazırlık olmak üzere 5 yıllık lisans eğitimini 2013 yılında tamamladı. 2013-2018 yılları arasında özel sektörde kamulaştırma plan üretimi üzerine Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü bünyesinde çalıştı. 2018 yılında TCDD 7. Bölge Müdürlüğüne atandı ve halen orada çalışmaktadır. Yabancı dili İngilizce'dir.

