

**T.C.
ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAMULAŞTIRMA SONRASI TAŞINMAZLARIN DEĞERİNDE MEYDANA
GELEN DEĞİŞİMLERİN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ONUR ER

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

**OCAK 2015
SAMSUN**



T.C.
ONDOKUZ MAYIS ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**KAMULAŞTIRMA SONRASI TAŞINMAZLARIN DEĞERİNDE MEYDANA
GELEN DEĞİŞİMLERİN İNCELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ONUR ER
(09210177)

Tezin Savunma Tarihi: 20 OCAK 2015

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN

Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalında

Onur Er Tarafından Hazırlanan

**KAMULAŞTIRMA SONRASI TAŞINMAZLARIN DEĞERİNDE MEYDANA
GELEN DEĞİŞİMLERİN İNCELENMESİ**

**Başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından 20/01/2015 tarihinde yapılan sınavla
YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.**

Başkan : Doç. Dr. Faik Ahmet SESLİ
Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Jüri Üyeleri : Yrd. Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN (Danışman)
Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Yrd. Doç Dr. Erhan Burak PANCAR
Ondokuz Mayıs Üniversitesi

20/01/2015

Prof. Dr. Hüseyin DEMİR
Enstitü Müdürü

Biricik Oğluma;

ÖNSÖZ

Araştırma konusunun seçiminden sonuçlandırılmasına kadar hiçbir zaman yardımını ve desteğini eksik etmeyen değerli hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN’a en içten teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım.

Çalışmalarım süresince, karşılaştığım problemlerin çözümünde destek ve yardımlarını esirgemeyen değerli çalışma arkadaşlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmalar sırasında ihtiyaç duyulan verilerin sağlanmasında yardımlarını esirgemeyen Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü çalışanlarına ve Ondokuz Mayıs Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümündeki değerli hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmamda emeği geçen bütün arkadaşlarıma ve çalışmalarım boyunca desteğini her zaman yanımda hissettiğim eşim Ebru ER’e çok teşekkür ederim.

Ocak 2015

Onur ER
Harita Mühendisi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER	IX
ŞEKİL LİSTESİ.....	XI
ÇİZELGE LİSTESİ.....	XIII
KISALTMALAR	XV
ÖZET.....	XVII
ABSTRACT	XIX
1. GİRİŞ	1
1.1 Problemin Tanımı.....	2
1.2 Çalışmanın Amacı	3
1.3 Benzer Çalışmalar	4
2. GENEL BİLGİLER.....	5
2.1 Kamulaştırma İşlemleri	7
2.1.1 Kamulaştırmanın yasal dayanakları	7
2.1.2 Kamu yararı kavramı	8
2.1.2.1 Kamu yararı kararı verecek merciler.....	8
2.1.2.2 Onay mercii.....	9
2.1.3 Kamulaştırmayı gerektiren nedenler	10
2.1.4 Kamulaştırma koşulları	10
2.1.5 Neler kamulaştırılamaz?	11
2.1.6 Diğer kamulaştırma işlemleri.....	11
2.1.6.1 Kısmen kamulaştırma.....	11
2.1.6.2 Mal sahibinin isteği üzerine kamulaştırma	11
2.1.6.3 İrtifak hakkı tesisi.....	12
2.2 Kamulaştırma İşlemlerinde İş Akışı.....	12
2.3 Kamulaştırma İşleminin Devlet ve Vatandaş Açından İncelenmesi.....	16
2.4 Kamulaştırmada Değerleme İşlemleri.....	16
2.4.1 Taşınmaz değerlendirme kavramı	17
2.4.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri	17
2.4.2.1 Emsal (Karşılaştırma) yöntemi	18
2.4.2.2 Maliyet yöntemi	19
2.4.2.3 Gelir yöntemi	20
2.4.2.4 Likidasyon yöntemi	21
2.4.2.5 Kalıntı (arsa-bina kalıntısı) yöntemi	22
2.4.2.6 Hedef (Erek) ağaç yöntemi	22
2.4.2.7 Puanlama yöntemi.....	22
2.4.3 Türkiye’de değerlemenin kullanım alanları	23

3. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN DEĞER ARTIŞLARI.....	25
3.1 Kentsel Alanda Üretilmiş Yollar ve Değere Etkileri.....	26
3.1.1. Taşköprü çevre yolu(Kentsel alan)	26
3.1.2. Devrek-Ereğli il yolu (Kentsel alan)	29
3.2 Kırsal Alanda Üretilmiş Yollar ve Değere Etkileri	31
3.2.1. Devrek-Ereğli il yolu (Kırsal alan).....	31
3.2.2. Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide devlet yolu (Kırsal alan).....	34
4. MATERYAL VE YÖNTEM	37
4.1 Materyal.....	37
4.1.1. Çalışma alanı	37
4.1.2. Çalışma bölgesinde KGM tarafından uygulanmış olan mevcut plan.....	40
4.1.2.1 KGM tarafından yapılan kamulaştırmada kullanılan veriler.....	40
4.1.2.2 Örnek alanda KGM tarafından yapılan kamulaştırma uygulaması	40
4.2. Yöntem	43
4.2.1. Önerilen uygulama yöntemi ve örnek uygulama	43
4.2.2. Önerilen yöntemin temel ilkeleri.....	43
4.2.3. Önerilen yöntemin avantajları	43
4.2.4. Önerilen uygulama yönteminin işlem adımları	44
4.2.4.1 Uygulama alanı sınırlarının belirlenmesi	44
4.2.4.2 Kesinti oranının belirlenmesi	44
4.2.4.3 Uygulama alanındaki parsellerin oluşturulması	47
4.2.4.4 Ön görüşme formu	47
4.2.4.5. Çalışma bölgesinde uygulanmış plan	48
5. BULGULAR VE TARTIŞMA	51
5.1 Önerilen Yöntemin Devlet ve Vatandaş Açısından İncelenmesi	51
5.2 Kamulaştırma ile Önerilen Yöntemin Karşılaştırılması	52
5.3 Düzenleme Alanındaki Bazı Parsellerin Kamulaştırma ve Önerilen Yöntem Açısından Karşılaştırılması	53
5.4 Önerilen Yöntemin Kullanılabilirliğinin Tartışılması	60
6. SONUÇLAR	61
7. ÖNERİLER.....	63
8. KAYNAKLAR.....	65
ÖZGEÇMİŞ.....	67

ŞEKİLLER LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1.1. Kamu kuruluşlarının yıllık kamulaştırma miktarları	3
Şekil 2.1. Taşınmaz edinme yöntemleri.....	6
Şekil 2.2. Kamulaştırma iş akış diyagramı	13
Şekil 3.1. Taşköprü çevre yolu uydu görüntüsü	28
Şekil 3.2. Devrek-Ereğli il yolu uydu görüntüsü (Kentsel alan).....	30
Şekil 3.3. Devrek-Ereğli il yolu uydu görüntüsü (Kırsal alan).....	33
Şekil 3.4. Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide devlet yolu uydu görüntüsü	35
Şekil 3.5. Kamulaştırmadan sonra meydana gelen değer artış oranları	36
Şekil 4.1. Taşköprü çevre yolu	39
Şekil 4.2. KGM tarafından uygulanan kamulaştırma projesi	42
Şekil 4.3. Kesinti oranı ve kamulaştırma miktarı hesap cetveli.....	46
Şekil 4.4. Önerilen uygulama planı	50
Şekil 5.1. 34 ada 20 parsel	54
Şekil 5.2. 36 ada 3 parsel	55
Şekil 5.3. 33 ada 6 parsel	56
Şekil 5.4. 34 ada 18 parsel	57
Şekil 5.5. 35 ada 22 parsel	58

ÇİZELGELER LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 1.1. KGM'nin kamulaştırma ve toplam harcamaları	1
Çizelge 3.1. Taşköprü çevre yolu değer artış oranları (Kentsel alan).....	27
Çizelge 3.2. Devrek Ereğli il yolu değer artış oranları (Kentsel alan).....	29
Çizelge 3.3. Devrek-Ereğli il yolu değer artış oranları (Kırsal alan).....	32
Çizelge 3.4. Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide devlet yolu değer artış oranları (Kırsal alan)	34
Çizelge 4.1. Uygulamaya alınan taşınmazlar ve kesinti miktarları	49
Çizelge 5.1. Taşınmazların kamulaştırma ve önerilen yönteme göre yüzölçümü ve fiyat değişimi	59

KISALTMALAR

AT	: Arazi Toplulaştırması
AAD	: Arsa Arazi Düzenlemesi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
TRGM	: Tarım Reformu Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
KGM	: Karayolları Genel Müdürlüğü
DSİ	: Devlet Su İşleri
TCDD	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları

KAMULAŞTIRMA SONRASI TAŞINMAZLARIN DEĞERİNDE MEYDANA GELEN DEĞİŞİMLERİN İNCELENMESİ

ÖZET

Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bayındırlık ve imar faaliyetleri artarak devam etmektedir. Kamu kurumları tarafından yürütölmekte olan faaliyetler sırasında kamuya ait olmayan taşınmazların devlet tarafından kamu mülkiyetine kazandırılması (kamulaştırma) gerekmektedir. İnsanların hayatında önemli bir yere sahip olan mülkiyet kavramı insan nüfusunun artması ile doğru orantılı olarak daha da önem kazanmıştır. İnşaa edilen, üretilen her altyapı tesisi, çevresinde bulunan taşınmazların değerini artırmaktadır. Bu değer artışı kamulaştırılan taşınmazlardan ziyade, kamulaştırmaya konu olmayan taşınmazları etkilemektedir. Bu durum vatandaşlar arasında adaletsiz bir durum ortaya çıkarmaktadır.

Kamulaştırma kavramı ve onun ayrılmaz bir paydaşı olan değerleme kavramı bu çalışmada ayrıntılı bir şekilde ele alınmıştır. Ayrıca altyapı tesislerinin ortaya çıkardığı değer artışının çevresine eşit bir şekilde dağıtılması için kamulaştırmanın yerine uygulanabilecek bir yöntem önerilmiştir.

Yapılan çalışmada Kastamonu İli Taşköprü ilçesi Ağcıkışi Mahallesi hudutları dâhilinde bulunan Taşköprü Çevre Yolu, örnek uygulama sahası olarak seçilmiştir. Aynı yol güzergâhı için Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan kamulaştırma işlemleri ayrıntılı bir şekilde ele alınmış ve önerilen yöntemin kamulaştırmaya göre olumlu ve olumsuz yönleri incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet, Kamulaştırma, Değerleme, Değer Artışı

INVESTIGATION OF CHANGE IN THE VALUE OF REAL ESTATES AFTER EXPROPRIATION

ABSTRACT

In developing countries, as well as in our country public Works and recontruction activities follow on increasingly. During the processes carried on by public oraganization realestate situated in private property need to be purchased by government. The concept of ownership has an important place in people's lives has gained even more importance in direct propertion with human population has increased. Each infrastructure service that was made, enhances in value of realestate nationalized. This situation reveals an unjust position among citizens.

The concept of expropriation and concept of the valuation that is unsperated of complete with its are discusses in detail in this study. Also, because of being spread around tant that infrastructure facilities unearth, a method was proposed that could be applied instead of expropriation.

In the study, a ringroad of Taşköprü that is located within the boundaries of Kastamonu province and Taşköprü district and Ağcıkışi neighbourhood was closen as sample application course. Fort he same route, exproprition procedures that had beed made by Highways 15. Regional Office were discusses in detail and the proposed method is based on positive and negative aspects of the expropriation was examined.

Key Words: Property, Expropriation, Valuation, Value Increase

1. GİRİŞ

Devlet vatandaşının ihtiyaç duyduğu temel altyapı yatırımlarını yapmakla yükümlüdür. Ülkemizde son yıllarda hız kazanan altyapı ve imar faaliyetleri ile kamulaştırma işlemine olan ihtiyaç daha da artırmıştır. Devlet ihtiyaç duyduğu araziye edinmek için kamulaştırmayı birçok alanda kullanmaktadır. Karayolu yapımı da bu alanlardan biridir. Karayollarının yapım maliyetlerinin yanında kamulaştırma maliyeti de önemli bir yere sahiptir (Çizelge 1.1). Gerek yeni yapılan yollarda gerekse genişletilen yollarda kamulaştırmaya ihtiyaç duyulmakta ve kamulaştırma için büyük maliyetler ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 1.1. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma ve toplam harcamaları [1,2]

Yıllar	Kamulaştırma Harcaması (Milyar TL)	Toplam Harcama (Milyar TL)	Oran(%)
2011	1,635	12,140	13.0
2012	1,335	11,095	12.0
2013	1,325	12,357	11.0

Yollar geçmişten günümüze insanlar için büyük önem taşımaktadır. Günümüzde yerleşim alanları yollara paralel olarak gelişmektedir. Ayrıca yeni yatırımların, ulaşımı kolay olan yerlerde yani ana yollar üzerinde kurulmakta olduğu görülmektedir. Bu nedenle yapılan yollar çevresinin yerleşim alanı olma potansiyelini artırmakta ve civarda kurulacak yeni iş sahalarını yakın çevreye çekmektedir. Dolayısıyla yol geçen arazilerin değerinde bir artış söz konusu olmaktadır [3-8].

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan yollar uzun vadeli olarak projelendirilmektedir. Yolun ileriye dönük olarak hizmet verebilmesindeki en önemli unsurlardan biri genişliktir. Bir yolun genişliği taşıyabileceği trafik ve ne kadar uzun vadede ihtiyaca cevap vereceği ile doğru orantılıdır. Yolun geniş olarak planlanması da kamulaştırmaya olan ihtiyacı artırmaktadır. Kamulaştırma koridorunun geniş

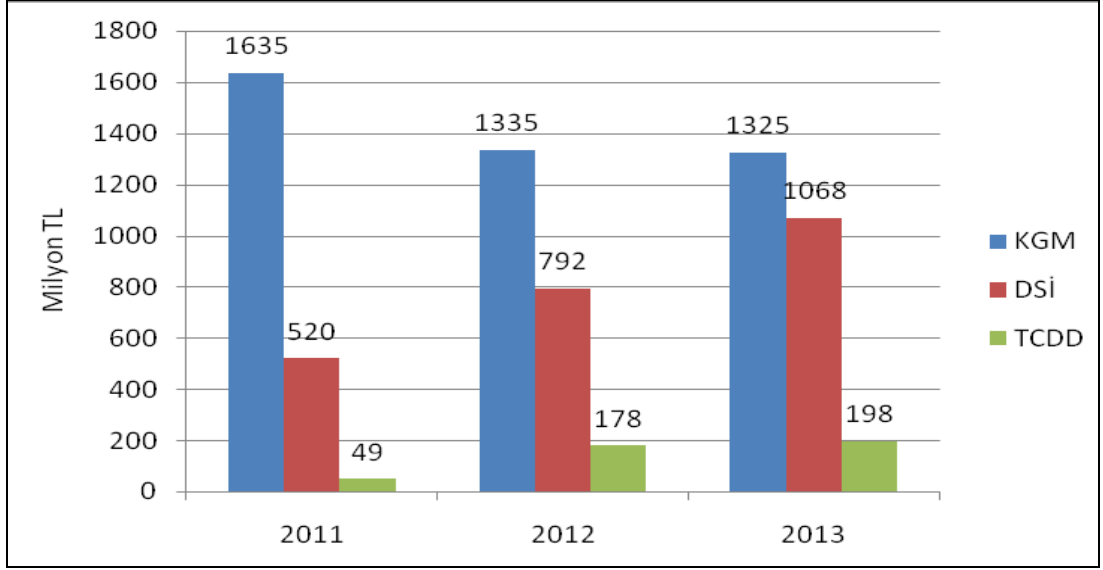
tutulması yol genişlediği zaman ek kamulaştırma gerektirmemesi açısından önemlidir. Çünkü ek kamulaştırma hem fazladan iş yükü hem de daha önceden yapılmış olan yolun arazi fiyatlarına olan pozitif etkisinin idare aleyhine geri dönmesi anlamına gelmektedir.

Kamulaştırma bir yolun yapımı sırasında, projeden sonraki adımdır ve olmazsa olmaz bir öneme sahiptir. Kamulaştırma Kanunu gereği kamulaştırma sırasında ilk aşamada vatandaş ile pazarlık görüşmeleri yapılır. Anlaşmaya varılan parseller için satın alma işlemi gerçekleştirilir. Anlaşmaya varılamayan taşınmazlar için Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi gereğince bedel tespiti ve tescil davası açılarak arazi edinimi gerçekleştirilir [9]. Rıza ile yapılan kamulaştırma işlemlerinde kamulaştırmayı yapan İdare tarafından bir fiyat belirlenmektedir. Mahkeme yoluna başvurulduğu takdirde ise mahkeme tarafından atanan bilirkişi heyeti tarafından kıymet takdiri yapılmaktadır. Vatandaş kamu yararı kararı alındığı için kamulaştırma işlemine itiraz edememekte, kamulaştırma işleminin bedel kısmına itiraz edebilmektedir.

Kamulaştırma işlemlerinde kıymet takdiri yapılırken arazinin o anki durumu göz önüne alınmakta ve değerlendirme işlemi yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemine maruz kalan arazilerin bir kısmı ya da tamamı yol sahası içinde kalmaktadır. Kamulaştırmada Kamu Yararı aranması nedeniyle kamulaştırma işleminin taşınmaz maliklerinin lehine ya da aleyhine bir durum oluşturmamasına bakılmaksızın işlem yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemleri kamu yararına dayanması nedeniyle uygulanması tartışılmaz işlemlerdir.

1.1 Problemin Tanımı

Ülkemizde son yıllarda yapılan altyapı yatırımları nedeniyle büyük miktarda kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır. Karayolları, demiryolları ve barajlar bu projelerin başında gelmektedir. (Şekil 1.1.) Karayolları Genel Müdürlüğü ve diğer kamu kurumlarınca yeni yapılacak ve genişletilecek yollarda özel ve tüzel kişiler adına kayıtlı birçok taşınmazın edinimine ihtiyaç duyulmaktadır. Ülkemizde kamu kurumlarının en başta kullandığı arazi edinimi yöntemi kamulaştırmadır. Kamulaştırma işlemi ülkemizde T.C. Anayasası ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri gereğince yapılmaktadır.



Şekil 1.1. Kamu kuruluşlarının yıllık kamulaştırma miktarları [2,10,11].

Kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı söz konusu olduğu için kamulaştırma işlemine maruz kalan parsel sahiplerinin olası kayıpları göz ardı edilmektedir. Kamulaştırmaya konu olan bölgede kamulaştırma işlemi başladıktan sonra hatta daha öncesinde kamulaştırmaya konu olan proje duyurulduktan sonra araziler büyük oranda değer kazanmakta ve çevresinde büyük bir kazanım oluşmaktadır. Bu arazilerde ortaya çıkan değer artışlarının serbest piyasa koşullarında kontrol edilmesi veya değer artışından bir vergi alınması gibi bir durum söz konusu değildir. Ancak ortaya çıkan değer artışının kamulaştırmaya konu olan parselleri fazlaca etkilemediği hatta en büyük katkısı kamulaştırmaya konu olmayan parsellere sağladığı yaşanan kamulaştırma işlemlerinden ve yapılan araştırmalardan belirlenmiştir. Burada ortaya çıkan değer artışının kamulaştırmaya konu olan bölgedeki parsel maliklerine yansıtılması için yeni yöntem ve uygulamalar geliştirilmesinin gerekliliği ortadadır.

1.2 Çalışmanın Amacı

Tüm yol projelerinde temel amaç iki noktayı birbirine bağlayan en kısa ve en güvenli güzergâhı belirlemektir. Yol güzergâhları belirlenirken yol yapım maliyetinin az olacağı şekilde tasarlanmasına özen gösterildiğinden dolayı yolun geçtiği güzergâhın mülkiyet yapısına dikkat edilememektedir. Bu nedenle yolların büyük çoğunluğu özel mülkiyette bulunan taşınmazlara isabet etmekte ve bunun sonucunda kamulaştırma işlemine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu tez çalışmasında kamulaştırma işlemleri sonucunda üretilen projeden dolayı ortaya çıkan değer artışları irdelenmiştir. Bu değer artışlarının hangi parselleri etkilediği ve değer artışlarının bölgedeki tüm parsellere yansıtılması için yapılabilecek çözümler araştırılarak yeni bir yaklaşım önerilmiştir.

1.3 Benzer Çalışmalar

Çevre Yolları için gerekli arazilerin Arsa Arazi Düzenlemesi Yöntemiyle elde edilebileceğini belirten (Uzun, 2000), AAD sisteminin uygulanarak ihtiyaç duyulan arazilerin DOP kapsamında karşılanabileceğini ve böylelikle kamulaştırma giderlerinin en aza indirilebileceğini belirtmiştir [12].

Kırsal Alanlarda yapılacak yollar ve kamu yatırımları için gerekli arazilerin kamulaştırma yerine Arazi Toplulaştırması Yöntemiyle elde edilmesi üzerine çalışma yapan (Sert, 2005), AT sisteminin uygulandığı takdirde ihtiyaç duyulan arazilerin AT kapsamında yapılan yasal kesinti ile karşılanmasını ve kamulaştırma giderlerinin en aza indirilmesini amaçlamıştır. Ayrıca AT ile tarım arazilerinin bir araya toplanarak tarımsal verimliliğin artırılması gerektiğini belirtmiştir [13].

Karayolları Genel Müdürlüğü ile Tarım Reformu Genel Müdürlüğü arasında imzalanan 13.01.2011 tarihli protokol ve 27.02.2012 tarihli ek protokol hükümlerine göre TRGM tarafından Arazi Toplulaştırması Projesi uygulanacak alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğü projesi ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nce önerilen karayolu güzergâhı için yeterli alanın KGM mülkiyetindeki diğer taşınmazlardan, hazine ve tescil harici alanlardan karşılanması, yeteri kadar alanın temin edilememesi durumunda uygulamadan temin edilen alan dışındaki gerekli alanların KGM tarafından kamulaştırılarak karşılanması, karayolu güzergâhında kamulaştırma planları varsa ve ilave kamulaştırma önerisinin bulunmaması halinde mevcut kamulaştırma hudutlarının korunarak yapılması karara bağlanmıştır. Bu protokol sayesinde KGM tarafından yapılan kamulaştırma işlemlerinde ortaya çıkan kamulaştırma giderlerinin en aza indirilmesi hedeflenmiştir [2].

2. GENEL BİLGİLER

İnsanlarla eşyalar arasında varoluştan günümüze kadar daima bir bağ olmuştur. İnsan ile eşya arasındaki bu bağ insanlara eşya üzerinde belirli haklar tanımlar. Bunlar mülkiyet (sahiplik) kavramıyla kazanılan haklardır. Türk Dil Kurumu Sözlüğünde mülkiyet; “Kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı (iyelik), sahiplik” olarak tanımlanmaktadır [14]. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu ise; tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır [15].

Anayasa’nın 35. Maddesinde mülkiyet hakkı “Herkes, mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde ifade edilmekte ve mülkiyet hakkının önemi vurgulanmaktadır.

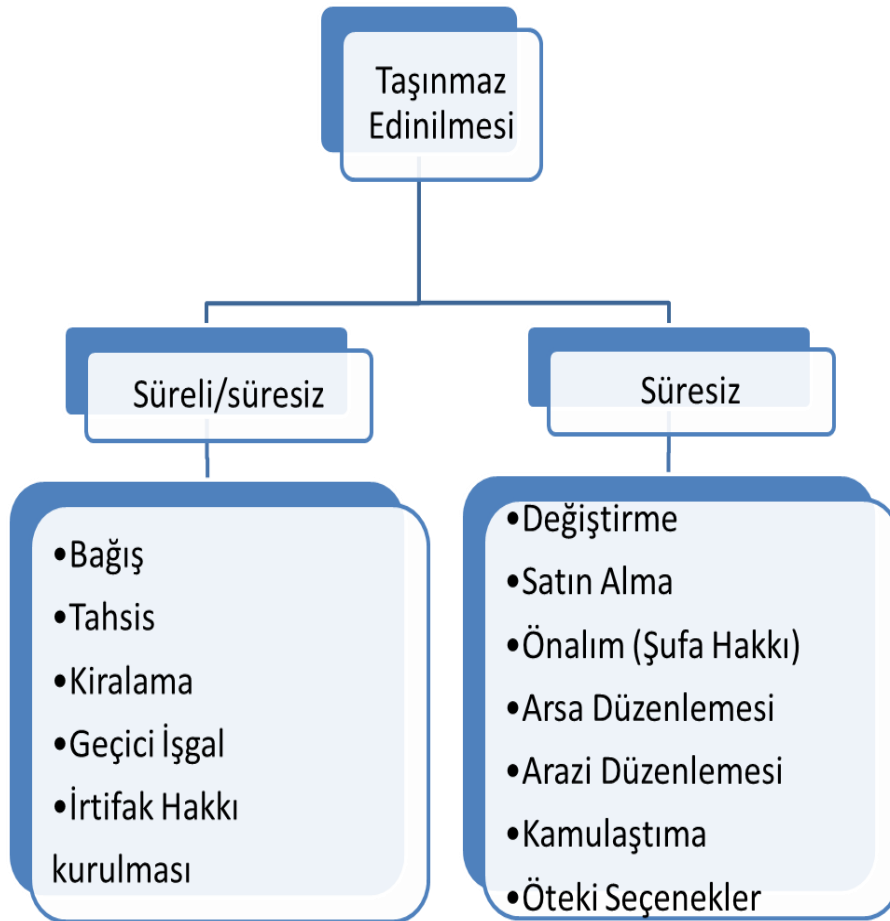
Anayasamızın yanı sıra Türk Medeni Kanunun 683. Maddesinde de mülkiyet hakkının içeriğinden bahsedilmektedir. Adı geçen madde gereğince; “Bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içerisinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik malını elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir [16].

Gayrimenkul; toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, iyelerine bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren, Medeni Yasa uyarınca; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir [17]. Gayrimenkul kelime olarak, yabancı-başka anlamına gelen gayr sözcüğü ile taşınan anlamına gelen menkul sözcüğünün birleşmesinden oluşmuştur. Diğer adıyla taşınmaz mal; bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan malları ifade etmektedir [18].

Ülkemizde taşınmaz mal mülkiyeti 3402 Sayılı Kadastro Kanunu’nda belirtilen esaslara göre malikin adının tapu kütüğüne taşınmazın sahibi olarak yazılmasıyla kazanılır. Buna tescille kazanım adı verilir. Ayrıca bunun dışında

aşağıda belirtilen yöntemlerle de mülkiyet hakkı kazanılabilir. Bu yöntemlerle mülkiyet tescilden önce kazanılır ancak malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekmektedir. Bu yöntemler şöyle özetlenebilir;

- Zilyetlik: Tapuya tescil edilmemiş arazilerin zilyetlik yoluyla mülkiyetinin elde edilmesidir.
- Cebri İcra: Haczedilen taşınmazın ihale ile satılması durumunda ihale sonuçlandığı anda taşınmazı alan kişi, mülkiyet hakkını kazanır.
- Miras: Gerçek kişinin ölümü anında taşınmaz malların mülkiyeti mirasçılara geçer.
- Mahkeme Kararı (İlam): Mahkeme Kararları ile taşınmaz malların mülkiyeti el değiştirebilir.



Şekil 2.1 Taşınmaz edinme yöntemleri [19]

2.1 Kamulaştırma İşlemleri

Yönetim, yürütmekle görevli olduğu hizmetleri gerçekleştirebilmek için özel veya tüzel kişilerde bulunan taşınmazları edinmek zorunda kalabilir. Birçok ülkede iyenin elinde bulunan taşınmazın edinilmesinde mülkiyet hakkını koruyabilmek için çeşitli yöntemler geliştirilmektedir. İyelik hakkına el koyma derecesinin en hafif olanı bağıştan başlayarak en ağır olan kamulaştırmaya kadar çeşitli yöntemleri vardır (Şekil 2.1) [19].

Kamulaştırma; Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğünde “özel kişi iyeliğindeki bir taşınmazı, iyesinin rızasını almadan kamuya mal etme” şeklinde tanımlanmıştır [20]. İdarenin kamu yararının gerektirdiği durumlarda, kamu gücüne dayanarak özel mülkiyet konusu taşınmazın, gerçek değerini vererek kamu malları arasına katmak üzere edinimidir ve kamulaştırma işleminde taşınmazın iyesinin razı olup olmamasının önemi yoktur. Bir başka deyişle kamulaştırma; devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından gerçek ya da özel hukuk tüzel kişisine ait olan taşınmazın istisnalar dışında karşılığı peşin ödenmek koşuluyla yasaya uygun bir şekilde, yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca tek yanlı bir işlemle, kamu yararına yönelik bir ihtiyacı karşılamak amacıyla, sahibinin rızası hilafına, mülkiyetin zorla elinden alınarak idareye geçmesini sağlayan idari bir işlemdir [19].

Çoğu zaman kamulaştırma ile karıştırılan devletleştirme ise özel mülkiyetteki bir işletmeye idare tarafından el konulmasıdır. Anayasanın 47. maddesinde "Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir." ifadesi yer almaktadır. Bu ifadeden de anlaşılacağı gibi özel bir işletmenin bütünüyle idareye geçmesidir. Yani devletleştirme yapmak için yasama organı olan TBMM yetkilidir. Kamulaştırma ile arasındaki fark ise, kamulaştırmada özel mülkiyetteki bir taşınmaz idari bir işlemle İdareye geçerken, devletleştirmede ise özel işletme İdareye geçmektedir.

2.1.1 Kamulaştırmanın yasal dayanakları

İdarenin taraf olduğu her işlemde olduğu gibi, kamulaştırma işlemi de yasalara uygun bir şekilde yapılmak zorundadır. Yatırımlar için arazi ediniminin yasal dayanakları oldukça kapsamlıdır. Bunlar;

- Anayasa (Md. 46)
- Kamulaştırma kanunu (4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun)

- Tapu Kanunu(2644 Sayılı Kanun)
- Kadastro Kanunu(3402 Sayılı Kanun)
- İskân Kanunu(2510 Sayılı Kanun)
- Orman Kanunu(6831 Sayılı Kanun)
- Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun(4586 Sayılı Kanun)
- Mera Kanunu(4342 Sayılı Kanun)
- Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin önlenmesi Hakkında Kanun(3091 Sayılı Kanun)
- 3213 Sayılı Maden Kanunu ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu
- İmar Kanunu(3194 Sayılı Kanun) ve yönetmelikleri

2.1.2 Kamu yararı kavramı

Toplum yararının kişi yararından üstün tutulmasına kamu yararı denilmektedir [21]. Yasa Koyucuların nelerde kamu yararı gördüğü ekonomik ve sosyal gelişmelerle doğru orantılıdır [22]. Kamulaştırma Kanununun 5. Maddesinde kamu yararı kararı verecek merciler, 6. Maddesinde ise onay mercileri belirtilmiştir.

2.1.2.1 Kamu yararı kararı verecek merciler

a) Kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri

1. 3. maddenin 2. fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
2. Köy yararına kamulaştırmalarda köy ihtiyar kurulu,
3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,
5. Devlet yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,
6. Yükseköğretim Kurulu yararına kamulaştırmalarda Yükseköğretim Kurulu,
7. Üniversite, Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulları,
8. Aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmalarda ilçe idare kurulu,
9. Bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmalarda il idare kurulu,

10. Ayrı illere bağılı birden çok kamu tüzeldkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,

11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.

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 tüzeldkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruarı üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağılı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık [9].

2.1.2.2 Onay mercii

a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,

b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,

c) Üniversite yönetim kurulu kararları, rektörün,

d) Yükseköğretim Kurulu kararları, Kurul başkanının,

e) Türkiye Radyo - Televizyon Kurumu yönetim kurulu kararları, genel müdürün,

f) Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu Yönetim Kurulu kararları, Yüksek Kurum Başkanının,

g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağılı oldukları bakanın,

h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzeldkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, onayı ile tamamlanır.

Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez [9].

İmar planı içerisinde yer alan sahaların kamulaştırılması gerektiğinde, imar planında yapılan tahsis zaten bir kamu yararı kararı olduğundan, bu sahaların kamulaştırılması için kurum yetkili mercilerinden sadece kamulaştırmaya başlama kararı alınması yeterli olmaktadır [23].

2.1.3 Kamulaştırmayı gerektiren nedenler

Devlet veya kamu tüzel kişileri, kamu adına yatırım yapacakları zaman Kamu Yararı olduğu durumlarda özel mülkiyetteki taşınmazları kamu adına satın alırlar. Kentsel altyapı tesisleri ve imar yapıları gibi kamu adına yapılan yatırım ve planların gerçekleştirilmesi sırasında kamu yararı doğrultusunda toprak ihtiyacı ve kamunun elinde yeterli toprak birikiminin olmaması kamulaştırmayı gerektiren temel nedendir. Kamulaştırma işleminin yapılmasını gerektiren yatırımlar genellikle büyük ölçekli yatırımlardır. Kamulaştırma işlemlerinde özellikle maddi açıdan büyük bir yatırım söz konusudur. Aşağıdaki işlemler kamulaştırma işleminin en çok konu olduğu işlemlerdir. Bunlar;

- Barajlar, karayolları, demiryolları, limanlar ve elektrik tesisleri gibi yatırımlar için yapılacak bakanlıkça onaylı özel plan ve projeler,
- İmar plan ve programları kararları,
- evre ve şehircilik Bakanlığı, belediyeler veya valiliklerce n görülen kamu yatırımlarıdır.

2.1.4 Kamulaştırma koşulları

Kamulaştırma işleminin başlayabilmesi için bazı temel koşullar vardır. Kamulaştırma Kanunu'nun 4650 sayılı yasa ile değişik 3. Maddesinde "İdarelerce yeterli denek temin edilmeden kamulaştırma işlemine başlanılamaz" ifadesi yer almaktadır. Buna göre ön şart kamulaştırmayı yapacak idarenin yeterli deneginin bulunmasıdır. Yeterli denegın bulunması durumunda İdarenin kamulaştırmayı yapabilmesi için aşağıdaki şartları da sağlaması gereklidir. Bunlar;

- Kamulaştırılacak taşınmaz özel mülkiyette olmalıdır.
- Kamulaştırma için Kamu Yararı Kararı alınmış olmalıdır.
- Kamulaştırma denegi hazır olmalıdır.
- Kamulaştırma kararı yetkili organlarca verilmeli ve onaylanmalıdır.
- Kamulaştırmayı yapan idare yetkili ve görevli olmalıdır.
- Kamulaştırma bedeli, taksit öngörülmeyen durumlarda peşin ödenmelidir.
- Kamulaştırma, kamulaştırma tzesine uygun olmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmaz, kamulaştırma amacına uygun kullanılmalıdır [24].

2.1.5 Neler kamulaştırılmaz?

İdare her durumda özel mülkiyetteki taşınmazlara el koyamaz. Yani kamulaştırma işleminin yapılamayacağı durumlar vardır. Kamu taşınmazları, “-ki kamulaştırma konusu olamazlar-”, sahipsiz yerler, ormanlar, kıyılar, yol, meydan, park gibi kamunun yararlanmasına ayrılan yerler, mera, yaylak, kışlar, otlak, harman, pazar, panayır yeri gibi belli bir yöre halkının yararlanmasına ayrılan yerler, ulusal parklar, doğal parklar, doğa anıtları ve doğayı koruma alanları, korunması gerekli kültür ve doğa varlıklarıdır. Ayrıca Hazinesinin taraf olduğu taşınmazlar, kömür havzası içindeki araziler, özel yasa ile kamulaştırılması yasaklanan taşınmazlar ve önceden kamulaştırılan taşınmazlar kamulaştırılmaz [20].

2.1.6 Diğer kamulaştırma işlemleri

Kamu yatırımları için arazi ediniminde ihtiyaç duyulan taşınmazlar kamulaştırılır. Taşınmazın tümüne el koyma biçimindeki kamulaştırma, içeriği aynı olmakla birlikte farklı görünümelerde olabilmektedir.

2.1.6.1 Kısmen kamulaştırma

Kamu yararı için taşınmazın tamamının kamulaştırılması gerekmediği durumlarda taşınmazın ya da kaynakların gerekli olan bölümünde kamulaştırma, taşınmazın altında veya üstünde belirli bir derinlikte veya yükseklikte bir irtifak hakkı tesisi yeterli ise kamulaştırmanın uygulanmasına Kamulaştırma Kanunu’nun 12. Maddesine göre ‘kısmen kamulaştırma’ denir.

Kısmen kamulaştırmaya konu olan taşınmaz için de tapuya şerh verilir. Ancak bu şerh, taşınmazın kamulaştırılacak parçası için geçerlidir. Kalan parça üstünde taşınmazın sahibi istediği gibi eğeriminde bulunabilir [19].

2.1.6.2 Mal sahibinin isteği üzerine kamulaştırma

Bazı durumlarda taşınmaz kullanılamayacak durumda yada kullanılsa bile sahibine fayda sağlayamayacak durumda olabilir. Örneğin imar planında yeşil alan ya da tarihsel özellikleri nedeniyle kamulaştırılması gereken yer olarak gösterilmiş olabilir. Ya da bir bölümü kamulaştırılan taşınmaz maldan artan bölüm yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan durumlarda en geç kamulaştırma kararının duyumundan başlayarak 30 gün içinde

mal sahibinin yazılı başvurusu üzerine, kalan bölümün de kamulaştırması işlemi zorunlu olarak yapılır.

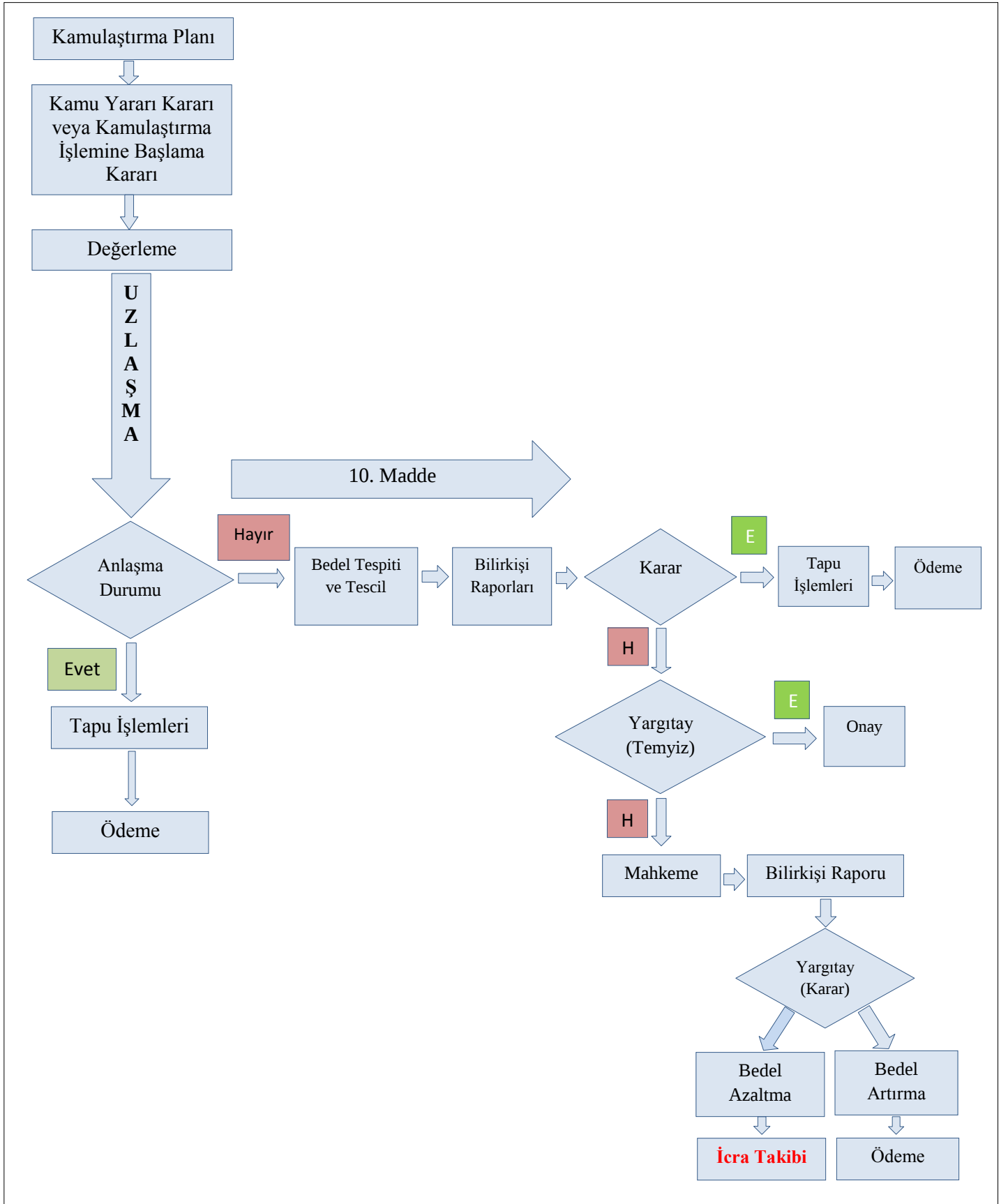
Baraj yapımı için yapılan kamulaştırmalar sonucunda çevrenin; ekonomik, sosyal ve yerleşme düzeni bakımında bozulabilir, ekonomik veya sosyal yönden yararlanılması olanaksız duruma gelebilir. Bu durumla ilgili taşınmaz sahiplerinin yazılı başvurusu üzerine bu alanlar da kamulaştırma kapsamına alınırlar [9].

2.1.6.3 İrtifak hakkı tesisi

Her durumda taşınmazın iyeliğinin kamulaştırılması gerekmeyebilir. Kamu idareleri, taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 14. maddesine göre; Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir. Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir. İrtifak hakkı, taşınmaz malikinin mülkiyetle ilgili yetkilerinden bazılarının kullanılmasının, irtifak hakkı sahibi yararına yasaklayan sınırlı ayni haktır [23].

2.2 Kamulaştırma İşlemlerinde İş Akışı

Kamulaştırma işlemleri ilgili yasa hükümleri çerçevesinde yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemlerinin yasal dayanağı 2942 sayılı kamulaştırma kanunudur. Kanun, kamulaştırma işlemlerinin uygulama süreçlerini detaylı bir şekilde tanımlamaktadır. Kamulaştırmanın başlangıcından sonuna kadar yapılan işlemler aşağıdaki gibidir (Şekil 2.2).



Şekil 2.2 Kamulaştırma iş akış diyagramı

1- Kamulaştırma planının hazırlanması

- Plan hazırlanacak olan bölgenin güncel kadastro altlıkları temin edilir.
- Yol projesi temin edilir ve yolun genişliğine göre kamulaştırma koridoru oluşturulur.
- Kamulaştırmaya konu olan taşınmazların güncel tapu kayıtları temin edilir.
- Kamulaştırılacak taşınmazların alan hesapları yapılır, ifraz beyannameleri ve ölçü krokileri hazırlanır.

2- Kadastro kontrolü yapılması

Hazırlanan Kamulaştırma Planı, Ölçü Krokisi, İfraz Beyannameleri ve Alan Hesaplarının Kadastro Müdürlüğünde kontrolü yapılır.

3- Kamu yararı kararı alınması

Kamu ihtiyaçlarını karşılayabilmek için gerekli bir yatırımın yapılabilmesi için kamulaştırmaya ihtiyaç duyulması halinde Kamu Yararı Kararının alınır.

4- Tapuya şerh konulması

Kamulaştırılacak taşınmazların tapularına Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi gereğince şerh düşülür.

5- Müştemilat tespiti yapılması

Kamulaştırılacak taşınmazlar üzerinde bulunan ve kamulaştırma koridoru içerisinde kalan müştemilatların (bina, ağaç... vb.) tespiti yapılır.

6- Kıymet takdiri (Değerleme işlemi) yapılması

Kamulaştırmaya konu taşınmazların toprak ve müştemilat değerleri objektif olarak hesaplanarak tavan birim fiyat belirlenir.

7- Adres tespitleri, tebligat ve pazarlık görüşmeleri yapılması

Kamulaştırmaya konu olan taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen maliklerinin adresleri tespit edilir ve Pazarlık Görüşmesine Çağrı için tebligat yapılır.

8- Anlaşma sağlanması

Tapu Müdürlüğünde ferağ verilerek taşınmaz maliklerine kamulaştırma bedelleri ödenir.

9- Anlaşma sağlanamaması

Taşınmaz maliklerine kamulaştırmayı yapan kurum tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti, İdare adına tescili ve yol olarak terkini için dava açılır.

Birçok kamu kuruluşunda olduğu gibi Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan kamulaştırma işlemlerinde de hem kurum açısından hem de kamulaştırmaya konu olan veya olmayan parsel sahipleri açısından birtakım eksiklik ve problemler görülmektedir. Bu eksiklik ve problemler şu şekilde sıralanabilir.

- Kamulaştırmaya konu olan parseller ya tamamen kamulaştırma koridoru içerisinde kalmakta ya da önemli bir kısmını kaybederek yol yapıldıktan sonra ortaya çıkacak değer artışından tamamen ya da kısmen mahrum kalmaktadır. (Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesinde yer alan “Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz.”) [9].
- Kamulaştırmadan sonra yol kenarında kalan taşınmaz sahipleri bu değer artışından en çok fayda sağlayan kişiler olmakta ve taşınmazı kamulaştırılan kişiler ortaya çıkan değer artışından faydalanamamaktadır.
- Kamu kuruluşları yaptıkları kamulaştırma işlemlerinde yüksek miktarlarda kamulaştırma bedeli ödemekte ve projenin maliyeti artmaktadır.
- Kamulaştırma için yapılan değerlendirme işlemlerinde taşınmazın kamulaştırma sırasındaki özellikleri dikkate alınarak kıymet takdiri yapıldığından taşınmaz malikleri ile anlaşma sağlanamamakta ve çözüm için mahkeme yoluna başvurulmaktadır. Dolayısıyla hem mahkemelerin iş yükü artmakta hem de mahkeme bitene kadar yol yapım işleri aksamaktadır.
- Kamulaştırma yapıldıktan sonra arta kalan parseller düzgün şekillere sahip olmadığından, vatandaşın kullanamayacağı hale gelmekte ya da arta kalan kısım kamulaştırılarak devlete ek bir maliyet çıkmaktadır.

2.3 Kamulaştırma İşleminin Devlet Ve Vatandaş Açısından İncelenmesi

Kamulaştırma işleminin bir diğer adı da zorla satın almadır. Yani adından da anlaşıldığı üzere rıza söz konusu değildir. Bu sebeple doğal olarak bazı mağduriyetler ortaya çıkmaktadır. Ancak bu durumun altında yatan temel faktör ise yapılan işlemin hedefinde kamu yararının varlığıdır. Kamulaştırmanın devlet ve vatandaş açısından ortaya çıkardığı olumsuzlukları inceleyecek olursak;

Devlet açısından:

- Yüklü miktarda kamulaştırma maliyeti ortaya çıkmaktadır.
- Kamulaştırma işleminde bedelde anlaşmazlık olduğu takdirde süreç daha da uzamakta ve mahkeme yoluna gidilerek mahkemelere ve kamulaştırma yapacak olan idareye iş yükü bindirilmektedir.
- Projelerin üretim süreci uzamaktadır.

Vatandaş açısından:

- Kamulaştırılan tarım arazilerinden geçimini sağlayan kişilerin gelirlerinde önemli kayıplar meydana gelmektedir.
- Kamulaştırılan taşınmazlar bölgede yapılan yol nedeniyle ortaya çıkan değer artışından kısmen ya da tamamen mahrum kalmaktadırlar.
- Kamulaştırmadan önce yol kenarında olmayan ancak kamulaştırmadan sonra yol kenarına gelen taşınmazlarda önemli miktarda değer artışı meydana gelmektedir. Bu nedenle haksız bir kazanç (rant) elde edilmiş olmaktadır.
- Bazı projelerin etki alanının (kamulaştırılan alan) büyüklüğü dolayısıyla taşınmaz sahipleri zorla bulundukları bölgeden göç etmek zorunda kalmakta ve birtakım sosyal sorunlara sebep olabilmektedir.

2.4 Kamulaştırmada Değerleme İşlemleri

Kamulaştırma işlemleri teknik ve hukuksal pek çok farklı aşamadan oluşur. En önemli aşamalardan biri de değerlendirme işlemidir. Kamulaştırma işlemi diğer bir ifade ile zorla satın alma işlemidir. Bu sebeple kişilerin satma düşüncesine sahip olmadığı bir taşınmazını, zorla satın alırken yapılacak kıymet takdirinin (değerlemelerinin) önemi bir kat daha artmaktadır.

Adaletli bir kamulaştırma yapabilmek için kamulaştırmaya konu olan taşınmazların değerlendirme işlemlerinin dikkatli bir biçimde yapılması gerekir. Değerleme işleminde yapılacak bir hata, ya maliklerin büyük kayıplar vermesine ya da haksız kazanç elde etmesine neden olacaktır. Bu durumların her ikisinde de kamulaştırmanın muhatabı olan taraflardan biri muhakkak zarara uğrayacaktır.

2.4.1 Taşınmaz değerlendirme kavramı

Kamulaştırmanın en önemli süreçlerinde biri olan değerlendirme işleminin çok çeşitli tanımları olmakla beraber bunlardan bir kaçışöyledir:

- **Değerleme;** taşınmazların sahip olduğu özelliklerin ekonomik gelişmeler karşısında topyekûn analiz edilerek, piyasa koşullarındaki değişim değerinin bulunması işlemidir [25].
- **Değerleme;** bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir [26].
- **Değerleme;** kentsel ve kırsal alanda üretilmiş tüm taşınmaz, gelir ve haklara bilimsel yöntemler ışığında değer biçme tekniğini öğreten bilim dalıdır [27].

2.4.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri

Tüm dünyada modern değerlendirme çalışmalarında çok çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Bu yöntemler değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine göre değişiklik göstermektedir. Taşınmazların değerlerinin en doğru biçimde belirlenebilmesi için değerlemede kullanılacak yönteminin doğru seçilmesi gerekmektedir. Çok çeşitli taşınmaz değerlendirme yöntemleri bulunmakla beraber sıklıkla aşağıda sıralanan yöntemler kullanılmaktadır;

- Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi
- Maliyet Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yöntemi
- Likidasyon Yöntemi
- Kalıntı Yöntemi
- Hedef (Erek) Ağaç Yöntemi
- Puanlama Yöntemi

Çalışmanın bu bölümünde yukarıda belirtilen değerlendirme yöntemleri hakkında ayrıntılı bilgiler verilmiştir [21,28].

2.4.2.1 Emsal (Karşılaştırma) yöntemi:

Taşınmaz değerlendirme yöntemleri içerisinde en çok kullanılan yöntem emsal karşılaştırma yöntemidir. Taşınmazın türü ne olursa olsun, eğer elde yeterli sayıda veri var ise, bu yöntem kullanılabilir. Ancak, genellikle konut ve yapısız taşınmazlar ve boşmuş gibi addedilen araziler için daha çok kullanılan bir yöntemdir. Özel amaçla inşa edilen mülkleri değerlemek için maliyet yaklaşımı daha uygundur.

Emsal (karşılaştırma) yaklaşımının ana dayanak noktası, bir mülkün piyasa değerinin karşılaştırılabilir, benzer mülklerin fiyatlarına bağlı olmasıdır. Satışların karşılaştırılması için veriler öncelikle karşılaştırılabilir satışlardan türetilir. Satışların karşılaştırması yöntemi piyasada bolca bulunan mülklerde uygulanır. Bir fabrikanın, akaryakıt istasyonunun, otelin ekspertizi satışların karşılaştırması ile değerlemesi tercih edilmez. Çünkü bu ürünler kısıtlı ürünlerdir. Dolayısıyla veri kıtlığı yaşanır. Fakat özellikle konut, küçük işyerleri gibi kısıtlı olmayan mülklerden güvenilir yöntemdir.

Yöntemin uygulanmasında, değeri belirlenecek taşınmaz ile emsal taşınmazlar arasındaki farklılıklar, matematiksel yollarla bedele dönüştürülür. Emsal olarak alınan taşınmazlarda, bölge veya mahallin yakınlığı, konutun türü (apartman, müstakil ev, villa vs.) binanın yaşı, iç mekânsal özellikler genel olarak yerlerin kullanım biçimi (garaj, bahçe, sosyal tesisler, teras vb.),taşınmazın ticari bir mülk olması halinde ise, binanın inşaat kalitesi, ulaşım kolaylığı, park olanakları gibi özellikler belirlenmelidir. Emsal yaklaşımında karşılaştırma unsurları; taşınmazın mülkiyet hakları, finansman koşulları, satış koşulları, satıştan sonraki harcamalar, piyasa koşulları, konum, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler ve imar verileridir[18].

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cami, okul vs.)

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır [27].

Uygulamadaki zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematiksel hale getirmenin de zorlukları bulunmaktadır [27].

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur. Fiyatların hızlı değiştiği dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır [27].

2.4.2.2 Maliyet yöntemi:

Özel amaçlı yapıların değerlendirilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Bir taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri hesaplanır. Varsa olumsuz değerler, yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılarak, taşınmaza ait o anki kesin değer tespit edilir. Tespit işleminde, altlık olarak bina planları kullanılabileceği gibi, birim metrekare veya hacme düşen maliyet miktarı bizzat bina üzerinde yapılacak ölçümler ile de hesaplanır. Sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlendirilmesi genellikle bu metot kullanılır [29].

Kullanım alanları

- Piyasada sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,

- Alışıl gelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında [27].

Uygulamadaki zorluklar

- Profesyonel uzman görüşü gerektirir,
- Pazar tam göstermez,
- Eski binalarda çok da uygun değildir [27].

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Yapılar eski ve verimli kullanım durumundan uzaksa,
- Piyasa verileriyle desteklenmiyorsa,
- Tam mülkiyet dışındaki değerlemelerde uygun değildir [27].

2.4.2.3 Gelir yöntemi:

Gelir getiren gayrimenkuller yatırım amacıyla satın alınırlar ve yatırımcı açısından gayrimenkulün değerini etkileyen en önemli unsur gayrimenkulün değer üretme gücüdür. Gelir getiren her gayrimenkul bu yöntem ile değerlendirilebilir. Oluşan gelir arttıkça, riskin sabit kaldığı varsayımıyla, gayrimenkulün değeri de artacaktır. Gelir getiren bir gayrimenkulü satın alan yatırımcının parasını buraya bağlamasındaki temel amaç, alternatif yatırım araçlarına göre daha fazla kazanç sağlamaktır.

Gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri bulmak için değerlendirme uzmanı tarafından değişik teknikler ve matematiksel işlemler kullanılarak, gelecekte elde edilecek faydalar bugünkü değere dönüştürülür. Satışları karşılaştırma ve maliyet

yöntemi ile bulunan değerleme sonuçları, genellikle gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan sonuçlar ile karşılaştırılır.

Gelir indirgeme yaklaşımının en temel özelliği, geleceğe ilişkin tahmin yapılmasının zorunlu olmasıdır. Bu yöntemde gelecekte gayrimenkulden elde edilecek gelirin, giderin ve indirgeme oranının tahmin edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, bu unsurlarda ortaya çıkan değişikliklerin gayrimenkulün değerine olan etkisinin de değerleme uzmanı tarafından belirlenmesi gerekmektedir. Gelecekte oluşması tahmin edilen nakit akımlarının belirsizliği, doğal olarak yatırımın riskini artıracaktır.

Bu yöntemin ana değişkenleri olan gelir getirme gücü ve indirgeme oranı, piyasa tarafından belirlenmektedir. Örneğin, bir otelin, alışveriş merkezinin, bir ofisin veya bir apartman dairesinin mal sahipleri tarafından talep edilen kira bedeli, piyasada mevcut benzer gayrimenkullerin kira bedellerinden çok farklı olamayacaktır. Bu nedenle beklenen getiri oranı ve gelir tahmin edilirken, değerleme uzmanı söz konusu gayrimenkulün arz ve talep durumunu göz önünde bulundurmak zorundadır [16].

Uygulamadaki zorluklar

Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir. Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir. Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir [27].

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar [27].

2.4.2.4 Likidasyon yöntemi

Likidasyon yöntemi, üzerinde bina ve tesisler bulunan bir taşınmazın yıllık net getirisinin, zemin değerinin yıllık faiz getirisinden küçük ya da zemin değerinin yıllık faiz getirisine eşit olduğu durumlarda kullanılır. Böyle durumlarda zemin değeri, yıkma, temizleme, düzenleme giderleri belirlenerek düzeltilir ve gelir olarak kullanılır [21].

2.4.2.5 Kalıntı (Arsa-bina kalıntısı) yöntemi

Bina kalıntısı tekniğinde, öncelikle arsa için bir değer tespiti yapılarak yatırılan paranın getireceği gelir varsayımsal olarak hesaplanır. Bulunan bu rakam, gayrimenkulün (arsa+binanın) yıllık gelirinden düşülür. Binaların amortize olması nedeniyle, beklenen getiri oranına amortisman oranı eklenerek kapitalizasyon oranı bulunur.

Arsanın payına düşen gelirin indirilmesinden sonra bulunan tutarı bu kapitalizasyon oranı ile iskonto edilir. Eksper tarafından yukarıda sayılan işlemlerle bulunan arsa değeri ile binanın değerinin toplamı ise bize gayrimenkulün nihai değerini verir [28].

2.4.2.6 Hedef (Erek) ağaç yöntemi

Erek ağaç yöntemi, kesin fiyatlarla karşılaştırma yönteminin özel bir uygulama seklidir. Bu yöntemle ilgili Weib “Grundstücksbewertung” adlı yayınında, “Erek ağaç ya da karar verme ağacı adıyla tanınan bu yönteme, değeri saptanan ve emsal taşınmazlar arasında bir geçiş sağlar” demektedir.

Gerçekten bir erek ağaç değerlendirme uzmanınca değer biçileceği taşınmazın özelliğine göre geliştirilmelidir. Kısacası uzman, erek ağacı kendi kendine tasarlar ve tasarında ağacın yapısını, yatay ve düşey yönlerde dallandırılmasını istediği gibi seçebilir [21].

2.4.2.7 Puanlama yöntemi

Değerleme çalışmalarında temelde statik değerler, yani belli bir tarihteki sürüm değerleri kullanılmakta ve bu değerler çeşitli ekonomik parametrelerde değerlendirilmesine dönüştürülmektedir. Ancak böylesi bir güncelleme, makro ekonomik değişkenlerin yerel taşınmaz piyasası koşullarıyla tamamen örtüşmemesi nedeniyle çeşitli sakıncalar doğurabilir. Bazı yasalarımız, vergi, ya da harç bedellerinin hesaplanmasında, taşınmaz rayiçlerinin güncellenmesi için “yeniden değerlendirme oranının” kullanılmasını öngörmektedir. Taşınmazlardaki net değer artısının yeniden değerlendirme oranında gerçekleştireceğini öngören bu anlayış, özellikle 2002 yılında emlak vergi değerlerinin kimi kent kesimlerinde çok büyük değerlere ulaşmasına ve bildirge değeri düşük gösterilen taşınmaz değerleriyle büyük saptamalar göstermesine neden olmuştur. Vatandaşların yoğun tepkisini çeken bu uygulama, yapılan düzenlemelere vergi tutarının, kıymet takdir komisyonlarınca saptanacak

vergi değerleri üzerinden alınması yönünde değiştirilmiştir. Özetle sunu söyleyebiliriz. Taşınmaz değerleri, enflasyon ya da makroekonomik düzeydeki etmenlerin yanı sıra, taşınmazın nitelik ve özniteliklerindeki değişmeler ve yerel, bölgesel, çevresel pek çok faktörden etkilenir. Ve taşınmaz değerlerindeki artış ya da azalış-yeniden değerleme oranının aksine- değil ülke, belde ve yöre bütününde bile homojen değildir. Bu nedenle, değer değişimlerinin gözlenmesi, stokastik yöntemlerle analiz edilmesi ve yerel piyasa koşullarına uyan katsayıların üretiminde de değere etkiyen etmenlerin deneysel bağıntılarla ifadesine gereksinim duyulur. Böyle bir sistem, hem ekonomik değişimleri hem de taşınmaz nitelik, özniteliklerini gözettiğinden kuskusuz daha güvenli sonuçlar verir [21].

2.4.3 Türkiye’de değerlemenin kullanım alanları

- Serbest Alım-Satım İşlemleri
- Kira Tespit İşlemleri
- Taşınmaz Mal İpoteği Karşılığı Tarım, Sanayi ve Ticari Kredilerin Alınması
- Arazilerin Mülkiyet ve Biçimlerinin Düzenlenmesi
- Sigorta
- Arazi, Arsa ve Binaların Vergi Değerlerinin Takdiri
- Mirasla İlgili Konular
- Zarar ve Zıyan Değerlerinin Saptanması
- Tarımsal Muhasebe ve Defter Tutma
- Kamusal Malların Değerlerinin Biçilmesi
- Taşınır Malların Bedellerinin Takdiri
- Kamulaştırma İşlemleri

3. KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEN SONRA ORTAYA ÇIKAN DEĞER ARTIŞLARI

Teknik altyapı tesislerinden en önemli olanı yollardır. Yolların geçtiği alanlarda gözle görülür bir yapılaşma artışı meydana gelmektedir. İyi ulaşım şartlarına sahip bölgeler yerleşim alanı ve sanayi kuruluşları tarafından en çok tercih edilen bölgelerdir. Bunun sebebi de insanların bulundukları yerlerden başka bir yere kolay ulaşmak istemeleri ve sanayi kuruluşlarında üretimi yapılan malların pazara en kolay biçimde ulaşmasını sağlama gereksinimidir.

Yerleşim alanları nüfusun artmasıyla doğru orantılı olarak genişler. Nüfus artışının yanı sıra insanların şehir merkezlerinin gürültülü ve karmaşık yapısından uzaklaşmak istemeleri de şehirlerin genişlemesinde etkilidir. İnsanlar her ne sebeple olursa olsun şehir merkezinden uzak bölgelere doğru yayılsalar da şehir merkezine en kolay ulaşabilecekleri yerleri tercih ederler. Bu nedenle ulaşım imkânlarının iyi olduğu yani yol ağının gelişmiş olduğu alanları tercih ederler. Dolayısıyla yeni yerleşim alanları yeni yollara paralel olarak gelişir.

Çalışmanın bu bölümünde Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kırsal ve kentsel alanda yapılmış olan yollar ve bu yolların bulundukları güzergâhta meydana getirdikleri değer artışları incelenmiştir. Bunun için kamulaştırmaya konu olan bölgede, yol için kamulaştırılan bir parselin kamulaştırma bedeli, kamulaştırılan parselde emsal kabul edilebilecek bir parselin kamulaştırmadan sonra eriştiği değer ile mukayese edilmiştir. Benzer irdeleme kentsel alan dışında yapılan yol kamulaştırma projeleri için de gerçekleştirilmiştir. Yapılan incelemelerde, kamulaştırma bedelleri projelerden elde edilmiştir. Kamulaştırmadan sonra oluşan arazi bedelleri ise zeminde tez kapsamında yapılan araştırma ve sorgulamalarla belirlenmiştir. Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü'nün bölgede yaptığı çalışmalar devam etmektedir. Taşınmaz değerlerinin tespitinde zeminde bizzat tarafımdan yapılan çalışmalar ve malik görüşleri teze yansıtılmıştır.

3.1 Kentsel Alanda Üretilmiş Yollar ve Değere Etkileri

Kamulaştırma çalışmaları sonunda oluşan kamu yatırımları ile bölgeye sunulan hizmetlere bağlı olarak bölgede bir hareketlenme ve gayrimenkullerde değer artışı yaşanmaktadır. Bu konuda Samsun İlinde kentsel alanda yapılan benzer çalışmada (Şişman, 2011) %100'ün üzerinde değer artışları gözlemlenmiştir [30]. Bu tez kapsamında Kastamonu İli, Taşköprü İlçesi, Ağcıkışi Mahallesi Hudutları dâhilinde bulunan Taşköprü Çevre Yolu ve Zonguldak İli, Devrek İlçesi, Karşıyaka Mahallesi hudutları dâhilinde bulunan Devrek-Ereğli İl Yolu için yapılan kamulaştırma işlemi ve sonrasında ortaya çıkan değer artışları incelenmiştir.

3.1.1 Taşköprü çevre yolu (Kentsel alan)

Taşköprü Çevre Yolu'nun Km: 0+140.00-0+522.00 arasında kalan kısmında 2010 yılında kamulaştırma işlemi yapılarak, 12,00 ve 13,00 TL/m² birim bedellerle kamulaştırmalar gerçekleştirilmiştir (Şekil 3.1). Söz konusu alanda taşınmazlar tarım arazisi olarak kullanılmakta fakat belediye imar sınırları içerisinde bulunması nedeniyle arsa olarak kıymet takdirine konu olmaktadır. Çevre yolunun geçeceği güzergâhta kamulaştırmadan sonraki alım-satım değerlerinin 2014 yılında mahallinde yapılan araştırmalar sonucunda emlakçılardan ve taşınmaz maliklerinden elde edilen verilere göre 22,00-25,00 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Yani söz konusu bölgede % 83 ile %95 arasında değişen oranlarda bir değer artışı yaşandığı gözlemlenmiştir.

Kısa bir güzergâhta yapılan bu kamulaştırma projesinde 13 adet parsel kamulaştırmaya konu olmuştur. Bölgeden örnek olarak seçilen parsellerin kamulaştırma bedelleri ve kamulaştırmadan sonra oluşan değerleri ve değer artış oranları Çizelge 3.1'de verilmiştir.

Çizelge 3.1. Taşköprü çevre yolu değer artış oranları (Kentsel alan)

Köy/Mahalle	Ada/Parsel No	Alanı m ²	Kamulaştırılan Alan m ²	Hisse	Mülkiyet Edinme Şekli	2010 Yılı Kamulaştırma birim fiyatı TL/m ²	Yeniden Değerleme Oranına Göre 2014 yılı fiyatı	Kamulaştırmadan sonraki 2014 Yılı birim fiyat TL/m ²	Artış Oranı %	Reel Artış Oranı %
Ağcıkışi	33/7	959.00	622.11	Tam	Tapulama	12,00	16,29	22,00	83	35
	33/5	956.00	387.04	Tam	Tapulama	13,00	17,65	25,00	92	42
	36/1	4276.00	853.39	Tam	Tapulama	12,00	16,29	22,00	83	35
	35/1	1671.00	477.84	Tam	Tapulama	13,00	17,65	25,00	92	42
	35/22	2750.00	186.98	Tam	Tapulama	12,00	16,29	22,00	83	35
	34/18	2571.00	1252.73	Tam	Tapulama	12,00	16,29	22,00	83	35

Çizelgede verilen fiyatlar 2014 yılı değerleridir. Bu fiyatlar hem kamulaştırma işlemi ile oluştuğu düşünülen değer artışını hem de enflasyonla gelen değer artışını içermektedir. 2010 yılı fiyatları yurtiçi üretici fiyat endeksini baz alarak güncellenmiş ve aradaki reel fark sadece kamulaştırma ile oluşan değer artışı olarak yorumlanmıştır.



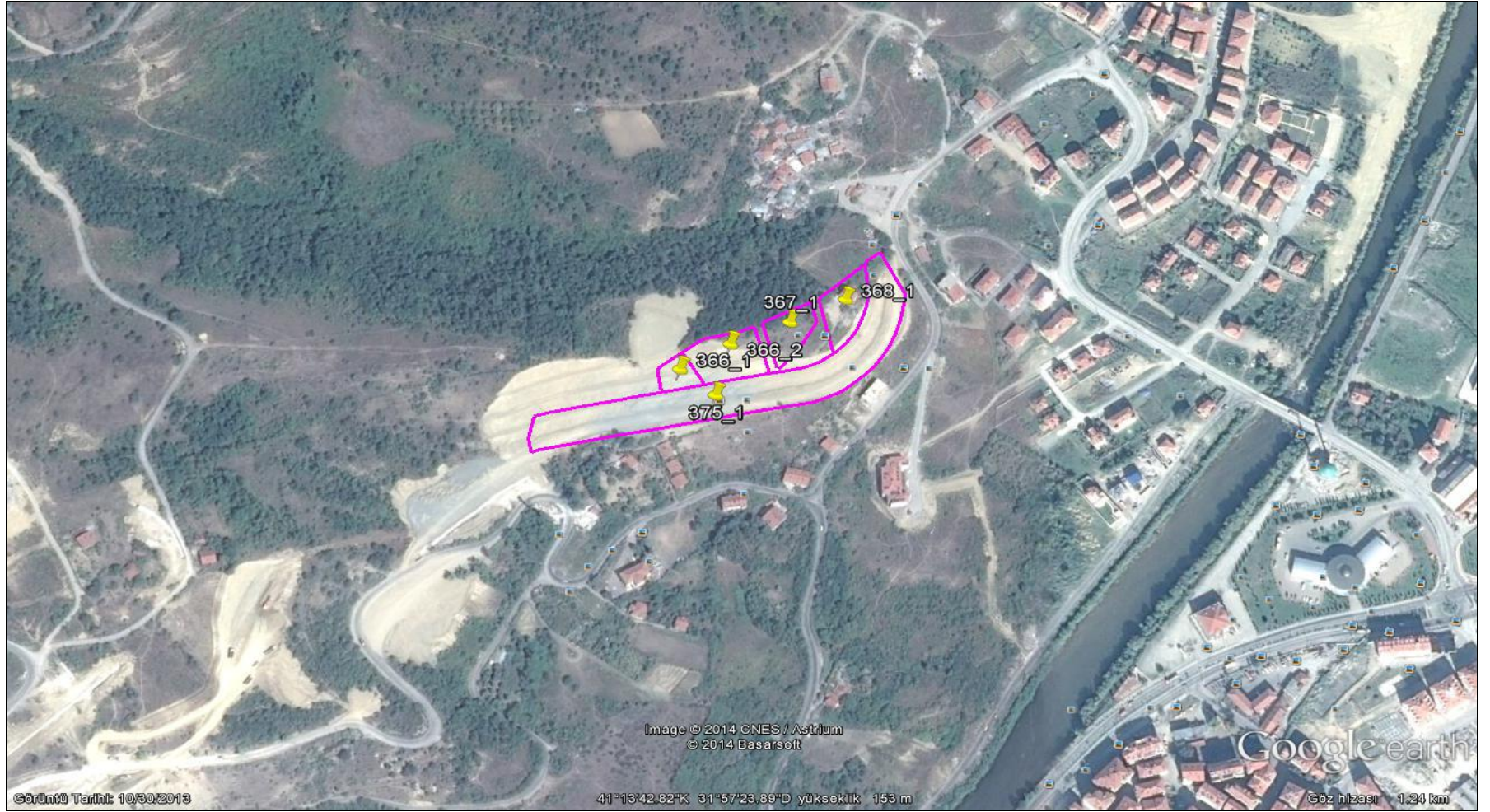
Şekil 3.1 Taşköprü çevre yolu uydu görüntüsü

3.1.2 Devrek-Ereğli il yolu (Kentsel alan)

Devrek-Ereğli İl Yolu Km: 0+012.05-3+764.63 arası yol inşaat ve emniyet sahası temini amacıyla Zonguldak İli, Devrek İlçesi, Karşıyaka Mahallesi hudutları dâhilinde (Şekil 3.2) 2012 yılında 27,00 TL/m² birim bedelle kamulaştırma işlemi yapılmıştır. Buna göre söz konusu bölgede 2014 yılında yapılan araştırmalar sonucunda emlakçılar ve taşınmaz maliklerinden alınan verilere göre kamulaştırma arsa birim fiyatı kamulaştırma işleminden sonra yaklaşık % 120’lik bir artışla ortalama 60,00 TL/m² ye yükselmiştir. Bölgeden örnek olarak seçilen parsellerin kamulaştırma bedelleri, kamulaştırmadan sonra oluşan değerler ve değer artış oranları Çizelge 3.2’de verilmiştir.

Çizelge 3.2. Devrek-Ereğli il yolu değer artış oranları (Kentsel alan)

Mahalle	Ada/Parsel No	Alanı m ²	Kamulaştırılan Alan m ²	Hisse	Mülkiyet Edinme Şekli	2012 Yılı Kamulaştırma birim fiyatı TL/m ²	Yeniden Değerleme Oranına Göre 2014 yılı fiyatı	Kamulaştırmadan sonraki 2014 Yılı birim fiyat TL/m ²	Artış Oranı %	Reel Artış Oranı %
Karşıyaka	375/1	12918.33	12918.33	Tam	Tapulama	27,00	31,74	60,00	120	89
	368/1	2258.43	1069.59	Tam	Tapulama	27,00	31,74	60,00	120	89
	366/1	897.52	897.52	Tam	Tapulama	27,00	31,74	60,00	120	89
	366/2	2661.31	2082.14	Tam	Tapulama	27,00	31,74	60,00	120	89
	367/1	1690.52	152.02	Tam	Tapulama	27,00	31,74	60,00	120	89



Şekil 3.2 Devrek-Ereğli il yolu uydu görüntüsü (Kentsel alan)

3.2 Kırsal Alanda Üretilmiş Yollar ve Değere Etkileri

Çalışmanın bu kısmında ise Zonguldak İli, Devrek İlçesi, Nizamlar ve İsabeyli Köyü hudutları dâhilinde bulunan Devrek-Ereğli İl Yolu ve Bartın İli Amasra İlçesi İnpiri, Makaracı, Ahatlar, Çakrazşeyhler, Çakrazboz ve Şenyurt Köyleri hudutları dâhilinde bulunan Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide Devlet Yolu için yapılan kamulaştırmalar ve kamulaştırma sonrasında ortaya çıkan değer artışları incelenmiştir. Kırsal alanda değerlendirme yaparken gelir yöntemi kullanılmaktadır. Bu nedenle değer artışının enflasyonla ilişkisinin kurulması istenmez. Ancak burada araştırılan, kamulaştırma sonucu oluşan değer artışı olduğu için 2013 yılı kamulaştırma bedelleri 2014 yılına yurtiçi üretici fiyat endeksine göre güncellenmiştir.

3.2.1 Devrek-Ereğli il yolu (Kırsal alan)

Zonguldak İli, Devrek İlçesi, Nizamlar ve İsabeyli Köyü hudutları dâhilinde (Şekil 3.3) bulunan Devrek-Ereğli İl Yolu Km: 3+764.63-11+870.00 arasında kalan kısmında 2013 yılında yapılan kamulaştırma işleminde toplam 235 parsel kamulaştırmaya konu olmuş ve taşınmazlar 5,27 TL/m² ve 6,06 TL/m² birim bedelle kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan taşınmazlar tarım arazisi olarak değerlendirilmiştir. Kamulaştırmadan sonra bölgede 2014 yılında yapılan araştırmalar sonucunda emlakçılardan ve taşınmaz maliklerinden alınan verilere göre arazi birim fiyatlarının 10,00-12,00 TL arasında değiştiği gözlenmiştir. Yani bölgede kamulaştırmadan sonra %90-100 arasında değişen oranlarda bir değer artışı olduğu görülmektedir. Bölgeden örnek olarak seçilen parsellerin kamulaştırma bedelleri ve kamulaştırmadan sonra oluşan değerleri ve değer artış oranları Çizelge 3.3'de verilmiştir.

Çizelge 3.3. Devrek-Ereğli il yolu değer artış oranları (Kırsal alan)

Köy/Mahalle	Ada/Parsel No	Alanı m ²	Kamulaştırılan Alan m ²	Hisse	Mülkiyet Edinme Şekli	2013 Yılı Kamulaştırma birim fiyatı TL/m ²	Yeniden Değerleme Oranına Göre 2014 yılı fiyatı	Kamulaştırmadan sonraki 2014 Yılı birim fiyat TL/m ²	Artış Oranı %	Reel Artış Oranı %
Nizamlar	112/144	401.35	401.35	Tam	Tapulama	6,06	6,67	12,00	98	80
	113/15	415.38	415.38	Tam	Tapulama	6,06	6,67	12,00	98	80
	118/202	3175.07	466.34	Tam	Tapulama	6,06	6,67	12,00	98	80
	123/11	858.69	136.47	Tam	Tapulama	6,06	6,67	12,00	98	80
İsabeyli	109/247	492.48	37.32	Tam	Tapulama	5,27	5,80	10,00	90	72
	119/15	911.88	128.33	Tam	Tapulama	5,27	5,80	10,00	90	72
	115/125	2121.20	863.23	Tam	Tapulama	5,27	5,80	10,00	90	72
	119/66	497.58	497.58	Tam	Tapulama	5,27	5,80	10,00	90	72



Şekil 3.3. Devrek-Ereğli il yolu uydu görüntüsü (Kırsal alan)

3.2.2 Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide devlet yolu (Kırsal alan)

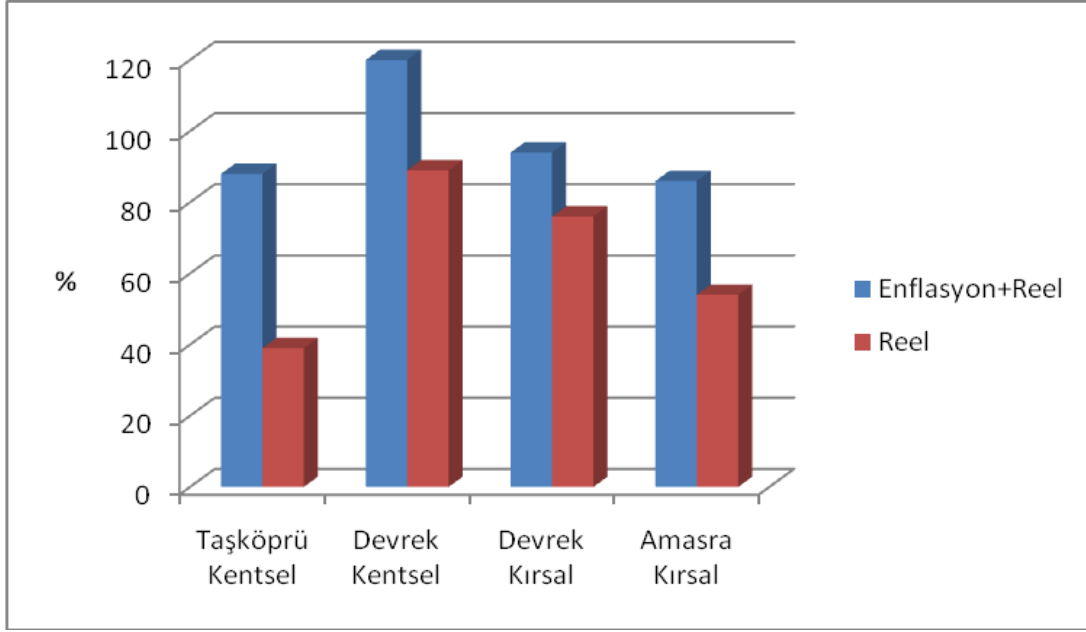
Bartın İli, Amasra İlçesi, İnpiri, Makaracı, Ahatlar, Çakrazşeyhler, Çakrazboz ve Şenyurt Köyleri hudutları dâhilinde bulunan (Şekil 3.4) Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide Devlet Yolunun Km: 14+000.00 – 25+000.00 arasında kalan kısmında 2011 yılında yapılan kamulaştırma işlemlerinde toplam 133 parsel kamulaştırmaya konu olmuş ve taşınmazlar 21,34 TL/m² ve 24,39 TL/m² birim bedellerle kamulaştırılmışlardır. Söz konusu arazide 2014 yılında yapılan araştırmalar sonucunda emlakçılardan ve taşınmaz maliklerinden alınan verilere göre arazi birim bedellerinin 40,00-45,00 TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir. Aynı yol güzergâhında 2014 yılında yapılan kamulaştırma işlemlerinde 300 ve 304 parsel numaralı taşınmazların 44,30 TL/m² birim bedelle kamulaştırılmış olması da yol geçtikten sonra arazilerde meydana gelen değer artışını açıkça göstermektedir. Yani bölgede kamulaştırmadan sonra ortaya çıkan değer artışının %80-85 arasında olduğu görülmektedir. Bölgeden örnek olarak seçilen parsellerin kamulaştırma bedelleri ve kamulaştırmadan sonra oluşan değerleri ve değer artış oranları çizelge 3.4'te verilmiştir.

Çizelge 3.4. Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide Devlet yolu değer artış oranları (Kırsal alan)

Köy/Mahalle		Ada/Parsel No	Alanı m ²	Kamulaştırılan Alan m ²	Hisse	Mülkiyet Edinme Şekli	2011 Yılı Kamulaştırma birim fiyatı TL/m ²	Yeniden Değerleme Oranına Göre 2014 yılı fiyatı	Kamulaştırmadan sonraki 2014 Yılı birim fiyat TL/m ²	Artış Oranı %	Reel Artış Oranı %
Ahatlar	2011	0/692	1002.83	141.34	Tam	Tapulama	21,34	25,72	40,00	87	55
		0/705	1153.58	96.04	Tam	Tapulama	21,34	25,72	40,00	87	55
		0/711	127.89	127.89	Tam	Tapulama	21,34	25,72	40,00	87	55
		0/716	162.77	162.77	Tam	Tapulama	21,34	25,72	40,00	87	55
Şenyurt	2011	104/50	446.97	101.29	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
		107/8	644.38	360.43	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
		107/147	561.98	59.15	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
		112/93	375.67	235.64	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
Bozköy	2011	0/231	625.00	490.06	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
		0/359	2417.19	365.43	Tam	Tapulama	24,39	29,40	40,00	84	53
	2014	0/300	250.00	250.00	Tam	Tapulama	44,30	44,30	44.30	0	0
		0/304	1500.00	1500.00	Tam	Tapulama	44,30	44,30	44.30	0	0



Şekil 3.4. Bartın-Amasra-Kurucaşile-Cide devlet yolu uydu görüntüsü



Şekil 3.5. Kamulaştırmadan sonra meydana gelen artış oranları

Yol üretmek maksadıyla yapılan kamulaştırma çalışmalarında kamulaştırma işleminden sonra ortaya çıkan değer artışı, bölgesel bazda yapılan bir çalışmaya bağlı olarak yukarıda açıklanmıştır. Değer artış oranı %60'lardan başlayarak %120'lere kadar ulaşmaktadır. Bu artışın enflasyondan arındırılmış halinde ise %40'lardan %90'lara ulaştığı gözlemlenmektedir (Şekil 3.5). Bu değer artışı bölgenin yatırım, üretim ve turizm vb. potansiyeline bağlı olarak daha yüksek oranlarda da gerçekleşebilecektir.

4. MATERYAL ve YÖNTEM

Kamulaştırma Kanunu'nun 11. Maddesinde "Kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz" denilmektedir. Bu durum kamulaştırmaya konu olmayan özellikle komşu parsellere önemli bir değer artışı "rant" sağlamaktadır. Söz konusu değer artışından faydalanamayan yegâne taşınmazlar tamamı kamulaştırmaya konu olan taşınmazlardır. Bu çalışma kapsamında yol kamulaştırma projelerinde uygulanmak üzere bir düzenleme önerisi sunulmaktadır. Önerilen bu yöntem bir imar uygulaması ya da bir arazi toplulaştırması olmayıp sadece kamulaştırma bandının geniş tutulması suretiyle kamulaştırma işlemini bu bant içerisindeki tüm parsellerden eşit oranda yapılacak bir kesintiyle yapmayı amaçlamaktadır. Önerilen bu yöntemdeki kamulaştırma bandı içerisinde kalan parseller değer artışından en çok faydalanması beklenen parsellerdir. Klasik yöntemde bu bant ile tanımladığımız alanda kalan parseller yine değer artışından doğrudan faydalanacaklar ancak yine bu bant içerisinde kalıp da tamamı kamulaştırılan parseller hem projenin üretilmesine sebep olacaklar, hem de bu değer artışından hiçbir fayda sağlayamayacaktır. Bu yöntemde değer artışının bölgede mevcut tüm parsellere yansması amaçlanmıştır. Klasik kamulaştırmadaki gibi parseller proje hattında olduğu gibi uygulamaya alınmayıp geniş bir uygulama bandı içerisinde uygulamaya alınmaktadır. Tüm parseller uygulamaya kamulaştırma parseli gibi dâhil edilmektedir.

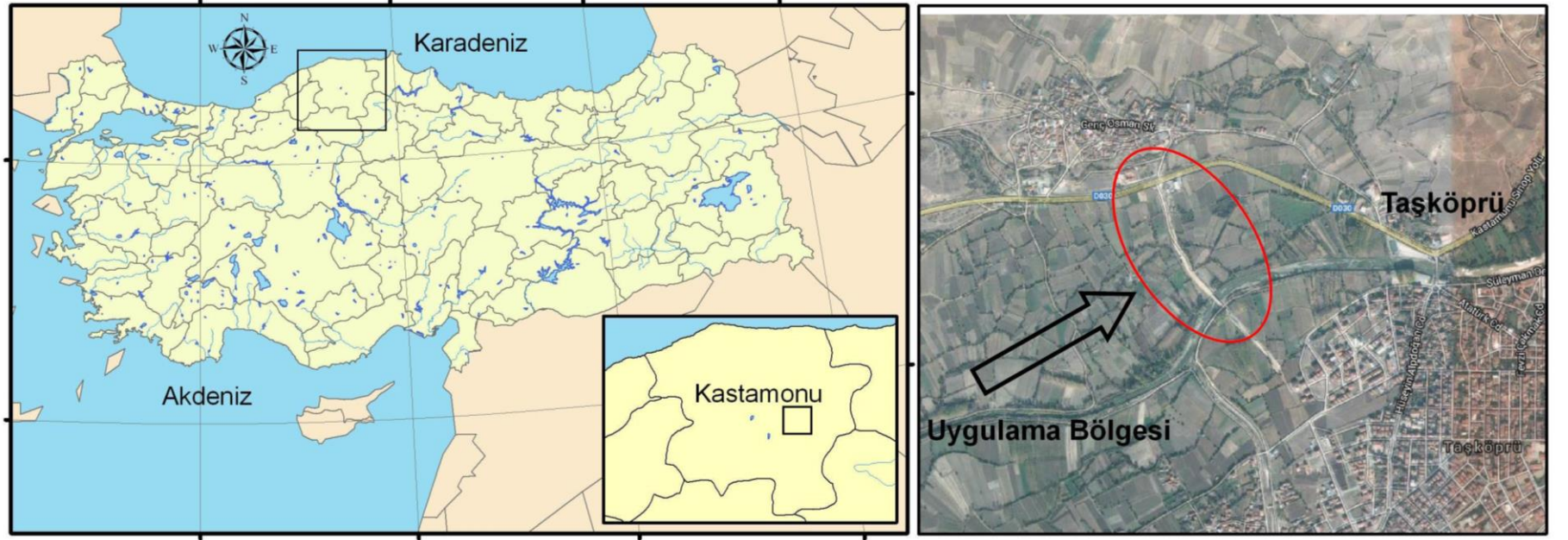
4.1 Materyal

4.1.1 Çalışma alanı

Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü tarafından 2010 yılında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırması yapılan Kastamonu İli, Taşköprü İlçesi, Ağcıkışi Mahallesi hudutları dâhilinde bulunan Taşköprü Çevre Yolu Km: 0+014.00-0+522. arasında kalan kısım, hazırlanan tez kapsamında örnek çalışma alanı olarak

belirlenmiştir. (Şekil-4.1.). Taşköprü İlçesi, Kastamonu İlinin 40 km doğusunda bulunmakta olup Kastamonu'nun 2. büyük ilçesi konumundadır.

Çalışma alanı olarak belirlenen Taşköprü Çevre Yolunun ilk 500 m'lik kısmının bulunduğu Ağcıkışi Mahallesi Taşköprü İlçesinin batısında bulunmaktadır. Çevre Yolu'nun geçtiği bölge imar planı olan ancak uygulama yapılmamış ve yapılaşma olmayan bir bölgedir. Taşınmazlar tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Sulu tarım yapılan bu bölgeden çevre yolunun geçmesiyle ilçenin bu yönde gelişme hızının artacağı düşünülmektedir. Bu nedenle bu kısımda yapılan kamulaştırma işleminin hem kamulaştırılan taşınmazların malikleri açısından hem de kamulaştırma koridoruna yakın çevrede bulunan ve kamulaştırmaya konu olmayan taşınmaz malikleri açısından önemi büyüktür. Tez kapsamında yapılan çalışma ile bu etkilerin bütün taşınmazları eşit olarak etkilemesi sağlanmaya çalışılmıştır.



Şekil 4.1. Taşköprü çevre yolu

4.1.2 Çalışma bölgesinde karayolları genel müdürlüğü tarafından uygulanmış olan mevcut plan

Bu bölümde çalışma bölgesinde uygulanmış kamulaştırma planı ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir.

4.1.2.1 KGM tarafından yapılan kamulaştırma işleminde kullanılan veriler

1. Çalışma bölgesine ait kadastral altlıklar Taşköprü Kadastro Müdürlüğü’nden temin edilmiştir.
2. Çalışma alanında bulunan taşınmazlara ait tapu kayıtları Taşköprü Tapu Müdürlüğü’nden temin edilmiştir.
3. Taşköprü İlçesi’ne ait hâlihazır harita Taşköprü Belediyesi’nden temin edilmiştir.
4. Söz konusu yola ait proje Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliğinde temin edilmiştir.

4.1.2.2 Örnek alanda KGM tarafından yapılan kamulaştırma uygulaması

Söz konusu yol güzergâhına ait kamulaştırma planı hazırlanırken Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği tarafından hazırlanmış olan yol projesi ile Taşköprü Kadastro Müdürlüğünden temin edilen kadastral altlıkları karşılaştırılmıştır. Yol projesinde bulunan yarma ve dolgu şevleri de dikkate alınarak kamulaştırma koridoru 20 m olarak belirlenmiş ve eksenin 10 m sağına ve soluna paralel hat çizilerek kamulaştırma koridoru oluşturulmuştur (Şekil 3.2). Ayrıca kamulaştırmadan arta kalan ve kullanılamayacak durumda olan taşınmazlar sahibinin isteği üzerine 30 gün içerisinde başvurulması koşuluyla kamulaştırılmaktadır. Bu husus Kamulaştırma Kanununun 12-C Maddesinde “Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.” şeklinde belirtilmiştir [9].

Gereksiz iş yoğunluğu oluşturmaması için çok az kısmı kamulaştırma koridorunda kalan taşınmazlar kamulaştırma dışına çıkarılmıştır. Kullanılamayacak artık parsel oluşmaması için de kamulaştırma sonucunda küçük bir kısmı arta kalan taşınmazların tamamı kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırma koridoru içerisinde kalan taşınmazların tapu kayıtları Taşköprü Tapu Müdürlüğünden temin edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar için alan hesapları yapılarak ifraz beyannameleri ve ölçü krokileri hazırlanmıştır. Hazırlanan kamulaştırma planı ve diğer belgeler Taşköprü Kadastro Müdürlüğü'nce kontrol edilmiştir.

Söz konusu yol güzergâhı için 29.01.2010 tarih ve 2010/7 sayılı Kamulaştırma İşlemine Başlama Kararı alınarak üçüncü şahısların bilgilendirilmesi amacıyla tapuya şerh konulmuştur. Kamulaştırma şerhi Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesinde “İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir.” şeklinde ifade edilmektedir. Daha sonra kamulaştırılacak taşınmazlar üzerinde bulunan müstemilatlar tespit edilerek, müstemilatların ve arazilerin kıymet takdirı yapılmıştır. Kamulaştırılan taşınmazlar arsa niteliğinde olduğu için kıymet takdir işlemleri sırasında Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi kullanılmıştır. Bu kapsamda Taşköprü Belediyesi, Taşköprü Tapu Müdürlüğü ve Taşköprü Malmüdürlüğü'nden emsal satışlar alınmış ve bu emsaller dikkate alınarak birim fiyat belirlenmiştir. Adres bilgileri Taşköprü Nüfus Müdürlüğü'nden temin edilen maliklere Pazarlık Görüşmesine Çağrı için tebligat yapılmıştır. Yapılan pazarlık görüşmesi sonucunda anlaşma sağlanan taşınmaz malikleri tapuda ferağ vermişler ve kamulaştırma bedelleri hak sahiplerine ödenmiştir. Anlaşma sağlanamayan taşınmaz maliklerine ise Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınan dava oluruyla Kamulaştırma bedelinin tespiti, İdare adına tescili ve yol olarak terkinini için dava açılmıştır.



Şekil 4.2. KGM tarafından uygulanan kamulaştırma projesi

4.2 Yöntem

4.2.1 Önerilen uygulama yöntemi ve örnek uygulama

Kamu yatırımları için yapılan kamulaştırma işlemlerinden sonra söz konusu bölgelerde bu yatırım kaynaklı bir değer artışı olduğu bu Tez'in 3 No'lu ana başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır. Yaşanan bu değer artışı, kamulaştırma ile üretilen yatırımın bulunduğu bölgedeki taşınmazları etkilemekte ve en çok da kamulaştırma işlemine komşu olan fakat kamulaştırmaya konu olmayan parselleri etkilemektedir. Aksine kamulaştırma işlemine konu olan taşınmazlar yürürlükteki Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesinde yer alan "Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz" hükmü gereğince yatırımın oluşturacağı değer artışından faydalanamamaktadırlar.

Bu sebeple, kamulaştırma yapılacak alanda yer alan parsellerin tamamının oluşan bu değer artışından faydalanabilmesi ve kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması amacı ile yeni bir yaklaşım geliştirilmiştir. Bu yaklaşım ne bir imar uygulaması ne de arazi toplulaştırmasıdır ve özellikle ilk defa üretilecek yol projeleri için düşünülmüştür.

4.2.2 Önerilen yöntemin temel ilkeleri

- Kamulaştırma hattına göre düzenlenecek parseller belirlenir,
- Düzenlemeye alınan tüm parsellerden eşit oranda kesinti yapılır,
- Düzenleme sonunda her parselin yola cephesi oluşturulur,
- Düzenleme ile yapılacak kesinti %10 oranını aşamaz,

4.2.3 Önerilen yöntemin avantajları

- Uygulama sonunda her parselin yola cephesi olacak,
- Uygulama sonunda düzgün şekilli parseller üretilecek,
- Uygulama ile kamulaştırma değer artışında faydalanmayan parsel kalmayacak,
- Uygulama ile kamulaştırmada maliyetler çok büyük oranlarda düşecek,
- Uygulamada kamulaştırma işlemine ihtiyaç duyulmadığı durumlar da doğabilecek ve süreç hızlanacaktır.

4.2.4 Önerilen Uygulama Yönteminin İşlem Adımları

Bölgede KGM tarafından daha önce yapılan ve bu tez kapsamında incelenen Taşköprü Çevre Yolu Kamulaştırma işlemi için kullanılan veriler önerilen yöntem için de kullanılmıştır. Önerilen uygulama yönteminde aşağıda ayrıntılı bir şekilde açıklanmış olan işlem adımları dikkate alınarak çalışma yapılmıştır.

4.2.4.1 Uygulama alanı sınırlarının belirlenmesi

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre karayolu kamulaştırması yapılırken KGM Kamulaştırma Plan Üretimi Teknik Şartnamesinde belirtilen kamulaştırma genişlikleri incelendiğinde kamulaştırma genişliği yol platformunun 2 ila 4 katı arasında olduğu görülmektedir. Bu uygulamada hiçbir bedel ödemeksizin kesinti yapılacağından uygulama hattı KGM şartnamesinde belirtilen genişliğin 3 katı genişliğinde olmasına ve parsel sınırlarını olabildiğince takip eden bir düzenleme koridoru olmasına dikkat edilir. Ayrıca, koridorun sınırlarının doğal sınırlardan geçirilmesine de özen gösterilmelidir. Yani dereler, yollar, tescil harici alanlar ve parsel sınırları uygulama alanının sınırı olarak tercih edilmelidir.

4.2.4.2 Kesinti oranının belirlenmesi

Ülkemizde yapılan AT çalışmalarında yapılacak bedelsiz kesinti oranı üst limiti %10 olarak belirlenmiştir. Kesilen bu oran uygulama sahasındaki yol, sulama ve tahliye kanallarının oluşturulması için ihtiyaç duyulan alanların temininde kullanılır. Bu durum 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda “Toplulaştırma sonucu oluşturulan parsellerin alanı ve arazi özellikleri birlikte değerlendirilir ve gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk tüzel kişilere ait toplulaştırmaya konu arazilerden yol, kanal, tahliye kanalı gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için en fazla yüzde onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür. Katılım payı için bedel ödenmez. Katılım payı dışında kesilen arazi öncelikle varsa eş değer tahsisli arazilerden karşılanır, yoksa kamulaştırılır.” şeklinde ifade edilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu gereğince yapılan imar uygulamaları ve ıslah imar uygulamalarında yapılacak kesinti en fazla %40 olarak belirlenmiştir. Bu oran uygulama sahasında oluşturulacak olan yol, meydan, park, genel otopark ve yeşil alan... vb. yerlerin üretilmesi için gerekli alanların temini için kullanılır ve bu

bedelsiz kesinti İmar Kanununun 18. Maddesinde tanımlandığı gibi “ düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” yapılan kesintidir.

Önerilen bu yöntemde ise kamulaştırma sonucu ortaya çıkacak olan değer artışlarının tüm parsellere yansıtılması ve kamulaştırma maliyetlerinin en aza indirilmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle belirlenen uygulama sahası içerisindeki parsellerden en fazla % 10 oranında kesinti yapılması önerilmektedir. Bu oran yolun üretilmesi için gerekli arazi temini için kullanılacaktır. Ayrıca, varsa uygulama sahasındaki hazine arazileri ve tescil dışı alanlar da bu oranı düşürmek maksatlı kullanılmalıdır. Bu durumda kesinti oranı düşecek ya da sıfırlanacaktır. Düzenlemeye ilişkin hesaplar şekil 4.3’de gösterildiği gibi hesaplanır.

KESİNTİ ORANI VE KAMULAŞTIRMA MİKTARI HESAP CETVELİ

Düzenlemeye Giren Kadastro Parsellerinin Alanları Toplamı [h] = 71318,043

Maliye Hazinesi+Tescil Harici+Yoldan İhdas [y] = 6346,492

Düzenleme Sonrası Oluşan Adalara Tahsis Edilen Alanlar Toplamı [r] =

Yeni Yapılacak Yollar İçin Gerekli Alan [t] =

Kamulaştırma Miktarı [k] =

Kesinti Oranı [x] =

$y \leq t \Rightarrow$ Kesinti Oranı = 0

$t > y \Rightarrow$ Kesinti Oranı = $x = ([t] - [y]) / ([h])$

$x = [12562,736 - 6346,492] / 71318,043 = \mathbf{0.0871588694602851}$

$\{t - y > h * 0,1\} \Rightarrow$ Kamulaştırma Oranı = $x = ([h] * 0,1 - [t - y]) / ([h])$

	Hesabı Yapan	Kontrol Eden
Adı ve Soyadı		
Görevi		
Tarih		
İmza		

Şekil 4.3. Kesinti oranı ve kamulaştırma miktarı hesap cetveli

Önerilen uygulama yola terk ve sınır düzeltmesi kapsamında değerlendirildiği için, düzenlemeye alınan parsellerin bulunduğu alanda takip eden dönemlerde İmar Kanunun 18. Md. Uygulaması yapılacaksa, imar uygulamasında ortaya çıkan kesinti oranı (DOPO) 18. Md. Uygulama yönetmeliğinin 11. Maddesinin son paragrafında yer aldığı gibi uygulanmalıdır. Söz konusu madde “Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40’a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.” şeklindedir.

4.2.4.3 Uygulama alanındaki parsellerin oluşturulması

Önerilen bu yöntemin yeni şekilleri oluşturulurken 18. Md Uygulama yönetmeliğinin 10. Maddesi esaslarına uyulmalıdır. Yeni parseller oluşturulurken eski yerlerine en yakın yerden verilmesine özen gösterilmelidir. Çalışma bölgesinde birden fazla taşınmazı olan maliklerin isteği doğrultusunda bütün taşınmazları bir araya toplanabilir. Düzenlemeden sonra bütün parseller mümkünse düzgün şekilli ve yol cephesi olan parseller olmalıdırlar.

Parsel boyutları belirlenirken bölgenin imar planı bulunmadığı varsayımıyla; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 13. Maddesinde yer alan parsel boyutları dikkate alınmıştır. Bu boyutları sağlamayan parseller için maliklerle görüşmek suretiyle hisselendirme yoluna gidilmiştir.

Düzenlemeye giren parsellerde bulunan müstemilatların asıl sahiplerine verilmesine özen gösterilmeli bunun mümkün olmadığı durumlarda ise müstemilatların kamulaştırılmaları gerekmektedir. Özellikle kamulaştırma maliyetleri yüksek olan taşınmazların mümkün olduğunca sahiplerinde kalması sağlanmaya çalışılmalıdır.

4.2.4.4 Ön görüşme formu

Planın uygulama aşamasına geçilmeden önce taşınmazı uygulama sınırı içinde kalan vatandaşlarla bir ön görüşme yapılmasının daha uygun olacağı düşünülmüştür. Çünkü bu yönetime göre bazı vatandaşların taşınmazlarının yerleri değişebilir ve bazı parsellerin ise minimum parsel boyutunu sağlamadıkları durumlar ortaya çıkabilir. Bu nedenle maliklerle bir ön görüşme yapılarak aşağıdaki soruların sorulması ortaya çıkabilecek bazı sorunların önüne geçecektir.

1. Taşınmazınız mümkün olduğunca şu anki yerinde kalacaktır ancak bunun mümkün olmaması durumunda tercih edebileceğiniz mevkiler nerelerdir?
2. Arazideki taşınmazların alanlarına göre ortalama bir minimum parsel boyutu belirlenecektir. Eğer taşınmazınız yapılacak olan kesintiden sonra bu minimum parsel boyutunu sağlamazsa ortak olabileceğiniz kişiler kimlerdir?
3. Taşınmazınızın üzerindeki müştemilatlardan atıl durumda olan (kullanılmayan, yıkılmasında sakınca olmayan) olanlar var mı? Varsa hangileridir?
4. Uygulama bölgesinde birden fazla taşınmazınız var. Bunların bir araya getirilerek tek parsel olmasını mı tercih edersiniz yoksa şu anki yerlerinde kalmalarını mı istersiniz?
5. Uygulanan bu sistemden memnun musunuz? Yoksa eski kamulaştırma yöntemini mi tercih ederdiniz?

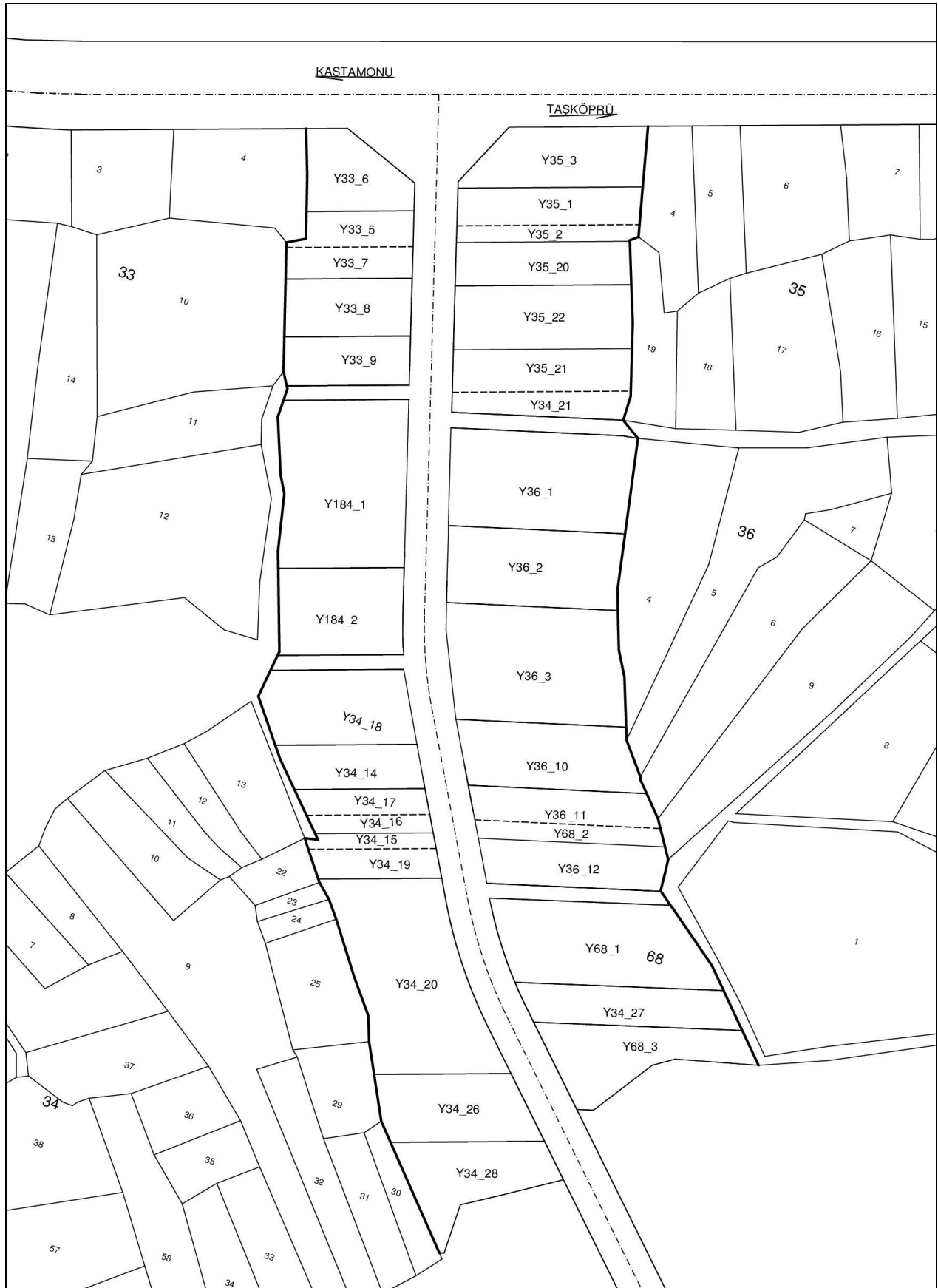
4.2.4.5 Çalışma bölgesinde uygulanmış plan

Tez kapsamında çalışma bölgesi olarak alınan Taşköprü Çevre Yolunda uygulanmış olan alternatif plan Şekil 4.4'teki gibi oluşturulmuştur. Söz konusu güzergâhtaki bütün parseller düzenleme sonunda düzgün şekilli parseller haline gelmişlerdir. Ayrıca bütün parsellerin yola cepheleri bulunmaktadır.

Yapılan düzenleme sonrasında söz konusu alandaki bütün parsellerden eşit oranda kesintiler yapılmıştır (Çizelge 4.1). Uygulamaya alınan parsellerden yol için gerekli alan eşit oranda yapılan kesintilerle sağlanmış ve ortada bir zarar söz konusu ise bu zarar herkes tarafından eşit bir şekilde üstlenilmiştir. Yeni durumda oluşan bütün parseller yolla cepheli olduğu için yolun getirdiği imkânlardan (değer artışı) herkesin sahip olduğu yüzölçümü ile orantılı olarak faydalanabileceği bir durum doğmuştur. Yani ortada bir değer artışı söz konusu ise de bu artış herkes tarafından eşit oranlı bir şekilde paylaşılmıştır. Bu önerilen yöntem ile; mağduriyetlerin ve elde edilebilecek olası bir değer artışının eşit dağılımı sağlanmıştır. Ayrıca devlet tarafından ödenen kamulaştırma bedelleri de önemli ölçüde azalmıştır.

Çizelge 4.1. Uygulamaya alınan taşınmazlar ve kesinti miktarları

Ada/Parsel	Alan	Kesinti(%)	Kesinti(m ²)	Kalan Alan
33_5	956,000	0.087158869	83.324	872.678
33_6	1704.408	0.087158869	148.554	1555.854
33_7	959,000	0.087158869	83.585	875.415
33_8	1754.434	0.087158869	152.914	1601.520
33_9	1480.69	0.087158869	129.055	1351.635
35_1	1671,000	0.087158869	145.642	1525.358
35_2	722.461	0.087158869	62969	659.492
35_3	2392.048	0.087158869	208.488	2183.560
36_1	4276,000	0.087158869	372.691	3903.309
36_2	3196.003	0.087158869	278.560	2917.443
36_3	4806.583	0.087158869	418.936	4387.647
68_1	3966.479	0.087158869	345.714	3620.765
68_2	754.988	0.087158869	65.804	689.184
68_3	2443.323	0.087158869	212.957	2230.366
184_1	5096.658	0.087158869	444.219	4652.439
184_2	2602.527	0.087158869	226.833	2375.694
34_14	1452.801	0.087158869	126.624	1326.177
34_15	384.554	0.087158869	33.517	351.037
34_16	615.456	0.087158869	53.642	561.814
34_17	789.522	0.087158869	68.814	720.708
34_18	2571.000	0.087158869	224.085	2346.915
34_19	898.865	0.087158869	78.344	820.521
34_20	5519.714	0.087158869	481.092	5038.622
34_21	1039.063	0.087158869	90.564	948.499
34_26	2408.292	0.087158869	209.904	2198.388
34_27	1962.01	0.087158869	171.007	1791.003
34_28	2287.473	0.087158869	199.374	2088.099
35_20	1843.777	0.087158869	160.702	1683.075
35_21	1789.185	0.087158869	155.943	1633.242
35_22	2750.00	0.087158869	239.687	2510.313
36_10	2706.031	0.087158869	235.855	2470.176
36_11	1503.547	0.087158869	131.047	1372.500
36_12	2014.151	0.087158869	175.551	1838.600



Şekil 4.4. Önerilen uygulama planı

5. BULGULAR VE TARTIŞMA

Çalışmamızın bu bölümünde yürürlükteki mevzuata göre yapılmış olan kamulaştırma yöntemi ile öneri kamulaştırma planını karşılaştırarak ikisi arasındaki farklar ve bu farklar nedeniyle ortaya çıkan avantaj ve dezavantajlar tespit edilerek bu sonuçlar vatandaş ve devlet açısından incelenmiştir.

5.1 Önerilen Yöntemin Devlet ve Vatandaş Açısından İncelenmesi

Söz konusu uygulama bölgesinde kamulaştırma planı yerine bu tez kapsamında önerilen yöntem uygulandığı takdirde, yukarıda bahsedilen mevcut kamulaştırma uygulamalarında oluşan birtakım sorunların neredeyse tamamı ortadan kalkmış olacaktır. Önerilen uygulama yönteminin ortaya çıkardığı sonuçlar devlet ve vatandaş açısından incelenecek olursa;

Devlet açısından:

- Kamulaştırma maliyetleri önemli ölçüde azalacak hatta sıfıra indiği durumlar görülecektir.
- Önerilen sistem mevcut kamulaştırma uygulamalarına göre vatandaş lehine bir sistem olduğu için, anlaşma oranları artacak ve mahkemeler kamulaştırma kökenli büyük bir iş yükünden kurtulacaktır.
- İhdas edilen yollar uygulama sonrası parsel dönüşebilecektir.
- Diğer bir açıdan kamulaştırmayı yapan idare açısından farklı bir iş yükü projelerin içerisine eklenecektir.
- Projelerin planlanan süresinde bir uzama oluşabilecektir.
- Önerilen yöntemin her kamulaştırma projesine uygulanama olanağı bulunmayacaktır.

Vatandaş açısından:

- Taşınmazlardan kesinti olmayacağı veya cüzi miktarda kesintiler yapılacağından vatandaşların tarım faaliyetlerinde herhangi bir aksama söz konusu olmayacaktır.
- Bölgeye yapılan yolun getirdiği değer artışından herkes eşit oranda faydalanacak, yani oluşacak değer artışı herkese yansıtılacaktır.
- Yol nedeniyle bölgedeki tüm taşınmazların değeri artacak ve vatandaşın bedelsiz kesinti dolayısıyla herhangi bir zararı söz konusu olmayacaktır.
- Normal kamulaştırma uygulamalarına göre vatandaş açısından daha avantajlı bir durum oluşacağından, anlaşama oranlarının artması ve açılacak dava sayısının azalması beklenmektedir.
- Bölgede yaşayan vatandaşlar büyük oranla aynı yerlerinde kalacak ve başka yerlere göç etmek zorunda kalmayacaklar.

5.2 Kamulaştırma İle Önerilen Yöntemin Karşılaştırılması

Söz konusu uygulama bölgesinde yaklaşık 500.00 m²'lik bir kısımda yapılan kamulaştırma işleminde yaklaşık toplam 7,750.00 m²'lik bir alan kamulaştırılmış ve bu kamulaştırılan alanlar için yaklaşık 110.000,00 TL (2010 yılında) kamulaştırma bedeli belirlenmiştir. Bölgede toplam 13 tane parsel kamulaştırmaya konu olmuştur. Bu taşınmaz maliklerinden hiçbiri ile anlaşılammış ve hepsiyle de mahkeme yoluyla uzlaşma yoluna gidilmiştir. Mahkeme giderleri de göz önüne alındığında yaklaşık 150.000,00 TL'nin üzerinde bir kamulaştırma gideri ortaya çıkmıştır. Yaklaşık 500.00 m uzunluğundaki bu yolun 2010 yılı maliyeti sıcak karışım olduğu durumda 420.000,00 TL, satıl kaplama olduğu durumda ise 190.000,00 TL olmaktadır [31]. Bu maliyetler göz önüne alındığında kamulaştırma maliyetinin yol yapım maliyetine oranı sıcak karışım olan yollarda % 35, satıl kaplama olan yollarda ise yaklaşık %80 olduğu görülmektedir.

Seçilen uygulama bölgesinde kamulaştırma yerine önerilen sistem uygulandığında toplam 33 tane parsel uygulamaya konu olmaktadır. Bu uygulamada eski yol alanları ve yan yolların alanları ihtiyaç duyulan toplam alandan çıkarıldığında yol için gerekli olan alanın 6,178.00 m² olduğu görülmektedir. Bu alan uygulamaya giren parsellerden yapılacak %8.71'lik bir kesinti ile karşılanabilmektedir. Bu durumda kamulaştırma gideri olan yaklaşık 150.000,00

TL'lik maliyet tamamen ortadan kalkmaktadır. Bu da devlet açısından yolun cinsine göre yapılan örnek proje ölçeğinde %20 ile %50 arasında bir kazanım anlamına gelmektedir.

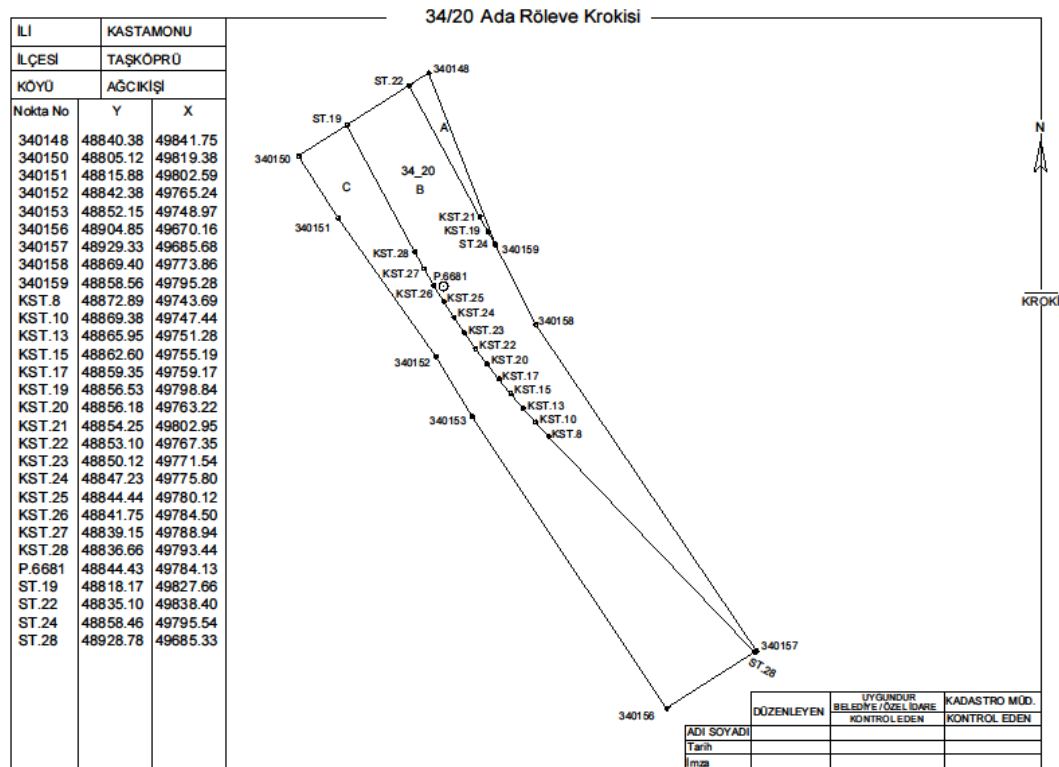
Söz konusu çalışma alanı bulunduğu İl ve İlçe Türkiye geneli ortalamasından daha düşük bir arazi değerine sahiptir. Arazi değerlerinin yüksek olduğu bölgelerdeki kamulaştırma işlemlerini düşünecek olursak, kamulaştırma giderleri bu bölgelerde yüksek çıkmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yurt genelinde yapmış olduğu kamulaştırma işlemleri düşünüldüğünde ortaya çıkan kamulaştırma maliyeti çok büyük rakamlara ulaşmaktadır. 2011, 2012 ve 2013 yıllarında Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan toplam yatırım bedeli ve kamulaştırma bedelleri Çizelge 1.1'de verilmiştir. Çizelge 1.1'de görüldüğü gibi kamulaştırma miktarlarının yatırım maliyetlerinin %10-15'i oranında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yapmış olduğu toplam yatırım maliyetinin içerisine sıfırdan yapılan yolların maliyetlerine ek olarak yenilenen yollar, köprüler ve trafik güvenliği için yapılan yatırımlar da dâhildir. Bu yatırımlar için harcanan paralar toplam maliyetten çıkarıldığında kamulaştırma harcamasının yeni yapılan yollardaki yol yapım maliyetine oranı tez kapsamında incelenen uygulama bölgesinde de olduğu gibi % 40-50 seviyelerine çıkabilmektedir. Bu oran taşınmaz değerinin yüksek olduğu yerlerde çok daha yüksek değerlere ulaşacaktır.

5.3 Düzenleme Alanındaki Bazı Parsellerin Kamulaştırma ve Önerilen Yöntem Açısından Karşılaştırılması

34 ada 20 parsel

Toplam 5,519.71 m²'lik bir alana sahip olan taşınmazın bölgede uygulanan kamulaştırma işleminde 2,444.00 m²'si kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırma işlemi esnasında belirlenen m² birim değeri 13,00 TL'dir. Bu değer karşılığında taşınmaz sahibine 31,772,00 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Şekil 5.1'de görüldüğü üzere arazinin kamulaştırmadan kalan kısımları; 2,919.50 m² yolun sağında, 156.21 m² yolun solunda kalmaktadır. Kamulaştırmadan sonra yaşanan değer artışıyla bölgede yer alan taşınmazlar için 22,00 TL kıymet takdir edilmektedir. Bu değere göre 34 ada 20 numaralı parselden arta kalan taşınmazların toplamda 67.665,00 TL lik değere eriştiği belirlenmiştir.

Eğer kamulaştırma yerine önerilen alternatif yöntemle göre düzenleme yapılmış olsaydı taşınmazdan 481.09 m²'lik bir kesinti yapılacaktır ve yola cephesi olan 5,038.62 m² alanlı düzgün şekilli bir arazi oluşacaktı. Bu arazinin 2014 yılı itibarıyla değeri ise yaklaşık 110.849,00 TL olacaktır (Çizelge 5.2). Bu taşınmazın yaklaşık yarısı kamulaştırma işlemine konu olduğu için, KGM tarafından yapılan uygulamada değer artışından faydalanamamıştır.



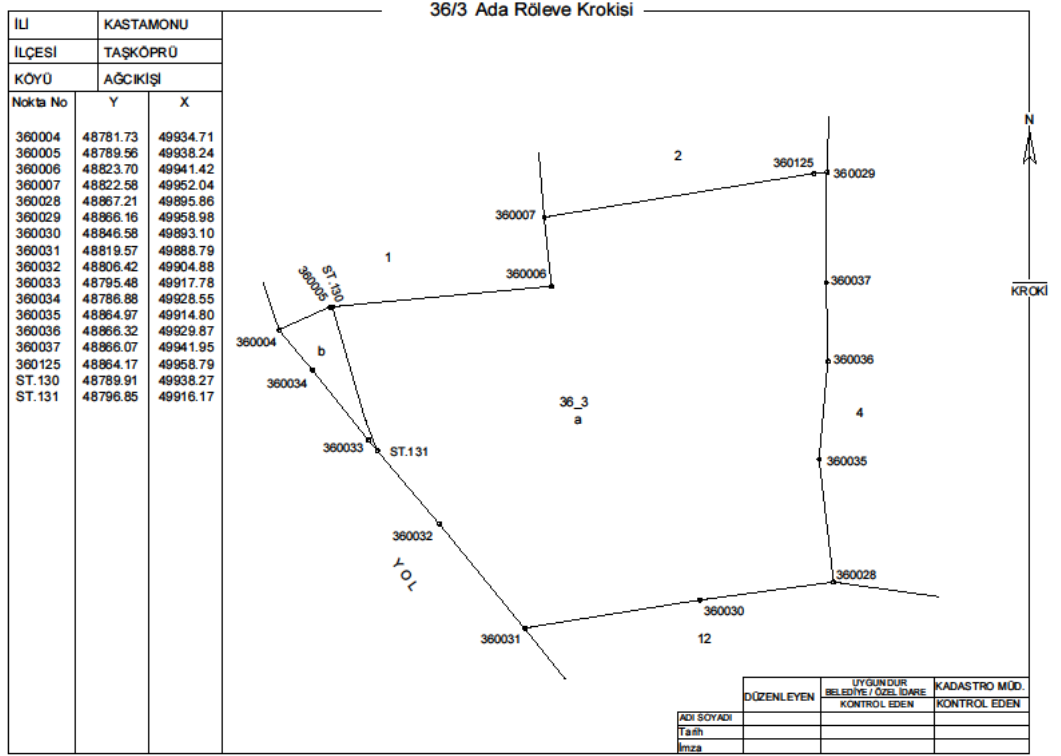
Şekil 5.1. 34 ada 20 parsel

36 ada 3 parsel

Toplam 4,806.58 m²'lik bir alana sahip olan 36 ada 3 parsel nolu taşınmazın bölgede uygulanan kamulaştırma işleminde 99.00 m²'si kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırma işlemi esnasında belirlenen m² birim değeri 12,00 TL'dir. Bu değer karşılığında taşınmaz sahibine 1188,00 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Şekil 5.2'de görüldüğü üzere arazinin kamulaştırmadan kalan kısmı; 4707.58 m²'dir. Kamulaştırmadan sonra yaşanan değer artışıyla bölgede yer alan taşınmazlar için 22,00 TL kıymet takdir edilmektedir. Bu değere göre 36 ada 3 numaralı parselden arta kalan taşınmazın toplamda 103.556,00 TL lik değere eriştiği belirlenmiştir.

Eğer kamulaştırma yerine önerilen alternatif yöntemle göre düzenleme yapılmış olsaydı taşınmazdan 418.94 m²'lik bir kesinti yapılacak ve yola cephesi

olan 4387.64 m² alanlı düzgün şekilli bir arazi oluşacaktı. Bu arazinin 2014 yılı itibarıyla değeri ise yaklaşık 96.528,00 TL olacaktı (Çizelge 5.2). Bu taşınmazın çok küçük bir kısmı kamulaştırma işlemine konu olduğundan dolayı KGM tarafından yapılan işlemde değer artışından yüksek oranda faydalanmıştır.



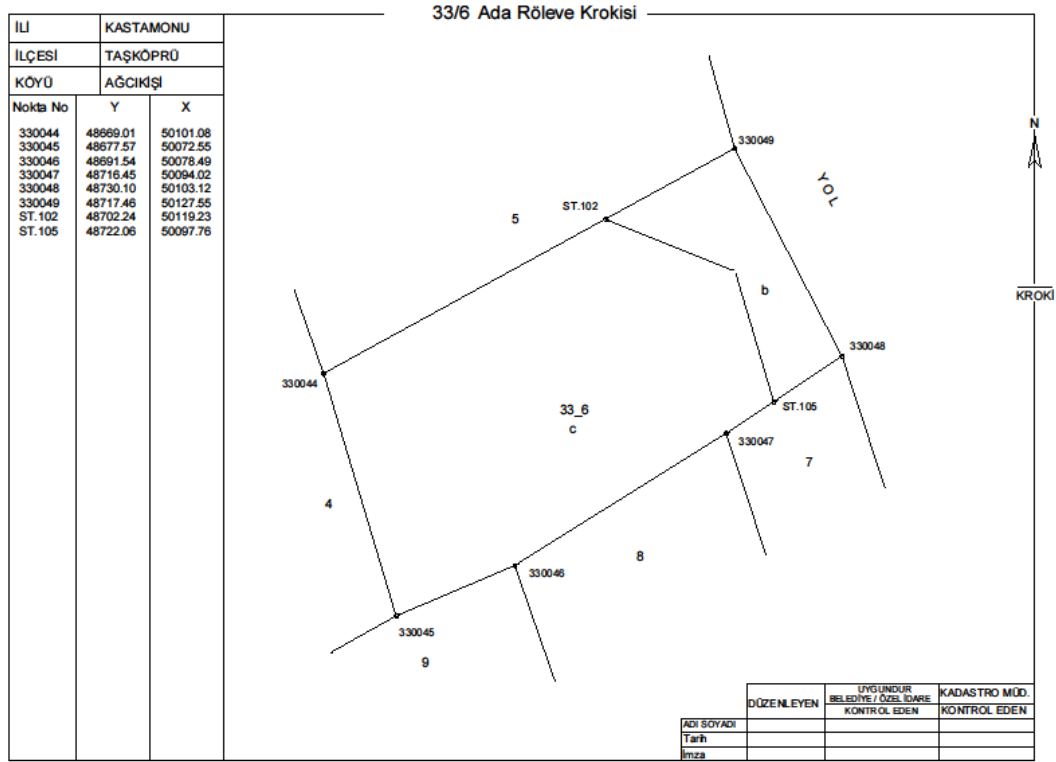
Şekil 5.2. 36 ada 3 parsel

33 ada 6 parsel

Toplam 1,704.40 m²'lik bir alana sahip olan 33 ada 6 parsel nolu taşınmazın bölgede uygulanan kamulaştırma işleminde 275.72 m²'si kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırma işlemi esnasında belirlenen m² birim değeri 13,00 TL'dir. Bu değer karşılığında taşınmaz sahibine 3.584,36 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Şekil 5.3'de görüldüğü üzere arazinin kamulaştırmadan kalan kısmı; 1428.68 m² dir. Kamulaştırmadan sonra yaşanan değer artışıyla bölgede yer alan taşınmazlar için 22,00 TL kıymet takdir edilmektedir. Bu değere göre 36 ada 3 numaralı parselden arta kalan taşınmazın toplamda 31.430,00 TL lik değere eriştiği belirlenmiştir.

Eğer kamulaştırma yerine önerilen alternatif yöneme göre düzenleme yapılmış olsaydı taşınmazdan 148.55 m²'lik bir kesinti yapılacaktır ve yola cephesi olan 1555.85 m² alanlı düzgün şekilli bir arazi oluşacaktı. Bu arazinin 2014 yılı itibarıyla değeri ise yaklaşık 34.228,00 TL olacaktı (Çizelge 5.2). Bu taşınmazın

küçük bir kısmı kamulaştırma işlemine konu olduğundan dolayı KGM tarafından yapılan işlemde değer artışından önemli oranda faydalanmıştır.

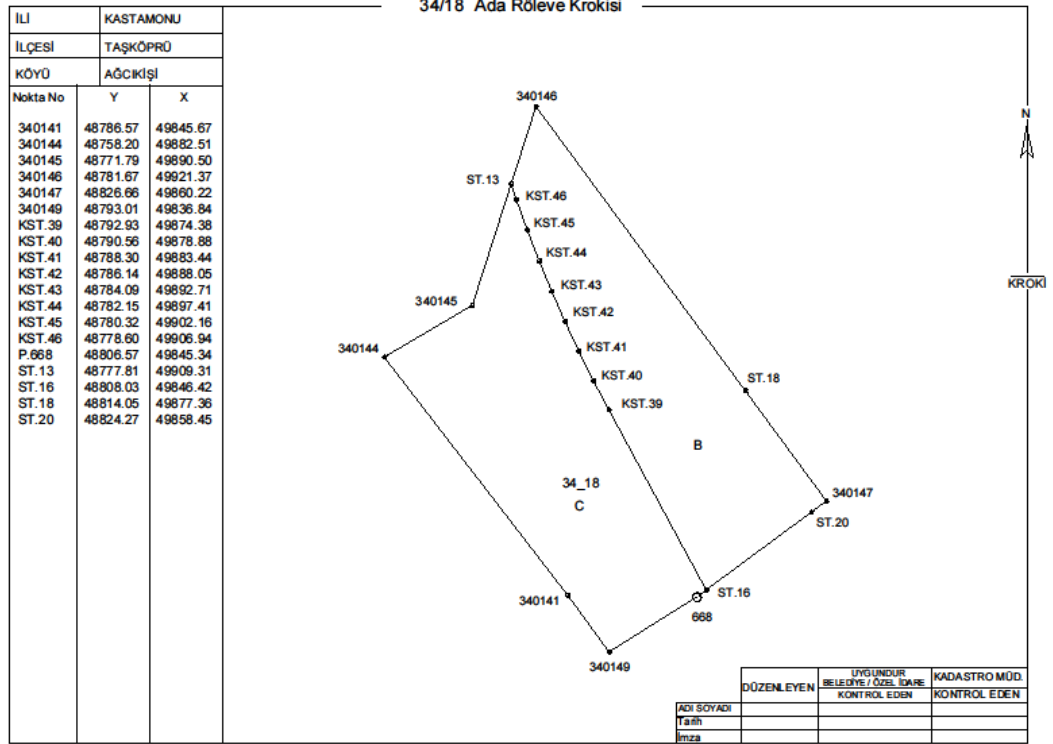


Şekil 5.3. 33 ada 6 parsel

34 ada 18 parsel

Toplam 2,571.00 m²'lik bir alana sahip olan 34 ada 18 parsel nolu taşınmazın bölgede uygulanan kamulaştırma işleminde 1,256.73 m²'si kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırma işlemi esnasında belirlenen m² birim değeri 12,00 TL'dir. Bu değer karşılığında taşınmaz sahibine 15.080,00 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Şekil 5.4'de görüldüğü üzere arazinin kamulaştırmadan kalan kısmı; 1314.27 m² dir. Kamulaştırmadan sonra yaşanan değer artışıyla bölgede yer alan taşınmazlar için 22,00 TL kıymet takdir edilmektedir. Bu değere göre 34 ada 18 numaralı parselden artı kalan taşınmazın toplamda 28.913,00 TL lik değere eriştiği belirlenmiştir.

Eğer kamulaştırma yerine önerilen alternatif yönteme göre düzenleme yapılmış olsaydı taşınmazdan 223.93 m²'lik bir kesinti yapılacaktır ve yola cephesi olan 2,347.07 m² alanlı düzgün şekilli bir arazi oluşacaktı. Bu arazinin 2014 yılı itibarıyla değeri ise yaklaşık 51.635,00 TL olacaktı (Çizelge 5.2). Bu taşınmazın önemli bir kısmı kamulaştırma işlemine konu olduğundan dolayı KGM tarafından yapılan işlemde değer artışından faydalanamamıştır.

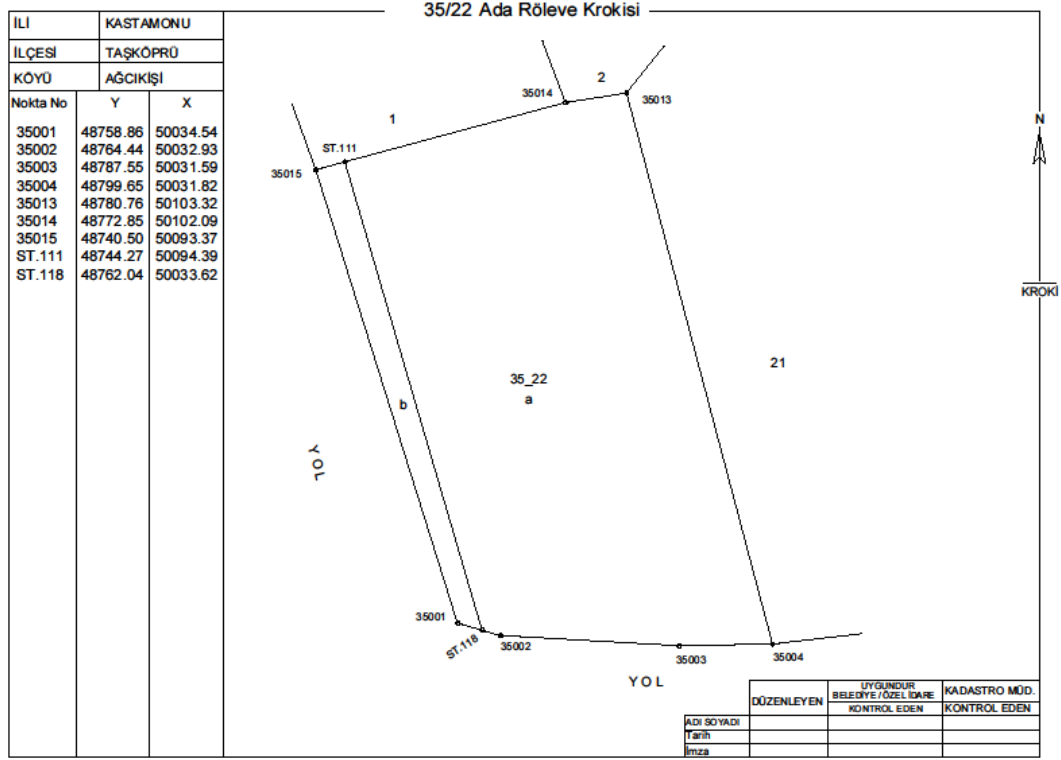


Şekil 5.4. 34 ada 18 parsel

35 ada 22 parsel

Toplam 2,750.00 m²'lik bir alana sahip olan 35 ada 22 parsel nolu taşınmazın bölgede uygulanan kamulaştırma işleminde 186.98 m²'si kamulaştırılmıştır. Bu kamulaştırma işlemi esnasında belirlenen m² birim değeri 12,00 TL'dir. Bu değer karşılığında taşınmaz sahibine 2.243,00 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Şekil 5.5'de görüldüğü üzere arazinin kamulaştırmadan kalan kısmı; 2,563.02 m² dir. Kamulaştırmadan sonra yaşanan değer artışıyla bölgede yer alan taşınmazlar için 22,00 TL kıymet takdir edilmektedir. Bu değere göre 34 ada 18 numaralı parselden artı kalan taşınmazın toplamda 56.386,00 TL lik değere eriştiği belirlenmiştir.

Eğer kamulaştırma yerine önerilen alternatif yöntemle göre düzenleme yapılmış olsaydı taşınmazdan 239.50 m²'lik bir kesinti yapılacak ve yola cephesi olan 2,510.50 m² alanlı düzgün şekilli bir arazi oluşacaktı. Bu arazinin 2014 yılı itibarıyla değeri ise yaklaşık 55.231,00 TL olacaktı (Çizelge 5.2). Bu taşınmazın küçük bir kısmı kamulaştırma işlemine konu olduğundan dolayı KGM tarafından yapılan işlemde değer artışından önemli oranda faydalanmıştır.



Şekil 5.5. 35 ada 22 parsel

Sonuç olarak açıkça görülmektedir ki mevcut kamulaştırma işleminde parselinden az miktarda kamulaştırma yapılan ve geriye fazla arazisi kalan vatandaşlar kamulaştırmadan sonra ortaya çıkan değer artışından yüksek miktarlarda faydalanmaktadırlar. Kamulaştırma işlemine konu olan parsellerden alanının çoğu kamulaştırılan taşınmazlar ise değer artışına sebep olan projeye arazi temin etmelerine rağmen bu değer artışından faydalanamamaktadırlar. Önerilen yöntem için yapılan uygulamada ise parsellerden az miktarlarda ve eşit oranda kesinti yapıldığından söz konusu değer artışından tüm parseller alanları nispetinde faydalanmaktadırlar. Bu iki yöntem sonucu oluşan rakamlar Çizelge 5.1’de ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.

Çizelge 5.1. Taşınmazların kamulaştırma ve önerilen yöntemle göre yüzölçümü ve fiyat değişimi

Karayolları Genel Müdürlüğü Tarafından Yapılan Uygulamaya Göre									Önerilen Yönteme Göre			
Ada-Parsel No	Alan (m ²)	Kamulaştırma Öncesi Birim Fiyat (TL)	Kamulaştırma Öncesi Toplam Değer (TL)	Kamulaştırılan Alan (m ²)	Kamulaştırma Bedeli (TL)	Kamulaştırmadan Arta Kalan Alan (m ²)	Kamulaştırma Sonrası Birim Fiyat (TL)	Kamulaştırma Sonrası Toplam Değer (TL)	Düzenleme Kesintisi Miktarı (m ²)	Düzenleme den Arta Kalan Alan (m ²)	Düzenleme Sonrası Birim Fiyat (TL)	Düzenleme Sonrası Toplam Değer (TL)
34/20	5,519.71	13,00	71.756,23	2,444.00	31.772,00	3,075.71	22,00	67.665,62	481.09	5,038.62	22,00	110.849,00
36/3	4,806.58	12,00	57.678,96	99.00	1.188,00	4,707.58	22,00	103.556,76	418.94	4,387.64	22,00	96.528,00
35/22	2,750.00	12,00	33.000,00	186.98	2.243,00	2,563.02	22,00	56.386,44	239.50	2,510.50	22,00	55.231,00
33/6	1,704.40	13,00	22.157,20	275.72	3.584,00	1,428.68	22,00	31.430,96	148.55	1,555.85	22,00	34.228,00
34/18	2,571.00	12,00	30.852,00	1,256.73	15.080,00	1,314.27	22,00	28.913,94	223.93	2,347.07	22,00	51.635,00
33/5	956.00	13,00	12.428,00	387.04	5.031,52	568.96	25,00	14.224,00	83.32	872.68	25,00	21.817,00
33/7	959.00	12,00	11.508,00	622.11	7.465,32	336.89	22,00	7.411,58	83.59	875.42	22,00	19.259,24
36/1	4276.00	12,00	51.312,00	853.39	10.240,68	3,422.61	22,00	75.297,42	372.69	3903.31	22,00	85.872,82
34/19	898.87	12,00	10.786,44	441.16	5.293,92	457.71	22,00	10.069,62	78.34	820.52	22,00	18.051,44
68/1	3966.48	12,00	47.597,76	350.19	4.202,28	3,616.29	22,00	79.558,38	345.71	3620.77	22,00	79.656,94
35/1	1671.00	13,00	21.723,00	477.84	6.211,92	1,193.16	25,00	29.829,00	145.64	1525.36	25,00	38.134,00
184/1	5096.66	12,00	61.159,92	294.96	3.539,52	4,801.70	22,00	105.637,40	444.22	4652.44	22,00	102.353,68
184/2	2602.53	12,00	31.230,36	51.55	618,60	2,550.98	22,00	56.121,56	226.83	2375.69	22,00	52.265,18

5.4 Önerilen Yöntemin Kullanılabilirliğinin Tartışılması

Önerilen bu yöntem yukarıda sıralanan olumlu ve olumsuz yönleri bulunan bir yöntemdir. Hangi projelerde kullanılacağı ya da kullanılamayacağı detaylı bir şekilde etüt edildikten sonra karar verilmez. Özellikle bu yöntemin yerleşim alanlarında kullanılması çok doğru sonuçlar vermeyebilir. Çünkü bu yönteme göre taşınmazların yerleri değişebilmektedir. Bu nedenle yerleşim alanlarında bulunan müstemilatların (bina... vb.) başka bir yere taşınması durumunda kamulaştırma maliyeti artacak bu da yöntemin asıl amacına ters bir durum oluşturacaktır.

Önerilen yöntemin Arsa Arazi Düzenlemesi yapılabilecek durumda olan bölgelerde uygulanması da doğru olmayacaktır. Çünkü bu uygulamada taşınmazlardan kesinti yapılacak daha sonra AAD uygulamasında tekrar bir kesinti yapılacak olması nedeniyle vatandaşların yüksek miktarda arazi kaybı söz konusu olacaktır. Bu nedenle AAD uygulaması öncelikle tercih edilmelidir.

Bir başka toprak düzenleme faaliyeti olan Arazi Toplulaştırması da önerilen yönteme göre öncelikli tercih edilmesi gereken bir yöntemdir. Çünkü AT uygulamasında yollar, su kanalları gibi taşınmazlar için gerekli imkânlar sağlanmakta ve taşınmazlara daha yararlı bir uygulama olmaktadır.

Önerilen yöntemin uygulanabileceği yerler, arazi toplulaştırması yapılamayacak olan kırsal alanlar ve arsa arazi düzenlemesi yapılamayacak olan dar alanlı bölgelerdir. Yani bu yöntem AT ve AAD uygulamalarının yapılamayacağı yerlerde uygulanabilecek bir yöntem olup bu uygulamalara benzer bir uygulanma şekline sahiptir. Bu yöntem, özellikle kentsel alanların dışında ilk defa açılacak çevre yollarında, devlet ve il yollarında kullanılması uygun olabilecektir. Yöntemin uygulanmasındaki temel hedef vatandaş odaklı olarak değer artışının bölge sakinlerine eşit oranda yansıtılması olmalıdır.

6. SONUÇLAR

Ülkemizde uygulanmakta olan kamulaştırma uygulamaları tüm kamu yatırımlarında ihtiyaç duyulan arazilerin temini için ilk yöntem olarak benimsenmektedir. Yani devlet ihtiyaç duyduğu araziye satın alarak bayındırlık faaliyetlerini yürütmektedir. Bu sebeple, kamu yatırımlarının maliyetinde kamulaştırma bedelleri önemli bir yekün oluşturmaktadır. Ayrıca kamulaştırma işlemleri zorla satın alma prensibine dayanan işlemlerdir. Yani vatandaşın “ben taşınmazımı satmıyorum” deme şansı “kamu yararı kararı” bulunduğu sürece yoktur. Bu durumda taşınmaz belirlenen bedelle kamunun eline geçmektedir. Kamu kurumları özellikle Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan yatırımlardan sonra bölgenin taşınmazlarının değerinde önemli artışlar oluşturmaktadır. Kamulaştırma bedelleri belirlenirken bahsedilen değer artışı dikkate alınmamaktadır. Yani vatandaşa ait taşınmazı devlet hem zorla satın almakta hem de bölgede bu yatırım ile oluşan değer artışından taşınmazı kamulaştırmaya konu olan kişi faydalanamamaktadır. Kamunun genelinin karı ve kamu yatırımlarının önemi düşünüldüğünde bireyin menfaatinin göz ardı edilmesi önemsenmeyebilir, ancak bireyin bu işlemde zarar etmemesi için her tür tedbir alınmalıdır.

Bu tedbirlerden akla ilk gelenler kamu yatırımları için arazi ediniminde alternatif yöntemler olan Arsa ve arazi Düzenlemesi projeleri ile Arazi Topplulaştırma projeleridir. Ancak bu yöntemler de gerek arazi koşulları dolayısıyla ve gerekse bölgenin imar durumu sebebiyle her durumda uygulama imkanı bulamamaktadırlar.

Bu sebeple farklı bir yaklaşım olarak bu tez kapsamında önerilen yöntem; bazı kamulaştırma işlemlerinde hem vatandaş açısından daha verimli bir durum hem de devlet açısından daha ekonomik bir sonuç oluşturabilecektir.

Önerilen yöntemin uygulanması durumunda kamulaştırma giderlerinden önemli ölçüde tasarruf edilecektir. Ayrıca vatandaşın yararına bir durum söz konusu olacağından anlaşmazlıklar ortadan kalkacak ve mahkemelerin iş yükü azalacaktır.

Kamulaştırma yapılan bölgelerde ortaya çıkan kar-zarar dağılımındaki dengesizlik ortadan kalkacaktır. Yani bazı taşınmaz mal malikleri kamulaştırma işlemi sonucunda çok fazla kar elde ederken bazı maliler çok fazla zarar etmeyecektir, herkes yolun oluşturduğu değer artışından ya da “oluşacaksa” zarardan eşit bir şekilde etkileneceklerdir.

Ayrıca düzenlemeden sonra oluşacak parseller düzgün şekilli olacağından taşınmaz mal maliklerinin farklı yatırımları için değerlendirebilecekleri yola cephesi olan taşınmazları oluşacaktır. Ya da bunların hiçbirini dikkate almaz isek bile vatandaşlar tarımsal faaliyetlerini daha düzgün sınırlara sahip taşınmazlarda sürdürecektir.

7. ÖNERİLER

Günümüzde hızla gelişen kentler için kamunun aynı süratte yatırım yapması beklenmektedir, ancak bu koşullar altında her yatırımın oluşturduğu maliyetin de göz ardı edilmemesi diğer önemli bir husustur. Özellikle ulaşım yatırımları, gerek karayolu, gerek demiryolu ve gerekse havayolu ulaşım sistemleri için ihtiyaç duyulan yatırım maliyeti çok yüksek rakamlara ulaşmaktadır. Ancak sürdürülebilir bir gelişme ve ekonomik büyüme için ulaşım ve iletişim olanakları olmazsa olmaz bileşenlerdendir. Bu tez kapsamında karayolu yatırımları için oluşan kamulaştırma maliyetlerinin azaltılması için bir model önerisi yapılmış ve bu modelin nerelerde verimli bir şekilde uygulanabileceği hakkında tespitlerde bulunulmuştur.

Önerilen model Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve Arazi Topplulaştırması gibi büyük çaplı bir uygulama olmayıp sınır düzeltmesi, ifraz ve yola terk kapsamında bir uygulama olup kolaylıkla uygulanabilecek bir yöntemdir.

Önerilen bu model pilot bölge olarak belirlenecek bir bölgede uygulanmalı ve varsa eksiklikleri düzeltilmelidir.

Önerilen model Karayolları Genel Müdürlüğü bünyesinde kamulaştırma işlerinin yürütüldüğü Taşınmazlar Başmühendislikleri tarafından incelenmeli ve farklı bölgelere mahsus problemlere göre irdelenmesi gerekmektedir. Belli bölgelerde rahatlıkla ve sıklıkla kullanılabileceğini düşündüğümüz modelin bazı bölgelerde (yapılaşmış bölgeler) uygulamasının olanaksız olduğu düşünülmektedir.

Yöntemin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa bağlı bir uygulama yönergesi ve uygulama ilkeleri oluşturulmalıdır. Yapılan uygulama parsel mülkiyetini şeklen değiştirdiği için ve uygulama Kamu Yararı Kararı alındıktan sonra resen yapılacağı için işlemin en az 30 gün ilana çıkarılması gerekmektedir.

Bu yöntem için gerekli yasal düzenlemeler belirlenerek yapılmalı ve ekonomik olarak büyük kamulaştırma maliyeti gerektiren karayolu projelerinde ivedilikle uygulanmalıdır. Ayrıca yöntemin uygulama ilkelerini düzenleyecek uygulama yönetmelikleri çıkarılmalıdır.

8. KAYNAKLAR

- [1] 2011, 2012, 2013 Yılı Performans Programları, Karayolları Genel Müdürlüğü, Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı, Ankara
- [2] Karayolları Genel Müdürlüğü, Taşınmazlar Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma Şubesi Müdürlüğü, Ankara, 2014
- [3] <http://emlakkulisi.com/istanbulun-kuzeyindeki-arazi-fiyatlari-artiyor/247840> (Ziyaret Tarihi: 15.09.2014)
- [4] http://www.sabah.com.tr/fotohaber/ekonomi/3_koprunun_ihya_edecegi_araziler/28784 (Ziyaret Tarihi: 10.09.2014)
- [5] <http://www.bandirmamanset.com/cepten.asp?islem=haberdetay&id=20849> (Ziyaret Tarihi: 10.09.2014)
- [6] <http://www.milliyet.com.tr/bu-ilcede-fiyatlar-cildirdi/ekonomi/detay/1704200/default.htm> (Ziyaret Tarihi: 12.08.2014)
- [7] <http://www.gazetevatan.com/fiyatlarin-yuzde-300-arttigi-ilce-678405-ekonomi/> (Ziyaret Tarihi: 16.09.2014)
- [8] <http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2014/02/24/yol-kisaldi-arsa-fiyatlari-katlandi> (Ziyaret Tarihi: 20.09.2014)
- [9] www.mevzuat.gov.tr (Ziyaret Tarihi: 20.09.2014)
- [10] Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2014
- [11] Devlet Demir Yolları Genel Müdürlüğü, Emlak ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2014
- [12] Uzun B., 2000. Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon
- [13] Sert A., 2005. Kamulaştırma Amaçlı Arazi Toplulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul
- [14] Türk Dil Kurumu (TDK) Sözlüğü
- [15] Uzer E., 2009. Türkiye İçin Taşınmaz Değerleme Kurumu Oluşturulmasına Yönelik Bir Model Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon

- [16] Üreten A., 2007. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti, Master Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara
- [17] Açlar A., Çağdaş V., 2002. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul
- [18] Karaca H., 2008. Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- [19] Gür M., 2007. HKMO Bilirkişilik Eğitimleri Sunumu
- [20] Evren N., 2012. Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Konya
- [21] Deveci E., 2007. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi ve Afyonkarahisar Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Afyon
- [22] Yılmaz Uzer Z., 2010. Kamulaştırma Uygulamalarında Hazine Arazilerinden Yararlanma Ve Sit Alanlarına İlişkin Uygulamaların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon
- [23] TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Çevre Emlak ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Kamulaştırma İmar Orman Harita Faaliyetleri Hakkında Özet Bilgi, Ankara
- [24] Tepe S., 2009. Kamulaştırma Ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya
- [25] Açlar A., 1977. Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Saptanması ve Stokastik Yöntemlerin Uygulanmasına İlişkin Bir Araştırma, Doçentlik Tezi, İDMMA Yayını, İstanbul.
- [26] Nuhoglu B.A., 2007. Gayrimenkul Değerleme, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun
- [27] Şahin S., 2008. Genel Olarak Taşınmaz Değerleme İşlemleri ve Hazine Taşınmazları Kıymet Takdirlerinde Uygulanan Değerleme İşlemleri
- [28] Gayrimenkul Değerleme Esasları, Karacan Akademi Yayınları, Birlik Prodüksiyon Matbaacılık Ltd. Şti., 4700 Kodlu Modül, Ankara, 2010
- [29] Yomralıoğlu T., 1995. Arsa ve arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon
- [30] Şişman A., 2011. Evaluation of land value increase after expropriation process: A case study of Samsun, Turkey, Scientific Research and Essays, Vol. 6(7), pp. 1561-1566.
- [31] Karayolları Genel Müdürlüğü, Program Ve İzleme Dairesi Başkanlığı, Yapım Ve Danışmanlık İhaleler Şubesi Müdürlüğü, 2010 Yılı Yol, Köprü, Tünel, Bitümlü Kaplamalar, Bakım ve Trafik İşlerine Ait Birim Fiyat Listesi

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı: Onur ER

Doğum Yeri ve Tarihi: Taşköprü/1987

Adresi: Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü / Kastamonu

E-Posta: onurer9@hotmail.com

Lisans: Ondokuz Mayıs Üniversitesi Mühendislik Fakültesi

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği - 2009

Mesleki Deneyim: Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı / Aralık 2010 – Nisan 2011: Ankara’da Harita Mühendisi olarak görev yaptı.

Karayolları Genel Müdürlüğü / Nisan 2011-... : Halen Karayolları 15. Bölge Müdürlüğü’nde Değerleme Mühendisi olarak çalışmaktadır.

