

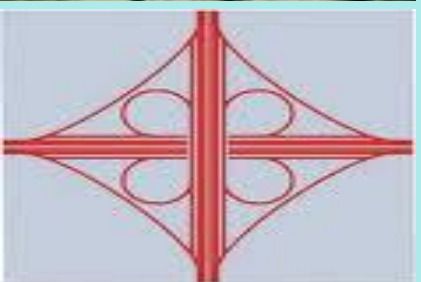


# KAMULAŞTIRMA TEKNIĞİ dersi

Harita Müh. Bölümü



Türkiye Cumhuriyeti				
TAPU SENEDİ				
İl	87/1.8	Pafta No	Ada No	Paçal No
İlçe	BURSA/ULUĞ			
Mahalle	ERTEPE			
Köy				
Etikad				
Mevki				
Satış Bedeli	Pafta No	Ada No	Paçal No	Yatırım
100 TL	240/100.0000L.46	8498	2	030.000
İstisna	Yoktur			
Sıra	Paftasında			
Edinme Şekli	Tasarrufla			
Sahibi	Bursa İktisadi İşletme Kurumu			
Genel	Yerleşim	Çıkış	Yatırım	Genel
Çıkış No	80	7792	16/10/2006	Çıkış No
Genel No	0517			Genel No
Sıra No				Sıra No
Tarih	31/03/2006			Tarih



# BEDEL TESPİT KOMİSYONLARI İÇİN VERİ KAYNAKLARI

KTK, araziye adil bir değer biçmek için birçok kamu ve özel kuruma danışabilir. Bu kurumların sahip olduğu özel veriler ayrıca belirtilmektedir:

- Tapu ve Kadastro Müdürlükleri:** Arsa ve arazi pazar ve satışların nitelikleri;
- Belediyeler:** Vergi beyannameleri veya vergi matrahları;
- Milli Emlak Müdürlüğü:** Hazine arazileri dahil yakın zamanda satılmış bulunan arazilerin fiyatları ve satış koşulları;
- Yetkili Kamu Kurumları:** Yakın zamanda kamulaştırma işlemleri yapmış olan diğer yetkili devlet kurumları ile arazi, bina ve arsa piyasası ile ilgili özel kayıtlara ve bilgilere sahip olan kuruluşlar;
- Yerel Emlak Büroları:** Arazi satışında uzmanlaşmış yerel emlakçiler;
- Ziraat, Sanayi ve Ticaret Odaları, Tarım Kredi Kooperatifleri ve Muhtarlıklar:** Arazi değerleri ile ilgili görüşleri, beklentileri, ürün ve girdi kullanım düzeyleri ve fiyatları gibi.

- Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarının derlenmesi,
- Milli Emlak Müdürlüğü'nün arazi alım-satım değerlerinin toplanması,
- Tarım İl Müdürlüğü ve diğer tarım kuruluşlarının kayıtları ve verilerinin toplanması,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü sulama alanlarında ürün sayımı sonuçları,
- Pancar Kooperatifi ve Türkiye Őeker Fabrikası A.Ő., TMO, TİGEM, ŐAYKUR Genel Müdürlüğü kayıtları ve bilgileri,
- Tarım Kredi Kooperatifleri ve bayilerin girdi satış fiyatları,
- Yerel yönetimlerin kayıtları (arsa-arazi ayırımı ile ilgili bilgiler)
- Diğer kamu ve özel kuruluşların yayınları ve kayıtları.

**TOPLANAN ANKET, ÖLÇÜM VE SAYIM VERİLERİ İLE İLGİLİ KAMU VE ÖZEL KURULUŞLARIN VERİLERİ BİRLİKTE ANALİZ EDİLEREK MALİYET VE GELİR ANALİZLERİ YAPILMASI GEREKLİDİR.**

**(Tarım arazileri için geçerli)**

Verinin İstendiği Kurum	İstenen Veri İçeriği	Kamulaştırma Bedelinde Kullanım Amacı
BELEDİYE	-Emlak vergi beyan değerleri -Malik adresleri -Belediye tarafından yapılan kamulaştırma varsa kıymet takdir raporları veya m2 bedelleri -Mücvir alan sınırları -İmar Planları ve uygulamaları	- Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek - Güncel imar planları ve mücvir alan sınırlarının edinimi - Adres Tespiti
MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	-Son yıllarda yapılan alım- satım değerleri -Güzergahta kalan taşınmazlara emsal kıymet takdirleri	- Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek
NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	- Tebligata esas adres tespiti - Maliklerin kapalı kayıtlarda dahil olmak üzere vukuatlı nüfus kayıt örnekleri	- Adres Tespiti - Ölü maliklerin belirlenmesi
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	- Son yıllarda gerçekleşen arazi alım satımlarının gerçek değerleri sorgulama - Arazilerin net gelirlerinin araştırılması - Takyitli tapu kayıtları	- Değerlemede emsal oluşturacak parselleri belirlemek - Tapu kayıtlarının güncellenmesi
TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ	- Güzergahta uygulanan münavebe sistemleri - Yetiştirilen başlıca tarım ürünlerinin üretim yılına ait dekara üretim maliyetleri - Ürün verimlilik değerleri - Üretici satış fiyatları	- Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti
TARIM KREDİ KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI	- Kimyasal gübre , tohumluk ve zirai ilaç satış fiyatları	- Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti
ZİRAAT ODASI BAŞKANLIĞI	- Tarım arazilerinde kullanılan kimyasal gübre, tohumluk ve zirai ilaç satış fiyatları	- Kamulaştırma bedeline etki edecek katsayı ve değerlerin tespiti

## Kamulaştırma kapsamında veri elde edilecek kurum ve kuruluşlar ve veri içeriği

# TAŞINMAZ DEĞERLEMEDE

## YASAL DAYANAKLAR

Taşınmaz değerlendirme konusunda esas alınan kanunlar aşağıdaki gibidir:

- Kadastro Kanunu
- Kat Mülkiyeti Kanunu
- Emlak Vergisi Kanunu
- Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
- Arsa Ofisi Kanunu
- Kamulaştırma Kanunu
- Özelleştirme Kanunu
- Belediye Gelirleri Kanunu
- İmar Kanunu
- Vergi Usul Kanunu
- Sermaye Piyasası Kanunu v.b. Sayılabilir.
- Ayrıca SPK tarafından 2006 yılında yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslar arası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ.
- \* Bu tebliğ 1 Şubat 2017'de değiştirilmiş olup son hali **SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ** olmuştur.

\*\* Yapı Maliyet Hesabında Yapının Değerinin Belirlenmesinde Esas Alınan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak ..... Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ

\*\*\* Yapı Maliyet Hesabında dikkate alınacak Yıpranma Payları'nın hesaplanmasında esas alınan Emlak Vergisine Matrah Olacak Değerlerin Belirlenmesine İlişkin Tüzük

## KAMULAŞTIRMA ALANINDA YAPILACAK ARAŞTIRMALARIN SONUÇLARI

- Taşınmazın arsa-arazi olarak sınıflandırılması ve değerini etkilen bütün olumlu/olumsuz niteliklerinin tanımlanması,
- Arsalarda emsal değer analizi ve parsel birim değerinin hesaplanması,
- Arazilerin piyasasında geçerli *kapitalizasyon faiz oranlarının* saptanması,
- Arazilerin neveleri, topoğrafik özellikleri ve yaygın münavebe sistemlerine göre değişen *arazinin yıllık ortalama net (yıllık net kira) gelirlerinin* tespit edilmesi,
- Arazilerin neveleri ve topoğrafik özelliklerine göre gelir yöntemine dayalı olarak *birim arazi değerlerinin* hesaplanması,
- Bina, rn, ağaç ve diğer varlıkların bedellerinin takdiri (K.K. Md.20),
- Maliklerin kamulaştırma ile ilgili eğilimlerinin araştırılması (beklenti) ile arazi gelir ve arsa piyasa değerinin analizi (*anlaŐma olanaklarının yükseltilebilmesi*),
- Raporun mahkemeye delil olarak sunulması ve davanın hakkaniyet ve adil bedelin takdir edilmesi için gerekli *altyapının oluŐturulması*.

## ***Kamulaştırma karşılıklarının takdiri konusunda görev alan tarafların;***

- arazi kamulaştırılan (davacı/müşteki),
- kamulaştırmayı yapan idare (davalı),
- yargı mekanizması (bağımsız mahkemeler/yargıçlar),
- bedel takdirinde görev alan bilirkişiler (mühendis ve mimarlar) ile
- davalı ve davacıların vekilleri (avukatlar) gibi bütün aktörlerin

üzerinde uzlaşma aranan taşınmazın bedelinin takdiri konusunda görüş birliği içinde olabilecekleri, tarafsız ve konu ile ilgili evrensel bilimsel esaslara, normlara, standartlara ve ulusal mevzuata uygun olarak yapılmış olan araştırmaların sonuçlarından tatmin olmaları ve bu çalışmalardan yarar sağlamaları beklenmektedir. *(AİHM KARARI)*

# Kamulaştırmada Bilirkişilik

Madde 15 – (Değişik: 3/11/2016-6754/39 md.)

Bu Kanun uyarınca mahkemelerce görevlendirilen bilirkişiler, bilirkişilik b6lge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seğilir ve bunlar hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.

**Kamulaştırmaya konu olan yerin cins ve niteliğine g6re en az 6c kişilik bilirkişi kurulunun oluşturulması zorunludur.**

**Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda y6ksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa g6re yetkilendirilen gayrimenkul değerleme uzmanları arasından seğilmesi zorunludur.** Gayrimenkul değerleme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl g6rev yapma Şartları; y6ksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar bakımından ise fiilen beş yıl g6rev yapma Őartı aranmaz ve **bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik b6lge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir.** Bilirkişilerin uzmanlık alanları, kamulaştırılacak taşınmazın niteliği g6z 6n6ne alınarak belirlenir. Bilirkişi kurulu, taşınmaz malın değerini 11 inci ve 12 nci maddelerde yer alan h6k6mlere g6re tayin ve takdir ederek gerekçeli raporunu on beş g6n içinde mahkemeye verir. Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği g6n esas tutulur.



# KAMULAŐTIRILMAKSIZIN KAMU HİZMETİNE AYRILAN TAŞINMAZLARIN BEDEL TESPİTİ

*Kamulaőtırmamasız el koyma sebebiyle tazmin (1)*

Geçici Madde 6 – (Ek: 18/6/2010-5999/1 md.;

Değişik: 24/5/2013-6487/ 21 md.)

- **Son düzenleme öncesinde kamulaőtırılmasız el atma olarak da isimlendirilen bu işlem, İdarenin usulüne uygun olarak alınmış bir kamulaştırma kararı olmaksızın ve geçici işgal koşulları da bulunmadığı halde özel mülkiyette bulunan bir taşınmazı kamu hizmetine ayırması ve bu yönde kullanmasıdır.**
- **24.05.2013 tarih ve 6487 sayılı kanunun 21. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Geçici 6. maddesi başlığıyla birlikte deęiőtirilmiştir.** Buna göre; Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaőtırması hiç yapılmamış olmasına rağmen **9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek** üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, malik tarafından ilgili idareden tazminat talebinde bulunulması halinde, **ÖNCELİKLE UZLAŞMA USÜLÜNÜN UYGULANMASI DAVA ŐARTIDIR.**

- İdarenin daveti veya malikin müracaatı üzerine, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının idarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihteki tahmini değeri; bu Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu Kanununun 11 inci ve 12 nci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilir. Tespitten sonra, bu Kanununun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre teşkil olunan uzlaşma komisyonunca, **idarenin daveti veya malikin müracaat tarihinden itibaren en geç altı ay içinde** 7201 sayılı Kanun hükümlerine göre tebliğ edilen bir yazı ile, tahmini değer bildirilmeksizin, talep sahibi uzlaşma görüşmelerine davet edilir.
- **Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı kullanılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir.**
- **Uzlaşma görüşmeleri, hukuki veya fiili engel bulunmadığı takdirde davete icabet tarihinden itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır** ve uzlaşmaya varılıp varılmadığı, malik veya temsilcisi ile komisyon üyeleri tarafından imzalanan bir tutanağa bağlanır. Bu tutanak ile uzlaşma görüşmelerine ilişkin bilgi ve belgeler, açılacak davalarda taraflar aleyhine delil teşkil etmez.

- Uzlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde uzlaşılan hakkın türünü, tanınma şart ve usullerini, nakdi ödemede bulunulacak ise miktarını ve ödeme şartları ile Taşınmazların tesciline veya terkinine dair muvafakati de ihtiva eden bir sözleşme akdedilerek bu sözleşme çerçevesinde işlem yapılır ve uzlaşma konusu taşınmazlar resen tapuya tescil veya terkin edilir.
- Uzlaşılan bedel, bütçe imkanları dâhilinde sonraki yıllara sâri olacak şekilde taksitli olarak da ödenebilir. Taksitli ödeme süresince, 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanuna göre ayrıca kanuni faiz ödenir.
- İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, **uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir.**
- Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15 inci maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. **Tescile veya terkinine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.**

## **2016 yılında yapılan son değişiklik:**

**20.08.2016 tarih, 6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi ile Bazı Kanun ve KHK'larda değişiklik yapılmasına dair kanuna göre;**

**6745 sayılı kanununun 33. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna aşığıdaki ek madde eklenmiştir.**

**“EK MADDE 1 –**

**Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.”**

6745 sayılı kanunun 35. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

**“GEÇİCİ MADDE 12 – 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değer; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.**

Bu Kanunun geçici 6 ncı maddesinin üçüncü, yedinci, sekizinci ve on birinci fıkraya hükümleri, bu madde kapsamındaki davalar ve icra takipleri için de uygulanır. Devam eden dava ve icra takipleri ise, bu madde hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

**6745 sayılı kanunun 21. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.**

### **Geçici Madde 14 – (Ek:30/5/2019-7176/21 md.)**

Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 4/11/1983 tarihinden bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiilî el konulması veya hukuki el atılması sebebiyle mülkiyet hakkından doğan taleplere dair bedel ve tazminata ilişkin davalarda verilen mahkeme kararları kesinleşmedikçe icraya konulamaz. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, kesinleşmemiş mahkeme kararlarına dayanılarak başlatılan icra takipleri kesinleşmiş mahkeme kararı ibraz edilinceye kadar durdurulur.