



Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi

The Journal of International Social Research

Cilt: 9 Sayı: 42 Volume: 9 Issue: 42

Şubat 2016 February 2016

www.sosyalarastirmalar.com Issn: 1307-9581

**KENTSEL KESİMDE KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME İŞLEMLERİ VE SORUNLARI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA: HASANKEYF İLÇESİ ÖRNEĞİ**  
**A RESEARCH ON VALUATION PROCEDURES AND PROBLEMS OF REAL ESTATE EXPROPRIATION IN URBAN AREAS: THE CASE OF HASANKEYF DISTRICT**

**Yeşim ALİEFENDİOĞLU\***

**Öz**

Kentlerde ulaşım, baraj, dere yatağı ıslahı ve kentsel dönüşüm ve gelişim gibi projelerde arazi edinimi ve kamulaştırma yapılması zorunlu olmaktadır. Kentlerin yakın çevresinde inşa edilen içme, sulama ve kullanma suyu, enerji üretimi ve taşkın kontrolü gibi amaçlarla inşa edilen projelerde arazi edinimi ve kamulaştırma maliyeti, toplam proje maliyeti içinde önemli pay alan bir yatırım gideri olarak görülmekte ve sırf yatırım için arazi edinimine bağlı olarak inşaat işlerinin tamamlanması ve işletme dönemine geçiş süreci büyük ölçüde gecikmektedir. Kamulaştırma çalışmalarının yavaş ilerlemesinin birçok nedeni bulunmakta olup, bunlar; yapısal nedenler, yasal ve kurumsal yetersizlikler, malikler ve diğer paydaşların konuya yaklaşım biçimleri olarak sıralanabilir. Projenin fizibilitesi ve özellikle yatırım giderlerini doğrudan etkileyen işlemlerin başında taşınmaz değerlendirme ile arazi edinimine ilişkin diğer giderler gelmektedir. Değerleme çalışmasında gerçek karşılığı veya adil piyasa değeri yerine taşınmazların cins ve nevelerine göre değerlendirme yöntemlerinin değişmesi ve yapıların maliyete dayalı olarak takdir edilen değerlerinin piyasa değerlerine oranla daha düşük olması, birçok projede malik ile uzlaşma yapılarak taşınmazın edinimini güçleştirmektedir.

Bu çalışmada Ilısu Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi'nde; kentsel kesimde kamulaştırma ve yeniden iskan uygulaması yapılan Hasankeyf İlçesi'nde taşınmaz edinimi ve değerlendirme çalışmaları ve sonuçları irdelenmiştir. Barajın beş ilin sınırları içindeki 318,5 km<sup>2</sup> olan rezervuarında özel mülkiyetteki toplam 17.886 hektar arazi (16.782 adet parsel) kamulaştırılacaktır. Bu kapsamda ilçede 2 mahalle (Bahçelievler ve Kale) içinde 746 adet parselin kamulaştırılması gerekmekte olup, bu çalışmada söz konusu taşınmazların bedellerinin takdirine esas teşkil edebilecek bütün norm bilgiler tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre kentsel kesimde arsa vasfındaki taşınmazların takdir edilen değerleri ile mahkemece alınan bilirkişi raporlarındaki değerler arasında büyük ölçüde uyumun olduğu, kente yakın olan ve cinsi arazi olan taşınmazların takdir edilen değerlerinin ise, maliklerin beklentileri ve mahkeme kararlarına oranla daha düşük olduğu saptanmıştır. Benzer biçimde yapıların maliyete dayalı değerleri ile kira geliri üzerinden takdir edilen değerleri arasında 2-3 kat farklılık olduğu ve doğal olarak maliyete dayalı değerlendirme yapılmasını öngören 2942 Sayılı Kanunun uygulama sonuçlarının malikleri memnun etmekten uzak kaldığı gözlenmiştir. Benzer birçok çalışmanın sonuçlarında olduğu gibi, alan çalışmasının sonuçları, kamulaştırma sürecinin işleyişinin yeniden ele alınması ve uluslararası standartlara uygun değerlendirme ve bedelin ödenmesi yaklaşımlarının iç mevzuata entegre edilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kamulaştırma, Arazi Edinim, Yeniden İskan, Kamulaştırma Bedeli ve Uzlaşma Süreci.

**Abstract**

Land acquisition and expropriation are required in urban areas for projects such as transport, dams, creek bed rehabilitation, and urban transformation and renewal. Land acquisition and expropriation costs in projects constructed with such purposes as drinking, irrigation, and usage water, power generation and flood control are considered an investment expense that takes a significant share from the total project cost and for the sheer reason of land acquisition for investment, completion of construction works and transition to operation period are delayed significantly. There are many reasons for the slow pace of expropriation works including structural reasons, legal and institutional deficiencies, and approaches of owners and other stakeholders to the subject matter. The transactions that affect feasibility and particularly investment costs directly are led by real estate valuation and other costs related to land acquisition. In valuation works, the variation of appraisal methods according to types and sorts of real estate instead of real equivalency or fair market value and the values of real estate appreciated based on costs that remain lower than the market values make it difficult to acquire the real property through reconciliation with the owners in many projects.

In this study, real estate acquisition and valuation studies and their results were analyzed in the Hasankeyf District where urban-side expropriation and resettlement works were carried out under the Ilısu Dam and Hydroelectric Power Plant Project. A total of 17,886 hectares of land (16,782 parcels) within the 318.5 km<sup>2</sup> reservoir of the dam that spans over the boundaries five provinces will be expropriated. In this context, 746 parcel units in 2 neighborhoods (Bahçelievler and Kale) in the District are required to be expropriated and in this study, all the standard data that may be essential to appreciate the values of the real estate in question have been determined. It has been determined based on the research results that there is harmony between the appreciated values and the values in expert reports received by courts of real estate of land characteristics in urban areas to a great extent while the appreciated values of land plots close to cities are lower than owner expectations and court judgements. Similarly, it has been observed that there is a 2-3 times difference between the cost-based values and the values appreciated through rental income and naturally, the practical results of Law No. 2942 that envisages cost-based valuation are far from being satisfactory for owners. Parallel to the results of many similar studies, the results of the field study establish that there is a requirement to reconsider the functioning of expropriation processes and that valuation and compensation payment approaches that are in conformity with the international standards should be integrated into domestic legislation

**Keywords:** Expropriation, Land Acquisition, Resettlement, Expropriation Value, Compensation and Negotiation Process.

**1.GİRİŞ**

\*Dr., Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı.

Türkiye’de son on yılda ülke gündeminde fazla yer tutan konular arasında; imar uygulaması ve özellikle imar planı tadilatı, rant paylaşımı ve rantın vergilendirilmesi, kentsel çöküntü ve gecekondu alanlarının ıslahı ile kentsel dönüşüm, kamu hizmetleri için arazi edinimi, kamulaştırma, imar hakkı aktarımı, kamulaştırmaz el atma (veya el koyma) ve korunan alanlarda mülkiyet hakkı kayıpları sayılmaktadır. Bu konuların hemen hepsi kentsel yerleşim yerlerinin gelişme sürecinin fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik boyutları ile bir bütün olarak ele alınması ve yönlendirilmesinin başarılı olarak yapılamaması ile yakından ilişkilidir. Kentsel kesimde zaman içinde oluşan gecekondu alanları, bir yandan sağlıklı olmayan yerleşimlerin ortaya çıkmasına, diğer yandan da kentin yakın çevresindeki doğal ve tarihsel değerlerin tahrip edilmesine neden olmaktadır. Özellikle hızlı nüfus artışına bağlı olarak kontrolsüz biçimde büyüyen kentlerin artan altyapı hizmetleri, yerel yönetimlerce yönlendirilememekte ve hizmet kalitesi ile yaşam standardı da düşük düzeyde kalmaktadır. Kentlerde sağlıksız ve riskli yapıların dönüşümü, altyapı yatırımlarının inşa edilmesi ve vergileme temelli olarak taşınmaz değerlendirme çalışmalarının yapılması yaşamsal önem taşımaktadır. Kentsel gelişme, dönüşüm uygulamaları ve kentsel koruma politikalarının odağında fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik boyutların yanı sıra taşınmaz değerlendirme çalışmalarının bağımsız ve tarafsız olarak uluslararası standartlara uygun biçimde yürütülmesi ve anılan çalışmalara uygun yollarla finansman olanağının sağlanması yer almaktadır.

Büyük ölçekli kentsel dönüşüm, enerji, içme ve kullanma suyu ile ulaşım projeleri gibi altyapı tesisleri için gerekli olan alanın sınırları içinde kalan taşınmazların mevcut koşullarda ve gelecekte değerlerinde olabilecek değişim büyüklüğü ve yönü; öncelikle uygulanan projelerin kentsel mekan etkisi ile taşınmaz talebine etkisine bağlı olacaktır. Kentsel kesimde taşınmazların farklı amaçlarla değerlendirilmesine yönelik çok sayıda işlem yapılmakta ve yapılan işlemler sıklıkla dava konusu olmaktadır. Kentte teminat amaçlı değerlendirme çalışmaları dışında kamulaştırma, kentsel dönüşüm ve denkleştirme, el atma tazminatı ve vergileme gibi amaçlarla sık değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır. Kentsel taşınmazların değerlendirilmesinde; taşınmazın tamamına değerlendirme yapma, el koyma öncesi ve sonrası taşınmazın el konulan kısmı ve arta kalan kısmının değerini tahmin etmek, el koymanın sonucunda malikin zararını saptamak, icra müdürlüklerince satış veya açık artırma amaçlı değerlendirme, kamulaştırma değerinin analizi, müşterilere yatırım alanlarının seçimi konusunda danışmanlık işlerine yönelik değerlendirme, imar idareleri, mahkemeler ve plancılara taşınmazların etkin ve verimli kullanım analizi amaçlı değerlendirme ile değerlendirme konularında hakemlik ve arabuluculuk yapma gibi farklı amaçlarla büyük ölçüde gereksinim olmakta ve değerlendirme konulu işlem sayısının şehirlerin gelişme düzeylerine bağlı olarak hızlı artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

Kentsel kesimde objektif ve tarafsız biçimde nitelik, fayda, çevre ve kullanım koşulları gibi faktörlerin farklı amaçlarla gayrimenkullerin analizine dayalı olarak değerlendirme çalışmalarının yapılması, projelerin başarısı ve kaynak kullanım etkinliği üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Taşınmazın değeri genellikle taşınmazın alım - satım işlemindeki kıymeti, kira bedeli ve maliyet gibi etkenlerle bağlantılıdır. Bu kıymet ise para ile ölçülür ve değer, “gayrimenkulün malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri” olarak tanımlanabilir (Mülayim 2001, Tanrıvermiş 2015). Bir gayrimenkul uzmanından belli bir tarihte piyasadaki taşınmazın kesin ve tek değerini tahmin etmesi istenemez; hiç kimse tam olarak böyle bir sonuca ulaşamayacağı gibi, kimse yapılan tahminin mutlak doğruluğunu da ispatlayamayacaktır. Bununla birlikte değerlendirme çalışmasının sonuçlarının birli varsayımlara dayalı olarak belirli bir tarihteki taşınmazın piyasa değeri ile uyumlu olması beklenmekte ve bu tahmini değer, gerçeklerle ve ilgili bütün teknik, ekonomik, çevresel ve sosyal verilerin mantıklı analizi ile desteklenmesi gerekli olmaktadır.

Kentlerde ulaşım, içme ve kullanma suyu, enerji ve iletişim hatları, dönüşüm ve yeni gelişme alanlarının seçimi ve bu alanlarda proje uygulama için arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarının yapılması zorunlu olmaktadır. Türkiye’de Keban, Atatürk, Karakaya, Ermenek Barajları’ndan sonra Yusufeli ve Ilısu Barajları ve Hidroelektrik Santral Projeleri gibi büyük ölçekli toprak ve su kaynaklarını geliştirme projelerinde kentsel ve kırsal kesimlerde yeniden iskan yapılması zorunlu olmaktadır (Tanrıvermiş vd. 2008ab, Tanrıvermiş vd. 2013, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015). Kamu yararı bulunan projeler için yapılan kamulaştırma sonucu arazisini yitiren ve güvenlik gerekçesi ile yerleri değiştirilen insanların kendi istekleri dışında yaşadıkları ve/veya çalıştıkları yerlerinden edilmeleri, ekonomik, sosyal ve çevresel etkileri olan bir süreç olarak ele alınmalıdır. Birçok uluslararası kuruluş belirtilen faaliyetlerden etkilenen kişilerle ilgili olarak olumsuz etkilerin asgari düzeye indirilmesi ve bu kişilere yaşamlarını ya da işlerini yeniden kurmada yardımcı olunması, yaşamlarını idame ettirmelerinin sağlanması amacıyla bazı politikalar geliştirilmesinin zorunlu olduğunu vurgulamaktadırlar. Bu konuda birçok ülkede sıklıkla bir kurtarma ya da refah iyileştirme uygulaması yapılması önerilmekte olup, projeden etkilenen kişilerin üretim ve yaşam sistemlerinin kesintiye uğraması nedeni ile uygulama istem dışı yeniden yerleşim planlarının yanı sıra yerel kalkınma amaçlı programların da ortaya konulmasını zorunlu görmektedir

(Anonim 2000, Anonymous 2002, Tanrıvermiş ve Doğru 2004). Birçok ülkede yeniden iskan kapsamında entegre planlama ve ekonomik iskan ön planda tutulmuş iken, 19/9/2006 tarih ve 5543 İskan Kanunu ile göçmenler, göçebeler, arazileri kamulaştırılanlar, millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalar ile köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulama esasları ile alınacak önlemler ve iskân edilenlerin hak ve yükümlülükleri düzenlenmiş (Md.1), sadece fiziksel yeniden iskan ele alınmıştır.

Bu çalışmada Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde, Suriye sınırına yaklaşık 45 km mesafede, Mardin ve Şırnak İlleri sınırları arasındaki Dargeçit İlçesi'nin 15 km doğusunda, Dicle Nehri üzerinde tesis edilen İlisu Barajı Projesi kapsamında; kentsel kesimde kamulaştırma ve yeniden iskan uygulaması yapılan Hasankeyf İlçesi'nde arazi değerlendirme çalışması ve sonuçları irdelenmiştir. Barajın 318,5 km<sup>2</sup> olan rezervuarında özel mülkiyete konu toplam 17.886 hektar arazinin kamulaştırılması gerekecek olup, kamulaştırma alanı toplam 16.782 adet parselden oluşmaktadır. Barajın maksimum su kotunun altında 5 il, 11 ilçe ve 80 köyden toplam 16.782 adet taşınmaz kalmakta ve bunların kamulaştırılması gerekli olmaktadır. Araştırmada baraj göl alanı kapsamında Hasankeyf İlçesi'nin iki mahallesi'ndeki (Bahçelievler ve Kale) toplam 746 adet taşınmazın bedellerinin takdirine esas teşkil edebilecek; norm bilgiler (taşınmazın cins ve nevi, mülkiyet, çevre koşulları, emsal değer, arazi geliri ve kapitalizasyon oranı, taşınmazların kira bedelleri, gelir değerleri ile maliklerin değer beklentileri) karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Yatırım alanı ve çevresinde yürütülen arazi ve veri toplama, analiz ve değerlendirmelerin sonuçlarına göre kamulaştırma alanı içindeki taşınmazların nevelerine göre arsa ve arazi olarak sınıflandırılması yapılmış ve sonuç olarak kamulaştırma alanındaki taşınmazların 107 adetinin cinsi arazi ve 639 adetinin cinsi ise arsa olarak tespit edilmiştir.

## 2. PROJE İÇİN ARAZİ EDİNİMİ, KAMULAŞTIRMA VE DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 2.1.Hasankeyf İlçesinin Konumu, Özellikleri, Kamulaştırma ve İskan Çalışmaları

İlçe merkezinden geçen Dicle Nehri'nin sağladığı avantajlar, korunmaya müsait coğrafi yapısı ve mesken olarak kullanılan binlerce mağarası dikkati çeken Hasankeyf İlçesi, çağlar boyunca stratejik önemini korumuştur. Yekpare taştan meydana gelen kalesi nedeniyle "Hısn Keyfa" adını ve daha sonra Hasankeyf ismini almıştır (Şekil 1). Uzun tarihsel gelişim sürecinde ilçede kentsel gelişim şekillenmiş ve mevcut koşullar kentsel yapının şekillenmesinde anahtar rol oynamıştır.

İlçenin tarihsel değeri yanında önemli tarım potansiyeline de sahip olduğu, ancak zaman içinde çeşitli nedenlerle nüfus yoğunluğunun azalma eğilimini sürdürdüğü gözlenmektedir. İlçenin 1975 sayımına göre nüfusu 13.823 kişi olup, belirtilen tarihten sonra sürekli olarak verilen göçlerin sonucunda 2000 yılında ilçe nüfusu 7.493 kişiye düşmüştür. İlçe nüfusu 2014 yılına göre 6.509 kişi olup, bunun % 50,38'i erkek ve % 49,62'i kadından oluşmaktadır. Nüfus yoğunluğu 22,59 kişi/km<sup>2</sup> olarak bulunmuş ve fiziksel nüfus yoğunluğunun hızlı göçün de etkisi ile oldukça düşük düzeyde kalmıştır. İlçe merkezinde turizm ve ticaret temel gelir kaynağı iken, ilçeye bağlı 21 köyde yaygın olarak dokumacılık sanatı yapılmaktadır. Özellikle vadi içindeki verimli tarım alanları, tarla tarımı ve sera işletmeciliği için oldukça elverişli koşulları sağlamaktadır. Tarıma elverişsiz alanlarda ve meralarda hayvancılık yapılmakta, kış mevsiminde göçerlerin kışlağı olan ilçe toprakları, bölgede süt ürünlerinin düşük fiyat ile satılmasına imkan vermektedir. Ayrıca Dicle Nehri'nde alabalık ve diğer balıkların avcılığı da yapılmaktadır.

Şekil 1. Batman İli Hasankeyf İlçesi'nin Genel Görünümü



Batman İli'nin toplam arazi varlığı 4.659.210,00 dekar olup, tarım alanları 1.569.801,00 dekar ile toplam yüzölçümünün % 33,69'unu, çayır ve mera alanları 714.647,00 dekar ile yüzölçümünün % 15,34'ünü,

orman alanları 814.540,00 dekar ile yüzölçümün % 17,48'ini, tarıma elverişsiz alanlar ise 1.560.222,00 dekar alana sahip olup, yüzölçümün % 33,49'unu oluşturmaktadır. İlin toplam tarım arazisi varlığının 45.814,00 dekarlık kısmı (% 2,92) Hasankeyf İlçesi'nde yer almaktadır. İlin toplam mera arazisinin yüzölçümü 714.647,00 dekar ve bu alanın 107.772,20 dekarlık kısmı (%15,08), toplam orman arazisi 814.540,00 dekar ve bu alanın 37.400,00 dekarlık kısmı (% 4,59) ve ilin tarıma elverişsiz arazisinin toplam yüzölçümü 1.560.222,00 dekar olup, bu alanın 346.180,00 dekarlık (% 22,19) kısmı Hasankeyf İlçesi'nde bulunmaktadır. İlde 117.561 dekar toplam işlenen tarım alanı ve uzun ömürlü bitkilerin alanının % 2,36'sı ilçe sınırları içindedir. Toplam işlenen tarım alanının 1.916 dekar (% 1,78), ekili alanın 1.375 dekar (% 1,35), nadasa bırakılan alanın 209 dekar (% 25), sebze ekilen alanın 332 dekar (% 6,8), toplam uzun ömürlü bitkilerin alanının 859 dekar (% 8,5), uzun ömürlü bitkiler, diğer meyveler, içecek ve baharat bitkiler alanının 59 dekar (% 2,27), uzun ömürlü bitkiler ve bağ alanlarının 800 dekar (% 10,7) ve yem bitkileri ile kaplı olan alanların 30 dekar (% 1,48) kısmı ilçe sınırları içinde bulunmaktadır (Tablo 1).

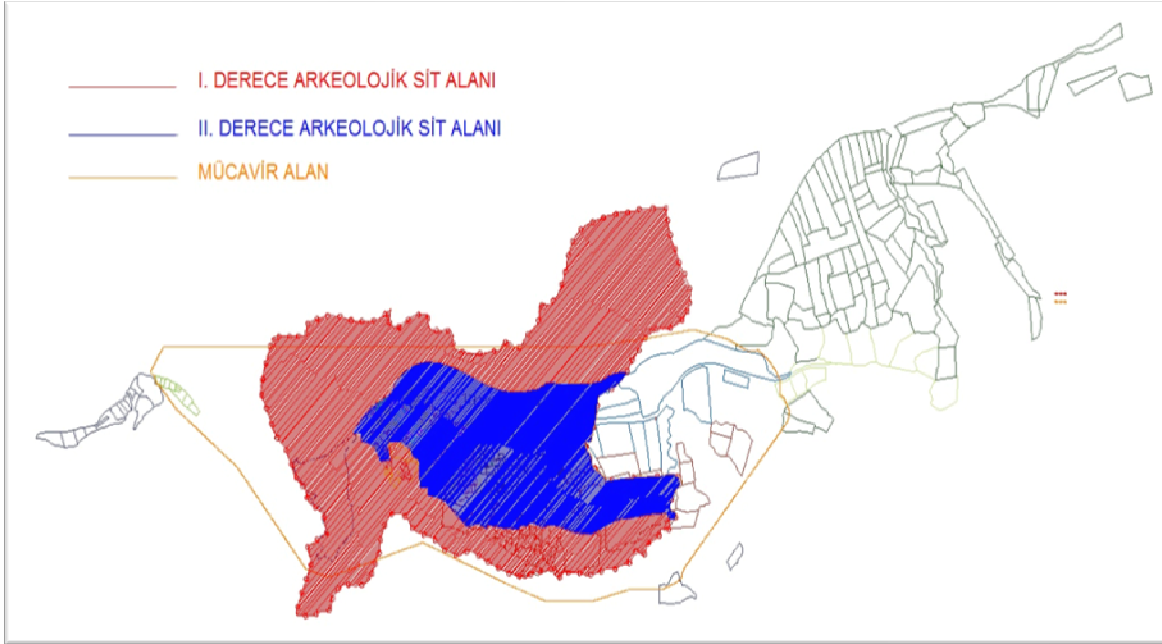
Tablo 1. Batman İli ve Hasankeyf İlçesi Arazi Varlığı

Kullanım Türleri	Batman İli Toplamı (Da)	Hasankeyf İlçesi Toplamı	
		Miktarı (Da)	İl Toplamı İçindeki Payı (%)
Tarım Arazisi	1.569.801,00	45.814,00	2,92
Mera Arazisi	714.647,00	107.772,20	15,08
Orman Arazisi	814.540,00	37.400,00	4,59
Tarıma Elverişsiz Arazi	1.560.222,00	346.180	22,19
Toplam	4.659.210,00	537.166,20	11,53

Kaynak: Batman Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü (2013)

İlçenin yüzölçümü 319,00 km<sup>2</sup> ve rakımı 520 m olup, kamulaştırılacak parsellerin bulunduğu köy sayısı merkez dışında 7 adettir. Proje kapsamında ilçede toplam 746 adet parselden 2.897.532,49 m<sup>2</sup> arazi kamulaştırılacaktır. İlçede 2 mahalle ve 7 köyde arazi varlığı ve özellikle yerleşim yerleri su altında kaldığı için yeniden iskan yapılması zorunlu olmuştur. İlçe yüzölçümünün 1.782.009,38 m<sup>2</sup>'lik kısmı I. dereceden arkeolojik sit alanı ve 924.107,22 m<sup>2</sup>'lik kısmı II. dereceden arkeolojik sit alanı olmak üzere toplam 2.706.116,60 m<sup>2</sup>'lik alanı I. ve II. dereceden arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Sit alanlarının kapladığı bölge incelendiğinde 94 adet parselin I. dereceden sit alanı içinde ve 587 adet parselin ise II. dereceden sit alanı içinde olmak üzere toplam 681 adet kamulaştırılacak parselin arkeolojik sit alanı içinde olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanı ile belediye mücavir alanı sınırının da büyük bir kısmının sit alanları ile çakıştığı görülmektedir (Şekil 2). Koruma alanı olarak tescil edilen taşınmazların ilçe yüzölçümünün içindeki payı % 0,51 gibi oldukça düşük düzeyde olmakla birlikte, koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen taşınmazların ağırlıklı olarak ilçe merkezinde yer aldığı ve koruma alanlarının da projeden olumsuz etkilendiği görülmektedir.

Şekil 2. Hasankeyf İlçesi I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanları İle Çalışma Alanının Sınırları



İlusu Barajı göl alanında kalan ilçe merkezindeki yerleşimler için yeni yerleşim alanı olarak Raman Dağı'nın eteklerindeki 305 hektarlık alan seçilmiş, alanın öncelikle imarı yapılmış ve imar planının hazırlanmasında bölgenin tarihi dokusu, yaşam biçimi ve iklim koşulları göz önünde bulundurulmuştur. İlçenin yeni imar planı, geleneksel dokuyu yansıtan bir kent merkezi sunmaktadır. İlçenin yerleşiminde 4 mahallenin kurulması öngörülmüştür. Yeni yerleşim alanında hükümet konağı, belediye hizmet binası, çok



amaçlı salonlar, Ptt, emniyet amirliği, okul, halk eğitim merkezi, ticaret merkezi, alışveriş merkezi, cami, hastane, park ve dinlenme alanları, rekreasyon alanları ve yürüyüş yolları tasarlanmış (Şekil 3) ve belirtilen mekanların inşaat çalışmaları da büyük ölçüde tamamlanmıştır.

Şekil 3. Batman İli Hasankeyf İlçesi Yeni Yerleşim Yeri



TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı, ilçenin zengin tarihi birikimini dikkate alarak yeni yerleşim alanında “kültürel park alanı ve müze projesi” de geliştirmiş ve arkeolojik kazılar sonucunda çıkarılacak tarihi eserler, bu müzede sergilenecektir. Kültür mirası parkı, müze ve turizm meslek yüksekokulu inşaatı devam eden projede, yöresel mimari unsurlar taşıyan mezarlık projesi de üstyapı işi kapsamına alınarak hızlı şekilde tamamlanacaktır. Hasankeyf’in sembolü olan tarihi köprüsü ve El-Rızk Camisi’nin yaşatılması amacıyla orijinallerinden esinlenilerek yeni yerleşim yerinde benzer bir cami ve köprü inşa edilmektedir.

19/9/2006 tarih ve 5543 İskan Kanunu ile göçmenler, göçebeler, arazileri kamulaştırılanlar, millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalar ile köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulama esasları ile alınacak önlemler ve iskân edilenlerin hak ve yükümlülükleri düzenlenmiştir (Md.1). 5543 Sayılı Kanuna göre kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak baraj, baraj mücavir alanı, koruma alanı, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika, ekonomi ve savunma ile ilgili diğer tesislerin inşası, tarih ve tabiat varlıklarının korunması gibi amaçlar için veya özel kanunların uygulanması sebebiyle; (i) taşınmazlarının kısmen veya tamamen kamulaştırılması sonucu yerlerini terk etmek zorunda kalan aileler, (ii) yapılan iskân planlama etütlerinin başladığı takvim yılı başlangıcından en az üç yıl önce kamulaştırma sahasında yerleşmiş olup da taşınmazı olmayan aileler, talep ettikleri takdirde Bakanlıkça gösterilecek yerlerde 5543 Sayılı Kanun hükümlerine göre iskân edilmektedirler. Ancak, iskân planlama etütlerinin başladığı tarihten önce yerini terk etmiş ve kamulaştırılacak taşınmazı olan ailelerin iskânı yapılamamaktadır. Bu tarihten geriye doğru üç yıl içerisinde, taşınmazlarını zorunluluk olmadan ellerinden çıkararak ve yerine eşdeğerde veya daha fazla değerinde taşınmaz almayan aileler, yerlerini terk etmemiş olsalar dahi iskân edilmezler. Kamu kurum ve kuruluşlarınca kamulaştırılan alanlarda yerleşik olan ve kamulaştırmadan etkilenen ailelerden Devlet eliyle başka yerde iskânını istemeyenler, yazılı başvuruları üzerine, ilgili valiliğin teklifi ve İçişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınarak Bakanlıkça kendi köy hudutları içinde gösterilecek yerde iskân edilebilirler. Bu kapsama giren ve Devlet eliyle iskânlarını isteyen ailelerden; iskân duyurusu tarihinin bitiminden sonra 90 gün içinde müracaat etmeyenler ile aldıkları veya alacakları kamulaştırma bedelinin, Bakanlıkça belirlenen miktarını; kamulaştırma bedelinin Bakanlıkça belirlenen miktardan az olması halinde ise kamulaştırma bedellerinin tamamını, Bakanlık Merkez Muhasebe Birimi Hesabına yatırmayı taahhüt etmeyenler de iskân kapsamına alınamamaktadır (Md.12).

5543 Sayılı İskan Kanunu, baraj, otoyol gibi kalkınma projeleri ile diğer ekonomik projelerin uygulanması sırasında kamulaştırma yapılması ve insanların ekonomik kaynaklarının etkilenmesi halinde uygulanabilmektedir. İncelenen projede 5543 Sayılı Kanunu kapsamında bazı yerleşim yerleri ve özellikle Hasankeyf İlçesi’nde uygulama yapılmaktadır. Zira kişilerin arazileri ve bazı kişilerin de arazi, konut ve işyerleri ellerinden alınmakta, mali varlıkları azaltılmakta ve gelir kaynaklarına ulaşım olanakları da olumsuz etkilenmektedir. Ancak 5543 Sayılı Kanun, özellikle Dünya Bankası standartları ile tam olarak paralellik göstermemekte, ekonomik yeniden iskan yerine sadece fiziksel yeniden iskan kapsamaktadır (Anonim 2000, Anonymous 2002, Konak 2002, Tanrıvermiş ve Doğru 2004). Dünya Bankası standartlarına göre arazi maliklerinin tazmin edilmelerinde, fiziksel yer değiştirme olması veya geçim kaynaklarının büyük ölçüde etkilenmesi zorunlu değildir. Bununla birlikte 5543 Sayılı Kanunun uygulanabilmesi için,

fiziksel yer değiştirmenin veya geçim kaynaklarında büyük ölçüde azalmanın bulunması zorunlu olmaktadır. İnceleme alanında İlısu Barajı Projesi'nden etkilenen kişiler için bu durumun ortaya çıkacağı açık olup, projenin iç hukuk kurallarına göre inşa edilmesi nedeni ile söz konusu kayıpların telafi edilmesi yerine mevzuatta tanımlanan bedeller ve tazminatların ödenmesi mümkün olabilecektir.

## **2.2. Hasankeyf İesi'nde Arazi Edinimi ve Kamulaştırma alışmaları**

### **2.2.1. Kamulaştırma Sürecinin İşleyişi ve Taşınmaz Değerleme İlkeleri**

Kamulaştırma, mülkiyet hakkını ortadan kaldıran ve sık kullanılan kamusal müdahale biçimi olmaktadır. Mülkiyet hakkı kamulaştırma işlemi sonucunda sona ermekte, ancak kamulaştırma sürecinde malikin taşınmazının gerçek karşılığını almasını teminat altına alan bir arazi edinim biçimi olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda kamulaştırma sürecinin esasını değerleme ve bedelin ödenmesi çalışmaları oluşturmaktadır. Mülkiyet hakkı, kamulaştırmadaki değerleme sürecinin sonunda malike ekonomik bir alt hak kategorisi olarak nitelenebilen gerçek karşılık veya yabancı literatürdeki adil bedel (fair value, fair compensation, just compensation gibi) olarak ödenen karşılık olmaktadır (Anonymous 1983, Kitay 1985, Hallett 1988, Britton vd. 1989, Mountfield 2002). Kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığı, uluslararası standartlarda pazar değeri veya adil pazar değeri olarak kabul edilmesi nedeni ile pazar değerinin kamulaştırma bedelinin tespitinde kullanılan ilkeler bazında karşılaştırmalı olarak incelenmesi gereklidir (Murray vd. 1983, zel 2013).

Kamulaştırma, devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılığını peşin ödemek Őartıyla, zel mülkiyetteki taşınmazın tamamına veya bir kısmına, kanunda gösterilen esas ve usullere göre zorla el atması işlemidir. Anayasa'nın 46'ncı maddesine göre yapılan bu tanımı, yine aynı madde metninde sonradan yapılmış değişikliği esas alarak Őöyle tanımlamak da mümkündür: *Kamulaştırma, devlet ve kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılığını peşin ödemek Őartıyla, zel mülkiyette bulunan taşınmaz bir malın tamamı veya bir kısmına, Anayasa ve yasada gösterilen esas ve usullere uygun olarak, zorla el atmasıdır.* İkinici tanımdaki gerçek karşılığını ibaresi, Anayasa'nın 46'ncı maddesinin 3.10.2001 tarih ve 4709 sayılı Kanun ile değiştirilmesi sonrası madde metnine ilave edilmiştir (zel 2013). Kamulaştırma ilkeleri ve uygulaması açısından önemli sonuçları olan bu ibareye kamulaştırma tanımında da yer verilmesi uygun olacaktır. Anayasa metni, mülkiyet hakkının korunması açısından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundan daha kapsamlı güvenceler içermektedir. Nitekim, Anayasa'nın 46'ncı maddesinde 3.10.2001 tarihli yapılan değişiklikle, kamulaştırmadan kaynaklanan alacaklar veya bedelin taksit ile ödenmesi durumunda kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faizin esas alınması hüküm altına alınmıştır. Bu bağlamda kamulaştırma tanımında, her iki ibarenin vurgulanmasının uygulamada güvence oluşturacak bir önemi bulunmaktadır.

2942 sayılı Kanunun güncel metninde gerçek karşılık veya adil bedel kavramı yer almamakta, aksine arazilerin gelir, arsaların emsal veya piyasa değeri ve yapıların ise net maliyet bedelleri üzerinden değerleme işleminin yapılması öngörülmüştür. Gerek satın alma yoluyla arazi edinimi ve kamulaştırma için oluşturulan kıymet takdir komisyonu, gerekse bedel tespiti ve tescil davasında seçilen bilirkişi kurullarınca kamulaştırılacak taşınmaz veya kaynağın bulunduğu yerde yapılacak inceleme sonuçları ve hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz veya kaynağın; (i) cins ve nevini, (ii) yüzölçümünü, (iii) kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, (iv) varsa vergi beyanını, (v) kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, (vi) arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın kamulaştırma tarihindeki mevki ve Őartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, (vii) arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, (viii) yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını ve (ix) bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri esas alarak düzenleyecekleri raporda sayılan bütün unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak gerekçeli değerleme raporuna dayalı olarak taşınmazın değerini tespit etmekle görevli olacaklardır. Kıymet takdiri komisyonu ayrıca uzman kişi ve kurumlardan rapor olarak da taşınmazın değerini tahmin etme olanağına sahiptir. Her iki kurulun değerleme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma Őekillerine göre getireceği kr dikkate alınamayacaktır.

Pazar değerinin kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığı olduğu tespit edildikten sonra, öncelikle hangi uzmanlarca tespit edilmesi gerektiği ve uygulamadaki durumun nasıl olduğu üzerinde durulmalıdır. Uluslararası standartlara ve ilkelere uygun bir değerleme yapılabilmesi için lisanslı değerleme uzmanlarınca bu teknik ve ekonomik sürecin yürütülmesi esas olmalıdır. Türk Hukuk Sistemi'nde idare bünyesindeki bedel tespitinde (satın alma için kıymet takdiri yapılmasında), değerleme yapan komisyona ye olmak için eğitim ve deneyim koşulu aranmamakta, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre kamu hizmeti yapmakla görevli memur, sözleşmeli personel ve işçiler komisyon yesi olabilmektedir. Ancak 6306 Sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kanunun 15'inci maddesinde yapılan değişiklik ile bilirkişi kurullarında

öncelikle lisanslı değerlendirme uzmanları ve taşınmaz geliştirme alanında yüksek lisans ve doktora yapmış uzmanlarından oluşması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak kamulaştırma amaçlı değerlendirme çalışmasında uluslararası kabul görmüş ölçütler ve ilkeler yerine, 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki hükümler ve Yargıtay'ın geliştirdiği ölçütler arasında ciddi farklılık olduğu açıktır. Lisanslı değerlendirme uzmanı ve özellikle taşınmaz geliştirme uzmanlarının kamulaştırma amaçlı değerlendirme çalışmasını mevzuatın amir hükümleri ve yargı kararları ile bilimsel esaslar ve standartları birlikte dikkate alarak tamamlamaları zorunlu görülmektedir.

2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki değerlendirme ilkeleri arasında derin farklılıklar bulunmaktadır. Kamulaştırma bedelinin lisanslı değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmesi halinde dahi, uzmanın uygulayacağı mevzuatın sınırları nedeniyle pazar değerinin tespiti güçleşecektir. Öncelikle 2942 Sayılı Kanunun değerlendirme ile ilgili ilkeler, Uluslararası Değerleme Standartları ile uluslararası standartlarla uyumlu bulunmamaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2015). Bu sorunun mevzuatta yapılacak olan düzenlemeyle aşılması mümkün olabilir. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki değerlendirme ölçütlerinden bazılarının değerlendirme standartları ve ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi yararlı olacaktır. Değerleme sürecinde taşınmazın öncelikle cinsinin arsa ve arazi olarak sınıflanması ve bu çalışmada; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve yargı kararları ile bilimsel esasların birlikte dikkate alınması zorunludur.

Taşınmazın cinsinin arsa olarak tanımlanabilmesi için iki temel kriter esas alınmaktadır. Bunlardan birincisi, 28.2.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar) ve ikincisi Yargıtay kararlarıdır (Yargıtay İçtihatları Birleştirme Genel Kurulu, E:1996/3, K.1998/1, T:17.04.1998). Buna göre bir parselin cinsinin arsa olarak kabul edilebilmesi için; (i) değerlendirme günü veya kamulaştırma tarihinden önce belediye imar planı içinde olması, (ii) belediye imar planı sınırları içinde olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, (iii) ayrıca belediye hizmetlerinden yararlanması ve (iv) çevresinin meskun olması gerekir. Kısaca, bir taşınmazın arsa sayılabilmesi için; imar planı içerisinde yer alması ya da imar planı içinde olmasa bile hukuken is kana müsait olması lazımdır. Kamulaştırılan taşınmaz tapuda arazi (veya tarla) olarak kayıtlı olsa bile, yukarıda sayılan koşulları sağladığı takdirde arsa sayılabilecektir. Ancak köy idari sınırları içinde bulunup herhangi bir belediye veya mücavir alan sınırları içinde olmayan ve belediye hizmetlerinden yararlanmayan, köy muhtarlığınca sunulan hizmetlerden yararlanan taşınmaza arazi olarak değerlendirme yapılacaktır.

2942 Sayılı Kanunun 11. maddesinin (g) bendine göre arsaların kamulaştırma bedelinin tespitinde, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara karşılaştırma yapılması gerekmektedir. Değerlemede karşılaştırmaya esas alınacak emsalin kamulaştırma gününden önceki (veya kamulaştırmanın onayı veya kamulaştırma işlemi kararından önceki) tarihlere ait olması ve özel amaçlı satışa konu olmaması gerekmektedir. Özel amaçlı satışlardan kasıt, bağışlamaya yönelik muvazaalı satışlar, tapu devir masraflarından kaçınma kastıyla düşük gösterilen satışlar ifade edilmektedir. Birlikte kurullarının; mahkemece ilgili kurumlardan re'sen alınan emsal satış kayıtları, taraflarca sunulan emsal satış kayıtları ile araştırma sonucunda elde ettikleri emsalleri tek tek inceleme ve sonucuna göre taşınmazın nihai birim değerine göre karar vermesi gerekir. Arsa niteliğindeki taşınmaza, örnek (emsal) inceleme ve karşılaştırması yapılarak değerlendirme yapılmasında, taşınmazın satışına ve değerine etkili olan olumlu ve/veya olumsuz bütün niteliklerin birlikte dikkate alınması gerekir. Sonuç olarak arsa vasfındaki taşınmazların değerlemesinde; imar ve kullanım özellikleri ve gerçekleşen satış değerleri ile vergi değeri gibi bütün ölçütler birlikte kullanılarak inşaat alanı birim değeri üzerinden takdir edilmesi zorunludur (Böke 2003, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2015).

Kamulaştırılan arazinin "olduğu gibi kullanılması halinde elde edilecek" net gelirinin tespitine yönelik sınırlama, 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde yer almakta ve arazi maliklerinin gerçek karşılık hakkına ulaşmasını engelleyen bir nitelik taşımaktadır. Bu ölçüt, gerçek karşılık ilkesi açısından en önemli yasal sınırlamalardan biridir. Buna göre arazinin değeri, arazinin kamulaştırma tarihinde mevcut kullanım biçimine göre tespit edilecektir. Yargıtay, arazinin olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelir ölçütünü oldukça kapsamlı bir sınırlama ölçütü olarak kullanmaktadır (Tanrıvermiş vd 2008). Bağ arazisi niteliğindeki arazinin yaş üzüm geliri üzerinden değerlendirme çalışmasının yapılmasında, kuru üzüm gelirine göre işlem yapılması bozma gerekçesi yapılmıştır. Bir başka kararında zeytin ağaçlarının bulunduğu bir arazide, zeytin olarak hesaplama yapılması gerektiği gerekçesi ile zeytinyağı olarak hesaplama yapılmasını bozma nedeni saymıştır. Son olarak Yargıtay başka bir kararında, arazinin mevcut hali bakımından çakıllı olması durumunda, ıslah edilmesine yönelik masraflar düşülerek ulaşılan değerini yasaya aykırı olacağına karar verilmiştir (Böke 2003, Özel 2013, Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2013). Arazinin tarıma elverişli hale gelmesi için masraf yapılmasının, olduğu gibi kullanılma kriterine aykırı olduğu ve çakıllı olan bir taşınmazın bir değer taşımadığı sonucuna ulaşılmıştır. Birçok yargı kararında,

arazinin olduğu gibi kullanılması halinde elde edilecek net gelirinin analizi için mutad olan bitkilerin gelire göre işlem yapılması zorunlu olup, bu husus tarım ekonomisi alanında tipik işletme sistemi veya değerlendirme alanında normal niteliklere göre değerlendirme olarak bilinmektedir. Örneğin kültür balıkçılığı yapılan taşınmazın kamulaştırılmasında, balık üretim faaliyetinin gelirinin arazinin doğrudan ürünü olmaması gerekçesi ile taşınmazın çevresinde mutad münavebe sisteminin geliri üzerinden işlem yapılması gerektiği vurgulanmaktadır (Tanrıvermiş vd 2013, Özel 2013).

Kamulaştırma literatüründe ticari işletme kavramı ve işletme geliri üzerinden değerlendirme yer almamaktadır. Bununla birlikte taşınmazın kum ya da çakıl ocağı olarak nitelenebilmesi ve değerlendirilebilmesi için işletme ruhsatının olması gerektiğine dair kararlar bulunmaktadır. Yargıtay kararlarında işletme ruhsatı olmayan kumluk ve çakıllık arazilerin, çevredeki arazilerde mutad münavebe sisteminin geliri üzerinden değerlendirilmesi gerekmektedir. Benzer biçimde taşınmazın üzerinde su gücü ile çalışan değirmenlere işletme gelire dayalı değerlendirme yapılmasına imkan veren kararlar bulunmakta (Tanrıvermiş vd 2013, Özel 2013), belirtilen kararlar da kamulaştırma kararından sonra kamulaştırma alanı sınırları içinde kalan arazi üzerinde çok sayıda değirme, kum ve çakıl ocağı tesis edilmesine neden olmaktadır. Belirtilen kararlarda taşınmazın olduğu gibi kullanılması halinde elde edilecek ortalama net gelirin analizi yerine ticari işletme geliri üzerinden işlem yapılması önerilmekte olup, belirtilen bütün kararların uygulamada büyük ölçüde karmaşaya yol açtığı ve özellikle 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde sayılan değerlendirme ölçütleri ile açıkça çelişmektedir. Diğer yandan arazi niteliğinde olan ve özellikle kentsel gelişme aksları üzerindeki bazı taşınmazların fiilen tarım arazisi olarak kullanılmaları, başka ölçütleri dikkate almadan söz konusu taşınmazların arazi olarak değerlemesinin yapılmasını gerektirmediği gibi, fiilen üzerinde yapı olan bütün parsellerin de arsa olarak değerlemesinin yapılması da mümkün değildir. Her iki durumda hem mevzuata uygunluk ve bilimsellik, hem de malikin hakkının korunması yönlerinden sorunlara neden olabilecektir.

### **2.2.2. Kamulaştırma Sürecinde Değerleme Çalışmaları ve Sonuçlarının Analizi**

İlusu Barajı; son 30 yılda artan enerji ihtiyacının karşılanması için planlanan ve önemli enerji üretim potansiyeli olan yatırım projesidir. Proje için 1999 - 2001 döneminde çevresel etki değerlendirme çalışması; Türk Hukuk Sistemi, Dünya Bankası ve Uluslararası Finans Kuruluşu (IFC) kriterleri doğrultusunda güncellenmiş ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) tarafından onaylanmıştır. Daha sonra 2012 yılında projenin arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarına yoğun biçimde başlanmıştır. Proje kapsamında bütün illerde birden kamulaştırma çalışmasına başlanması yerine su tutma takvimi ve kamulaştırma için ayrılan ödenek tutarı dikkate alınarak kamulaştırma programı hazırlanmıştır. Bu kapsamda özellikle Mardin İli'nin İlçeleri ile Batman İli'nin Hasankeyf İlçesinde yoğun olarak arazi edinimi ve kamulaştırma çalışmalarına öncelik verilmiştir. Buna ilave olarak başta Ilusu Köyü olmak üzere Hasankeyf İlçesi'nde yeniden iskan çalışmaları da Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile koordineli olarak yürütülmektedir.

24/4/2001 tarih ve 4650 Sayılı Kanunun 1'inci maddesi ile değişik 2942 sayılı Kanun 3'üncü maddesi son fıkrasına göre "İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz" hükmüne göre işe başlanması için bütçede söz konusu projenin kamulaştırması gereksinimini karşılayacak kadar ödenek ayrılmış olması ön koşulu ile 2942 Sayılı Kanunun 8'inci maddesine göre öncelikle satın alma yoluyla kamulaştırma çalışmasının yapılması zorunlu olmuştur. Göl alanı içinde hemen her yerleşim yerinde kamulaştırma koridoru içinde kalan parsellerde hızlı yapılaşmanın olduğu ve özellikle ceviz, badem, nar ve Antepfıstığı gibi uzun ömürlü tesis kurulduğu ve bu yolla ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin artırılmasının hedeflendiği gözlenmiştir. Gerek incelenen proje alanında, gerekse diğer büyük ölçekli kamu projelerinde boş araziler üzerinde sabit tesis kurma ve daha yüksek bedel alma eğiliminin artması neden ile 12/7/2013 tarih ve 6495 Sayılı Kanunun 27'inci maddesi ile 2942 Sayılı Kanunun 25'inci maddesine eklenen 3'üncü fıkra ile "Baraj, sulama şebekeleri ve boru hatları, karayolu, demiryolu, liman ve havaalanı gibi gelecek yıllara sari büyük projelerde kamu yararı kararı kamulaştırılacak taşınmazların bulunduğu mahalle ve/veya köy muhtarlığında on beş gün süre ile asılmak suretiyle ilan edilir. Kamu yararı kararının ilan süresinin bitiminden itibaren, kamulaştırılacak taşınmazlar üzerine yapılan sabit tesisler ile dikilen ağaçların bedeli, kamulaştırma bedelinin tespitinde dikkate alınmaz. Taşınmazlardaki bu sınırlama ilan tarihinin bitiminden itibaren beş yılı geçemez" biçiminde yeni düzenleme yapılması zorunlu olmuştur. Bunun dışında proje alanında kamu arazileri ve başkalarının taşınmazları üzerinde mevcut olan yapı ve bitkilerin varlığı da başka bir sorun olup, bu husus da 5177 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesinin son fıkrasına göre "Başkası adına tapulu, sahihsiz ve/veya zilyedi tarafından iktisap edilmemiş yerin kamulaştırılmasında binaların asgarî levazım bedeli, ağaçların ise 11 inci madde çerçevesinde takdir olunan bedeli zilyedine ödenir" hükmü çerçevesinde işleme alınacaktır.

Hasankeyf İlçesi kentsel kesimi ve çevresinde 2013 yılında yürütülen arazi incelemeleri, gözlem ve anketle toplanan veriler ile ilgili kamu ve özel kuruluşların kayıtlarının analizine dayalı olarak kısmen ve



tamamen kamulaştırılacak taşınmazların öncelikle cins ve nevelerinin analizi; yerinde yapılan gözlem, kamulaştırma planı ve imar planı birlikte analiz edilerek yapılmıştır. Proje alanı içindeki parsellerin; imar durumu, belediye hizmetleri, arazi varlığı ve kullanımı yönlerinden arazi varlığı imar parseli ve kadastro parseli olarak iki gruba ayrılarak incelenmiştir. Arazi varlığı ise, tarımsal yapı ve tarım tekniği ile arazi piyasasının özellikleri yönünden oldukça benzer olduğundan, kamulaştırma alanı homojen bir grup olarak ele alınmıştır. Kamulaştırma alanındaki her bir arazi nevi ve/veya topoğrafik birim ile arsa vasfındaki taşınmazlardan seçilmiş 65 adedinin maliki ile yapılan anketin sonuçları birlikte kullanılarak gerçekleşen arsa ve arazi satışları ile değer üzerinde etkili olan parametreler ile ağırlık puanları için malikler ve emlakçıların görüşleri alınmıştır. Karşılaştırmalı satış analizine göre değerlendirme için asgari 3-4 adet emsal taşınmaz yeterli olmakla birlikte çalışma alanı için belirlenen 150 dolayındaki alım-satımdan 9 adedi emsal olarak alınabilecek koşullara sahiptir. Arazi vasfındaki taşınmazlarda geçerli kapitalizasyon oranının analizi için 12 adet parselin alım-satım verilerine ilave olarak arazilerin nevelerine (kıraç ve sulu arazi, meyve bahçesi gibi) geçerli kapitalizasyon oranı ve arazi gelirleri ortaya konulmuştur.

Arsa vasfındaki taşınmazların değerlendirme çalışmasına yönelik öncelikle değerlendirme zamanından önce alım-satımı yapılmış ve özel amaçlı olmayan bütün alım-satım işlemleri kapsamlı olarak analiz edilmiştir. İnceleme alanında emsal araştırmasında gerçek alım-satıma konu olan 9 adet emsal bulunmuş olup, söz konusu taşınmaz sahipleri ile yüz yüze görüşme ve anket sonuçlarına dayalı olarak alım-satıma konu olan taşınmazlarının gerçek satış fiyatları öğrenilmiştir. Değerleme çalışması için son beş yılda gerçekleşen bütün taşınmaz alım-satımlarının kapsamlı imar ve kullanım durumları ile piyasa analizleri yapılmış olup, çalışma sonuçlarına göre 9 adet taşınmaz satışının emsal olabileceği saptanmıştır. Emsal değer üretilmesinde satışa konu olan taşınmazların satış tarihindeki fiyatları, Toptan Eşya Fiyat Endeksine (TEFE veya ÜFE) göre değerlendirme tarihi olan 1 Haziran 2013 tarihine getirilmiştir. Proje kapsamında emsal araştırmasının sonuçlarına göre gerçek alım-satımı yapılmış olan 9 adet taşınmaz; imar ve kullanım, konum ve kentsel hizmetlerden yararlanma yönlerinden farklı gruplara ayrılmış ve her bir grup için ortalama emsal değeri elde edilmiştir. Emsal araştırması esnasında 9 adet taşınmazın tamamı alındığı zamanda ortalama emsal değer 113,92 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Değerleme için uygun olduğuna karar verilen emsal taşınmazlardan 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu satışların ortalaması alındığı zaman emsal değer 97,82 TL/m<sup>2</sup>, 1, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu satışların ortalaması alındığı zamanda emsal değer 94,01 TL/m<sup>2</sup>, 5, 6, 7 ve 8 nolu satışların ortalaması alındığı zamanda emsal değeri ise 85,59 TL/m<sup>2</sup> olarak saptanmıştır (Tablo 2, Tablo 3).

Alım-satıma konu olan taşınmazların tapu kütüğündeki beyan edilen satış fiyatları da göz önüne alınarak değerlendirilmiş olup, söz konusu 5, 6, 8 ve 9 nolu satışların tapu kayıtlarındaki resmi satış fiyatlarına göre ortalama emsal değeri 27,95 TL/m<sup>2</sup>, 5, 6 ve 9 nolu satışların tapu kayıtlarındaki resmi satış fiyatlarına göre ortalama emsal değeri 32,34 TL/m<sup>2</sup> ve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu satışların tapu kayıtlarındaki resmi satış fiyatlarına göre ortalama emsal değeri ise 16,15 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir (Tablo 3). Alım-satıma konu olan 9 adet taşınmazın gerçek alım satım değerleri ve bu taşınmazların tapu kütüğündeki fiyatlarına göre emsal değerler ayrı ayrı saptanmıştır. Kamulaştırmaya konu olan parseller arazi sınıflamasında değeri artıran ve azaltan faktörler göz önüne alınarak değer artışı ve değer azalışı verilerek 1. sınıf A-B, 2. sınıf A-B, 3. sınıf A-B, 4. sınıf A-B ve 5 sınıf A-B-C olarak sınıflandırılmıştır (Tablo 9).

İnceleme alanında emsal araştırmasının sonuçlarına göre belirlenen 9 adet emsal taşınmazın birim değeri, konum, imar ve kullanım özellikleri birlikte kullanılarak 11 adet taşınmaz alt grubu için ortalama emsal değerleri ortaya konulmuştur. Proje alanında belirlenen 9 adet emsal arsa niteliğinde olup, değerlendirme çalışmaları arsa özelliklerine göre tamamlanmıştır. Bu emsallerin her biri Hasankeyf İlçesi Bahçelievler Mahallesinde bulunmaktadır. Bulunan bu emsallerin her birinin alanı farklı metrekarelerde olmakla birlikte birinci satışın birim değeri 106,75 TL/m<sup>2</sup>, ikinci satışın birim değeri 242,73 TL/m<sup>2</sup>, üçüncü satışın birim değeri 124,54 TL/m<sup>2</sup>, dördüncü satışın birim değeri 105,70 TL/m<sup>2</sup>, beşinci satışın birim değeri 81,24 TL/m<sup>2</sup>, altıncı satışın birim değeri 90,90 TL/m<sup>2</sup>, yedinci satışın birim değeri 82,26 TL/m<sup>2</sup>, sekizinci satışın birim değeri 87,96 TL/m<sup>2</sup> ve dokuzuncu satışın birim değeri 103,24 TL/m<sup>2</sup> olduğu ve bütün emsallerin ortalama değeri ise 113,92 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir (Tablo 2, Tablo 3).

İnceleme alanında yer alan toplam 746 adet parselin 639 adedi arsa vasfında olup, arsa vasfındaki bütün parsellerin mevcut imar özelliği, fiili yapılaşma durumu, gelişme eğilimleri, konum avantajları ve özellikle ticari amaçlı veya turizme yönelik kullanım olanakları yönlerinden homojen olmadıkları, alanda farklı kullanım özelliklerine sahip parsellerin bulunduğu ve sonuç olarak parsellerin kullanım özelliklerine göre sınıflamasının yapılması gerektiği ortaya çıkmıştır. Kısmen ve tamamen kamulaştırılacak parsellerin; ilçe merkezinde bulunması, sosyal ve kültürel alanlara yakın olması, köşe parsel olması, Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde olması, etrafının meskunluğu, ulaşım olanaklarının zor olması, parselin maliye adına kayıtlı olması, turistik ticaret alanı içinde kalması ve ilçe merkezine uzak olması gibi özelliklerine göre sınıflara

ayrılması zorunlu olmuştur. Parsellerin belirtilen özelliklerine göre sınıflandırılması neticesinde 1. Sınıf A Grubu ilçe merkezi içinde olması nedeni ile % 25 değer artışı, sosyal kültürel alanlara yakın olmasından dolayı % 10 değer artışı, köşe başı parsel olması nedeni ile % 10 değer artışı ve turistik ticaret alanı içerisinde yer alması nedeni ile % 30 değer artışı uygulanarak düzeltilmiş ortalama emsal değeri elde edilmiştir. İnceleme alanında 1. Sınıf B Grubu parsellerin; ilçe merkezi içinde olmasından dolayı % 25 değer artışı, sosyal kültürel alanlara yakın olmasından yönünden % 10 değer artışı ve turistik ticaret alanı içerisinde bulunmasından bakımından % 30 değer artışı uygulanmış arsaları, 2. Sınıf A Grubu parsellerin; ilçe merkezi içinde olmasından açısından % 25 değer artışı, sosyal kültürel alanlara yakın olmasından yönünden % 10 değer artışı, köşe başı parsel olması yönünden % 10 değer artışı ve parselin Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde nedeni ile % 20 değer artışı uygulanarak düzeltilmiş emsal değeri elde edilmiştir.

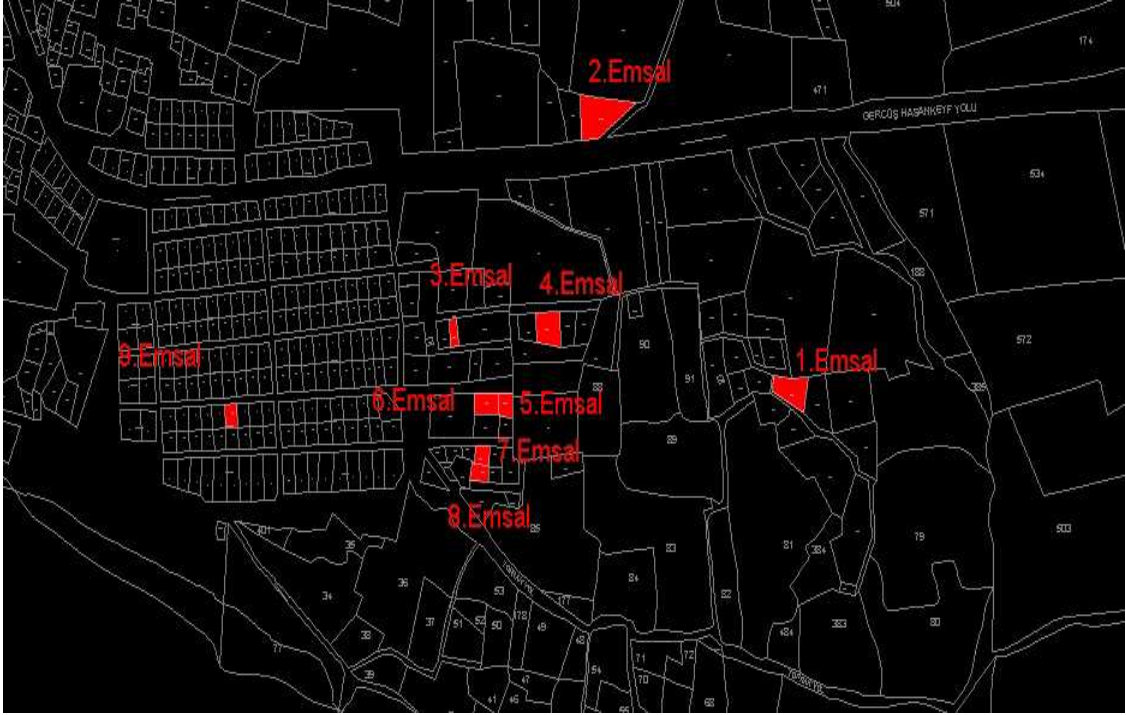
**Tablo 2. Karşılaştırmalı Satış Analizi İçin Belirlenen Emsal Taşınmazların Gerçek Alım-Satım, Tapu ve İmar Verileri**

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	1. Satış	2. Satış	3. Satış	4. Satış	5. Satış	6. Satış	7. Satış	8. Satış	9. Satış
Ada/Parsel No	466	414	352	550	556	555	562	566	111/13
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Tapuda Beyan Edilen Satış Bedeli (TL)	1.000,00	6.250,00	1.600,00	3.000,00	7.000,00	10.000,00	2.000,00	4.200,00	12.000,00
Tapudaki Cinsi	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Mahalle	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	493,00	1.785,00	125,00	900,41	374,21	581,7	325,77	346,32	319,93
Gerçek Satış Fiyatı (TL)*	30.000,00	285.000,00	15.000,00	62.000,00	23.000,00	40.000,00	26.000,00	25.000,00	25.000,00
Satış Tarihi	11.08.2005	16.03.2007	06.09.2012	16.02.2007	08.06.2009	08.06.2009	02.10.2012	30.07.2010	14.04.2009
TEFE (Değerleme Tarihi - 1 Haziran 2013)	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51
TEFE (Satış Tarihindeki)	8.655,06	9.986,64	14.629,37	9.890,38	11.485,84	11.485,84	14.729,94	12.460,64	11.491,59
Değerleme Tarihindeki Satış Değeri TL 1 Haziran 2013	52.625,32	433.280,40	15.567,15	95.174,87	30.402,45	52.873,83	26.798,84	30.460,94	33.029,61
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	106,75	242,73	124,54	105,70	81,24	90,90	82,26	87,96	103,24

**Tablo 3. Karşılaştırmalı Satış Analizi İçin Belirlenen Emsal Taşınmazların Tapudaki Alım-Satım ve İmar Verileri**

Veriler ve Düzeltme Faktörleri	1. Satış	2. Satış	3. Satış	4. Satış	5. Satış	6. Satış	7. Satış	8. Satış	9. Satış
Ada/Parsel No	466	414	352	550	556	555	562	566	111/13
Tapuda Kayıt	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Tapuda Beyan Edilen Satış Bedeli (TL)	1.000,00	6.250,00	1.600,00	3.000,00	7.000,00	10.000,00	2.000,00	4.200,00	12.000,00
Tapudaki Cinsi	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Mahalle	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler	Bahçelievler
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	493,00	1.785,00	125,00	900,41	374,21	581,70	325,77	346,32	319,93
Gerçek Satış Fiyatı (TL)(*)	1.000,00	6.250,00	1.600,00	3.000,00	7.000,00	10.000,00	2.000,00	4.200,00	12.000,00
Satış Tarihi	11.08.2005	16.03.2007	06.09.2012	16.02.2007	08.06.2009	08.06.2009	02.10.2012	30.07.2010	14.04.2009
TEFE (Değerlendirme Tarihi - 1 Haziran 2013)	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51	15.182,51
TEFE (Satış Tarihindeki)	8.655,06	9.986,64	14.629,37	9.890,38	11.485,84	11.485,84	14.729,94	12.460,64	11.491,59
Değerleme Tarihindeki Satış Değeri (TL, 1 Haziran 2013)	1.754,18	9.501,76	1.660,50	4.605,24	9.252,92	13.218,46	2.061,45	5.117,44	15.854,21
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	3,56	5,32	13,28	5,11	24,73	22,72	6,33	14,78	49,56

Şekil 4. Değerleme İçin Seçilen Emsal Taşınmazların Proje Alanındaki Dağılımı ve Görünümü



Araştırma alanında 2. Sınıf B Grubu ilçe merkezi içinde olmasından yönünden % 25 değer artışı, sosyal kültürel alanlara yakın olmasından bakımından % 10 değer artışı ve söz konusu parselin Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde olmasından dolayı % 20 değer artışı uygulanarak düzeltilmiş arsa değeri saptanmıştır. İncelenen parsellerden 3. Sınıf A Grubu ilçe merkezi içinde olmasından dolayı % 25 değer artışı, sosyal kültürel alanlara yakın olmasından yönünden % 10 değer artışı ve köşe başı parsel olması yönünden % 10 değer artışı yapılmış, 3. Sınıf B Grubu parsellerin ilçe merkezi içinde olmasından dolayı % 25 değer artışı ve sosyal kültürel alanlara yakın olması yönünden % 10 değer artışı uygulanarak arsa birim değeri tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre 4. Sınıf A Grubu parsellerin Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde bulunması yönünden % 20 değer artışı yapılmış ve 5. Sınıf A Grubu parsellerin ise Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde bulunmasından bakımından % 20 değer artışı, parsellerin çevresinin meskun olmamasından dolayı % 30 değer azalışı ve ilçe merkezine uzak olmasından dolayı % 20 değer azalışı uygulanarak arsa birim değerleri elde edilmiştir. Kısmen ve tamamen kamulaştırılacak parsellerden 5. Sınıf B Grubunda olanların; ulaşım olanaklarının zor olması yönünden % 30 değer azalışı ve ilçe merkezine uzak olmasından dolayı % 20 değer azalışı uygulanmış ve 5. Sınıf C Grubundaki taşınmazlarda ise parselin etrafının meskun olmaması yönünden % 30 değer azalışı, ulaşım olanaklarının zor olması nedeni ile % 30 değer azalışı ve ilçe merkezine uzak olmasından bakımından % 20 değer azalışı yapılarak emsal değeri düzeltilmiştir (Tablo 4). Taşınmazların gruplanması ve değer düzeltme katsayılarının elde edilmesinde; sayısallaştırılmış altlıklar üzerinden uzaklık ölçüsü yapılmış ev ayrıca anket sonuçları ile kira ve vergi değeri gibi ölçütlerden birlikte yararlanılmış ve araştırma sonuçlarının geçerliliğinin teyit edilmesine önceki çalışmaların sonuçları ile yargı kararları da dikkate alınmıştır.

Kamulaştırılacak parseller tek tek incelenmiş ve farklı özelliklere sahip parseller sınıflara ayrılmıştır. Aynı özelliğe sahip taşınmazların emsal taşınmazlara oranla değerini artıran ve azaltan faktörler göz önüne alınarak 1. Sınıf A-B Grubu, 2. Sınıf A-B Grubu, 3. Sınıf A-B Grubu, 4. Sınıf A-B Grubu ve 5. Sınıf A-B-C Grubu olarak sınıflara ayrılmıştır. Kısmen ve tamamen kamulaştırılacak parselleri sınıflama çalışmalarının sonuçlarına (1. Sınıf A-B Grubu, 2. Sınıf A-B Grubu, 3. Sınıf A-B Grubu, 4. Sınıf A-B Grubu ve 5. Sınıf A-B-C Grubu) göre elde edilen birim taşınmaz değerleri, mücavir alan sınırları ile kamulaştırma alanı karşılaştırılarak elde edilen harita üzerine işlenerek sınıf bazlı değer haritası elde edilmiştir (Şekil 4). İnceleme alanındaki taşınmazlar; ilçe merkezine yakınlık, sosyal ve kültürel alanlara yakınlık, köşe başı veya ara parsel olma, Hasankeyf-Gercüş yolu üzerinde olma, etrafının meskunluğu, ulaşım olanaklarının zorluğu, parselin maliye adına kayıtlı olması ve ticari-turistik ticaret alanı içinde kalması ve uzaklığı gibi özelliklerine göre sınıflara ayrılmış ve her bir sınıf için farklı renklerde gösterilmiştir.



Proje alanının ilçe sınırları içinde kalan kısmında yapılan piyasa araştırmalarının sonuçlarına göre kullanılabilir emsal taşınmaz satışlarının imar ve kullanım özellikleri de dikkate alınarak yapılan analiz sonuçlarına göre aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır (Tablo 4):

Emsal taşınmaz değeri 113,92 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanan taşınmaz grubu için düzeltmiş emsal değeri 44,66 TL/m<sup>2</sup> ile 224,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişmekte olup, düzeltmiş emsal değeri üzerinden toplam kamulaştırma bedeli (zemin) 137.062.207,55 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (yapı ve zemin değerleri toplamı) ise 179.688.398,22 TL olarak saptanmıştır.

Emsal değeri 97,82 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenen grupta sınıflara göre düzeltmiş emsal değeri 38,35 TL/m<sup>2</sup> ile 192,34 TL/m<sup>2</sup> arasında, düzeltmiş emsal değerlerine göre toplam kamulaştırma bedeli (arsa) 117.691.152,95 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (arsa ve yapı değerleri toplamı) ise 160.317.343,62 TL olarak tespit edilmiştir.

Emsal değeri 94,01 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanan taşınmaz grubunda, sınıflara göre düzeltmiş emsal değeri 36,85 TL/m<sup>2</sup> ile 184,85 TL/m<sup>2</sup> arasında, düzeltmiş emsal değerlere göre toplam kamulaştırma bedeli (arsa) 113.107.480,39 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (zemin ve yapı değerleri toplamı) ise 155.733.671,06 TL olarak saptanmıştır.

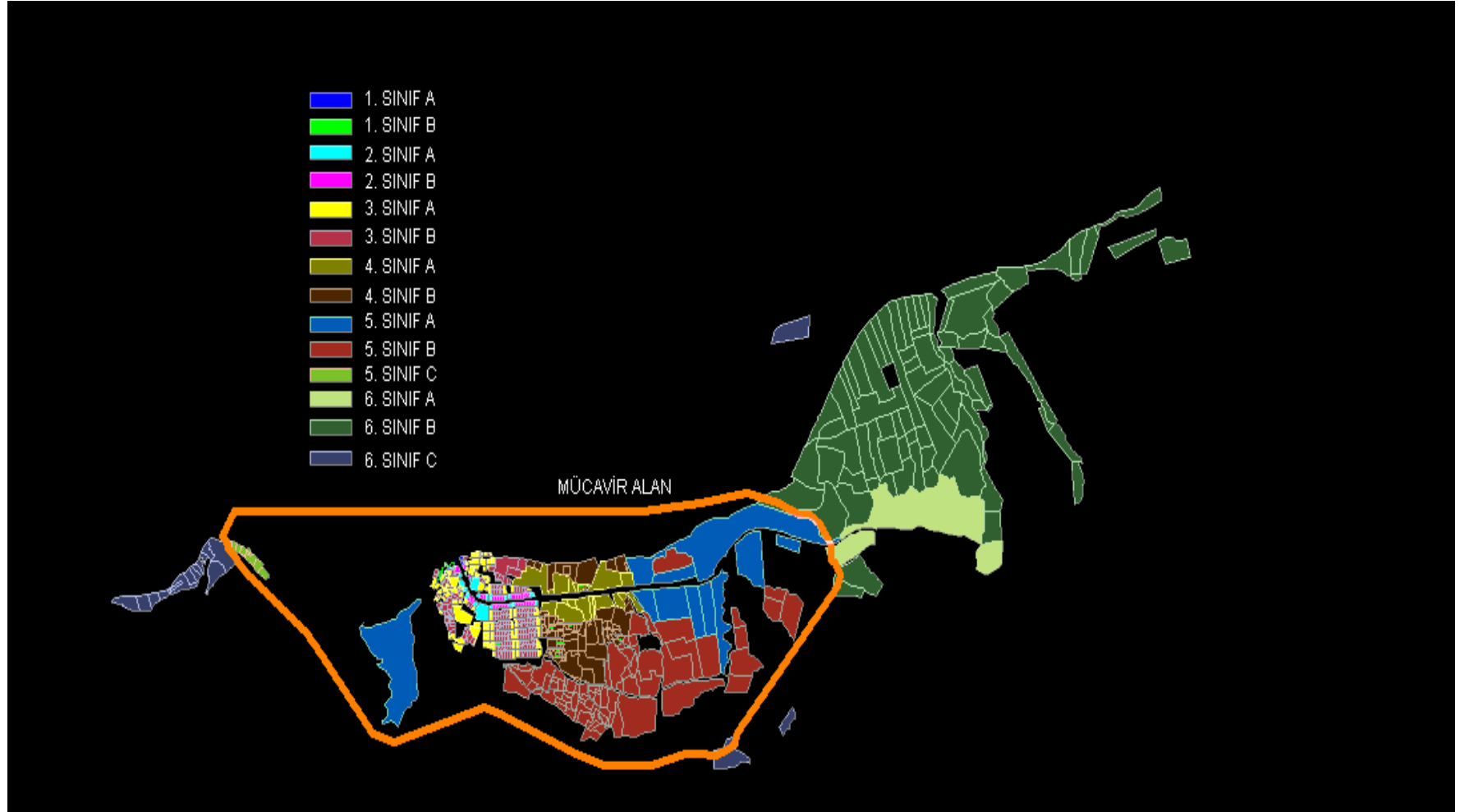
Emsal değeri 85,59 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilen taşınmaz grubunda, sınıflara göre düzeltmiş emsal değeri 33,55 TL/m<sup>2</sup> ile 168,29 TL/m<sup>2</sup> aralığında, taşınmazların üstün ve/veya eksik yönlerine göre düzeltmiş emsal değerlere göre toplam kamulaştırma bedeli (zemin) 102.977.305,78 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (yapı ve zemin değerleri toplamı) ise 145.603.496,45 TL olarak belirlenmiştir.

Araştırma alanında kamulaştırmaya konu olan taşınmazlar için hesaplanan ortalama emsal değerlerden emsal alınan 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 nolu satışların ortalama emsal değeri olan 97,82 TL/m<sup>2</sup> zerinden kamulaştırma alanı içindeki benzer niteliklere sahip olan taşınmazlar için yukarıda açıklanan gerekçelerle en uygun ortalama emsal bedeli olarak alınması gerektiği ortaya konulmuştur.

Tablo 4. Taşınmazların Sınıflandırılmasına ve Düzeltilmiş Emsal Değer

Parametreler (Değer Artış ve Azalış)	Arazi Gruplandırma										
	1 Sınıf A Gurubu Arsalar	1 Sınıf B Gurubu Arsalar	2 Sınıf A Gurubu Arsalar	2 Sınıf B Gurubu Arsalar	3 Sınıf A Gurubu Arsalar	3 Sınıf B Gurubu Arsalar	4 Sınıf A Gurubu Arsalar	4 Sınıf B Gurubu Arsalar	5 Sınıf A Gurubu Arsalar	5 Sınıf B Gurubu Arsalar	5 Sınıf C Gurubu Arsalar
Parselin İlçe Merkezi Yakın Olması	% 25 Değer Artış	% 25 Değer Artış	% 25 Değer Artış	% 25 Değer Artış	% 25 Değer Artış	% 25 Değer Artış					
Parselin Sosyal ve Kültürel Alanlara Yakın Olması	%10 Değer Artışı	%10 Değer Artışı	%10 Değer Artışı	%10 Değer Artışı	%10 Değer Artışı	%10 Değer Artışı					
Parselin Köşe Başında Olması	% 10 Değer Artışı		% 10 Değer Artışı		% 10 Değer Artışı						
Parselin Hasankeyf Gercüş Yolu üzerinde Olması			% 20 Değer Artışı	% 20 Değer Artışı			% 20 Değer Artışı		% 20 Değer Artışı		
Parselin Etrafının Meskun Olmaması									% 30 Değer Azalışı		% 30 Değer Azalışı
Parselin Ulaşım Olanaklarının Zor Olması										% 30 Değer Azalışı	% 30 Değer Azalışı
Parselin Maliye Adına Kayıtlı Olması ile Alım-Satım Güçlüğü'nün Bulunması											
Parselin Turistik Ticaret Alanı İçinde Kalması	%30 Değer Artışı	%30 Değer Artışı									
Parselin İlçe Merkezine Uzak Olması									%20 Değer Azalışı	%20 Değer Azalışı	%20 Değer Azalışı
<b>Toplam Değer Artış - Azalış</b>	<b>1,97</b>	<b>1,79</b>	<b>1,82</b>	<b>1,65</b>	<b>1,48</b>	<b>1,38</b>	<b>1,2</b>	<b>1,00</b>	<b>0,67</b>	<b>0,56</b>	<b>0,39</b>
<b>Emsal Değer</b>	<b>Düzeltilmiş Emsal Değer</b>										
<b>113,9</b>	224,00	203,63	206,76	187,97	168,86	156,64	136,70	113,92	76,55	65,80	44,66
<b>97,82</b>	192,34	174,85	177,54	161,40	144,99	134,50	117,38	97,82	65,74	54,78	38,35
<b>94,01</b>	184,85	168,04	170,63	155,12	139,35	129,26	112,81	94,01	63,17	52,65	36,85
<b>85,59</b>	168,29	152,99	155,35	141,22	126,87	117,69	102,71	85,59	57,52	47,93	33,55
<b>27,95</b>	54,96	49,96	50,73	46,12	41,43	38,43	33,54	27,95	18,78	15,65	10,96
<b>32,34</b>	63,59	57,81	58,70	53,36	47,94	44,47	38,81	32,34	21,73	18,11	12,68
<b>16,15</b>	31,75	28,87	29,31	26,65	23,94	22,21	19,38	16,15	1,85	9,04	6,33

Şekil 5. Proje Alanı İçin Grup Birim Değerleri İle Oluşturulan Değer Haritası



Şekil 6. Proje Alanı ve Mücavir Sahadaki Parsellerin Durumu

## MÜCAVİR ALAN SINIRI





Piyasa araştırmalarının sonuçları yerine doğrudan tapu kütüğünde beyan edilen alım-satım değerleri kullanıldığı zaman ortalama emsal değeri 32,34 TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuş olup, sınıflara göre düzeltilmiş emsal değerleri 12,68 TL/m<sup>2</sup> ile 63,59 TL/m<sup>2</sup> arasında, düzeltilmiş emsal değerlerine göre toplam kamulaştırma bedeli (arsa) 38.908.840,48 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (arsa ve yapı değerleri toplamı) ise 81.535.031,15 TL olarak saptanmıştır. İncelenen taşınmazların resmi kayıtlara göre ortalama emsal değerleri 27,95 TL/m<sup>2</sup> olarak alındığı zamanda, sınıflara göre düzeltilmiş emsal değerleri 10,96 TL/m<sup>2</sup> ile 54,96 TL/m<sup>2</sup> arasında, düzeltilmiş emsal değerlerine göre toplam arsa bedeli 33.625.231,32 TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli ise 76.251.421,99 TL olarak tespit edilmiştir. Kamulaştırılan taşınmazları için ortalama emsal değerleri 16,15 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplandığı zamanda, sınıflara göre düzeltilmiş emsal değerleri 6,33 TL/m<sup>2</sup> ile 31,75 TL/m<sup>2</sup>, düzeltilmiş emsal değerlerine göre toplam kamulaştırma bedeli (zemin) 19.427.142,37TL, toplam yapı bedeli 42.626.190,67 TL ve toplam kamulaştırma bedeli (yapı ve zemin değerleri toplamı) ise 62.053.333,04 TL olarak saptanmıştır (Tablo 5). İnceleme sonuçlarına göre taşınmazların tapuda beyan edilen alım-satım değerinin, gerçekteşen değerden yaklaşık 2-6 kat arasında daha düşük düzeyde kaldığı ve tapu kayıtlarının doğrudan emsal seçilme olanağının bulunmadığı ve tapu kayıtlarındaki satışların tek tek alıcı ve satıcı taraflarla görüşülerek doğrulanması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Tablo 5. İlçede Kamulaştırma Alanındaki Arsa Vasfındaki Taşınmazların Farklılaşan Emsal Değerlerine Göre Bedelleri

Parametreler	Gerçek Alım-Satım Konu Olan Emsallerin Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> )				Tapu Kayıt Sistemindeki Emsallerin Ortalaması (TL/m <sup>2</sup> )		
	113,92	97,82	94,01	85,59	32,34	27,95	16,15
Toplam Parsel Sayısı	637	637	637	637	637	637	637
Toplam Kamulaştırma Alanı (m <sup>2</sup> )	1.527.494,75	1.527.494,75	1.527.494,75	1.527.494,75	1.527.494,75	1.527.494,75	1.527.494,75
Düzeltilmiş Emsallere Göre Toplam Arsa Kamulaştırma Bedeli (TL)	137.062.207,55	117.691.152,95	113.107.480,39	102.977.305,78	38.908.840,48	33.625.231,32	19.427.142,37
Toplam Yapı Bedeli (TL)	42.626.190,67	42.626.190,67	42.626.190,67	42.626.190,67	42.626.190,67	42.626.190,67	42.626.190,67
Müştemilat Bedeli (TL)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Kamulaştırma Bedeli (TL)</b>	<b>179.688.398,22</b>	<b>160.317.343,62</b>	<b>155.733.671,06</b>	<b>145.603.496,45</b>	<b>81.535.031,15</b>	<b>76.251.421,99</b>	<b>62.053.333,04</b>

İnceleme alanında kamulaştırılacak taşınmazlardan 107 adedinin arazi vasfında olduğu ve arazilerin nevelerinin kıraç arazi, sulu arazi ve meyve bahçesi olduğu gözlenmiştir.

Nevi kuru tarım arazisi olan toplam parsel sayısı 38 adet olup, tapu ve piyasa araştırmaları ile arazi piyasalarında girdi-çıkıttı verilerinin birlikte analiz edilmesi neticesinde kıraç arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı % 5,61 olarak saptanmıştır. Kıraç arazi vasfındaki taşınmazların değerlerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün niteliklerine göre düzeltilmiş kapitalizasyon oranı % 4,78, arazinin yıllık ortalama net geliri 279,98 TL/da ve ortalama arazi gelir değerleri 5.857,32 TL/da olarak saptanmıştır. Kısmen ve tamamen kamulaştırılacak arazilerden nevi sulu arazi olarak tanımlanan toplam parsel sayısı 57 adet olup, sulu arazilerde geçerli kapitalizasyon oranı % 6,06, düzeltilmiş kapitalizasyon oranı % 5,30, sulu arazilerin yıllık ortalama net geliri 423,60 TL/da ve ortalama birim bedeli 7.992,45 TL/da olarak tespit edilmiştir. İncelenen kesimde kapama, kapama karışık ve karışık meyve bahçesi tesis edilmiş toplam parsel sayısı 11 adet, meyve bahçelerinde geçerli kapitalizasyon oranı % 6,33, düzeltilmiş kapitalizasyon oranı % 5,32 ve ağaçla kaplı arazi değerleri ise 23.170 TL/da olarak belirlenmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. Hasankeyf İlçesi'nde Kamulaştırma Alanında Arazi Vasfındaki Taşınmazların Bedelleri

Parametreler	Kuru	Sulu	Meyve
Toplam Parsel Sayısı (Adet)	38	57	11
Belirlenen Kapitalizasyon Oranı (%)	5,61	6,06	6,33
Değerlenen Taşınmazlara Göre Düzeltilmiş Kapitalizasyon Oranı (%)	4,78	5,30	5,32
Arazinin Yıllık Ortalama Net Geliri (TL/Da)	279,98	423,60	1.233,00
Arazinin Dekara Ortalama Birim Değerleri (TL/Da)	5.857,32	7.992,45	23.170,00

Araştırma alanında arsa ve arazi vasfındaki taşınmazların birim değerleri arsalar için 54,78 TL ile 192,34 TL arasında ve araziler için ise 5,85 TL ve 23,17 TL olarak saptanmıştır. Hasankeyf İlçesi gibi nispeten düşük nüfus yoğunluğu ve bol arazi varlığına sahip yerleşim yerlerinde bile arazi ve arsa değerleri arasında farklılık oldukça yüksektir. Arsa vasfındaki taşınmazların birim değerleri ile arazi değerleri arasında 2,36 kat ile 32,88 kat arasında farklılık olduğu, imar parseline dönüşümün neden

olduğu değer artışının oldukça yüksek düzeyde bulunduğu ve imar uygulaması sırasında yapılan % 40 nispetindeki düzenleme ortaklık payı uygulaması ve yüzölçümü üzerinden imar uygulama çalışmalarının gözden geçirilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Araştırma sonuçları ile İdare tarafından satın alma yöntemi ile kamulaştırma amaçlı kıymet takdir çalışmaları sonuçları da karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. İdarece uzlaşmaya konu olan arsaların metrekare birim değerleri araştırma sonucuna göre 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A,4B, 5A ve 5B sınıflarında olmak üzere ayrı ayrı üretilmiştir. İdare arsa vasfındaki taşınmazlarının metrekare birim değerlerini 1. sınıf A grubu için 199,00 TL, 1. sınıf B grubu için 187,00 TL, 2. sınıf A grubu için 168,00 TL, 2. sınıf B grubu için 155,00 TL, 3. sınıf A grubu için 152,00 TL, 3. sınıf B grubu için 140,00 TL, 4. sınıf A grubu için 119,00 TL, 4. sınıf B grubu için 104,00 TL ile 5. sınıf A grubu için 73,00 TL ve 5. sınıf B grubu için 57,00 TL olarak belirlenerek taşınmaz maliki ve hissedarları ile uzlaşma sağlamıştır. İdare tarafından uzlaşılan metrekare birim fiyatları ile araştırma sonucu elde edilen metrekare birim fiyatları arasındaki fark arsalar için % 1,36 ile % 9,95 arasında olup, ortalama fark % 4,93, kuru araziler için bu oran % 16,43 ve sulu araziler için ise % 33,42 olarak saptanmıştır. Araziler için bu oranın yüksek çıkmasının sebebi kamulaştırmaya konu olan arazi vasfındaki taşınmazların Hasankeyf ilçe merkezine yakın olması nedeniyle taşınmaz malikinin beklentisinin yüksek olması ile kente yakın kadastro parsellerinin yakın gelecekte imara açılması ve yerleşim amaçlı olarak kullanım olanağının bulunmasına bağlıdır (Tablo 7).

Tablo 7. Araştırma Sonuçları İle Uzlaşılan Birim Fiyatların Karşılaştırılması

Parsel Vasfı	Sınıfı	Uzlaşılan Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Araştırma Sonucu Bulunan Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Fark (TL)	Fark (%)
Arsa	1A	199,00	192,34	6,66	3,35
Arsa	1B	187,00	174,85	12,15	6,50
Arsa	2A	168,00	177,54	-9,54	-5,68
Arsa	2B	155,00	161,4	-6,4	-4,13
Arsa	3A	152,00	144,99	7,01	4,61
Arsa	3B	140,00	134,5	5,5	3,93
Arsa	4A	119,00	117,38	1,62	1,36
Arsa	4B	104,00	97,82	6,18	5,94
Arsa	5A	73,00	65,74	7,26	9,95
Arsa	5B	57,00	54,78	2,22	3,89
Arazi	BAHÇE	30,00		-	
Arazi	KT1	7,00	5,85	1,15	16,43
Arazi	ST1	12,00	7,99	4,01	33,42

İlçede Ilısu Barajı Projesi kamulaştırma alanı içinde kalan 746 adet parselin toplam yüzölçümü 3.733.071,75 metrekare olup, 2013 ve 2015 yılları arasında İdare ile taşınmaz maliki arasında toplam yüzölçümü 760.721,28 metrekare olan 452 parselin maliki ile uzlaşma sağlanarak satın alma yoluyla kamulaştırma süreci tamamlanmıştır. Uzlaşma sağlanan 452 adet parselin malikine 89.856.774,21 TL ödeme yapılmış olup, ortalama birim taşınmaz edinimi bedeli 118,12 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir (Tablo 8). Uzlaşma oranlarının merkeze yakın arsalarda yüksek ve mücavir saha dışında kalan ve arazi olarak değerlendirilen taşınmazlar ile ticari amaçlı olarak kullanılan yapılarda düşük düzeyde kaldığı ve bunun da açıkça mevzuatta tanımlanan değerlendirme ölçütlerinin uygulamasının bir sonucu olarak görülmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

Tablo 8. İdare Tarafından Uzlaşma Sağlanan Parsel Sayıları, Alanları ve Toplam Ödenen Bedel

Parametreler	2013	2014	2015	Toplam
Anlaşma Sağlanan Parsel Sayısı	7	335	110	452
Alanı (m <sup>2</sup> )	33.079,00	534.990,84	192.651,44	760.721,28
Bedeli (TL)	2.238.518,00	68.980.238,00	18.638.018,21	89.856.774,21
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	67,67	128,94	96,74	118,12

### 2.2.3. Kamulaştırma Sürecinde Yapıların Değerleme Çalışmalarının Değerlendirilmesi

Arsa vasfındaki taşınmazların piyasa değeri ve arazi vasfındaki taşınmazların gelir değeri olarak belirlenen zemin değerine varsa taşınmaz üzerindeki yapının ilave edilecek değeri, net maliyet bedeli olacaktır. Maliyete dayalı değerlendirilmede taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirme tarihinin ekonomik koşullarına göre yeniden yapım maliyeti, yapı yaşı ve yıpranma oranları kullanılarak işlem yapılmaktadır. Yapı maliyetinin analizinde, imalatta kullanılan bütün malzemelerin maliyeti, özel imalat ve sistemlerin net bedelleri (maliyet-birikmiş amortisman) dikkate alınmaktadır. Bu çalışmada 2013 yılı yapı yaklaşık maliyet fiyatları ile Maliye Bakanlığı amortisman oranları ve yapının halihazır durumu dikkate alınarak yapıların

maliyet bedelleri belirlenmiştir. Emsal değer ve gelir değeri üzerinden taşınmazların zemin değerleri tahmin edilmekte olup, buna yapının yeniden yapım maliyetinden amortisman bedeli düşüldükten sonra kalan net maliyet değeri eklenmekte ve bu yolla ulaşılan toplam tutar, maliyet yaklaşımı ile elde edilen taşınmazın değer göstergesi olarak ele alınmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2008, Tanrıvermiş vd 2013).

Değerleme sürecinde parsel üzerindeki yapının öncelikle kullanım amacı, değerini etkileyebilecek bütün özellikleri ve yapının envanteri hazırlanmalıdır. Yapıların bazen bağımsız, bazen de üzerinde buldukları arazi veya arsa payı ile birlikte değerlendirilmesi yapılmaktadır. 2942 Sayılı Kanuna göre yapı değerlemede, değerlendirilen yapının sınıfı ve grubu saptanmakta ve daha sonra aynı sınıf ve gruptaki yapıların birim maliyet fiyatı bulunmaktadır. Değerleme zamanında yapıların tür ve sınıflarına göre yürürlükte olan birim fiyatlar (TL/m<sup>2</sup>) üzerinden değerlendirilen yapının maliyet bedeli ortaya konulmaktadır. Kamulaştırma bedelinin tespitine yönelik incelemelerde yapıların sınıfları, birim fiyatları, yaşı ve niteliklerinin açıkça belirtilmesi zorunlu olacaktır (Tutar ve Pulak 2006). Arazi üzerindeki yapı yıkılmış olduğu için gerçek bir tespit yapılamıyorsa, ilgili idare tarafından varsa daha önceki tespitlerin değerlendirilmesinde kullanılması veya yıkımdan önceki delillerin (tanık beyanı, yapıların fotoğrafları ve varsa maliki tarafından yaptırılmış keşif ve tespit tutanakları gibi) dikkate alınması gerekli görülmektedir. Birim fiyat çizelgesinde bulunmayan kuyu, gecekondular, enerji nakil hattı ve diğer yapı ve tesislerin birim fiyat analizlerinin yapılması ve maktu hesaplaması yapılmaması zorunludur.

Yapı sınıf ve gruplarla ilgili tereddüde düşülmesi durumunda yaklaşık maliyet; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara resmi birim fiyatlar uygulanarak saptanmalıdır. Diğer önemli bir husus da taşınmazın üzerinde mevcut yapının yaşının tespiti ile ekonomik, fiziksel ve çevresel yıpranmanın analizinde genellikle sorunların yaşanması ve bu yüzden yeniden yapım maliyetinden yıpranma ve eksik imalat karşılığı olarak yapılacak indirim rasyonel olarak tespit edilememesidir. Amortisman oranının tespiti için yapının gerçek yaşının bulunması gerekli olup, yaş tespiti de kolay olmamaktadır. Yapının yaşı kesin olarak bilinmiyorsa, değerlendirme yapan uzman tarafından yaş tahmini yapılmaktadır. Amortisman oranı yapının belirlenen yaşı ile çarpılarak bulunan katsayı, yapının yeniden yapım maliyetiyle çarpılarak toplam birikmiş amortisman saptanır. Birikmiş amortisman tutarı, yapının yeni değerinden düşülerek, eski yapının bugünkü maliyet değeri tahmin edilecektir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2008).

Tespit, gözlem ve ölçüm çalışmalarının sonuçlarına göre yukarıda açıklanan esaslara uygun olarak arazi bedeline ilave edilmesi gereken net yapı bedelleri seçilen örnek olaylar ile sınırlı olarak yapılmış olup, incelenen örnek değerlendirme işlemlerinin yatırım alanında yapılması gereken yapı değerlendirme çalışmalarının temsil edebilecek niteliklerde olduğu saptanmıştır. Yatırım alanında farklı özellik gösteren yapılardan iki adedi ile ilgili analiz sonuçları aşağıda verilmiş olup, mevzuata ve bilimsel esaslara uygun yapı değerlendirme çalışması için yapılması gereken envanter ve değerlendirme çalışmalarının sonuçları özet olarak sunulmuştur (Tablo 9). Maliyet tablolarında yer alan cami ve dükkan yapılarının kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde; yapı ve arazi kaydına ilişkin bilgilerin (ada ve parsel numaraları) tespiti, yapının bizzat yerinde incelenerek birim maliyet fiyatı tablosundaki sınıfının belirlenmesi, ölçüm yapılarak yapının inşaat alanının hesaplanması, amortisman paylarına esas yapısal özelliklerin belirlenmesi, yapının amortismanına esas yaşının sorgulanması ve amortisman cetvelinden amortisman oranının seçilmesi, yapının kullanım, onarım ve yenilenmelerinden değer artırıcı, bakımsızlık ve eksiklerinden kaynaklanan değer azaltıcı unsurların belirlenerek oranlanması, yapının üretiminde kullanılan taş, tuğla, ahşap, çelik gibi enkaz değeri olabilecek malzemelerin tür ve miktarlarının belirlenerek enkaz oranının belirlenmesi gibi bir süreç izlenmiştir. Aşağıda verilen örnek yapı değerlendirme işlemleri, yerel alanda yapılacak parsel düzeyindeki değerlendirme çalışmalarını kolaylaştırmak için yapılmıştır. Bu kısım yerel alandan seçilmiş yapılarla ilgili olarak yapılan çalışmaların kısa özeti sunulmaktadır:

Şekil 7. Betonarme Camiinin Görünümü



Şekil 8. Betonarme Dükkanın Görünümü



**Betonarme Camii:** Yapının brüt alanı 154 m<sup>2</sup> olup, resmi birim fiyat tablosundaki IV. sınıf A grubu yapılar arasında yer alması gerektiği saptanmıştır. Tespit ve piyasa araştırmasının sonuçlarına göre taşınmaz üzerindeki yapıda değer azaltıcı ve arttırıcı herhangi bir unsurun olmadığı gözlenmiştir. Buna göre yapının toplam bugünkü değeri 100.100,00 TL olarak bulunmuştur. Camii 15 yaşında olduğundan % 15 amortisman oranı üzerinden yıpranma bedeli 15.015,00 TL olarak alınmış ve net bugünkü maliyet değeri 85.085,00 TL olarak saptanmıştır (Şekil 7, Tablo 9).

Tablo 9. Seçilmiş Yapıların Değerleme Çalışmasının Özeti

Yapı Nevi		Betonarme Camii	Betonarme Dükkan
Ölçüler		11*14	8,50*5,50
Kat Sayısı		1	1
Alanı (m <sup>2</sup> )		154,00	46,75
Yaşı		15	20
Yapı Sınıfı		IV. Sınıf / A Grubu	II.Sınıf / B Grubu
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		650,00	320,00
Toplam Maliyeti (TL)		100.100,00	14.960,00
Değer	Arttırıcı (TL)	0,00	0,00
	Azaltıcı (TL)	0,00	0,00
Bugünkü Değeri (TL)		100.100,00	14.960,00
Amortisman	Oranı (%)	20	15
	Bedeli (TL)	2.992,00	15.015,00
Net Bugünkü Değeri		85.085,00	11.968,00
Enkaz	Oranı (%)	-	-
	Bedeli (TL)	0	0
Toplam Kamulaştırma Bedeli (TL)		85.085,00	11.968,00

**Betonarme Dükkan:** Betonarme yapının brüt alanı 46,75 m<sup>2</sup> olup, resmi birim fiyat tablosundaki II. sınıf B grubu yapılar arasında yer alması gerektiği saptanmıştır. Tespit ve piyasa araştırmasının sonuçlarına göre taşınmaz üzerindeki betonarme yapıda değer azaltıcı ve arttırıcı herhangi bir unsur bulunmamıştır. Buna göre yapının toplam bugünkü değeri 14.960,00 TL olarak bulunmuştur. Yapının yaşına uygun amortisman oranı % 20 olduğuna göre yıpranma bedeli 2.992,00 TL olarak alınmış ve net bugünkü maliyet değeri 11.968,00 TL olarak saptanmıştır (Tablo 9, Şekil 8).

Yapı değerlendirilmede ikame değeri, maliyet bedeli, piyasa değeri ve gelir değeri ölçütlerine göre bulunan değer göstergeleri genellikle eşit olmamaktadır. Kentsel kesimde özellikle turizm gelişme bölgelerinde ticari amaçlı olarak kullanılan yapıların kira bedeli ile maliyete dayalı değerleri arasında genellikle farklılık olmaktadır. Çalışma alanında 50 dolayında parselin üzerinde yer alan yapılardan ticari olarak kullanılanların yıllık net kira geliri üzerinden takdir edilen toplam değerlerinin, söz konusu yapıların maliyete dayalı değerlerinden 2-3 kat daha yüksek olduğu saptanmıştır. Ticari amaçlı olarak kullanılan yapıların yıllık kira geliri ile maliyete dayalı değerleri arasındaki katsayının 4-6 arasında değiştiği ve bu bakımdan maliyete dayalı olarak takdir edilen kamulaştırma bedellerinin, gelir değerine oranla oldukça düşük düzeyde kaldığı ve maliklerin beledikleri birim ve toplam taşınmaz değerlerinin, kamulaştırma mevzuatına göre olması gereken bedele



oranla çok daha yüksek olduğu gözlenmiştir. Yapıların maliyete dayalı değerleri ile kira geliri üzerinden takdir edilen değerleri arasında önemli ölçüde kat farklılık olması, doğal olarak maliyete dayalı değerlendirme yapılmasını öngören 2942 Sayılı Kanunun uygulama sonuçlarının maliklerin memnun olmamasına yol açmaktadır.

### 3. GENEL DEĞERLENDİRME

İncelenen İlısu Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi'nde; beş ilin sınırları içinde 318,5 km<sup>2</sup> olan rezervuar alanında özel mülkiyetteki toplam 17.886 hektar arazi (16.782 adet parsel) kamulaştırılacaktır. Bu kapsamda ilçede 2 mahalle (Bahçelievler ve Kale) içinde 746 adet parselin kamulaştırılması gerekmekte olup, bu çalışmada söz konusu taşınmazların bedellerinin takdirine esas teşkil edebilecek bütün norm bilgiler tespit edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre kentsel kesimde arsa vasfındaki taşınmazların takdir edilen değerleri ile idare tarafından uzlaşılan bedeller veya mahkemece alınan bilirkişi raporlarındaki değerler arasında büyük ölçüde uyumun olduğu, kente yakın olan ve cinsi arazi olan taşınmazların takdir edilen değerlerinin ise, maliklerin beklentileri ve mahkeme kararlarına oranla daha düşük olduğu saptanmıştır. Benzer biçimde yapıların maliyete dayalı değerleri ile kira geliri üzerinden takdir edilen değerleri arasında 2-3 kat farklılık olduğu ve doğal olarak maliyete dayalı değerlendirme yapılmasını öngören 2942 Sayılı Kanunun uygulama sonuçlarının malikleri memnun etmekten uzak kaldığı gözlenmiştir. Benzer birçok çalışmanın sonuçlarında olduğu gibi, alan çalışmasının sonuçları, kamulaştırma sürecinin işleyişinin yeniden ele alınması ve uluslararası standartlara uygun değerlendirme ve bedelin ödenmesi yaklaşımlarının iç mevzuata entegre edilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Baraj gibi büyük sabit sermaye yatırımlarının göl alanında kalan taşınmazların değerlendirme işlemleri ve özellikle proje için arazi edinimi ve kamulaştırma maliyeti, toplam yatırım maliyeti içinde önemli pay alan bir yatırım gideri olarak görülmekte ve sırf yatırım için arazi edinimine bağlı olarak inşaat işlerinin tamamlanması ve işletme dönemine geçişi nispeten uzun zaman almaktadır. İnceleme sonuçlarına göre kamulaştırma çalışmalarının yavaş ilerlemesinin birçok nedeni bulunmakta olup, bunlar; yapısal nedenler, yasal ve kurumsal yetersizlikler, malikler ve diğer paydaşların konuya yaklaşım biçimleri olarak sıralanabilir. Büyük göl alanı ve depolama alanı olan baraj projelerinin fizibilitesi ve özellikle yatırım giderlerini doğrudan etkileyen işlemlerin başında taşınmaz değerlendirme ile arazi edinimine ilişkin diğer giderler gelmektedir. Değerleme çalışmasında gerçek karşılığı veya adil piyasa değeri yerine taşınmazların cins ve nevelerine göre değerlendirme yöntemlerinin değişmesi ve yapıların maliyete dayalı olarak takdir edilen değerlerinin piyasa değerlerine oranla daha düşük olması, birçok projede malik ile uzlaşma yapılarak taşınmazın edinimi sürecini güçleştirmektedir.

Teorik inceleme ve alan çalışmasının sonuçları, 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesindeki değerlendirme ölçütlerinin, uluslararası değerlendirme standartları ve değerlendirme ilkeleri ile örtüşmediğini göstermektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarına göre analiz ve raporlama yapan lisanslı değerlendirme uzmanları ve taşınmaz geliştirme uzmanlarının uygulamaları gereken ilkeler ile kamulaştırma mevzuatının amir ilkelerinin çeliştiği açıkça ortaya çıkmaktadır. İnceleme alanında arsa vasfındaki taşınmazların emsal değerleri ile arazi vasfındaki taşınmazların mevcut koşullarda olduğu gibi kullanılmalari halinde getirebilecekleri ortalama net geliri üzerinden değerlendirme yapılmasının, değerlendirme standartları ve değerlendirme biliminin hakim ilkesi olan adil piyasa değeri veya adil tazminat ilkeleri ile uyumlu olmadığı saptanmıştır. Diğer yandan birçok ülkede ve Türkiye'de taşınmazın kamulaştırma bedelinin takdirinde; ilerisi için düşünülen kullanım biçiminin neden olacağı rant veya kar artışının dikkate alınmayacağı açıkça vurgulanmakta olup, özellikle ulaşım, kentsel kesimde dönüşüm ve koruma uygulamalarının sonuçlarına bağlı ortaya çıkacak değer artışı, kamulaştırma bedeline yansıtılmaması ve hatta proje sonrası oluşan rant artışının kamuya dönüşüne yönelik düzeltme ve uygulama yapıldığı gözlenmektedir.

Mülkiyet hakkının içeriği ve kapsamında birçok ekonomik ve sosyal hakkın yer aldığı belirtilmelidir. Bu ekonomik haklardan birinin gerçek karşılık hakkı olarak nitelendiği ve gerçek karşılık hakkının en önemli güvencesinin, taşınmazı kamulaştırılan malike taşınmazının pazar değerinin ödenmesi olduğu vurgulanmaktadır (Anonim 1983, Murray vd. 1983, Özel 2013). Değerleme çalışmasında adil bedel veya piyasa değerini tespit ve takdir edecek uzmanların niteliği önem taşımakta olup, dünyada bu alanda yegane uzman olarak taşınmaz geliştirme uzmanları sayılmaktadır. Bunun dışında birçok ülkede lisanslı değerlendirme uzmanları (charatered surveyor, appraiser veya valuer gibi) olarak son 50 yılda kamu ve özel sektörde yeni bir iş ve meslek alanı gelişmiştir. Ancak Türkiye'de özellikle mahkemelere değerlendirme hizmeti veren bilirkişilerin neredeyse tamamı değerlendirme bilimi ve standartları konusunda bilgi sahibi olmadıkları ve uygulama kalitesinin kabul edilmeyecek düzeyde kötü olduğu gözlenmektedir. Yeterli teknik bilgi ve gerekli

yetkinliğe sahip olmayanlarca yürütülen bedel tespit sürecinin malik ve/veya kamu otoritesi aleyhine sonuçlar verdiğine sık tanık olunmaktadır. Gerek kamulaştırma, gerekse diğer resmi işlemlerin değerlendirme süreci ile adli ve idari yargıda görevlendirilecek bilirkişilerin taşınmaz geliştirme uzmanı ve hatta uluslararası kuruluşlarca akredite edilmiş taşınmaz geliştirme uzmanları ile lisanslı değerlendirme uzmanlarından oluşması zorunlu görülmektedir. Bu yolla değerlendirme faaliyetinin bilimsel esaslar ve uluslararası değerlendirme standartlarına uygun yürütülmesi sağlanabilecek ve kişisel kanaate dayalı, yetersiz veya yüzeysel raporlara dayalı yargı kararlarının ortaya çıkması asgari düzeye çekilebilecektir. Özellikle Yargıtay gibi yüksek yargı organlarının bilimsel ve hatta yasal temeli olmayan, ancak yerel düzeylerde adeta talimat niteliğinde görülen direktiflerinin önüne geçilmesi ile bilirkişi kurullarının rasyonel esaslara dayalı değerlendirme yapmaları ve kamu kurumlarının fahiş ölçüde yüksek bedel ödemesinin önüne geçilmesi ve değerlendirme faaliyetinin yetkin uzmanlarca yürütülmesi mümkün kılınmalıdır. Bilirkişi raporları üzerinde yargı denetimi dışında, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) gibi meslek örgütlerinin değerlendirme ve etik komitelerinin denetimi de zorunlu görülmektedir. Belirtilen denetim çalışmaları için bir yandan yasal ve kurumsal normlar ve standartların geliştirilmesi ve diğer yandan da mutlaka büyük ölçekli kamulaştırma yapılması gereken projelerde bilimsel esaslar ve alan çalışmalarına dayalı değerlendirme araştırmaları ile değerlendirme için gerekli olan bütün norm bilgilerin ortaya konulması zorunlu görülmektedir. Bu alanda özellikle Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün bilimsel araştırma yatırdığı ve araştırma sonuçlarının uygulama yönünden oldukça önemli ölçüde fayda yarattığı görülmektedir.

Taşınmaz değerlemesi konusunda farklı yasal düzenlemeler arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve belirlenen yasal ölçütlerin uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olması elzemdir. 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesi farklı mülklerin değerlemesinde kullanılan tek düzenleme olarak görülmektedir. Bu madde farklı türlerdeki taşınmazların değerlendirme çalışmasında yetersiz kalmaktadır. Arsa, tarım arazisi, yapı, fabrika ve diğer ticari tesis gibi varlıkların farklı amaçlarla değerlendirme işlemlerinde uygulanacak ilke, yöntem ve ölçütleri ayrıntılı olarak düzenleyen ve özellikle değerlendirme sürecinin kapsamını detaylı olarak tanımlayan değerlendirme hizmetleri kanunu çıkarılamamış ve bu alanda liderlik yapacak kamu değerlendirme kurumu da oluşturulamamıştır. Bu kapsamda yapılacak düzenleme ve uygulamaların; para ve sermaye piyasası, vergileme ve kamulaştırma amaçlı değerlendirme işlemlerinin tamamında uygulanacak kapsamda olması, denetim ve uygulama birliğini sağlayacaktır. Teknik ve bilimsel yöntemlerin uygulanmasını gerektiren değerlendirme faaliyetine ilişkin kapsamlı yasal düzenleme ve örgütlenme yapılamamış olması nedeni ile oluşan boşluk Yargıtay tarafından görev ve yetki alanında olmayan konularda değerlendirme ölçütleri geliştirilerek giderilmektedir. Bununla birlikte Yargıtay'ın geliştirdiği ölçütlerin açıkça bilimsel esaslara, değerlendirme standartlarına ve hatta 2942 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde tanımlanan değerlendirme ilkelerine aykırılık teşkil ettiği de vurgulanmalıdır. Yerel mahkemelere ve bilirkişi kurullarına yöneltilen talimat niteliğindeki Yargıtay kararlarının, bilimsel ve teknik açıdan taşınmaz geliştirme ve değerlendirme uzmanını sınırladığı tespiti yapılabilir. Yargıtay kararlarıyla geliştirilen bu sınırlamaların maliklerin gerçek karşılık hakkına ölçülülük ilkesine aykırı şekilde müdahale edilmesi sonucunu doğurduğu gözlenmiştir (Özel 2013).

#### KAYNAKÇA

- AÇIL, Ahmet Fethi., (1976). Türkiye'de 1950-1974 Yılları Arasında Muhtelif Tarımsal Arazi Nevilerinin Kıymetleri ve Bunlardaki Değişmeler, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları:619, Ankara.
- ALİEFENDİOĞLU, Yeşim ve TANRIVERMİŞ, Harun (2016). "Evaluation of Land Acquisition and Expropriation for Investment Projects in Turkey within the Framework the Turkish Laws and International Standards: The Case of Baku-Tbilisi-Ceyhan Crude Oil Pipeline Project", *RAU Faculty of Real Estate and Land Management, Discussion Paper, UK*.
- ANONYMOUS (1983). *The Appraisal of Rural Property*, American Institute of Real Estate Appraisers, Illinois, USA.
- ANONYMOUS (1983). *Expropriation Act*, Ministry of Energy and Natural Resources, General Directorate of State Hydraulic Works (DSİ), Ankara
- ANONYMOUS (1998). *Appraisal Guidelines Expropriation, Public Works and Government Services*, (April 1998 Version), Canada.
- ANONYMOUS (2000). *Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu*, BOTAŞ & BTC Şirketi, Ankara.
- ANONYMOUS (2001). *Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*, TC Resmi Gazete, Tarih: 5 Mayıs 2001, Sayı: 24393, Ankara.
- ANONYMOUS (2002). *World Bank Policy on Involuntary Resettlement Policy Directive (OD 4.30)*, Washington DC., USA.
- ANONYMOUS (2002). *Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi Yeniden Yerleşim Eylem Planı*, BOTAŞ & BTC Şirketi, Kasım 2002, Ankara.
- ANONYMOUS (2009). *RAP Completion Audit -Livelihood Restoration Questionnaire Results*, İSTEM Gayrimenkul Değerleme, Araştırma ve Teknik Hizmetler A.Ş., Ankara.
- ARCAK, Ali. ve KİTİŞ, Servet (1992). *Açıklamalı-İçtihatlı Kamulaştırma Davaları ve Devletleştirme*, 1. Cilt, Genişletilmesi ve Eklennmiş İçtihatlarla Yeni Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara.

- ARSLANOĞLU, Mehmet (2013). Acele Kamulaştırma, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt:19, Sayı:3:203-224.
- BLACKLEDGE, Michael (2009). Introducing Property Valuation, Routledge Taylor & Francis Group, New York, USA.
- BOEHLJE, Michael D. and EIDMAN, Vernon.R.. (1984). Farm Management, John Wiley and Sons Inc., USA.
- BÖKE, V. (2003) 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Seçkin Yayınları, 2003, Ankara.
- BRITTON, W., DAVIES, K. and JOHNSON, T. (1989). Modern Methods of Valuation, London, UK
- CASLER, G.L. and WHITE, G.B. (1982). Alternative Methods of Capitalizing Income From Orchard, Groves and Vineyards, Cornell University Staff Paper July No:82-22, USA.
- CONNEMAN, Geroge J. (1983). Farm Appraisal Handbook, Cornell University, Ithaca, Newyork, USA.
- ÇAĞAN, N. (1977). Anayasa Mahkemesi ve Kamulaştırmada Vergi Değeri, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara.
- DEMİRCİ, Rasih., TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim. (2007). "Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri," *Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, Ankara.*
- DENYER-GREEN, Barry (1998). Compulsory Purchase and Compensation, Fifth Edition, Estates Gazette, London, UK.
- DÜREN, Akın. (1977). Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Ankara.
- ERKUŞ, Ahmet and DEMİRCİ, Rasih. (1996). Tarımsal İşletmecilik ve Planlama, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Yayınları No: 417, Textbook: 1435, Ankara.
- HALLETT, Graham (1988). Land and Housing Policies in Europe and USA A Comparative Analysis, Chapman and Hall Inc., New York, USA
- KALABALIK, Halil (2003). İmar Hukuku Dersleri (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayıncılık A.Ş., Ankara.
- KARAHACIOĞLU, Ali Haydar. (1998). Kamulaştırma Kanunu (Açıklamalı ve İçtihatlı Kanunlar), Adil Yayınevi, Ankara.
- KIRAL, Taner., KASNAKOĞLU, Haluk., TATLIDİL, Fisün., FIDAN, Halil. and GÜNDOĞMUŞ, Erdemir. (1999). Tarımsal Ürünler İçin Maliyet Hesaplama Metodolojisi ve Veri Tabanı Rehberi, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No:37, Ankara.
- KITAY, Michael G., (1985). Land Acquisition in Developing Countries, Lincoln Institute, Boston, USA.
- KUTLU, Meltem. (1992). İdari Bir İşlem Olarak Kamulaştırma ve İptal Davası, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi Yayınları No:24, Ankara.
- MOUNTFIELD, Helen. (2002). Regulatory Expropriations in Europe: The Approach of the European Court of Human Rights, MOUNTFIELD MACRO 2: 136-147.
- KARABAŞ, Fatma (2010). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- KONAK, Akın (2002). "Sosyal Antropolojik Yaklaşımla Yeniden Yerleştirme Uygulamalarının Karşılaştırmalı İncelenmesi" (*Yenisansat, Reyhanlı/Vazvaza, /Yalköy Örnekleri*), C.Ü. Sosyal Bilimler Dergisi Mayıs 2002 Cilt : 26 No:1: 81-100.
- MURRAY, William G., HARİSS, D.G., MİLLER, G.A. and THOMPSON, N.S. (1983). Farm Appraisal and Valuation, Sixth Edition, The Iowa State University Press, Iowa, USA.
- MÜLAYİM, Z. Gökalp ve GÜNEŞ, Turan. (1986). Yeni Bilirkişi Rehberi, Ayyıldız Matbaası, Ankara.
- MÜLAYİM, Z. Gökalp. (2001). Agricultural Valuation and Expert Witnessing, Revised and Expanded 2nd Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- NİX, John. (1998). Farm Management Pocketbook, 29<sup>th</sup> Edition (1999), University of London Wye College, UK.
- ÖZEL, Sadullah (2013). Kamulaştırmada Gerçek Karşılık Hakkı ve Pazar Değeri, TBB Dergisi 2013 (109) : 93-127.
- REHBER, Erkan. (1999). Tarımsal Kıymet Takdiri ve Bilirkişilik, Vipaş A.Ş., Bursa.
- TANRIVERMİŞ, Harun. (1998). İrtifak Hakkı Kurulmasının Teorik Esasları ve Türkiye'deki Uygulamaları, DSİ Genel Müdürlüğü Teknik Bülteni Sayı:88:37-51, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun. (2000). "Tarım Arazilerinin Değerlerinin Belirlenmesinde Kullanılabilecek Kapitalizasyon Faiz Oranlarının Tespiti ve Türkiye'deki Uygulamaları", *Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Sayı: 129:76-96, Ankara.*
- TANRIVERMİŞ, Harun.ve DOĞRU, Nursun. (2004). "Türkiye'de Yasalar ve Uluslararası Kuruluşların İlkeleri Çerçevesinde Kamulaştırma Süreci ve Bedel Takdiri: Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Projesi Örneği", *Türkiye VI. Tarım Ekonomisi Kongresi, Tokat, s. 183-196.*
- TANRIVERMİŞ, Harun , GÜNDOĞMUŞ, Erdemir. ve DEMİRCİ, Rasih. (2004). Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi Horasan-Posof (PT1) Doğalgaz Bağlantı Hattı Güzergahındaki Arazilerin Değerlerinin Takdirinde Kullanılabilecek Arazi Net Gelirleri ve Kapitalizasyon Faiz Oranları İle Arazi Birim Değerlerinin Araştırılması, EDUSER Limited Şirketi, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun., GÖNENÇ, Sertaç, DEMİRCİ, Rasih. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim. (2006). Baku-Tbilisi-Ceyhan Crude Oil Pipeline Project Annual Replicated Household Survey: Comparative Income and Expenditure Analysis of Affected Household, EDUSER Educational Consultancy Services Co., Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun (2008). Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- TANRIVERMİŞ, Harun. (2008). Türkiye'de Uzun Ömürlü Tesislerle Kaplı Arazilerin Değerleme İşlemlerinin Teorik Esasları ve Uygulamaları, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun. (2008). Türkiye'de Tünel, Köprü ve Viyadükler İçin Kamulaştırma Tekniği ve Değerleme İlkeleri ve Uygulamaların Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun. ve Şanlı, Harun. (2008). Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:1:88-111, Ankara.
- TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim. (2008). Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye'de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:4:88-111, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun., AKİPEK, Şebnem, BAYRAMİN, İlhami, GÜN, A. Sema. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim, (2008). Ermenek Barajı ve Hidroelektrik Santrali Projesi Kamulaştırma Alanındaki Arazilerin Gelirleri, Kapitalizasyon Oranları ve Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:1, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim. (2011). Sayan Regülatörü ve Hidroelektrik Santrali İle Enerji Nakil Hattı Projesi Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri Kamulaştırma ve İrtifak Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:5, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun., ALİEFENDİOĞLU, Y. ve DEMİRCİ, R. (2011). Doğanözü Barajı Göl Alanı ve Mücavir Sahadaki Arazilerin Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Birim Arazi Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:6, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun., ALİEFENDİOĞLU, Yeşim, DEMİRCİ, Rasih. ve İşlek, Buket Gülsem, (2011). Namazgah Barajı Göl Alanı ve Mücavir Alanda Arazi Gelirleri Kapitalizasyon Oranın Birim Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 7, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun., ALİEFENDİOĞLU, Yeşim ve ARSLAN, Metin (2012). Bozkır Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 10, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun., ALİEFENDİOĞLU, Yeşim., İŞLEK Buket Gülsüm. ve ERDOĞAN, Metin Kamil.. (2012). Ballıkaya Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranı İle Arazi Kamulaştırma Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 12, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim. (2013). Kargı Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 13, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim (2013). Silivri Rüzgar Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Değerleri ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırılma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 16, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim ( 2013). Karabük Organize Sanayi Bölgesi Kamulaştırma Alanında Kalan Taşınmazların Bedellerinin Analizi Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 19, Ankara.

TANRIVERMİŞ, Harun. ve ALİEFENDİOĞLU, Yeşim (2015). Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arsa Vasfındaki Taşınmazların Tespiti ve Kamulaştırma Bedellerinin Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 22, Ankara.

VIITANEN, Kauko. ve KAKULU, Ibimina (2009). "Global Concerns in Compulsory Purchase and Compensation Processes, International Federation of Surveyors" *Article of the Month – February 2009*, [http://www.fig.net/resources/monthly\\_articles/2009/february\\_2009/february\\_2009\\_viitanen\\_kakulu.pdf](http://www.fig.net/resources/monthly_articles/2009/february_2009/february_2009_viitanen_kakulu.pdf).