

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ 1.....	7
ÖNSÖZ 2.....	9
İÇİNDEKİLER.....	11
TABLolar DİZİNİ.....	21
KISALTMALAR.....	23

## Birinci Bölüm

### TEMEL KAVRAMLAR

<b>I. HAZİNE.....</b>	<b>25</b>
<b>II. TAŞINMAZ KAVRAMI .....</b>	<b>26</b>
<b>III. HAZİNE TAŞINMAZI KAVRAMI .....</b>	<b>26</b>
A. Kamu Malları .....	27
1. Hizmet Malları .....	28
2. Orta Malları .....	30
3. Sahipsiz Mallar.....	31
B. Kamu Mallarının Özellikleri .....	32
C. Özel Mallar .....	34
<b>IV. DEĞER.....</b>	<b>36</b>
<b>V. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ.....</b>	<b>36</b>

## İkinci Bölüm

### HAZİNE TAŞINMAZLARININ TASARRUF ŞEKİLLERİ

<b>I. EDİNİM İŞLEMLERİ.....</b>	<b>37</b>
A. Satın Alma .....	37
B. Kamulaştırma .....	38
1. Kamu Yararı Verecek ve Onaylayacak Merciler .....	40
2. Satın Alma.....	40
3. Kamulaştırma Bedel Tespiti .....	41
C. Trampa.....	41
D. Teferruğ ve Tefevvüz.....	42
E. Arsa/Kat Karşılığı İnşaat .....	43
F. Bağış .....	45

<b>II. YÖNETİM İŞLEMLERİ .....</b>	<b>47</b>
A. Kira.....	47
1. Kira İşlemlerin Amaçlarına Göre Tasnifi .....	48
2. Kiraya Verilemeyecek Taşınmazlar .....	49
3. Kira Süreleri.....	51
4. Kira Bedelinin Tespiti.....	51
5. Geçici ve Kesin Teminat.....	53
6. Geçici ve Kesin Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler.....	54
7. Kira Artış Oranları.....	55
8. Kira İşlemlerinde Bakanlığa Gönderilecek Belgeler.....	56
9. Kira İşlemlerinde İhale Usulleri .....	57
a. Açık Teklif Usulü.....	58
b. Kapalı Teklif Usulü.....	58
c. Pazarlık Usulü .....	60
10. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi .....	62
a. Kiracının Sözleşmenin Bozulmasına Neden Olması Hali.....	62
b. Kiracının Ölümü.....	62
c. Kiracının İflas Hali .....	62
d. Müşterinin Ağır Hastalığı, Tutukluluk veya Mahkûmiyeti Hali .....	62
e. İdareden İzinsiz Olarak Sözleşmenin Devredilmesi.....	63
11. Kira Sözleşmesi Feshi .....	63
12. Tahliye .....	63
13. Özellik Arz eden Kiralama İşlemleri.....	64
a. Millî Eğitim Bakanlığına Tahsisli ve Bu Bakanlığa Bağlı Okul ve Kurumlardaki Kantin, Açık Alan, Salon ve Benzeri Yerlerin Kiraya Verilmesi .....	64
b. Yüksek Öğretim Kurumlarına Tahsisli Taşınmazların Kiraya Verilmesi.....	66
c. Kültür ve Turizm Bakanlığına Tahsisli Olup Döner Sermaye Hizmetlerinde Kullanılan Taşınmazların Kiraya Verilmesi.....	67
d. Balıkçı Barınaklarının Kiraya Verilmesi.....	68
e. Kıyı Kanunu Kapsamına Giren Yerlerin Kiraya Verilmesi .....	70
f. Hazinenin Elbirliği veya Paylı Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazların Kiraya Verilmesi .....	70
B. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni.....	72
1. Temel Kavramsal Tanımlar.....	72
a. Sınırlı Aynı Hak.....	72
b. İrtifak Hakkı .....	72

c. Oturma (Sükna) Hakkı.....	73
d. İntifa Hakkı.....	73
e. Üst Hakkı.....	73
f. Kaynak Hakkı.....	74
g. Geçit Hakkı.....	74
h. Taşınmaz Yükü.....	74
i. Rehin Hakkı.....	75
j. Kullanma İzni.....	75
2. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Bedelinin Tespiti.....	75
3. İhale usulü.....	77
4. Ön İzin.....	79
5. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Süresi.....	80
6. Bedellerin Tahsili.....	81
7. Hasılat Payı.....	82
8. İrtifak Hakkı veya Kullanma İzninin Durdurulması.....	85
9. Sözleşmenin Sona Ermesi ve Fesih.....	85
10. Özellik Arz Eden İrtifak ve Kullanma İzni İşlemleri.....	86
a. Kültür ve Turizm Yatırımları.....	86
b. Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapılacak Yatırımlar.....	87
c. 4046 Sayılı Kanun Kapsamındaki İşlemler.....	87
d. Enerji Yatırımları.....	88
e. Projeye Dayalı Organize Hayvancılık/Hayvancılık Amacıyla Yapılacak Yatırımlar.....	91
f. Teknolojik veya Jeotermal Seracılık ile Organik Tarım Amaçlı Yatırımlar.....	91
g. Projeye Dayalı Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yatırımları.....	92
h. Serbest Bölgelerde Yapılacak Yatırımlar.....	93
i. Kıyı Yatırımları.....	93
C. Ecrimisil İşlemleri.....	94
1. Ecrimisil ve İşgalci Kavramları.....	94
2. Ecrimisil Yasal Mevzuatı.....	95
3. Ecrimisil Tespit İşlemleri.....	97
a. Taşınmaz Tespit Tutanağı.....	98
b. Tespit İşlemlerinde Süre.....	99
c. Tespit Sonucu Ecrimisil Talep Etmenin Şartları.....	100
4. Ecrimisil Takdir İşlemleri.....	100
5. Ecrimisil Tebliğ İşlemleri.....	105

6.	Ecrimisil Tahsil İşlemleri .....	106
a.	Vadesinde Ödenmeyen Ecrimisiller .....	106
b.	Ecrimisilin Taksitle Ödenmesi .....	107
c.	Ecrimisilde İndirim.....	107
7.	İşgalin Devamı Halinde Ecrimisil.....	109
8.	İşgalli Alanın Tahliyesi.....	110
9.	Özellik Arz Eden Ecrimisil İşlemleri.....	111
a.	Kıyı Kanunu Kapsamında Kalan Yerlerde Ecrimisil İşlemleri .....	111
b.	Sit Alanında Kalan Alanlarda Ecrimisil .....	112
c.	DHMİ Adına Kayıtlı Alanlarda Ecrimisil .....	112
d.	Orman Alanlarda Ecrimisil İşlemleri .....	112
e.	Özelleştirme Alanında Kalan Alanlarda Ecrimisil .....	113
<b>III. ELDEN ÇIKARMA İŞLEMLERİ .....</b>		<b>113</b>
A.	Satış İşlemleri.....	113
1.	Satılmayacak Taşınmazlar .....	114
2.	Satış İhale Yöntemleri.....	116
a.	Kapalı Teklif Usulü.....	116
b.	Açık Teklif Usulü.....	117
c.	Pazarlık Usulü .....	118
3.	Bedel Tespiti .....	118
4.	Geçici Teminat.....	120
5.	Satış Usulleri.....	121
a.	Devlet İhale Kanunu Hükümlerine Göre Satış .....	121
b.	Doğrudan Satış .....	121
(1)	Rayiç Bedel Üzerinden Doğrudan Satış.....	121
(a)	Yabancı Devletlere Taşınmaz Satışı .....	122
(b)	Üzerlerinde Sınırlı Aynı Hak Tesis Edilen Taşınmazların Hak Lehtarlarına Satışı .....	122
(c)	Hazinenin Hissedar Olduğu Taşınmazların Diğer Hissedar veya Hissedarlara Satışı .....	123
(d)	Köy ve Mezra Yerleşme Alanlarında Kalan Taşınmazların Satışı.....	123
(e)	Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanununa Göre Kurulan Vakıflara Taşınmaz Satışı .....	124
(f)	Kanunla Kurulmuş Kurum ve Kuruluşlar ile Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına Taşınmaz Satışı.....	124

(g)	Tapu Fazlalıklarının Satışı .....	124
(h)	Serbest Bölge Olarak Belirlenen Alanlarda Kalan Taşınmazlarının Satışı .....	125
(i)	Konut Yapılmak Amacıyla Rayiç Bedel Üzerinden Konut Yapı Kooperatiflerine, Kooperatif Birliklerine veya Bu Birliklerin Oluşturduğu Üst Birliklere, Bunlar Arasında Yapılacak İhale ile Taşınmaz Satışı .....	125
(2)	Harca Esas Değer Üzerinden Doğrudan Satış .....	126
(a)	Küçük Sanayi Sitesi Yapılmak Üzere Bu Amaçla Kurulmuş Kooperatifler ile Kamu Kurum ve Kuruluşlarına Satış .....	126
(b)	Borsa Yapılmak Üzere Ticaret Borsalarına Satış.....	126
(c)	Serbest Bölge ve Teknoloji Geliştirme Bölgeleri İçin Yapılacak Satışlar .....	127
(d)	Toplu Konut Üretmek Amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Yapılacak Satışlar .....	127
6.	Özel Kanun Hükümlerine Göre Satış.....	127
a.	4071 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	127
b.	4072 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	128
c.	2942 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	128
d.	4562 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	129
e.	3385 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	130
f.	233 Sayılı Kanun Hükümünde Kararnameye Göre Satış.....	130
g.	Ticari Faaliyetlerde Kullanılmak Üzere Kiraya Verilen Taşınmazların Satışı.....	130
h.	4706 Sayılı Kanun'un 5'inci Maddesine Göre Satış.....	131
i.	3194 Sayılı Kanun'a Göre Satış .....	131
B.	Devir ve Terk.....	132
1.	Devredilemeyecek Taşınmazlar .....	133
2.	Devre Engel Olmayacak Şerhler .....	134
3.	Devirde Öncelik Sırası .....	134

### Üçüncü Bölüm

#### TAŞINMAZ DEĞERLEME

I.	DEĞER KAVRAMI VE ÇEŞİTLERİ.....	136
A.	Rayiç Değer (Pazar Değeri) .....	137
B.	Emlak Vergi Değeri .....	137
C.	Satış Değeri.....	138

D. Sigorta Değeri .....	138
E. Kayıtlı Değer .....	138
F. Yatırım Değeri .....	138
G. Maliyet Değeri .....	138
H. İpotek Değeri .....	138
İ. Kullanım Değeri.....	139
J. Makul Değer .....	139
K. alışan (Faal) İşletme Değeri.....	139
L. Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri.....	139
<b>II. DEğERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....</b>	<b>139</b>
A. İçsel Faktörler.....	139
1. Fiziki Koşullar .....	140
2. Fayda .....	140
3. Kıtlık .....	140
B. Dışsal Faktörler .....	140
1. Sosyal Faktörler .....	141
2. Ekonomik Faktörler .....	141
3. Kamusal Düzenlemeler ve Kontroller .....	142
4. evre ve Fiziki Durum ile İlgili Faktörler .....	142
<b>III. TAşINMAZIN DEğERİNİ ETKİLEYEN UNSURLAR .....</b>	<b>143</b>
A. Őekil ve Büyüklük .....	143
B. Eğim .....	143
C. Kullanılabilir Alan .....	144
D. Gürültü.....	144
E. Kamusal ve Sosyal Hizmet Tesislerine Uzaklık.....	144
F. İmar Durumu ve Yapılaşma Koşulları .....	145
G. Altyapı Tesislerinden Yararlanma Olanakları.....	145
H. Manzara .....	146
İ. Ulaşım .....	146
<b>IV. TAşINMAZ DEğERLEMESİNİN TEMEL İLKELERİ .....</b>	<b>146</b>
A. Beklenti .....	147
B. Denge.....	147
C. Değişim .....	147
D. Rekabet .....	148
E. Konjonktür Dönemleri .....	148
F. İkame .....	148

G. Katkı.....	149
H. Uygunluk .....	149
İ. Arz ve Talep .....	149
J. En Verimli ve En İyi Kullanım .....	150
<b>V. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİNDEKİ RİSKLER .....</b>	<b>150</b>
A. Piyasa Riski .....	150
B. Faiz Oranı Riski.....	150
C. Satın Alma Gücü (Enflasyon) Riski .....	151
D. Erken Ödeme Riski .....	151
E. Geri Ödeme (Kredi) Riski .....	151
F. Pazarlanabilirlik / Likidite Riski .....	152
G. Finansal Risk.....	152
H. Çevresel Risk.....	152
İ. Yasal Risk .....	152
J. Yönetmel Risk.....	153
<b>VI. TAŞINMAZ DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>	<b>153</b>
A. Karşılaştırma Yöntemi.....	153
1. Karşılaştırma Yönteminde Veri Kaynakları .....	155
2. Karşılaştırma Yönteminin Kullanım Alanı .....	155
3. Karşılaştırma Yönteminde Değerleme Süreci.....	155
a. Verilerin Araştırılması ve Toplanması.....	156
b. Verilerin Doğrulanması .....	156
c. Satışla İlgili Karşılaştırma Birimlerinin Seçilmesi .....	156
d. Karşılaştırılabilir Satışların Analizi .....	157
e. Değerleme Sonucu.....	159
B. Gelir Yöntemi.....	159
1. Doğrudan (Direkt) İndirgeme Yöntemi; .....	160
2. Getiri (Yıllık Nakit Akımlarının İndirgenmesi) Kapitalizasyonu Yöntemi;.....	161
3. İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;.....	162
C. Maliyet Yöntemi .....	163
1. İkame Maliyeti Yöntemi .....	164
2. Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi .....	165
3. Toplama Yöntemi .....	165

## Dördüncü Bölüm

### HAZİNE TAŞINMAZLARININ DEĞERLEMESİ VE DEĞERLEMeye İLİŞKİN ORANLAR

<b>I. DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>167</b>
A. Ön Hazırlık.....	168
1. Taşınmaz Dosyasının İncelenmesi .....	168
2. Kurum ve Kuruluşlardan Temin Edilecek Bilgi ve Belgeler.....	168
3. Yapılara İlişkin Çalışmalar .....	169
4. İnternet Araştırması .....	170
5. Diğer Çalışmalar .....	170
B. Saha Çalışması.....	171
1. Taşınmazın Mahallinde Tespit .....	171
2. Bilirkişi Seçimi .....	171
3. Bilirkişilerle Yapılacak Görüşmede Usul .....	172
4. Bilirkişilerden Edinilecek Bilgiler .....	172
C. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	173
1. Fiili Durumun Analizi.....	173
2. Tapu Kütüğünün Analizi .....	173
3. İmar Durumunun Analizi.....	174
D. Değerleme Yöntemlerinin Seçimi.....	174
1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	174
a. Emsal Karşılaştırma Yönteminde Veri Temini.....	175
b. Emsal Karşılaştırma Yönteminde Veri Seçimi.....	176
c. Emsal Karşılaştırma Yönteminde Verilerin Değerlendirilmesi .....	176
2. Gelir Yöntemi.....	177
3. Maliyet Yöntemi .....	178
4. Diğer Yardımcı Yöntemler .....	178
E. Bedel Tespit Raporu .....	180
<b>II. HAZİNE TAŞINMAZLARININ TASARRUF ÇEŞİDİNE GÖRE BEDEL TAKDİRİ VE ORANLAR .....</b>	<b>180</b>
A. Kiralama İşlemlerinde Bedel Tespiti ve Oranları .....	180
1. Rayiç Bedel Üzerinden Bedel Takdiri .....	180
2. Harca Esas Değer Üzerinden Bedel Tespiti .....	183
B. Ecrimisil İşlemlerinde Bedel Tespiti ve Oranları .....	183
C. Satış İşlemlerinde Bedel Tespiti ve Oranları .....	186
1. Rayiç Bedel Üzerinden Bedel Tespitleri .....	186

2. Harca Esas Değer Üzerinden Bedel Tespitleri .....	190
3. Bedelsiz Devirler .....	194
D. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni İşlemlerinde Bedel Tespiti ve Oranları .....	195
1. Rayiç Bedel Üzerinde Bedel Tespiti ve Oranlar .....	196
2. Emlak Vergisine Esas Bedel Üzerinden Bedel Tespiti ve Oranlar.....	201
3. Bedelsiz İrtifak ve Kullanma İzinleri .....	204

### Beşinci Bölüm

#### UYGULAMALI DEĞERLEME ÖRNEKLERİ

<b>Uygulama Örneği 1:</b> Kira, İrtifak Hakkı ve Ecrimisil Bedeli Tespiti .....	209
<b>Uygulama Örneği 2:</b> Arsa Rayiç Bedel Tespiti .....	210
<b>Uygulama Örneği 3:</b> Arsa Rayiç Bedel Tespiti (Karşılaştırmalı İşlemler Yöntemi)....	212
<b>Uygulama Örneği 4:</b> Sanayi Arsası Rayiç Bedel Tespiti.....	213
<b>Uygulama Örneği 5:</b> Arsa Rayiç Bedel Tespiti (Karşılaştırmalı İşlemler Yöntemi)....	215
<b>Uygulama Örneği 6:</b> Arsa Rayiç Bedel Tespiti (Yapı Bedeli Üzerinden) .....	216
<b>Uygulama Örneği 7:</b> Yat Limanı Kullanma İzni Bedeli Tespiti .....	217
<b>Uygulama Örneği 8:</b> Tarla Rayiç Bedel Tespiti (Gelir Kapitalizasyon Yöntemi) .....	218
<b>Uygulama Örneği 9:</b> Yapı Maliyet Bedeli Tespiti .....	220
<b>Uygulama Örneği 10:</b> Kira Gelir Yöntemine Göre Değer Tespiti .....	220
<b>Uygulama Örneği 11:</b> Ekonomik Ömür Tespiti.....	220
<b>Uygulama Örneği 12:</b> İrtifak Hakkı Sahibine (Hak Lehdarına) Satış İşleminde Bedel Tespiti.....	221
<b>Uygulama Örneği 13:</b> İrtifak Hakkı Sahibine (Hak Lehdarına) Satış İşleminde Bedel Tespiti.....	223
<b>Uygulama Örneği 14:</b> Kompleks Çoklu Konut Değerleme Örneği.....	224
<b>Uygulama Örneği 15:</b> Daire Bedelinden Yola Çıkarak Arsa Bedeline Ulaşma.....	233
<b>Uygulama Örneği 16:</b> Asgari Levazım Bedeli Tespiti .....	234
<b>Uygulama Örneği 17:</b> Tarımsal Arazi Bedel Tespiti (Gelirin Kapitalizasyon Yöntemi).....	235
<b>Uygulama Örneği 18:</b> Ofis Bedel Tespiti.....	236
<b>Uygulama Örneği 19:</b> Kat Karşılığı İnşaat Yöntemi İle Bedel Tespiti .....	236
<b>Uygulama Örneği 20:</b> İrtifak Hakkı Sahibine Doğrudan Satış Bedeli Tespiti.....	239

### Altıncı Bölüm

#### ÖRNEK DEĞERLEME RAPORLARI

<b>I. İSKELE AMAÇLI KULLANMA İZİNİ BEDEL TESPİT RAPORU .....</b>	<b>241</b>
A. Değerlemenin Konusu .....	241
B. Değerleme Konusu Taşınmaz İlişkin Bilgiler.....	241

1. Taşınmazın Mülkiyet Bilgileri.....	241
2. Taşınmazın İmar Bilgileri .....	241
3. Taşınmaz Mahallinde Yapılan Tespit Bilgileri .....	241
C. Bedel Takdirine Yönelik İnceleme .....	242
1. Emlak Vergi Değeri .....	242
2. Daha Önce Yapılan Kıymet Takdirleri.....	242
3. Kamu Kurum Beyanları.....	242
4. Bilirkişi Beyanları .....	242
D. Bedel Takdirine Yönelik Değerlendirme .....	243
1. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler (SWOT Analizi) .....	243
2. Bedel Takdirine Yönelik Genel Değerlendirme .....	244
E. Sonuç .....	245
<b>II. SİT ALANINDA KALAN TAŞINMAZIN BEDEL TAKDİR RAPORU .....</b>	<b>245</b>
A. Değerlemenin Konusu.....	245
B. Taşınmaz ile İlgili Bilgiler .....	245
1. Taşınmazın Mülkiyet Bilgileri.....	245
2. Taşınmaz Mahallinde Yapılan Tespit.....	246
3. Taşınmazın İmar Bilgileri .....	246
C. Bedel Takdirine Yönelik İnceleme .....	246
1. Emlak Vergi Değeri .....	246
2. Daha Önce Yapılan Kıymet Takdirleri ve Emsal Kıymet Takdirleri.....	246
3. Kamu Kurum Beyanları.....	247
4. Bilirkişi Beyanları .....	247
D. Bedel Takdirine Yönelik Değerlendirme .....	247
1. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler (SWOT Analizi) .....	247
2. Taşınmazların Emlak Vergi Değerlerinin Değerlendirilmesi.....	248
3. Tüm Verilerin Değerlendirilmesi Sonucu Oluşan Nihai Değer .....	248
E. Sonuç .....	249
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>251</b>
<b>Yazar Hakkında .....</b>	<b>256</b>