

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ



This project is funded by the European Union.
Bu proje Avrupa Birliği tarafından finanse edilmektedir.
هذا المشروع تم تمويله من قبل الاتحاد الأوروبي



BELGEP

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri
Katı Atık Projesi
Geriye Dönük Sosyal Denetim

Tarih: 26.07.2022



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI




ILBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ



THE WORLD BANK
IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Proje	Ayrıntılar
İsim	Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri Katı Atık Projesi Geriye Dönük Sosyal Denetim
Kaynakça	19_1292_2-1.3
Sunulan	İLBANK Genel Müdürlüğü
Hazırlayan	 io Çevre Çözümleri Araştırma ve Geliştirme Ltd. Şti. www.iocevre.com

Bu belge, io Çevre Çözümleri Araştırma ve Geliştirme Ltd. Şti. (io Çevre) tarafından müşterinin ("Müşteri") kullanımına mahsus olmak üzere io Çevre ve Müşteri arasında mutabık kalınan ve genel olarak kabul gören danışmanlık ilkeleri ve şartnamelerine uygun olarak hazırlanmıştır. Üçüncü tarafların sağladığı ve bu belgede atıfta bulunulan hiçbir bilgi, işbu belgede aksi belirtilmedikçe, io Çevre tarafından kontrol edilmemiş veya doğrulanmamıştır. Hiçbir üçüncü taraf, io Çevre'nin önceden ve yazılı onayı olmaksızın bu belgeye güvenemez.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

İçindekiler

İçindekiler	ii
Tabloların Listesi	iii
Kısaltmalar.....	iv
Ekler.....	20
Ek 1: Anlaşma Sözleşmesi (925/11)	21
Ek 2: Anlaşma Sözleşmesi (925/12)	22
Ek 3: Anlaşma Sözleşmesi (925/13)	23
Ek 4: Anlaşma Sözleşmesi (925/14)	24
Ek 5: Anlaşma Sözleşmesi (925/16)	25
Ek 6: Kamu Arazilerinin Tahsisat Kararı.....	26
Ek 7: Mülk Sahiplerinden KBB'ye Devredilen Tapular	30
Ek 8: Şahıs Arazileri için Değerlendirme Komisyon Raporları.....	35
Ek 9: Parsel no. 925/15 hakkında Kamu Yararı Kararı	66
Ek 10: Anlaşma Toplantısına Davetiye Mektubu.....	67
Ek 11: Afşin Belediye Komitesi Kamulaştırma Kararı	68
Ek 12: Afşin Belediyesi Fiyat Tespit Komisyon Raporu.....	69
Ek 13: Mahkemeye Sunulan Banka Hesap Bilgisi.....	70
Ek 14a: Duruşma Tutanağı 1 (Parsel no. 925/15)	71
Ek 14b: Duruşma Tutanağı 2 (Parsel no. 925/15).....	72

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Tabloların Listesi

Tablo 1 Etkilenen Bölgeler	4
Tablo 2 Arazi Edinimi Tablosu.....	4
Tablo 3 Hak Matrisi.....	4
Tablo 4 Arazi Edinimi Süreci ile İlgili Mülk Sahiplerinin Değerlendirmeleri.....	14
Tablo 5 Ek Gelir Kaynakları.....	15
Tablo 6 Gelir Kaybı ile ilgili Görüşmelerin Özeti.....	16
Tablo 7 Ödemelerin Değerlendirilmesi.....	17

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Kısaltmalar

ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ŞM	Şikayet Mekanizması
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
YYP	Yeniden Yerleşim Planı
KBB	Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi
CİMER	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
DB ÇSS	Dünya Bankası Çevre ve Sosyal Standartları
TÜFE	Yerli Tüketici Fiyatları İndeksi
PUB	Proje Uygulama Birimi
PEK	Projeden Etkilenen Kişiler

1. Proje Hakkında Bilgi

Alt Projenin İsmi ve Yeri

Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri Entegre Katı Atık Projesi Kahramanmaraş İlinin Afşin, Elbistan ve Göksun İlçelerinde gerçekleştirilecektir. Proje, Afşin İlçesi'nde düzenli depolama sahası (kompostlama ve mekanik ayrıştırıcı tesisi dahil olmak üzere) inşaatı, Elbistan ve Göksun'da iki transfer istasyonu, var olan 24 atık sahasının kapatılması veya yenilenmesi ve yeni atık toplama ve transfer malzemesinin sağlanmasını içermektedir.

Kahramanmaraş Kuzey Bölgeleri Entegre Katı Atık Projesinin 3 içeriği aşağıdaki gibidir;

- Afşin Düzenli Depolama Sahası,
- Elbistan Transfer İstasyonu,
- Göksun Transfer İstasyonu.

Proje dahilinde yer değişikliği gerçekleştirilecek veya ıslah edilecek atık sahaslarının listesi ve kapama sonrası yeni atık alanının lokasyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Atık Alanının Yeri	Kapatmak için tercih edilen önlem	Yeni Yer
Nurhak İlçesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Kullar Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Tatlar Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Ekinözü İlçesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Bakış Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Büyükapalak Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Demircilik Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Doğan Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Izgın Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
İğde Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Söğütlü Mahallesi	Yer Değişikliği	Elbistan
Göksun İlçesi	Yer Değişikliği	Afşin
Altunelma Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Çoğulhan Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Tanır Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Bozhöyük Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Büyükkızılı Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Çardak Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Değirmendere Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Ericcek Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Kanlıkavak Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Taşoluk Mahallesi	Yer Değişikliği	Afşin
Elbistan İlçesi	Islah	Yerinde
Afşin İlçesi	Islah	Yerinde

Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri Entegre Katı Atık Projesi altında inşa edilecek olan Afşin Entegre Katı Atık Tesisi (düzenli depolama sahası) için gerçekleştirilen arazi edinimi faaliyetlerinin değerlendirmek için, Geriye Dönük Sosyal Denetim çalışması gerçekleştirilmiştir.

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ

	<p>Afşin Düzenli Depolama Sahası, Kahramanmaraş, Afşin İlçesi'nin Afşinbey Mahallesi'nde yer almaktadır.</p> <p>Düzenli depolama sahasının arazi edinimi süreci Belediyeler Birliği tarafından üstlenilmiş ve kamulaştırma kanunları doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Uygulama sürecinin kilit tarihleri aşağıda listelenmiştir:</p>																
Uygulamanın Kilit Tarihleri	<table border="1"><thead><tr><th>Tarih*</th><th>Özel Mülk Kamulaştırma Uygulaması</th></tr></thead><tbody><tr><td>24.07.2014</td><td>Belediyeler Birliği Toplantısı Kamulaştırma Kararı Tarihi</td></tr><tr><td>05.09.2014</td><td>Değer biçme tarihi</td></tr><tr><td>13.01.2015</td><td>Belediye Komitesi Kamulaştırma Kararı Tarihi (Bkz. Ek 11)</td></tr><tr><td>04.02.2015 09.02.2015 16.02.2015</td><td>Belediye Toplantı Salonunda anlaşma toplantıları gerçekleştirilmiştir. (Bkz. Ek 10) Mülk sahipleri ile anlaşılan uzlaşma sözleşmesi imzalanmıştır. (Bkz. Ek 1-5 Uzlaşma sözleşmeleri)</td></tr><tr><td>09.02.2015 04.03.2015</td><td>Parsel tapuları Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine devredilmiştir daha önceki sahipleri Kahramanmaraş Belediyesi ve İlçe Belediyeleri idi. (Bkz. Ek 7).</td></tr><tr><th>Tarih*</th><th>Kamu Arazisi Kamulaştırma Uygulaması</th></tr><tr><td>27.01.2018 27.09.2019</td><td>Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü Afşinbey Mahallesi'nde dört kamu arazisini 2 sene süresince tahsis etme kararını almıştır.</td></tr></tbody></table>	Tarih*	Özel Mülk Kamulaştırma Uygulaması	24.07.2014	Belediyeler Birliği Toplantısı Kamulaştırma Kararı Tarihi	05.09.2014	Değer biçme tarihi	13.01.2015	Belediye Komitesi Kamulaştırma Kararı Tarihi (Bkz. Ek 11)	04.02.2015 09.02.2015 16.02.2015	Belediye Toplantı Salonunda anlaşma toplantıları gerçekleştirilmiştir. (Bkz. Ek 10) Mülk sahipleri ile anlaşılan uzlaşma sözleşmesi imzalanmıştır. (Bkz. Ek 1-5 Uzlaşma sözleşmeleri)	09.02.2015 04.03.2015	Parsel tapuları Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine devredilmiştir daha önceki sahipleri Kahramanmaraş Belediyesi ve İlçe Belediyeleri idi. (Bkz. Ek 7).	Tarih*	Kamu Arazisi Kamulaştırma Uygulaması	27.01.2018 27.09.2019	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü Afşinbey Mahallesi'nde dört kamu arazisini 2 sene süresince tahsis etme kararını almıştır.
	Tarih*	Özel Mülk Kamulaştırma Uygulaması															
	24.07.2014	Belediyeler Birliği Toplantısı Kamulaştırma Kararı Tarihi															
	05.09.2014	Değer biçme tarihi															
	13.01.2015	Belediye Komitesi Kamulaştırma Kararı Tarihi (Bkz. Ek 11)															
	04.02.2015 09.02.2015 16.02.2015	Belediye Toplantı Salonunda anlaşma toplantıları gerçekleştirilmiştir. (Bkz. Ek 10) Mülk sahipleri ile anlaşılan uzlaşma sözleşmesi imzalanmıştır. (Bkz. Ek 1-5 Uzlaşma sözleşmeleri)															
	09.02.2015 04.03.2015	Parsel tapuları Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine devredilmiştir daha önceki sahipleri Kahramanmaraş Belediyesi ve İlçe Belediyeleri idi. (Bkz. Ek 7).															
	Tarih*	Kamu Arazisi Kamulaştırma Uygulaması															
	27.01.2018 27.09.2019	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü Afşinbey Mahallesi'nde dört kamu arazisini 2 sene süresince tahsis etme kararını almıştır.															
	<p><i>*Yukarıda belirtilen bilgiler ile ilgili belgelere Ek'lerden ulaşabilir.</i></p>																
Proje Uygulamaları ve Arazi Gereksinimleri	<p>Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri Entegre Katı Atık Projesi'nin proje bileşenleri aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Afşin'de kompost tesisi (410 ton/gün) dahil olmak üzere yeni bir düzenli depolama sahasının inşaatı ve ayrıştırma tesisi (757 ton/gün) ile Elbistan ve Göksun'da 2 transfer istasyonunun inşaatı.▪ Atık toplama malzemelerinin satın alınması (çöp konteynırları ve çöp toplama kamyonları).▪ Var olan 24 atık sahasının kapatılması. Bunların 22'sindeki atıklar, yeni atık sahasına transferi sağlanarak ıslah edilecek ve 2 atık sahası (Afşin ve Elbistan) yerinde ıslah edilecektir. <p>Düzenli depolama sahasının arazi gereksinimi 46.2 ha olarak tasarlanmıştır ve bunun 4.5 ha'ı özel mülk arazisi, kalan 41.7 ha ise tescillenmemiş maliye arazisidir. Saha çorak bir arazidir ve söz konusu alanın 4.2 ha'ı Afşin Belediyesi tarafından halihazırda atık sahası olarak kullanılmaktadır.</p> <p>Afşin Düzenli Depolama Sahası'nın inşaatı için toplam 10 parsel (6 şahıs ve 4 kamu) kamulaştırılmıştır. 6 parselin 5'i yenileme maliyetinden tazminat ödenerek daimi</p>																

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ

	<p>kamulaştırılmıştır. Yetkililerin emlak değerlendirmeleri Ek 8’de sunulmaktadır.</p> <p>Bir şahıs arazisinin sahibinin miras prosedürleri ile ilgili dava süreci yeni sonuçlandırılmıştır (Mahkeme kayıtları için Bkz. Ek 14). Piyasa fiyatları ve işlem maliyetleri dahil olmak üzere, yenileme maliyeti bloke hesaba yatırılmıştı. KBB yetkililerinden alınan bilgilere göre, KBB mahkemenin gerekçeli kararını aldıktan sonra, ödeme hak sahiplerinin hesaplarına transfer edilecektir.</p> <p>4 kamu arazisi düzenli depolama sahasına 2 senelik bir süre için tahsis edilmiştir ve projenin inşaatının başlaması durumunda, tahsis süresi faaliyet süresi boyunca uzatılacaktır.</p> <p>Ayrıca, Göksun Transfer İstasyonu’nun erişim yolu YYP’de belirtildiği üzere ormanlık araziden geçecektir.</p>
Arazi Edinimi Yöntemi	<p>Afşin düzenli depolama sahası projesi kapsamında, 6 şahıs arazisinin arazi edinimi söz konusudur ve bu mülklerin 5’i 2942 nolu Kamulaştırma Kanunu’nun 8. Maddesine göre anlaşarak kamulaştırılmıştır. Ayrıntılar “Tablo 2 Arazi Edinimi Tablosu”nda verilmiştir.</p> <p><u>Şahıs Arazileri</u></p> <p>Afşin Belediyesi 24.07.2014 tarihinde ilgili parsellerin kamulaştırılması için Belediyeler Birliği Toplantısı’nda yetki almıştır. 13.01.2015 tarihinde Belediyeler Birliği kararı ile kamulaştırma süreci başlatılmıştır.</p> <p>Kamulaştırma Kanunu’nun 8 ve 11. Maddelerine göre, arazilerin değerleri “Fiyat Belirleme Komisyonu” tarafından belirlenmiştir.</p> <p>Afşin Belediyesi mülk sahiplerini anlaşma toplantısına çağırılmıştır (Bkz. Ek 10). Toplantılar 04.02.2015, 09.02.2015 ve 16.02.2015 tarihlerinde Belediye Toplantı Salonunda gerçekleştirilmiştir. Beş parselin pay sahipleri ve/veya resmi temsilcileri toplantıya katılmış, bilgilendirilmiş ve müzakere edilmiş sözleşmeyi imzalamışlardır (Bkz. Anlaşma Sözleşmeleri Ek 1-5).</p> <p>09.02.2015, 24.02.2015 ve 04.03.2015 tarihlerinde parsel tapuları, bir önceki sahipleri olan Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri’nden Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliği’ne devredilmiştir, (Bkz. Ek 7).</p> <p><u>Kamu Arazileri</u></p>

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 27.01.2018 ve 27.09.2019 tarihli yazılar ile Afşinbey Mahallesi'ndeki dört kamu arazisini 2 sene boyunca tahsis etme kararı almıştır (Bkz. Ek 6). Gerekmesi durumunda ilgili kuruluşlardan uzatma talebinde bulunulacaktır.
--	---

Tablo 1 Etkilenen Bölgeler

Kahramanmaraş - Afşin Entegre Katı Atık Projesi			
	Toplam Etkilenen Alan	Etkilenen Özel Mülkler	Etkilenen Kamu Arazileri
Arazi Edinimi için Proje Alanı*	46.2 ha	4.5 ha	41.7 ha
Parsel Sayısı	10 parsel	6 parsel	4 parsel
Arazi Edinimi Yöntemi		Daimi kamulaştırma	Tahsisat

Tablo 2 Arazi Edinimi Tablosu

Proje bileşeni	Alınan Parseller	Mülkiyet	Mülk Sahibi Sayısı	Kullanıcı Sayısı	Etki Türü	Tazminat Yöntemi
Afşin Katı Atık Tesisi	925/11 925/12 925/13 925/14 925/16	Şahıs arazisi	23	1	Arazinin Daimi Kaybı	Anlaşma yoluyla yenileme maliyetine tazminat ödemesi ile kamulaştırılmıştır.
Afşin Katı Atık Tesisi	925/15	Şahıs arazisi	101 mirasçı	0	Arazinin Daimi Kaybı	Yenileme ücreti bloke hesaba yatırılmıştır. KBB mahkemenin gerekçeli kararını aldıktan sonra, ödeme hak sahiplerinin hesaplarına transfer edilecektir.
Afşin Katı Atık Tesisi	623/1 623/2 623/3 925/17	Kamu Arazisi	-	1	Tahsisat	Tahsis edildi

2. Hak Matrisi

Parsellerin arazi edinimi, söz konusu Geriye Dönük Sosyal Denetim Raporu'nun konusu olan, 2015 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak, düzenli depolama tesisi henüz bölgede inşa edilmediği için, hak matrisi hem geçmişte tamamlanmış kamulaştırmaları ve arazilerin mevcut kullanımını temel alarak gelecek tazminatları içermektedir.

Tablo 3 Hak Matrisi

Etkilenen Kategoriler	Haklar
Arazi mülkiyetinin kaybı	Tam yenileme maliyeti <i>(Yetkililerin Ek 8'de bulunan emlak değerlendirmelerine göre mülk sahiplerine tam yenileme bedelleri (piyasa fiyatları + işlem maliyetleri) ödenmiştir.)</i>
Kısmi arazi kaybı	Tam yenileme maliyeti <i>(Projede kısmi arazi kaybı olmamıştır)</i>
Yapılar (evler dahil olmak üzere) ve arazide bulunan diğer demirbaşlar (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.)	Tam yenileme maliyeti <i>(Arazilerde yapı veya ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb. gibi demirbaşlar bulunmamaktadır.)</i>

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

Mahsuller, ağaçlar ve diğer toprak temelli ürünler	Mahsul değeri (piyasa fiyatları) ve mahsul için gerçekleştirilen yatırım bedeli (girdi, işçilik, ağaçların yaşı). Kamulaştırılan arazilerde hala tarımsal faaliyetler bulunmaktadır. İnşaat başlamadan önce var olan mahsullerin tazminat bedeli sahiplerine ödenecektir.
Arazilerinin %10'undan fazlasını kaybeden mülk sahipleri	Arazilerinin %10'undan fazlasını kaybeden mülk sahiplerinin temel gelir kaynaklarının tarım olmadığı tespit edilmiştir.


3. Özel Mülk Sahiplerinin Arazi ve Demirbaş Envanteri (Tamamıyla Rızaları ile Satın Alınmıştır)

3.1. Özel Mülk Sahiplerinin Arazi ve Demirbaş Envanteri (Kamulaştırma)

Kamulaştırma 1 Parsel No 925/11

Sahiplerin İsimleri	Kazım Tunç Cuma Tunç Hamit Tunç Hacer Aşık Nuriye Müftüoğlu Şeniz Böke Gülbeden Kırıcı
Araziyi Kullanan	2015 yılından sonra İsmet Yağcı araziye gayri resmi olarak kullanmaya başlamıştır. Araziyi 2015-2017 seneleri arasında kullanmıştır.
Parsel No	925/11
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Bileşeni	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı: 14.502,38 m ²
Arazi Edinimi Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Arazi Edinimi Yöntemi	Anlaşmalı satın alım (Bkz. Anlaşma Protokolü Ek 1)
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Tarım arazisi
Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	750 ha; 1.9 %
Malikin toplam arazisi: proje için alınan %	70.5 ha; 20.6 %
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Edinilen arazide tanımlanan demirbaş yoktu. Mahsul tazminatı söz konusu değildi. Kullanıcı İsmet Yağcı araziye 2 sene boyunca ekstra gelir elde etmek için kullandığını ve bu sene nadas dönemi olduğundan hasat ekmeceğini ifade etti.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından gayri resmi kullanılması durumunda belirtin	Arazide bir gayri resmi kullanıcı tespit edilmiştir. Gayri resmi kullanıcı, komşu parsellerin sahibi ve aynı zamanda kullanıcısıdır. Kendi arazisine yakın olan bu araziye 2015-2017 yılları arasında kullanmaya karar vermiştir.
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Gayri resmi kullanıcının arazide demirbaş, ağaç, mahsul vb. yoktur.
Arazi temelli faaliyetin arazi sahibi için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Kazım Tunç'tan elde edilen bilgilere göre, arazi temelli faaliyetler mülk sahibi için önemli bir gelir kaynağı değildir. Mülk sahibinin temel geçim kaynakları emeklilik maaşı ve kendi işlerinde sağladığı kazançlardır. Pay sahipleri, 56 ha arazide ortak tarım çalışmalarını gerçekleştirerek gelir elde etmektedirler.
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	İsmet Yağcı'dan elde edilen bilgilere göre, kendisi komşu parselin kullanıcısı ve sahibidir ve tarım onun için temel gelir kaynağıdır. Yağcı'nın 750 ha arazide tarımsal faaliyeti bulunmaktadır ve 925/11 nolu parseli boş olduğu için ektiğini ifade etmiştir. Bu sene hasat dönemi olduğundan araziye ekmeceğini ifade etti.
Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	94.265,47 TL (işlem tutarı dahil)
Teslim tarihi	04.02.2015
Arazi sahibinin gelirindeki etki	Arazi sahiplerinden, parsellerinin %10'undan fazla kaybedenler arasında yer almaktadır. Ancak, arazi parsel sahipleri için tek gelir kaynağı değildir. Arazinin daimi kaybı için tazminat ödemesi yenileme değerinden yapılmıştır, sonuç olarak arazi sahiplerine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenmiştir.
Kullanıcının gelirindeki etki	Kullanıcı, tarım için toplam 750 ha'dan daha fazla araziye sahiptir ve gelir kaynağının düzenli depolama sahası inşaatından etkilenmeyeceğini ifade etmiştir. Araziyi geçici olarak kullandığını, çünkü komşu parselin sahibi olduğunu ve tarımsal faaliyette bulunduğunu ifade etti. Söz konusu parselin bu sene nadas dönemi olduğundan kullanmayacağını belirtmiştir.
	
Fotoğraf 1 Parsel 925/11	
Kamulaştırma 2 Parsel No 925/12	
Sahiplerin İsimleri	4 Arazi Sahibi

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

Araziyi Kullanan	Arazi sahibi ve eşi ile yapılan telefon görüşmesinde, 2015 senesinde arazide kullanıcı olmadığı ifade edilmiştir. Bugün de kullanıcı bulunmamaktadır.
Parsel No	925/12
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Unsuru	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı: 7.271,19 m ²
Arazi Edinimi Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Arazi Edinimi Yöntemi	Anlaşmalı satın alım (Bkz. Anlaşma Protokolü Ek 1)
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Yok
Sahibi/Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	Toplam arazi varlığı ile ilgili bilgiye ulaşamamıştır. Yatırım için bazı araziler vardır. Gül Taşyürek Afşin'in Yeşilyurt Mahallesi'nde yaşamaktadır. Diğer mülk sahipleri başka şehirler ve köylerde yaşamaktadır. Tarımsal arazi kullanımı yoktur. Temel geçim kaynağı maaş ve emeklilik maaşdır.
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Alınan arazide tanımlanan demirbaş yoktur. Arazide yapı veya diğer demirbaş veya üretim demirbaşı yoktur (kuyular, çitler, ağaçlar, mahsuller, vb.)
Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından kullanılması durumunda belirtin	Yok
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Yok
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Gül Taşyürek ve eşinden elde edilen bilgiler doğrultusunda, toprak temelli faaliyetler gelir kaynakları değildir.
Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	47.262,74 TL (işlem tutarı dahil)
Teslim tarihi	09.02.2015
Sahibinin gelirindeki etki	Arazi sahiplerinden, parsellerinin %10'undan fazla kaybedenler arasında yer almaktadır. Ancak, arazi parsel sahipleri için gelir kaynağı değildi. Arazinin daimi kaybı için tazminat ödemesi yenileme değerinden yapılmıştır, sonuç olarak arazi sahiplerine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenmiştir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ



Fotoğraf 2 Parsel 925/12

Kamulaştırma 3 Parsel No 925/13	
Sahiplerin İsimleri	İsmail Güldağ
Araziyi Kullanan	Arazi sahibi ile yapılan telefon görüşmesinde, arazinin 2005 senesinden beri zaten atık sahası olarak kullanıldığı ifade edilmiştir. Bu durumda herhangi bir kullanım bulunmamaktadır.
Parsel No	925/13
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Unsuru	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı: 3.789,40 m ²
Arazi Edinimi Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Arazi Edinimi Yöntemi	Anlaşmalı satın alım (Bkz. Anlaşma Protokolü Ek 3)
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Yok
Sahibi/Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	38.8 ha; 9.8 %
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Arazide etkilenen yapı veya diğer demirbaş veya üretim demirbaşı yoktur (kuyular, çitler, ağaçlar, mahsuller, vb.)
Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından kullanılması durumunda belirtin	Yok
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Yok
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Arazini tek sahibinin temel gelir kaynağı emekli maaşıdır. İsmail Güldağ'dan elde edilen bilgiye göre toprak temelli faaliyet onun için ikinci bir gelir kaynağıdır.
Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	24.631,10 TL (işlem tutarı dahildir)

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

Teslim tarihi	04.02.2015
Sahibinin gelirindeki etki	Tarım temel geçim kaynağı değildir ve arazisinin %10'undan daha az bir kaybı vardır. Ancak, arazisinde atık olmaması durumunda kullanabileceğini ifade etmiştir. Arazinin daimi kaybı için tazminat ödemesi yenileme değerinden yapılmıştır, sonuç olarak arazi sahibine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenmiştir ve İsmail Güldağ arazinin tek sahibidir.
Kamulaştırma 4 Parsel No 925/14	
Sahiplerin İsimleri	Arazi Sahibi
Araziyi Kullanan	Kullanıcı yok
Parsel No	925/14
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Unsuru	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı: 4,836.98 m ²
Arazi Edinimi Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Arazi Edinimi Yöntemi	Anlaşmalı satın alım (Bkz. Anlaşma Protokolü Ek 4)
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Yok
Sahibi/Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	16 ha; 30%
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Arazide etkilenen yapı veya diğer demirbaş veya üretim demirbaşı yoktur (kuyular, çitler, ağaçlar, mahsuller, vb.)
Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından kullanılması durumunda belirtin	Yok
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Yok
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Şakir Tan'dan elde edilen bilgiye göre, toprak temelli faaliyet onun için bir gelir kaynağı değildir. Kendi işinde çalıştığını ifade etmiştir. Geçmişte düzenli tarımsal faaliyette bulunduğu (2010'dan önce), ancak şu anda evde tüketim amaçlı tarımsal faaliyet yürüttüğünü ifade etti.
Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	31.440,37 TL (işlem tutarı dahildir)
Teslim tarihi	04.02.2015
Sahibinin gelirindeki etki	Mülk sahibi arazisinin %10'undan fazlasını kaybetmiştir ancak arazi, parselin tek sahibi için bir gelir kaynağı değildir. Arazi sahibi araziyi yatırım amacı ile aldığını ifade etmiştir. Ancak, arazi fiyat artışının beklentisini karşılamadığını belirtmiştir. Arazinin daimi kaybı için tazminat ödemesi yenileme değerinden yapılmıştır, sonuç olarak arazi sahibine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenmiştir. Ancak, Şakir Tan kredi borcunu aldığı tazminat miktarı ile ödemiştir. Toprak sahibi olarak devletten alınan tarımsal destekler de azalmıştır. Geliri etkilenmiştir, dolayısıyla farklı işler yapmış olan Şakir Tan'a iş teklifinde bulunulabilir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ



Fotoğraf 3 Parsel 935/14

Kamulaştırma 5 Parsel No 925/16	
Sahiplerin İsimleri	9 Mülk Sahibi
Araziyi Kullanan	Diğer pay sahiplerini de temsilen, Mülk Sahibi ile yapılan görüşmede, 2015 senesinde arazide kullanıcı bulunmadığı bildirildi. 2020 senesinde de olmadığını bildirdi. Mülk sahipleri başka bir ilçenin mahallesinde yaşamaktadır.
Parsel No	925/16
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Unsuru	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı:6.465,60 m ²
Arazi Edinimi Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Arazi Edinimi Yöntemi	Anlaşmalı satın alım (Bkz. Anlaşma Protokolü Ek 4)
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Yok
Sahibi/Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	Ailesinin sahip olduğu toplam arazi miktarının tam miktarını belirtemeyeceğini ifade etmiştir, ancak kayıp miktarının sahip olduğu arazi miktarının %10'dan az olduğunu belirtmiştir.
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Arazide etkilenen yapı veya diğer demirbaş veya üretim demirbaşı yoktur (kuyular, çitler, ağaçlar, mahsuller, vb.).
Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından kullanılması durumunda belirtin	Yok
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Yok
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Arazi pay sahiplerinden olan Mehmet Hanifoğlu'ndan elde edilen bilgilere göre, toprak temelli faaliyet pay sahipleri için bir gelir kaynağı değildir.

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**

Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	42.026,4 TL (işlem tutarı dahildir)
Teslim tarihi	04.02.2015
Sahibinin gelirindeki etki	Arazide gelir sağlayacak bir faaliyet veya demirbaş bulunmamaktadır. Parsel sahipleri için arazi bir gelir kaynağı değildir. Hanifoğlu tarım faaliyetlerini aile geleneği olduğu için devam ettiklerini ve pay sahiplerinin gelir kaynaklarının kendi işlerine sahip olmaları ve emekli maaşları olduğunu ifade etti. Arazinin daimi kaybı için tazminat ödemesi yenileme değerinden yapılmıştır, sonuç olarak arazi sahibine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenmiştir.



Fotoğraf 4 Parsel 925/16

Kamulaştırma 6 Parsel No 925/15	
Sahiplerin İsimleri	1937 senesinde vefat eden mülk sahibinin 101 mirasçısı vardır. Pay sahiplerinden birisi 925/16 nolu parselin pay sahiplerinden birisidir.
Araziyi Kullanan	Kullanıcı bulunmamaktadır. Pay sahiplerinden birisi geçmişte fakir kişilerin bazen tarımsal faaliyette bulduklarını ancak günümüzde bu şahısların işçi olarak başka yerlere gittiklerini ifade etti. Belediye çevre parsellere atık bıraktığı için, 2015 senesinden bu yana arazide tarımsal faaliyette bulunmak için uygun bir alan yoktur.
Parsel No	925/15
Yer	Afşinbey Mahallesi, Afşin İlçesi, Kahramanmaraş İli
Etkileyen Proje Unsuru	Afşin Düzenli Depolama Sahası
Proje Unsuru: Alan(lar) / alınan (ha) arazi (ler)	Edinilen arazi miktarı:8.794,69 m2
Kamulaştırma Oranı	100% (tüm parsel kamulaştırılmıştır)
Kamulaştırma Yöntemi	Anlaşma yolu ile alınmıştır, ancak mülk sahiplerinin belirlenmesi ile ilgili dava yeni sonuçlanmıştır (Bkz. Ek 14 Duruşma tutanakları). Yenileme maliyeti banka hesabına yatırılmıştır (bloke ve faiz işleyecek şekilde) (Mahkemeye sunulan banka bilgileri ile ilgili yazı Ek 13'tedir). KBB gerekçeli kararı aldıktan sonra ödeme hak sahiplerinin hesaplarına yatırılacaktır.
Arazi Özellikleri: mera, tarımsal, konut, vb.	Yok

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Sahibi/Kullanıcının toplam arazisi (ha); proje için alınan %	Sahip olduğu toplam arazi miktarının tam miktarını belirtemeyeceğini ifade etti, ancak kayıp miktarının sahip olduğu arazi miktarının %10'dan az olduğunu belirtti.
Etkilenen yapıların veya arazide bulunan diğer demirbaşların (ahırlar, barakalar, kuyular, çitler, vb.) envanteri	Arazide etkilenen yapı veya diğer demirbaş veya üretim demirbaşı yoktur (kuyular, çitler, ağaçlar, mahsuller, vb.).
Arazinin kiralanması veya başka bir taraf tarafından kullanılması durumunda belirtin	Yok
Gayri resmi kullanıcının etkilenen demirbaş, ağaç, mahsul vb. olması durumunda belirtin	Yok
Arazi temelli faaliyetin kullanıcı için önemli bir gelir kaynağı olması durumunda belirtin	Arazinin paydaşlarından birisi olan Mehmet Hanifoğlu'ndan elde edilen bilgilere göre, toprak temelli faaliyet pay sahipleri için bir gelir kaynağı değildir. Aile geleneklerini devam ettirmek için tarımla ilgilendiklerini belirtti. Kendisinin mesleği araba tamirciliğidir.
Ödenen Tazminat (işlem tutarını ekleyin)	Henüz ödeme yapılmamıştır. Ödeme bloke hesaptadır.
Teslim tarihi	Mahkemenin gerekçeli kararından sonra teslim edilecektir.
Sahibinin gelirindeki etki	Arazinin mirasçılarında birisi olan Mehmet Hanifoğlu, araziye Belediyeye satmaya çalıştıklarını ancak dava yüzünden tazminat alamadıklarını ifade etti. Dava süresince paranın vadede olmasından zaman süresince, ödeme tasarruf/faiz hesabına alındığından değer kaybetmemiştir (Bkz. Ek 13). Arazi sahibine başka yerden arazi satın alacak kadar tazminat ödenecektir.



Fotoğraf 5 Parsel 925/15

3.2 Arazi Edinimi Gerçekleştirilen Kamu, Ortak Kullanım veya Devlet Arazi Envanteri	
Alınan arazi/parsel miktarı (ha)	623/1 - 240,840.50 m ² 623/2 - 144,521.09 m ² 623/3 - 98,691.07 m ² 925/17 - 47,600.24 m ²

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Arazi Türü/kullanımı: Orman, otlama alanı, diğer	Ham toprak
Sahip: Devlet, topluluk, diğer. Yapılar veya demirbaşlar.	Maliye
Kullanıcılar	Parsel no 623/1'de yaklaşık 10775 m ² alanda ekilmiş bir tarla bulunmaktadır. Toplam arazinin %5'i gayri resmi kullanıcı tarafından tarımsal faaliyet için kullanıldığı gözlemlenmiştir. Yerel halk ve muhtar ile yapılan görüşmeler sonucunda gayri resmi kullanıcıların aynı zamanda proje dışında bulunan komşu araziye de tarımsal faaliyet için kullandıkları tespit edilmiştir. Projenin kamulaştırma etkisi gelir kaynaklarını çok sınırlı derecede etkilediği tespit edilmiştir.
Arazi kullanıcılarındaki etkileri azaltmak için tazminat, arazinin devri veya diğer önlemler. Önlemleri ve teslimat tarihini belirtin.	İnşaat öncesi gayri resmi kullanıcıya mahsul ödemesi alternatif bir iyileştirme önlemi olacaktır. 2019 mahsul fiyatlarını göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu fiyat 352,97 TL / dönüm'den aşağı olmamalıdır. (Bkz. Ek 8). Söz konusu kişinin proje yüzünden gelir kaynaklarının %10'undan fazlasını kaybetmeleri durumunda, kişiye veya aile bireyine proje tesisinde KBB tarafından iş imkanı sağlanmalıdır.
	
Fotoğraf 6 Parsel 925/17	Fotoğraf 7 Parsel 623/1

4.Görüşmeler, İletişim ve Şikayetlerin Yönetimi ve Uygulama Konuları

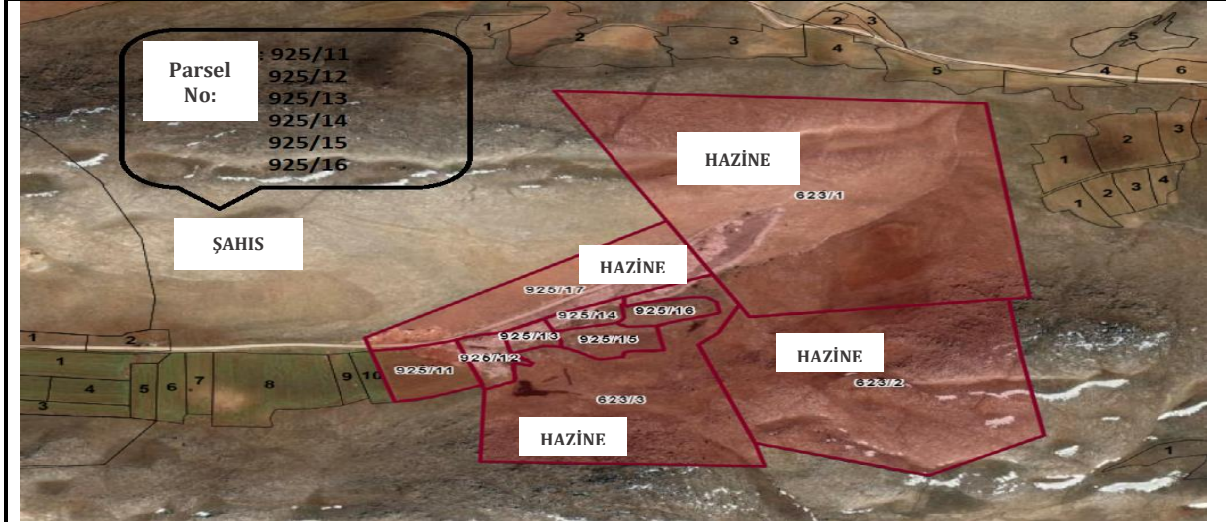
Önceden Yapılmış Görüşmeler, İletişim ve Şikayetlerin Yönetimi:

KBB proje faaliyetleri ve arazi edinimi ile ilgili birçok paydaş ile web siteleri vasıtası ile bilgilendirme ve görüşme gerçekleştirmektedir. Arazi edinimi ile ilgili yasal süreç yazılı ve yüz yüze görüşmeler ile paylaşılmıştır. Ancak, şimdiye kadar arazi ile ilgili konular ve Proje eylemlerinin görüşme, kayıt alma, takip etme ve raporlaması ile ilgili yapılabilecek bir sistem geliştirilmemiştir.

Görüşme süresince, Afşin Belediyesi tarafından beş parselin mülk sahiplerine resmi bir yazı (Bkz. Ek 10) gönderilmiş ve yasal hakları bildirilmiş ve yüz yüze görüşmeye davet edilmişlerdir. Afşin Belediyesi kamulaştırma sürecinin danışmanlık faaliyetlerinde ana temasıdır. Söz konusu görüşme ve bilgilendirme toplantılarından sonra, sözleşmeler mülk sahipleri tarafından imzalanmıştır. (Bkz. Ek 1-5 Anlaşma Sözleşmeleri).

Görüşmeler Belediye Toplantı Salonunda 04.02.2015, 09.02.2015 ve 16.02.2015 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

Mülk sahipleri ile gerçekleştirilen telefon görüşmeleri esnasında, 2014 senesinde yapılan kamulaştırmadan önce mülk sahipleri ve kullanıcılar arazilerinin çevresindeki atıklardan şikayetçi olmuşlardır, çünkü özel mülkler kamu arazilerinin arasında kalmıştı. Kamu arazileri atık sahası olarak kullanılırken, atıklar şahıs arazilerine de yayılmıştı. Bu sebepten, Belediye özel mülkleri kamulaştırarak arazileri atık sahası olarak kullanmaya ve mülk sahipleri/kullanıcılar tarafından dile getirilen sorunları çözümlenmek istemişlerdir (Bu konu ile ilgili yazılı bir şikayet bulunmamaktadır).



Şekil 1 Kamu Arazileri Arasında Etkilenen Özel Mülkler

Afşin Entegre Katı Atık Projesi Geriye Dönük Sosyal Denetim görüşmeleri;

2015 senesinde tamamlanan kamulaştırma hakkında ayrıntılı bilgi elde etmek ve denetlemek için geriye dönük sosyal denetim çalışması gerçekleştirilmiştir. Farklı kaynaklardan daha fazla bilgi edinmek için farklı teknikler kullanılmıştır;

- 2019 Aralık ayına kadar mülk sahiplerini tanımlamak ve belirlemek için masa başı çalışmaları gerçekleştirilmiştir,
- Masa başı çalışmalarından sonra, “yüz yüze” görüşmeler ve “saha çalışmaları” organize edilmiştir ve 29 Aralık 2019 tarihinde dokümanite edilmiştir,
- Ocak 2020 tarihine kadar 5 mülk sahibi ve 1 kullanıcı ile telefonla ayrıntılar ile ilgili görüşülmüştür,
- Kurumlardan resmi yazılar ve kamulaştırma süreçleri ile ilgili ayrıntılar alınmıştır.

Kamulaştırılan şahıs arazileri kamu parselleri arasında kalmışlardır. Kamu arazileri atık sahası olarak kullanılırken, atıklar özel mülklere yayılmıştır. Bu durumda, mülk sahipleri ve kullanıcılar belediyeye atık ile ilgili şikayetlerini dile getirmişlerdir. Belediye özel mülkleri kamulaştırarak arazileri atık sahası olarak kullanmış ve mülk sahipleri/kullanıcılar tarafından dile getirilen sorunları çözümlenmişlerdir. (Bu konu ile ilgili yazılı bir şikayet bulunmamaktadır).

Afşin Entegre Düzenli Depolama Tesisi projesi kapsamında, kamulaştırılmış 6 bireysel demirbaş bulunmaktadır ve bu demirbaşlardan 5'i 2942 Nolu Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre kamulaştırılmıştır.

8. Madde'nin kamu kuruluşları için uygulanması zordur, ancak mülk sahiplerinin katılımını sağlayacak en yüksek oranlı yöntemdir.

Kamu ve özel sektördeki yatırım projelerinin kamulaşturmaları için, ilgili kurum vasıtası ile kamulaştırma kararı vermek çok önemlidir. Bu kararı vermek için izni olan birkaç yetkili vardır. Bu bağlamda, söz konusu projede Belediyeler Birliği Kamulaştırma Kararı (24.07.2014) ve Belediye Komite Kararı (13.01.2015) vardır.

Kamulaştırma kararını mülk sahiplerine bildirme ve ulaştırma ile ilgili veya anlaşma toplantısına çağırma sorun yaşanmamıştır. Her parselden bir kişi ile yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler tabloda sunulmuştur.

Tablo 4 Arazi Edinimi Süreci ile İlgili Mülk Sahiplerinin Değerlendirmeleri

Parsel no	Sahada Görüşme	İhbarın Ulaştırılması	Anlaşma için Davetiye	Arazi Edinimi Süreci
925/1	Kazım Tunç	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır. Anlaşma sağlanmıştır.
925/12	Gül Taşyürek ve eşi	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır. Anlaşma sağlanmıştır.
925/13	İsmail Güldağ	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Anlaşmalı sözleşme mülk sahibi tarafından imzalanmıştır. Ancak, “kamulaştırmadan önce atıkların arazisine verilen zararların telafi edilmediğini” belirtilmiştir. Ödenen kamulaştırma bedelinin piyasa fiyatlarından daha yüksek olmasından ötürü, araziye verilen zararın telafi edildiği varsayılabilir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

9 5/14	Şakir Tan	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Anlaşmalı sözleşme mülk sahibi tarafından imzalanmıştır. Ancak, kamulaştırmadan önce atıkların arazisine verdiği zararların telafi edilmediği belirtildi. Ödenen kamulaştırma bedelinin piyasa fiyatlarından daha yüksek olmasından ötürü, araziye verilen zararın telafi edildiği varsayılabilir.
925/15	Mehmet Hanifoğlu	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	"Kamulaştırma sürecinin çok uzun sürdüğünü" (dava) iddia etti. Dava konusu miras ile ilgili olduğundan kamulaştırma yasal süreci ile alakalı değildir.
925/16	Mehmet Hanifoğlu	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır.	Belirtilen bir sorun olmamıştır

Kaynak: Geçmişe dönük sosyal saha çalışması, 2020

Özel Mülk sahiplerinden elde edilen Arazi Envanter ve Demirbaş kaynakları altında gelir kaynakları değerlendirmesi sunulmuştur. Bu değerlendirme, arazi edinimi etkisi ile ilgili genel izlenimleri değerlendirmek için de uygun olacaktır. (Bkz. Tablo 5)

Tablo 5 Ek Gelir Kaynakları

Parsel no	Sahada Görüşme	Hak Sahipliği Durumu	Ana Gelir Kaynağı	Ek kaynaklar?	Tarımsal Faaliyetin Türü	Toplam arazinin kamulaştırılan yüzdesi
925/11	Kazım Tunç	Paydaş	Mülk sahiplerinin temel geçim kaynağı emeklilik maaşı ve serbest meslek	Paydaşlar 56 ha'da ortak tarımsal faaliyette bulunarak gelir elde etmektedir.	İkincil gelir kaynağı	%20,6
	İsmet Yağcı	Gayri resmi kullanıcı	Tarım	Yok	Kendisine ait 750 ha arazi ile birlikte ana gelir kaynağı	%1,9
925/12	Gül Taşyürek	Paydaş	Mülk sahiplerinin temel geçim kaynağı emeklilik maaşı ve serbest meslek	Yok	Evde tüketim için başka bir köyde tarımsal faaliyet	%10'dan fazla
925/13	İsmail Güldağ	Arazi sahibi	Parselin tek mülk sahibinin geçim kaynağı emeklilik maaşı	Toprak temelli faaliyetler onun için bir gelir kaynağı idi.	İkincil gelir kaynağı	%9,8
925/14	Şakir Tan	Arazi sahibi	Mülk sahiplerinin temel geçim kaynağı emeklilik maaşı ve serbest meslek	Geçici / mevsimsel küçük çaplı üretim	Evde tüketim	%30
925/15	Mehmet Hanifoğlu	Paydaş	Mülk sahiplerinin temel geçim kaynağı emeklilik maaşı ve serbest meslek	Tarım	Geleneksel	%10'dan az
925/16						

Kaynak: Geçmişe dönük sosyal saha çalışması, 2020

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Altı parsel sahibi, kullanıcı ve Değerlendirme Komisyon Raporları'ndan (Ek 8) elde edilen bilgiler doğrultusunda değerlendirmelerin özeti Tablo 6'da sunulmuştur.

Tablo 6 Gelir Kaybı ile ilgili Görüşmelerin Özeti

Parsel no	Görüşülen kişi	Hak Sahipliği Durumu	2015 senesinde kullanıcı var mıydı?	Günümüzde kullanıcı var mı?	Mülk sahibinin gelir kaybı	Kullanıcının gelir kaybı
925/11	Kazım Tunç	Paydaş	Evet (Kazım Tunç)	Evet (İsmet Yağcı)	Hayır. Arazinin daimi kaybı için ödenen tazminat yenileme maliyetinden hesaplanmıştır.	Hayır. Kullanıcının 750 ha'dan fazla arazide tarımsal faaliyeti var. Bu sene nadas süresi olduğu için ekmeyecek.
	İsmet Yağcı	Kullanıcı				
925/12	Gül Taşyürek	Paydaş	Yok	Yok	Hayır. Toprak temelli faaliyet mülk sahibi için bir gelir kaynağı değildir.	Kullanıcı yok
925/13	İsmail Gölbaş	Mülk sahibi	Yok	Yok	Hayır. Arazinin daimi kaybı için ödenen tazminat yenileme maliyetinden hesaplanmıştır.	Kullanıcı yok
925/14	Şakir Tan	Mülk sahibi	Evet	Yok	Hayır. Ancak, Şakir Tan tazminat ödemesiyle borç kapattı. Farklı işlerde çalışmış olan Şakir Tan'a iş imkanı tanınabilir.	Hayır. Kullanıcılar tarımsal faaliyetlerine devam etmiyorlar. İşçi olarak çalışmaya başladılar.
925/15	Mehmet Hanifoğlu	Paydaş	Evet	Yok	Hayır. Ödeme faizde olduğundan senelerin kaybı önlenmiştir. Mülk sahiplerine başka bir yerden arazi alacak kadar tazminat ödenmiştir.	Hayır. Kullanıcılar tarımsal faaliyetlerine devam etmiyorlar. İşçi olarak çalışmaya başladılar.
925/16	Mehmet Hanifoğlu	Paydaş	Yok	Yok	Hayır. Arazinin daimi kaybı için ödenen tazminat yenileme maliyetinden hesaplanmıştır ve toprak temelli faaliyet kayda değer bir gelir kaynağı sağlamaktaydı.	Kullanıcı yok

Kaynak: Geçmişe dönük sosyal saha çalışması, 2020

Hassas PEK'lerin Tanımlanması

Hassas PEK'lerin tanımlanması için muhtarlar ile görüşülmüş ve bölgedeki hassas gruplar tespit edilmiştir. Sosyal mevcut durum çalışmaları kapsamında hassas gruplar bu şekilde tanımlanacaktır: mülteciler, düşük gelirli gruplar, kadınlar ve kadın tarafından yönetilen evler, zihinsel ve fiziksel engelli kişiler ve okuma yazması olmayanlar.

Gayri resmi kullanıcılar:

İsmail Yağcı'nın, tanımlanan iki gayri resmi kullanıcılardan birisi, çok miktarda arazisi vardır ve gelir kaybetmeyecektir. Tazminat ve iyileştirme önlemleri uydu görüntülerinde gözlemlenen 623/1 nolu parselde tarımsal faaliyet yürüten diğer gayri resmi kullanıcı için önerilmektedir.

Hassas PEK'ler:

Parsel kullanıcı/sahipleri arasında hassas kişiler bulunmamaktadır. Arazi edinimi sürecinde kadınlar kendilerini temsil edebilmişlerdir.

Çöp Toplayıcılar:

Geçmişe Dönük Sosyal Denetim çalışması esnasında çöp toplayan kimseye rastlanmamıştır. Muhtardan alınan bilgilere dayanarak, kendi köylerinde yaşayan ve proje alanında çöp toplayan kimse bulunmamaktadır. Çöp toplayanların atık sahasına giriş izinleri bulunmamaktadır.

Bekleyen konular (mülkiyet konuları, mahkeme veya diğer yasal süreçler, ödeme gecikmeleri, diğer)

Kamu yararı için kamulaştırılmasına karar verilen (Bkz. Ek 9) Parsel no 925/15 ile ilgili dava Kasım 2019 tarihinde devam etmekteydi. Vefat eden mülk sahibinin işlemleri tamamlanmadığı için dava süreci başlamıştır. Dava masrafları Afşin Belediyesi tarafından karşılanmıştır. Kamulaştırma bedeli banka hesabına yatırılmıştır ve bloke hesapta

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

bulunmaktadır. Dava sonuçlanmıştır ancak gerekçeli karar henüz duyurulmamıştır. Gerekçeli karar çıktığında mülk sahipleri ödemelerini bankadan alabileceklerdir.

Kamulaştırma masrafları ile ilgili sorun çıkıp çıkmadığına dair bir sorgulama yapılmıştır ve hiçbir problem ile karşılaşılmamıştır. Afşinbey Mahallesi'nde bulunan parsel no 925 / 11-12-13-14-15-16, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Temel Altyapı Hizmetleri adına 09.02.2015 tarihinde kamulaştırılmıştır.

Kamulaştırma bedeli birim fiyatı 6,50 TL /m² olarak hesaplanmıştır. Kamulaştırılmaya konu arazi 2015 fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL / m² olduğu tespit edilmiştir.

2015 itibari ile piyasa şartlarına göre kamulaştırma değerinin yaklaşık %19 değer kazandığı gözlemlenmiştir. Projenin bir kamu projesi olmasından dolayı, kamulaştırma bedelinin piyasa fiyatının üstünde olduğu tespit edilmiştir. Bu şekilde belediye atıkların arazinin etrafında verdiği hasarlar da telafi etmiştir.

DB ESS5 gereklilikleri doğrultusunda, proje ile ilgili 2015 yılında gerçekleştirilen kamulaştırmanın hassas gruplar üzerinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Uzman görüşlerine göre kamulaştırma bedeli yenileme bedeline göre hesaplanıp ödenmiştir. Mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde, ödemelerini almakta hiçbir zorluk çekmemişlerdir.

Tablo 7 Ödemelerin Değerlendirilmesi

Afşinbey İlçesi	Arazi Sahibinin İsmi ve Soy İsmi	Hisse Oranı	Arazi Oranı	Kamulaştırma için Ödenen Miktar 2015	2015 İtibari ile Piyasa Değeri	Reel Ödeme Farkı	2015 senesinde ödenen farkın %'si	Yenileme Maliyeti için Uygun mu?
Parsel No 925 / 11	Kazım Tunç	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,0	19	Evet
	Nuriye Müftüoğlu	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,01	19	Evet
	Hacer Aşık	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,01	19	Evet
	Hamit Tunç	/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,01	19	Evet
	Şeniz Böke	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196 01	19	Evet
	Cuma Tunç	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,01	19	Evet
	Gülbeden Kırca	1/7	2.071,77	13.466,43	11.270,42	2.196,01	19	Evet
	TOPLAM		14.5 2,38	94.265,00	78.892,95	15.372,05	19	Evet
Parsel No 925/12	Fadime AÇIKGÖZ	1/5	1.817,80	11.815,69	9.888,82	1.926,87	19	Evet
	Songül NAVRUZ	1/5	1.817,80	11.815,69	9.888,82	1.926,87	19	Evet
	Şükriye TAŞYÜREK	1/5	1.817,80	11.815,69	9.888,82	1.926,87	19	Evet
	TOPLAM		7.271,19	47.262,74	39.555,27	7.707,47	19	Evet
Parsel No 925/13	İsmail GÜLDAĞ	1	3.789, 0	24.631,10	20.614,34	4.016,76	19	Evet
	TOTAL		3.789,40	24.631,10		24.631,10		Evet
Parsel No 925/14	Şakir TAN	1	4.836,98	31.440,37	26.313,17	5.127,20	1	Evet
	TOPLAM		4.836,98	31.440,37		31.440,37		Evet

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Parsel No 925/15	Hüseyin Çirkin'in 101 mirasçısı	1	8.794,69	57.165,49	47.843,11	9.322,38	19	Evet
	TOPLAM		8.794,69	57.165,49	47.843,11	9.322,38	19	Evet
Parsel No 925 / 16	Nazmiye ÇİRKİN	1/4	1.616,4	10.506,60	8.793,22	1.713,38	19	Evet
	Songül ÖZCAN	1/8	808,2	5.253,30	4.396,61	856,69	19	Evet
	Kemal ÇİRKİN	1/8	808,2	5.253,30	4.396,61	856,69	19	Evet
	Mehmet HANİFİOĞLU	1/8	808,2	5.253,30	4.396,61	856,69	19	Evet
	Ramazan ÇİRKİN	1/8	808,2	5.253,30	4.396,61	856,69	19	Evet
	Ayşe TÜRK	1/8	808,2	5.253,30	4.396,61	856,69	19	Evet
	Aliye ÇİRKİN	1/32	202 05	1.313,33	1.099,15	214,18	19	Evet
	Hanifi ÇİRKİN	3/128	151,54	984,99	824,36	160,63	19	Evet
	Nazmiye ÇİRKİN	3/128	151,54	984,99	824,36	160,63	19	Evet
	Zekiye ÇİRKİN	3/128	151,54	984,99	824,36	160,63	19	Evet
	Birgül GÜRBÜZ	3/128	151,54	984,99	824,36	1 0,63	19	Evet
	TOPLAM		6.465,60	42.026,40	35.172,86			

5. Sonuç / Boşluklar Tanımlandı ve DB ESS5 Gereksinimlerini Karşılama için İyileştirme Önlemleri

Kahramanmaraş Kuzey İlçeleri Entegre Katı Atık Projesi altında Afşin düzenli depolama sahası için geriye dönük sosyal denetim 6 şahıs ve 4 kamu arazisini içermektedir ve toplam arazi edinimi işlemi için 10 parsel gözden geçirilmiştir.

Genel değerlendirme sonucunda, arazi edinimi işlemi için mevcut durum ve boşluklar belirlenmiştir. 6 özel parselin 5'inin sahipleri anlaşmalı sözleşmeyi imzalamış ve 2015 yenileme maliyetinden tazminat ödemesi yapılarak arazileri kamulaştırılmıştır. İş bu geriye dönük raporun konusu olan parsellerin edinimi, 2015 senesinde gerçekleştirilmiştir. Ancak, henüz entegre katı atık tesisi inşa edilmediği için söz konusu rapor geçmişte tamamlanan kamulaştırma uygulamalarını da içermektedir.

Vefat eden arazi sahibinin miras davası sonuçlanmadığından, bir arazinin kamulaştırma süreci devam etmekteydi. Parselin hak sahipleri hakkındaki dava yeni sonuçlanmıştır. Değer kaybetmesini önlemek için yenileme maliyetinden ödenecek olan tazminat miktarı vadeli hesapta bekletilmektedir.

İki gayri resmi kullanıcı tespit edilmiştir. Birisi gelir kaybetmeyecektir (925/11). Diğer kullanıcı (623/1) için mahsul ödemesi ve iyileştirme önlemleri önerilmiştir.

İnşaatın başlaması koşuluyla proje için 4 kamu arazisi 2 seneliğine tahsis edilmiştir. Tahsisat süresi faaliyet süresince uzatılabilecektir.

Sahadan ve kamudan toplanan / değerlendirilen genel bilgiler aşağıdaki gibidir:

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

- Arazi değerlendirme uzmanlarının değerlendirmelerine göre, yenileme bedelleri özel mülklerin arazi edinimi sürecinde ödenmiştir. Mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerde gelir kaybının olmadığı tespit edilmiştir. Tazminat ve yenileme bedelleri piyasa fiyatlarından yüksektir ve bu durumda yeni tarımsal arazi alma olanakları bulunmaktadır.
- Mahallenin senelik geliri ortalamanın üstünde ve mahallede yaşayanların çoğu sabit gelire sahiptir. Nüfusun %5'i tarım ve hayvancılığı evlerine ek gelir olması için gerçekleştiriyor. Çoğu kişilerin sabit geliri mevcut ve olumsuz etkilenmemektedir.
- PEK'lerin temel gelir kaynakları emekli maaşı ve serbest meslektir. Tarımsal faaliyetler, ek gelir kaynağı ve ev tüketimi için gerçekleştirilmektedir. Toplam arazilerde etki oranı önemli değildir çünkü (1) araziler tarımsal faaliyet için kullanılmıyordur; (2) tarım temel gelir kaynağı değildir ve (3) bazı oranlar %10'dan azdır.
- Mahallede, arazi sahipleri için temel sorun atık konusuydu. Kamulaştırmanın temel sebebi arazi sahiplerinin şikayetlerine istinaden bu sorunu çözmektir. Kamulaştırma bedelinin piyasa fiyatlarının üstünde olduğu görülmektedir. Bu şekilde, belediye arazilerin etrafındaki atıkların etkilerini de telafi etmiştir.
- Afşin düzenli depolama tesisi alanı az oranda tarımsal faaliyette bulunan bölgeler arasından seçilmiştir.

Projedeki boşluklar için yapılan ek iyileştirmeler için öneriler aşağıdaki gibidir:

- Mahsul ödemesi bir gayrı resmi kullanıcıya yapılmalıdır. İyileştirme önlemleri ulusal ve DB gereksinimleri doğrultusunda olmalıdır. 2019 mahsul fiyatları göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu meblağ dönüm başına 352.97 TL'den düşük olmamalıdır (Bkz. Ek 8).
- Proje dahilinde vasıfsız işçi işe alma gibi bir fırsat çıkması durumunda öncelik etkilenen PEK'lere verilmelidir.
- Yerel iş fırsatları: KBB vasıfsız işçi personel alımını yerel halktan / etkilenen gayrı resmi kullanıcılardan yapılacaktır. Projenin yanı sıra, taşeronlar inşaat süresince yerel halktan kişileri işe almalıdır.
- Parselin hak sahiplerini belirleme davası yeni tamamlanmıştır (duruşma kayıtları için Bkz. Ek 14).
- Yenileme masrafı banka hesabına yatırılmıştır (bloke hesap ve faiz işletiliyor) (Mahkemeye sunulan banka hesabı ile ilgili yazı için Bkz. Ek 13). KBB mahkemenin gerekçeli kararını aldığı anda ödeme hak sahiplerinin hesaplarına aktarılacaktır. Söz konusu ödeme bankada faizde olduğundan senelerin değer kaybı önlenmiştir. Hak sahibi sayısının yüksek olması durumunda, bankadan ödemelerini alıp almadıklarına dair teyit almak gerekecektir.
- Mahkeme masrafları Afşin Belediyesi tarafından karşılanmıştır. Tazminat bedelleri tüm masraflar dahil edilerek hesaplanmaktadır.
- Atık kokularının olumsuz etkileri Proje tarafından önlenecektir ve sonuç olarak bu yerel halk için olumlu bir dönüş olacaktır. Yeni şikayetlerin oluşması durumunda, KBB PUB veya muhtarlar vasıtası ile ŞM'leri PEK'ler için hazır bulunacaktır.

Ekler

Ek 1: Anlaşma Sözleşmesi (925/11)

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI - GAYRİMENKUL ALIM-SATIM SÖZLEŞMESİ

Kamulaştırılacak Taşınmaza Ait Bilgiler :

İli : Kahramanmaraş İlçesi : Afşin Mahallesi : Afşinbey Mahallesi
Ada no : 925 Parsel no : 11 Cinsi : Tarla
Taşınmazın m².si : 14.502,38 m² Kamulaştırılacak alan : Tamamı Arta kalan kısım : Yok
Yasal Dayanak : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre
Kamulaştırma konusu : Mevzi İmar Planı bitişiğinde tamamı Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılacak alan içinde kalmaktadır.
Taşınmazın Bedeli : 1 m².si 6,5 TL * 14.502,38 m² = 94.265,47 TL (Doksan dörtbin ikiyüztümüşbeş Lira, kırkyedi kuruş)
Taşınmazın sahipleri :
Kazım TUNÇ - T.C.Kimlik No: 34100059934, Cuma TUNÇ - T.C.Kimlik No: 34076060736
Hamit TUNÇ - T.C.Kimlik No:34091060216, Hacer AŞIK- T.C.Kimlik No: 49720545040
Nuriye MÜFTÜOĞLU- T.C.Kimlik No: 43681746324, Şeniz BÖKE -T.C.Kimlik No: 64144059126
Gülbeden KIRCI- T.C.Kimlik No: 21386667908 (hisseleri eşit oranda, hisse pay/payda 1/7)
Birlik Meclis Karar Tarih ve Sayısı: 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayı
Belediye Encümen Karar Tarih ve Sayısı: 13/01/2015 tarih ve 2015/12 sayı

Yukarıda özellikleri belirtilen Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 parsel sayılı taşınmazın bedeli konusunda Belediye Başkanlığı Toplantı Salonunda Cuma TUNÇ, Hamit TUNÇ, Hacer AŞIK, Nuriye MÜFTÜOĞLU, Şeniz BÖKE, Gülbeden KIRCI isimli şahıslara vekaleten (vekaletname ektedir) ve kendi adına asaleten Kazım TUNÇ ile yapılan görüşmede taşınmazın tamamına 94.265,47 TL (Doksan dörtbin ikiyüztümüşbeş Lira, kırkyedi kuruş) bedelde anlaşılmiş olup; Tapu Müdürlüğünde taşınmazın devri Afşin Belediyesinin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine devir edilecek ve kamulaştırma bedeli taşınmaz sahibinin bildirmiş olduğu hesap numarasına yatırılacaktır. Her iki tarafta (alıcı-satıcı) bu anlaşmayı okuyup kabul etmiştir.


İşbu tutanak (4 nüsha) taraflarca imza altına alınmıştır.

04/02/2015

Taşınmaz Sahipleri :

Cuma TUNÇ, Hamit TUNÇ, Hacer AŞIK, Nuriye MÜFTÜOĞLU,
Şeniz BÖKE, Gülbeden KIRCI isimli şahıslara vekaleten ve kendi adına asaleten

Kazım TUNÇ
T.C.Kimlik No: 34100059934

 → 544.217.2458

Uzlaşma – Kamulaştırma Komisyonu :

Durdu KANAT
Meclis Üyesi-Kom.Bşk.


Okan ÖNER
İşçi - Üye

Abbas Burak BİNBÖGA
Belediye Bşk. Yard.-Üye


Ubbat KIR
İşçi - Üye


Turgay KAFALI
Emlak İstimlak Md.v. -Üye

..11..1..02/2015

SU GIBİDİR


Turgay KAFALI
Emlak ve İstimlak Md.v.



Ek 2: Anlaşma Sözleşmesi (925/12)

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI - GAYRİMENKUL ALIM-SATIM SÖZLESMESİ

Kamulaştırılacak Taşınmaza Ait Bilgiler :

İli : Kahramanmaraş **İlçesi** : Afşin **Mahallesi** : Afşinbey Mahallesi
Ada no : 925 **Parsel no** : 12 **Cinsi** : Tarla
Taşınmazın m².si. : 7271,19 m² **Kamulaştırılacak alan** : Tamamı Arta kalan kısım : Yok
Yasal Dayanak : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre
Kamulaştırma konusu : Mevzi İmar Planı bitişiğinde tamamı Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılacak alan içinde kalmaktadır.
Taşınmazın Bedeli : 1 m².si 6,5 TL * 7271,19 m² = 47.262.74 TL (Kırkyedibin ikiyüzaltmışiki Lirası, yetmişdört kuruş)
Taşınmazın sahipleri :
Şükrüye TAŞYÜREK - T.C.Kimlik No: 35087026988, Gül TAŞYÜREK - T.C.Kimlik No: 35117025936
Songül NAVRUZ – T.C.Kimlik No: 34793036892, Fadime AÇIKGÖZ-T.C.Kimlik No: 65008029606
Birlik Meclis Karar Tarih ve Sayısı: 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayı
Belediye Encümen Karar Tarih ve Sayısı: 13/01/2015 tarih ve 2015/12 sayı

Yukarıda özellikleri belirtilen Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 parsel sayılı taşınmazın bedeli konusunda Belediye Başkanlığı Toplantı Salonunda Şükrüye TAŞYÜREK, Gül TAŞYÜREK, Songül NAVRUZ ve Fadime AÇIKGÖZ ile yapılan görüşmede taşınmazın tamamına 47.262.74 TL (Kırkyedibin ikiyüzaltmışiki Lirası, yetmişdört kuruş)bedelde anlaşılmış olup; Tapu Müdürlüğünde taşınmazın devri Afşin Belediyesinin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine devir edilecek ve kamulaştırma bedeli taşınmaz sahiplerinin bildirmiş olduğu hesap numaralarına yatırılacaktır. Her iki tarafa (alıcı-satıcı) bu anlaşmayı okuyup kabul etmiştir.
İşbu tutanak (4 nüsha) taraflarca imza altına alınmıştır. 09/02/2015

Taşınmaz Sahipleri :

Şükrüye TAŞYÜREK
T.C.Kimlik No: 35087026988

Gül TAŞYÜREK
T.C.Kimlik No: 35117025936

Songül NAVRUZ
T.C.Kimlik No: 34793036892

Fadime AÇIKGÖZ
T.C.Kimlik No: 65008029606

Uzlaşma – Kamulaştırma Komisyonu :

Durdu KANAT
Meclis Üyesi-Kom.Bşk.

Abbas Burak BİNBÖĞA
Belediye Bşk.Yard.-Üye

Turgay KAFALI
Emlak İstimlak Md.v. -Üye

Okan ÖNER
İşçi - Üye

Übbat MİR
İşçi - Üye

Ek 3: Anlaşma Sözleşmesi (925/13)

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI - GAYRİMENKUL ALIM-SATIM SÖZLEŞMESİ

Kamulaştırılacak Taşınmaza Ait Bilgiler :

İli : Kahramanmaraş **İlçesi** : Afşin **Mahallesi** : Afşinbey Mahallesi
Ada no : 925 **Parsel no** : 13 **Cinsi** : Tarla
Taşınmazın m².si. : 3789,40 m² **Kamulaştırılacak alan** : Tamamı Arta kalan kısım : Yok
Yasal Dayanak : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre
Kamulaştırma konusu : Mevzi İmar Planı bitişiğinde tamamı Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılacak alan içinde kalmaktadır.
Taşınmazın Bedeli : 1 m².si 6,5 TL * 3789,40 m² = 24.631,10 TL (Yirmi dörtbin altıyüzotuzbir lira, on kuruş)
Taşınmazın sahibi: İsmail GÜLDAĞ T.C. Kimlik No: 34844035102 -1943 d.l.u
Birlik Meclis Karar Tarih ve Sayısı: 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı
Belediye Encümen Karar Tarih ve Sayısı: 13/01/2015 tarih ve 2015/12 sayılı

Yukarıda özellikleri belirtilen Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 parsel sayılı taşınmazın bedeli konusunda Belediye Başkanlığı Toplantı Salonunda İsmail GÜLDAĞ ile yapılan görüşmede taşınmazın tamamına 24.631,10 TL (Yirmi dörtbin altıyüzotuzbir lira, on kuruş) bedelde anlaşılmış olup; Tapu Müdürlüğünde taşınmazın devri Afşin Belediyesinin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine devir edilecek ve kamulaştırma bedeli taşınmaz sahibinin bildirmiş olduğu hesap numarasına yatırılacaktır. Her iki tarafa (alıcı-satıcı) bu anlaşmayı okuyup kabul etmiştir.

İşbu tutanak (4 nüsha) taraflarca imza altına alınmıştır.

04/02/2015

Taşınmaz Sahibi :

İsmail GÜLDAĞ
T.C. Kimlik No: 34844035102

İsmail Gültaş → 543.4153073

Uzlaşma – Kamulaştırma Komisyonu :

Durdu KANAT
Meclis Üyesi-Kom.Bşk.

Abbaş Burak BİNBOĞA
Belediye Bşk. Yard.-Üye

Turgay KAPALI
Emlak İstimlak Md.v. -Üye

Okan ÖNER
İşçi - Üye

Ubbat KIR
İşçi- Üye

Ek 4: Anlaşma Sözleşmesi (925/14)

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI - GAYRİMENKUL ALIM-SATIM SÖZLEŞMESİ

Kamulaştırılacak Taşınmaza Ait Bilgiler :

İli : Kahramanmaraş **İlçesi** : Afşin **Mahallesi** : Afşinbey Mahallesi
Ada no : 925 **Parsel no** : 14 **Cinsi** : Tarla
Taşınmazın m².si. : 4836,98 m² **Kamulaştırılacak alan** : Tamamı **Arta kalan kısım** : Yok
Yasal Dayanak : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre
Kamulaştırma konusu : Mevzi İmar Planı bitişiğinde tamamı Belediye Hizmet Alanı (Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılacak) içinde kalmaktadır.
Taşınmazın Bedeli : 1 m².si 6,5 TL * 4836,98 m² = 31.440,37 TL (Otuzbirbin dörtyüzyüksek Türk Lirası, otuzyediyedi kuruş)
Taşınmazın sahibi :
Şakir TAN - T.C.Kimlik No: 65335018786

Birlik Meclis Karar Tarih ve Sayısı: 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayı
Belediye Encümen Karar Tarih ve Sayısı: 13/01/2015 tarih ve 2015/12 sayı


Yukarıda özellikleri belirtilen Afşinbey mahallesi 925 ada 14 parsel sayılı taşınmazın bedeli konusunda Belediye Başkanlığı Toplantı Salonunda Şakir TAN ile yapılan görüşmede taşınmazın tamamına 31.440,37 TL (otuzbirbin dörtyüzyüksek lira, otuzyediyedi kuruş) bedelde anlaşılmış olup; Tapu Müdürlüğünde taşınmazın devri Afşin Belediyesinin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine devir edilecek ve kamulaştırma bedeli taşınmaz sahibinin bildirmiş olduğu hesap numarasına yatırılacaktır. Her iki tarafta (alıcı-satıcı) bu anlaşmayı okuyup kabul etmiştir.

İşbu tutanak (4 nüsha) taraflarca imza altına alınmıştır.

04/02/2015

Taşınmaz Sahibi :

Şakir TAN
T.C.Kimlik No: 65335018786

 → 535.4427131

Uzlaşma – Kamulaştırma Komisyonu :

Durdu KANAT
Meclis Üyesi-Kom.Bşk.

Abbas Burak BİNEBOĞA
Belediye Bşk. Yard.-Üye

Turgay KAPALI
Emlak İstimlak Md.v. -Üye

Okan ÖNER
İşçi - Üye

Ubbat KIR
İşçi- Üye

Ek 5: Anlaşma Sözleşmesi (925/16)

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI - GAYRİMENKUL ALIM-SATIM SÖZLEŞMESİ

Kamulaştırılacak Taşınmaza Ait Bilgiler :

İli : Kahramanmaraş İlçesi : Afşin Mahallesi : Afşinbey Mahallesi
Ada no : 925 Parsel no : 16 Cinsi : Tarla
Taşınmazın m².si. : 6465,60 m² Kamulaştırılacak alan : Tamamı Arta kalan kısım : Yok
Yasal Dayanak : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesine göre
Kamulaştırma konusu : Mevzi İmar Planı bitişiğinde tamamı Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılacak alan içinde kalmaktadır.
Taşınmazın Bedeli : 1 m².si 6,5 TL * 6.465,60 m² = 42.026,4 TL (Kırkikibinyirmialtı Lira, dört kuruş)
Taşınmazın sahipleri : Hanifi Çirkin Varisleri
Nazmiye ÇİRKİN - T.C.No:38713906142(32/128), Songül ÖZCAN - T.C.No: 18740577010 (16/128)
Mehmet HANİFİOĞLU-T.C.No:38707906370(16/128), Ramazan ÇİRKİN- T.C.No: 38704906434(16/128)
Ayşe TÜRK- T.C.No:33644080244(16/128), Aliye ÇİRKİN-T.C.No: 52294458234(4/128)
Hanifi ÇİRKİN-T.C.No: 52288458462(3/128), Nazmiye ÇİRKİN- T.C.No: 52285458526 (3/128)
Zekiye ÇİRKİN-T.C.No: 12254793980 (3/128), Birgül GÜRBÜZ T.C.No: 52291458398(3/128)
Kemal ÇİRKİN - T.C.Kimlik No: 38710906206 (16/128)
Birlik Meclis Karar Tarih ve Sayısı: 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayı
Belediye Encümen Karar Tarih ve Sayısı: 13/01/2015 tarih ve 2015/12 sayı

Yukarıda özellikleri belirtilen Afşinbey Mahallesi 925 ada 16 parsel sayılı taşınmazın bedeli konusunda Belediye Başkanlığı Toplantı Salonunda Nazmiye ÇİRKİN, Songül ÖZCAN, Kemal ÇİRKİN (Vekili Selçuk ÇİRKİN), Mehmet HANİFİOĞLU, Ramazan ÇİRKİN, Ayşe TÜRK ve Aliye ÇİRKİN, Hanifi ÇİRKİN (Aliye oğlu(vekaletname ektedir) isimli çocuğuna vekaleten, Nazmiye ÇİRKİN(Aliye kızı) ve Zekiye ÇİRKİN(Aliye kızı)isimli çocuklarına velayeten ve Birgül GÜRBÜZ (Aliye kızı) yapılan görüşmede 42.026,4 TL (Kırkikibinyirmialtı lira, dört kuruş) bedelde anlaşılmış olup; Tapu Müdürlüğünde taşınmazın devri Afşin Belediyesinin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine devir edilecek ve kamulaştırma bedeli taşınmaz sahiplerinin bildirmiş olduğu hesap numaralarına yatırılacaktır. Her iki tarafta (alıcı-satıcı) bu anlaşmayı okuyup kabul etmiştir.

İşbu tutanak (4 nüsha) taraflarca imza altına alınmıştır. 16/02/2015

546.7994785

Taşınmaz Sahipleri :

Nazmiye ÇİRKİN
T.C.No: 38713906142

Songül ÖZCAN
T.C.No: 18740577010

Mehmet HANİFİOĞLU
T.C.No: 38707906370

Ramazan ÇİRKİN
T.C.No:38704906434

Ayşe TÜRK
T.C.No: 33644080244

Kemal ÇİRKİN'e (T.C.No: 38710906206)
Vekaleten Selçuk ÇİRKİN T.C.No: 38482913884

Aliye ÇİRKİN kendi adına asaleten,
T.C.No: 52294458234
Hanifi ÇİRKİN'e vekaleten,
Nazmiye ÇİRKİN ve Zekiye ÇİRKİN'e velayeten,

Birgül GÜRBÜZ
T.C.No: 52291458398

Uzlaşma - Kamulaştırma Komisyonu :

Durdu ANAT
Medis. Yyesi-Kom.Bşk.

Abbas Burak BİROĞA
Belediye Bşk.Yard.-Üye

Turgay KAFALI
Emlak İstimlak Md.v. -Üye

Okan ÖNER
İşçi - Üye

Ubbat KIR
İşçi - Üye

Ek 6: Kamu Arazilerinin Tahsisat Kararı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 66844966-401-E.219664
Konu : Kahramanmaraş Belediyesi katı atık
(3121-112217)

27.11.2018

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE
ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(ZABITA DAİRE BAŞKANLIĞI) PK 137 DULKADİROĞLU/KAHRAMANMARAŞ A

- İlgi : a) Bakanlığımızca Kahramanmaraş Valiliğine (Defterdarlık) ve Kahramanmaraş
Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine
dağıtımli olarak yazılan 08/10/2013 tarih ve 38492 sayılı, 07/01/2014 tarih ve 659, 660
sayılı yazılarımız.
b) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 01.11.2018 tarihli ve
51018870-000-E.9167 sayılı yazısı.
c) Bakanlığımızca (Bakan Müşavirliği) yayımlanan 2018/11 Sayılı İç Genelge.

İlgi (b) yazıda; Kahramanmaraş İli, Afşin İlçesi, Afşinbey Mahallesinde bulunan, ilgi (a)
yazımızla katı atık düzenli depolama ve bertaraf tesisi yapılmak üzere Kahramanmaraş Büyükşehir
Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine 2 (iki) yıl süreyle ön
tahsisi uygun görülen 623 ada, 1 parsel no.lu 240.840,50 m² ve 2 parsel no.lu 144.521,09 m²
yüzölçümlü taşınmazların proje çalışmalarında son aşamaya gelinmesi nedeniyle ön tahsis süresinin
2 (iki) yıl daha uzatılmasının talep edildiği belirtilmiştir.

Buna göre; ilgi (b) yazı ile talep edilen, ilgi (c) yazı ile 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı
Genelgesi uyarınca teşkil ettirilen komisyondan alınacak izinden muaf tutulduğu bildirilen, anılan
taşınmazların ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla
kullanılmaması / devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve
alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret
alınmaması, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna bağlı olarak çıkarılan mevzuat
hükümlerine uyulması, Sağlık İl Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınması, 14/3/1991
tarihli ve 20814 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ile
26/3/2010 tarihli ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Atıkların Düzenli
Depolanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması, tahsisli idare tarafından tahsis
amacına uygun kullanım nedeniyle ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu
olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve
73/A maddesine göre işlem yapılması kaydıyla, 5018 sayılı Kanununun 47 nci maddesi ile 1 no.lu
Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 101 inci maddesinin
birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca "katı atık bertaraf tesisi" yapılmak üzere Kahramanmaraş
Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine 2 (iki) yıl
sürelili ön tahsisi uygun görülmüştür.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Değerleme Kodu : DYGVIQMJRCCLBYVQBIGH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Neslihan YARAMIS
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,

K
2018/160

**BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ**



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 66844966-401-E.219664
Konu : Kahramanmaraş Belediyesi katı atık
(3121-112217)

27.11.2018

Söz konusu taşınmazların 2 (iki) yıl süre içerisinde yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/bina inşaatına başlanması halinde ön tahsisin hizmet süresince devamı için kesin tahsise dönüştürülmesi yönünde talepte bulunulacaktır. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir işleme ve yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet VURAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe
Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler
Birliği Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Zabıta
Daire Başkanlığı) Pk 137
Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş a

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DYGVI6MRCCCLBYVQBIGH Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Neslihan YARAMIS
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 66844966-401-E.225354
Konu : Afşin katı atık bertaraf tesisi (3121-
125612)

27.09.2019

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE
ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(ZABITA DAİRE BAŞKANLIĞI) PK 137 DULKADİROĞLU/KAHRAMANMARAŞ A

- İlgi : a) Bakanlığımızca Kahramanmaraş Valiliğine (Defterdarlık) ve Kahramanmaraş
Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeler Çevre Altyapı Temel Hizmetler
Birliğine dağıtımli olarak yazılan 14/04/2017 tarih ve 11315 ve 11314 sayılı
yazılarımız.
b) Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 20.09.2019 tarihli ve
51018870-400-E.21070 sayılı yazısı.
c) Bakanlığımızca (Bakan Müşavirliği) yayımlanan 2018/11 Sayılı İç Genelge.

İlgi (b) yazıda; İliniz, Afşin İlçesi, Afşinbey Mahallesiinde bulunan, mülkiyeti Hazineye
ait ilgi (a) yazımızla katı atık düzenli depolama bertaraf tesisi yapılmak amacıyla
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeler Çevre Altyapı Temel Hizmetler
Birliğine 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisinin uygun görüldüğü bildirilen 623 ada, 3 parsel no.lu
98.691,07 m², 925 ada 17 parsel no.lu 47.600,24 m² 2 adet toplam 146.291,31 m² yüzölçümlü
taşınmazın 2 yıllık ön izin süresinin dolması nedeniyle yeniden tahsis talbinde bulunulduğu
belirtilmiştir.

Buna göre; ilgi (c) yazı ile 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca teşkil
ettirilen komisyondan alınacak izinden muaf tutulduğu dikkate alınarak, Kahramanmaraş İli,
Afşin İlçesi, Afşinbey Mahallesiinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait mevzi imar planında katı
atık depolama alanında kalan 623 ada, 3 parsel no.lu 98.691,07 m², 925 ada 17 parsel no.lu
47.600,24 m² 2 adet toplam 146.291,31 m² yüzölçümü taşınmazın katı atık bertaraf tesisi
yapılmak üzere tahsisi hususunda Sağlık İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl
Müdürlüğü ve Orman ve Su İşleri İl Müdürlüğünün olumlu görüşlerinin alınması, 2872
sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna bağlı olarak çıkarılan mevzuat hükümlerine
uyulması, 14/3/1991 tarihli ve 24814 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Katı Atıkların
Kontrolü Yönetmeliği ile 26/3/2010 tarihli ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan
Atıkların Düzenli Depolanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması, ticari amaçla
kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla
kullanılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve
alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Eyalet Durumuna Kodu: HFFZLMYAVNIIIOYXQISY Emlak Tülcip Adresli: <https://www.mikbce.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Bilgi için: Neslihan YARAMIŞ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,

2019/22



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 66844966-401-E.225354
Konu : Afşin katı atık bertaraf tesisi (3121-
125612)

27.09.2019

alınmaması, tahsisli idare tarafından tahsis amacına uygun kullanım nedeniyle ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddesine göre işlem yapılması kaydıyla, 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (d) bendi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi gereğince "katı atık düzenli depolama bertaraf tesisi" yapılmak üzere Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeler Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğine 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisi uygun görülmüştür.

Söz konusu taşınmazın 2 (iki) yıl süre içerisinde yatırım projesinin hazırlanması, yatırım programına alınması ve tesis/bina inşaatına başlanması halinde ön tahsisin hizmet süresince devamı için kesin tahsise dönüştürülmesi yönünde talepte bulunulacaktır. Aksi halde tahsis işlemi herhangi bir işleme ve yazışmaya gerek olmaksızın kendiliğinden kalkmış sayılacaktır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

Mehmet VURAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

KAHRAMANMARAŞ VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:



Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliği Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Zabıta Daire Başkanlığı) Pk 137
Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş a

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.


Evrak Doğrulama Kodu : HPIZLAMYAVNJIHVXQISY Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-schircilik-bakanligi>

Bilgi için: Neslihan YARAMIŞ
Çevre ve Şehircilik Uzmanı,

Ek 7: Mülk Sahiplerinden KBB'ye Devredilen Tapular

İli	KAHRAMANMARAŞ	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	AFŞİN						
Mahallesi	AFŞİNBEY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Kandil						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		L37-C-05-B	925	11	ha	m ²	dm ²
Niteliği		Tarla					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 83040552					
Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden. 18/02/2015					
Sahibi		KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPU TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		613	6	532		09/02/2015 Veriliş Tarihi : 18/02/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri resmi olarak devri için tapu icrazına müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adrese değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ

İli	KAHRAMANMARAŞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	ARŞIN					
Mahalle	ARŞINBEY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Kandil	TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
47.262,74	L37-C-05-B	925	12	ha	m²	dm²
7.271,19 m2						
Niteliği	Tarla					
Planındadır	Sınırı					
Zemin Sistem No : 83040553						
Edinme Sebebi	Tamamı Elbirliğiyle GÜL TAŞYÜREK : VELİ Kızı , FADİME AÇIKGÖZ : VELİ Kızı , SONGÜL NAVRUZ : VELİ Kızı , ŞÜKRÜYE TAŞYÜREK : VELİ Kızı adına kayıtlı iken KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ adına Kamulaştırma işleminden.					
Sahibi	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	980	6	533		04/03/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih


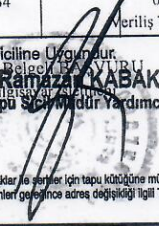
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak devri için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre mülkiyet devri için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md.


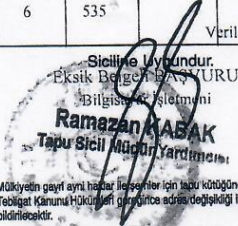
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ

İli	KAHRAMANMARAŞ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçesi	AFŞİN										
Mahallesi	AFŞİNBEY										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	Kandil										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	L37-C-05-B	Ada No.	925	Parsel No.	13	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									3.789,40	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 83040554									
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 18/02/2015									
	Sahibi	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		614	6	534		09/02/2015 Yazılı Tarih : 18/02/2015	Cilt No.				
Sahife No.		<p>Siciline Uğundur, Eksik Belge, Eski Tapu, Bileşenler, Bilgi, Tapu Sicil Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.					Stok No		129		

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ


İli	KAHRAMANMARAŞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	AFŞİN						
Mahallesi	AFŞİNBEY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Kandil						
Satis Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		L37-C-05-B	925	14	ha	m ²	dm ²
4.836.98 m2							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 83040555					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminde. 18/02/2015					
	Sahibi	KAHRAMANMARAŞ DÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPU TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	615	6	535		09/02/2015 Veriliş Tarihi : 18/02/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicilne Uyundur. Eksik Belge PASURU Bilgi İşletmeni Ramazan KABAK Tapu Sicil Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Müktefin gayri ayrı hesap hesapları için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunundaki hükümler gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

BELEDİYE HİZMETLERİ
GELİŞTİRME PROJESİ

İli	KAHRAMANMARAŞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	AFŞIN									
Mahallesi	AFŞINBEY									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	Kandil									
Satış Bedeli	42.026,40	Pafta No.	L37-C-05-B	Ada No.	925	Parsel No.	16	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									6.465,60	m ²
Niteliği	Tarla									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 83040557									
Edinme Sebebi	7/8 pay Elbirliğiyle NAZMIYE ÇIRKIN : AHMET Kızı , SONGÜL ÖZCAN : HANIFI Kızı , KEMAL ÇIRKIN : HANIFI Oğlu , MEHMET HANIFIOĞLU : HANIFI Oğlu , AYŞE TÜRK : HANIFI Kızı , ALİYE ÇIRKIN : AHMET Kızı , HANIFI ÇIRKIN : HASAN Oğlu , NAZMIYE ÇIRKIN : HASAN Kızı , ZEKİYE ÇIRKIN : HASAN Kızı , BİRGÜL GÜRBÜZ : HASAN Kızı adına kayıtlı iken 7/8 payı KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ adına Kamulaştırma işleminden.									
Sahibi	KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ 7/8									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	823	6	537		24/02/2015					Cilt No.
Sahife No.										Sahife No.
Sıra No.										Sıra No.
Tarih										Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni fişlerle devri için tapu KİTİBİNE müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.										

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--	--

Stok No 129

Ek 8: Şahıs Arazileri için Değerlendirme Komisyon Raporları

Özel bilgi içerdiğinden ötürü aşağıdaki kişisel bilgiler açıklama sürecinde veya üçüncü şahıslara gösterilmeyecektir

KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ

925 ADA 11 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1.TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 10.12.2013 yılında 3402 sayılı kadastro kanununu çerçevesinde 14.502,38 m² yüzölçümlü 925 ada 11 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir. 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine taşınmazın kamulaştırmaya yolu ile devri sağlanmıştır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 10.12.2013 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri			1/1	613	09.02.2015	Kamulaştırma	Aktif
Kazım TUNÇ	34100059934	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Nuriye MÜFTÜOĞLU	43681746324	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Hacer AŞIK	49720545040	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Hamit TUNÇ	34091060216	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Şeniz BÖKE	64144059126	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Cuma TUNÇ	34076060736	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Gülbeden KIRCI	21386667908	Abdulkadir	1/7	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No		Tapu Alanı (m ²)	14.502,38
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	11	Etkilenen Kısım (m ²)	14.502,38
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri					1/1

3.TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kiraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kiraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

5.TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığılılığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 11 nolu taşınmazın 10.12.2013 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerinin belirlemiş olduğu 2015 yılı bedelinin araştırılarak hak kaybına neden olup olmadığı ve söz konusu taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile bedelinin ortaya konulması

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yoluna gitmiş ve söz konusu taşınmazın tamamını 94.265,00 TL bedel karşılığında satın almıştır. Söz konusu taşınmazın birim bedeli 6,50 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kazım Tunç	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Nuriye Müftüoğlu	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Hacer Aşık	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Hamit Tunç	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Şeniz Böke	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Cuma Tunç	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
Gülbeden Kırıcı	Abdulkadir	1/7	2.071,77	13.466,43
TOPLAM			14.502,38	94.265,00

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında 0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **78.892,95 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kazım TUNÇ	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Nuriye MÜFTÜOĞLU	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Hacer AŞIK	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Hamit TUNÇ	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Şeniz BÖKE	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Cuma TUNÇ	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
Gülbeden KIRCI	Abdulkadir	1/7	2.071,77	11.270,42
TOPLAM			14.502,38	78.892,95

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır.

Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmazın 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da, buğday samanında 320,00 kg/da, arpa 370,00 kg/da, arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97** TL/da olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri 7,06 TL/m² veya 7.059,33 TL/da olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **102.386,80 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli 7,06 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri	1/1	14.502,38	102.386,80

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesiindeki 925 ada 11 nolu taşınmaz 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılmıştır. 925 ada 11 nolu taşınmaza kamulaştırma birim bedeli olarak 6,50 TL/m² takdir edilmiştir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edilmiş olup söz konusu hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ana Taşınmaz	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 11 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



FOTOĞRAF



KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ

925 ADA 12 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1. TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 10.12.2013 yılında 3402 sayılı kadastro kanununu çerçevesinde 7.271,19 m² yüzölçümlü 925 ada 12 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir. 04.03.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine taşınmazın kamulaştırmaya yolu ile devri sağlanmıştır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 Nolu Taşınmazın 10.12.2013 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri			1/1	980	09.02.2015	Kamulaştırma	Aktif
Gül TAŞYÜREK	35117025936	Veli	1/4	5334	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Fadime AÇIKGÖZ	65008029606	Veli	1/4	5334	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Songül NAVRUZ	34793036892	Veli	1/4	5334	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Şükriye TAŞYÜREK	35087026988	Veli	1/4	5334	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No	-	Tapu Alanı (m ²)	7.271,19
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	12	Etkilenen Kısım (m ²)	7.271,19
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri					1/1

3. TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

5. TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sağlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 12 nolu taşınmazın 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerinin belirlemiş olduğu 2015 yılı bedelinin araştırılarak hak kaybına neden olup olmadığı ve söz konusu taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile bedelinin ortaya konulması

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yoluna gitmiş ve söz konusu taşınmazın tamamını 47.262,74 TL bedel karşılığında satın almıştır. Söz konusu taşınmazın birim bedeli 6,50 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Gül TAŞYÜREK	Veli	1/4	1.817,80	11.815,69
Fadime AÇIKGÖZ	Veli	1/4	1.817,80	11.815,69
Songül NAVRUZ	Veli	1/4	1.817,80	11.815,69
Şükriye TAŞYÜREK	Veli	1/4	1.817,80	11.815,69
TOPLAM			7.271,19	47.262,74

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **39.555,27 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Gül TAŞYÜREK	Veli	1/4	1.817,80	9.888,82
Fadime AÇIKGÖZ	Veli	1/4	1.817,80	9.888,82
Songül NAVRUZ	Veli	1/4	1.817,80	9.888,82
Şükriye TAŞYÜREK	Veli	1/4	1.817,80	9.888,82
TOPLAM			7.271,19	39.555,27

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmaz 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97
Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40	
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da buğday samanında 320,00 kg/da arpa 370,00 kg/da arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **7,06 TL/m²** veya **7.059,33 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **51.334,60 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **7,06 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 12 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri	1/1	7.271,19	51.334,60

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesiindeki 925 ada 12 nolu taşınmaz 04.03.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılmıştır. 925 ada 12 nolu taşınmaza kamulaştırma birim bedeli olarak 6,50 TL/m² takdir edilmiştir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edilmiş olup söz konusu hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ana Taşınmaz	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 12 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



FOTOĞRAF



KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ

925 ADA 13 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1.TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 10.12.2013 yılında 3402 sayılı kadastro kanununu çerçevesinde 3.789,40 m² yüzölçümlü 925 ada 13 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir. 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine taşınmazın kamulaştırmaya yolu ile devri sağlanmıştır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 Nolu Taşınmazın 10.12.2013 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri			1/1	613	09.02.2015	Kamulaştırma	Aktif
İsmail GÜLDAĞ	34844035102	Apik	1/1	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No		Tapu Alanı (m ²)	3.789,40
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	13	Etkilenen Kısım (m ²)	3.789,40
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri					1/1

3.TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

5.TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29),

verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sağlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 13 nolu taşınmazın 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerinin belirlemiş olduğu 2015 yılı bedelinin araştırılarak hak kaybına neden olup olmadığı ve söz konusu taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile bedelinin ortaya konulması

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yoluna gitmiş ve söz konusu taşınmazın tamamını 24.631,10 TL bedel karşılığında satın almıştır. Söz konusu taşınmazın birim bedeli 6,50 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
İsmail GÜLDAĞ	Apik	1/1	3.789,40	24.631,10
TOPLAM			3.789,40	24.631,10

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında 0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **20.614,34 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
İsmail GÜLDAĞ	Apik	1/1	3.789,40	20.614,34
TOPLAM			3.789,40	20.614,34

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmaz 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97
Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40	
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da, buğday samanında 320,00 kg/da, arpa 370,00 kg/da, arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **7,06 TL/m²** veya **7.059,33 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **26.753,16 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **7,06 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 13 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri	1/1	3.789,40	26.753,16

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesindeki 925 ada 13 nolu taşınmaz 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılmıştır. 925 ada 13 nolu taşınmaza kamulaştırma birim bedeli olarak 6,50 TL/m² takdir edilmiştir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edilmiş olup söz konusu hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ana Taşınmaz	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 13 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



FOTOĞRAF



KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ

925 ADA 14 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1.TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 10.12.2013 yılında 3402 sayılı kadastro kanununu çerçevesinde 4.836,98 m² yüzölçümlü 925 ada 14 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir. 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine taşınmazın kamulaştırmaya yolu ile devri sağlanmıştır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 14 Nolu Taşınmazın 10.12.2013 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri			1/1	613	09.02.2015	Kamulaştırma	Aktif
Şakir TAN	65335018786	İzzet	1/1	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No		Tapu Alanı (m ²)	4.836,98
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	14	Etkilenen Kısım (m ²)	4.836,98
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri					1/1

3.TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

5.TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar

olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 14 nolu taşınmazın 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerinin belirlemiş olduğu 2015 yılı bedelinin araştırılarak hak kaybına neden olup olmadığı ve söz konusu taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile bedelinin ortaya konulması

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 14 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yoluna gitmiş ve söz konusu taşınmazın tamamını 31.440,37 TL bedel karşılığında satın almıştır. Söz konusu taşınmazın birim bedeli 6,50 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 14 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Şakir TAN	İzzet	1/1	4.836,98	31.440,37
TOPLAM			4.836,98	31.440,37

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında 0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **26.313,17 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 14 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Şakir TAN	İzzet	1/1	4.836,98	26.313,17
TOPLAM			4.836,98	26.313,17

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. YARGITAY 5. HUKUK DAİRESİ E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmaz 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97
Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40	
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da, buğday samanında 320,00 kg/da, arpa 370,00 kg/da, arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da, üretici eline geçen

ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **7,06 TL/m²** veya **7.059,33 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **34.149,08 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **7,06 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 14 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
-----------------	-------------	-------------------------	--------------------------

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri	1/1	4.836,98	34.149,08
---	-----	----------	-----------

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesi'ndeki 925 ada 14 nolu taşınmaz 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılmıştır. 925 ada 14 nolu taşınmaza kamulaştırma birim bedeli olarak 6,50 TL/m² takdir edilmiştir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edilmiş olup söz konusu hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ana Taşınmaz	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 14 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



OTOĞRAF



KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ

925 ADA 15 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1. TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 10.12.2013 yılında 3402 sayılı kadaströ kanununu çerçevesinde 8.794,69 m² yüzölçümlü 925 ada 15 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 Nolu Taşınmazın 10.12.2013 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Hüseyin ÇİRKİN	34976030754	Hüseyin	1/1	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Aktif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No		Tapu Alanı (m ²)	8.794,69
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	15	Etkilenen Kısım (m ²)	8.794,69
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Hüseyin ÇİRKİN					1/1

3. TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

5. TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sığılığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 15 nolu taşınmazın 20.09.2013 tarihinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesinde beyan edilmiş olup işlemi henüz sonuçlanmamıştır. Söz konusu taşınmazın hak sahibi yönünden davasının olduğu da görülmektedir. Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin henüz sağlanmadığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırma işleminin proje kapsamında diğer parseller için kamulaştırma bedellerinin yapıldığı 2015 yılı bedeli araştırılmış ve 2019 yılı fiyatları ile bedeli ortaya konulmuştur.

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırma işlemi isim tahsisi nedeni ile tamamlanmamıştır. Söz konusu proje kapsamında komşu parsellere 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yolu ile birim bedeli 6,50 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Komşu parsellere ödenen birim bedel konu taşınmaza emsal teşkil etmekte olup bedel karşılaştırılmasında taşınmaz için 2015 yılı fiyatı olarak 6,50 TL/m² baz alınacaktır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Hüseyin ÇİRKİN	Hüseyin	1/1	8.794,69	57.165,49*
TOPLAM			8.794,69	57.165,49

*Söz konusu bedel kesinleşmemiş olup yan parsellere verilen birim bedel üzerinden gidilmiştir.

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında 0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **47.843,11 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Hüseyin ÇİRKİN	Hüseyin	1/1	8.794,69	47.843,11
TOPLAM			8.794,69	47.843,11

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmaz 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerinde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97
Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40	
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da, buğday samanında 320,00 kg/da, arpa 370,00 kg/da, arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi

üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri 7,06 TL/m² veya 7.059,33 TL/da olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **62.090,51 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **7,06 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Hüseyin ÇİRKİN	1/1	8.794,69	62.090,51

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesiindeki 925 ada 15 nolu taşınmaz 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılması öngörülmektedir. 925

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

ada 15 nolu taşınmazın kamulaştırma işlemleri isim tahsisi yönünden tamamlanmamış olup komşu parsellere 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yolu ile birim bedeli 6,50 TL/m² olarak takdir edilmiş olup söz konusu taşınmaz için 2015 tarihinde kamulaştırma birim bedelinin 6,50 TL/m² takdir edileceği varsayılarak işlem yapılmıştır. Kamulaştırmaya konu olacak taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edileceği söz konusu olup hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 15 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



FOTOĞRAF

0



KAHRAMANMARAŞ İLİ AFŞİN İLÇESİ AFŞİNBEY MAHALLESİ
925 ADA 16 NOLU PARSELİN KIYMET TAKDİR RAPORU

1. TAŞINMAZIN PARSEL GEÇMİŞ BİLGİSİ

Taşınmaz 26.11.2014 yılında 3402 sayılı kadastro kanununu çerçevesinde 6.465,60 m² yüzölçümlü 925 ada 16 nolu taşınmazın hak sahipleri tespit edilmiştir. 26.11.2014 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerine taşınmazın kamulaştırmaya yolu ile devri sağlanmıştır.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 16 Nolu Taşınmazın 26.11.2014 Tarihi İtibarı ile Hak Sahipleri

Malik Ad-Soyadı	T.C. Kimlik Numarası	Baba adı	Hisse Oranı	Yevmiye No	Edinim Tarihi	Edinme Sebebi	Tapu Durumu
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri			1/1	1115	10.03.2015	Kamulaştırma	Aktif
Hanefi ÇİRKİN	38872900838	Hasan	1/1	5534	10.12.2013	3402 Sayılı Kanun	Pasif
Nazmiye ÇİRKİN	38713906142	Ahmet	1/4	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Songül ÖZCAN	18740577010	Hanifi	1/8	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Kemal ÇİRKİN	38710906206	Hanifi	1/8	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Mehmet HANİFİOĞLU	38707906370	Hanifi	1/8	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Ramazan ÇİRKİN	38704906434	Hanifi	1/8	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Ayşe TÜRK	33644080244	Hanifi	1/8	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Aliye ÇİRKİN	52294458234	Ahmet	1/32	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Hanifi ÇİRKİN	52288458462	Hasan	3/128	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Nazmiye ÇİRKİN	52285458526	Hasan	3/128	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Zekiye ÇİRKİN	12254793980	Hasan	3/128	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif
Birgül GÜRBÜZ	522991458398	Hasan	3/128	5728	26.11.2014	İntikal	Pasif

2. TAŞINMAZIN GÜNCEL TAPU BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ					
İl	Kahramanmaraş	Pafta No		Tapu Alanı (m ²)	6.465,60
İlçe	Afşin	Ada No	925	Filli Alan (m ²)	-
Köy	-	Parsel No	16	Etkilenen Kısım (m ²)	6.465,60
Mahalle	Afşinbey	Cins ve Nevi (Tapu)	Tarla	İrtifak Hakkı Tesisi (m ²)	-
Mevkii	Kandil	Cins ve Nevi (Fiili)	Tarla	Sağda Kalan (m ²)	-
Cadde -Sokak	-			Solda Kalan (m ²)	-
Malik Bilgileri					
Adı Soyadı					Hisse Oranı
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri					1/1

3. TAŞINMAZIN İMAR BİLGİLERİ

Söz konusu parsel 1/1000'lik uygulamalı imar planı dışarısında kadastral parsel niteliğinde arazi vasfındadır.

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

4. TAŞINMAZIN VERGİ BEYANI (ARSA, ARAZİ VE BİNA) (TL/m²)

2015 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,53 TL/m² iken 2019 yılı beyan döneminde kıraç arazi asgari değeri 0,89 TL/m²'dir. Yargıtay uygulamalarına göre, değerlendirme tarihinde beyan edilen emlak vergisine esas birim arazi değeri, kamulaştırma bedelinin tespiti için yeterli olmamaktadır. Ancak beyan edilen vergiye esas değer, kamulaştırılan taşınmaz için takdir edilen değerın mukayesesi açısından önem taşımaktadır.

5.TAŞINMAZIN KIYMETİNİ ETKİLEYEBİLECEK BÜTÜN NİTELİK VE UNSURLARI VE HER BİR UNSURUN AYRI AYRI DEĞERE ETKİSİ

Arazi değerini artıran (olumlu) faktörler; bölgede nüfus yoğunluğunun yüksek olması (kent nüfusunun artması (% 22,81)), kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki payının yüksek olması (kırsal nüfusun payı % 61,35) arazinin yetenek sınıflarının toprak işlemeli tarıma uygunluğunun yüksek düzeyde olması (toplam arazi varlığının % 41,83'ü I.-IV. yetenek sınıfında), arazilerde taban suyu yüksekliği, yaşlık, çoraklık ve alkalilik sorununun önemli düzeyde olmaması (arazilerde yaşlık sorunu % 2,22), arazide yetiştirilen ürünlerin pazar olanaklarının bulunması, maliklerde araziye aşırı bağımlılık ve bölgede/kırsal kesimde yaşama/çalışma arzusunun olması gibi sıralanabilir.

Arazi değerini azaltan (olumsuz) faktörler; kırsal nüfusun giderek azalması (% -21,87), toplam arazi varlığı içindeki tarım arazisi payının yüksek düzeyde olması (tarım arazisinin toplam arazi varlığı içindeki payı % 40,29), verimli üst toprak tabakası derinliğinin yetersizliği veya toprak sağlığı sorunun yaygın olması (sığ ve çok sığ toprakların toplam içindeki payı % 58,70), su erozyonu riskinin yüksek olması (arazi varlığının % 54,00'ünde III. ve VI. derecede su erozyonu etkili), arazinin eğimli olması (toplam arazi varlığı içinde düz ve hafif eğimli arazilerin payı % 61,50 ve eğimli arazilerin payı ise % 38,50), arazide sulama zorluğunun olması, arazilerde önemli düzeyde taşlılık ve kayalılık sorununun olması (tarım arazileri toplamının % 55,72'si taşlı ve kayalı) ve arazinin etrafının meskun olmaması olarak tespit edilmiştir.

Değeri azaltan ve/veya artıran bütün faktörler; arazi geliri ve kapitalizasyon oranının analizinde dikkate alınmıştır.

6.TAŞINMAZIN DEĞERLENDİRİLMESİNDE DİKKATE ALINACAK FAKTÖRLER

Afşinbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 925 ada 16 nolu taşınmazın 10.03.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri kapsamında kamulaştırma yolu ile söz konusu taşınmazın devrinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetlerinin belirlemiş olduğu 2015 yılı bedelinin araştırılarak hak kaybına neden olup olmadığı ve söz konusu taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile bedelinin ortaya konulması

7.TAŞINMAZIN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE TAKDİR EDİLEN BEDELİ

Afşinbey Mahallesi 925 ada 16 nolu taşınmazın tamamını Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında satın alma yoluna gitmiş ve söz konusu taşınmazın tamamını 42.026,40 TL bedel karşılığında satın almıştır. Söz konusu taşınmazın birim bedeli 6,50 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 16 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Kamulaştırma Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Nazmiye ÇİRKİN	Ahmet	1/4	1.616,4	10.506,60
Songül ÖZCAN	Hanifi	1/8	808,20	5.253,30
Kemal ÇİRKİN	Hanifi	1/8	808,20	5.253,30
Mehmet HANİFİOĞLU	Hanifi	1/8	808,20	5.253,30
Ramazan ÇİRKİN	Hanifi	1/8	808,20	5.253,30
Ayşe TÜRK	Hanifi	1/8	808,20	5.253,30
Aliye ÇİRKİN	Ahmet	1/32	202,05	1.313,33
Hanifi ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	984,99
Nazmiye ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	984,99
Zekiye ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	984,99
Birgül GÜRBÜZ	Hasan	3/128	151,54	984,99
TOPLAM			6.465,60	42.026,40

8. TAŞINMAZIN 2015 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

8.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

8.2. Taşınmaz 2015 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	410,00	330,00	0,90	0,35	484,50	185,00	299,50	272,00
Arpa	385,00	310,00	0,80	0,35	416,50	180,00	236,50	
Nohut	140,00	-	3,00	-	420,00	140,00	280,00	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 410,00 kg/da, buğday samanında 330,00 kg/da, arpa 385,00 kg/da, arpa samanında 310,00 kg/da ve nohutta 140,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 0,90 TL/kg, buğday samanında 0,35 TL/kg, arpa da 0,80 TL/kg, arpa samanında 0,35 TL/kg ve nohutta 3,00 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2015** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **272,00 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

8.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri **5,44 TL/m²** veya **5.440,00 TL/da** olarak hesaplanmıştır.

8.4. Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2015 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **35.172,86 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli **5,44 TL/m²** olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 16 Nolu Taşınmazın 2015 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Baba adı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Nazmiye ÇİRKİN	Ahmet	1/4	1.616,4	8.793,22
Songül ÖZCAN	Hanifi	1/8	808,20	4.396,61
Kemal ÇİRKİN	Hanifi	1/8	808,20	4.396,61
Mehmet HANİFİOĞLU	Hanifi	1/8	808,20	4.396,61
Ramazan ÇİRKİN	Hanifi	1/8	808,20	4.396,61
Ayşe TÜRK	Hanifi	1/8	808,20	4.396,61
Aliye ÇİRKİN	Ahmet	1/32	202,05	1.099,15
Hanifi ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	824,36
Nazmiye ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	824,36
Zekiye ÇİRKİN	Hasan	3/128	151,54	824,36
Birgül GÜRBÜZ	Hasan	3/128	151,54	824,36
TOPLAM			6.465,60	35.172,86

9. TAŞINMAZIN 2019 YILI FİYATLARI İLE BEDELİNİN TAKDİRİ

9.1. Taşınmazın Bulunduğu Çevrede Geçerli Kapitalizasyon Oranı (%)

T.C. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi E. 2016/9488 K. 2016/15494 T. 7.11.2016 kararı göz önüne alındığında kapitalizasyon faiz oranı sulu tarım arazilerinde %4, kuru arazilerde ise %5 alınmasına hükmetmiştir. Taşınmazın kuru tarım arazi olması nedeni ile taşınmaza uygulanacak kapitalizasyon faiz oranı %5 olarak

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

saptanmıştır. Taşınmazın bütün olumlu ve/veya olumsuz özellikleri dikkate alınarak bu oranın söz konusu parsel için %5,00 olarak alınması gerekli olmuştur.

9.2. Taşınmaz 2019 Tarihindeki Kullanım Biçimi ve Yıllık Ortalama Net geliri (TL)

Taşınmaz **kuru tarım** arazisi niteliğinde olup, yörede yaygın olarak **buğday + arpa + nohut** münavebe sisteminin uygulandığı yerde yapılan ürün tespitiyle saptanmıştır.

Yetiştirilen Başlıca Bitkisel Ürünlerin Verimleri, Gayrisafi Üretim Değerleri ve Yıllık Ortalama Net Gelirleri

Ürünler	Ortalama Verim (Kg/Da)		Çiftçi Eline Geçen Ortalama Ürün Fiyatları (TL/Kg)		Gayrisafi Üretim Değeri (TL/Da)	Üretim Masrafları (TL/Da)	Net Gelir (TL/Da)	Yıllık Ortalama Net Gelir (TL/Da)
	Ana Ürün	Yan Ürün	Ana Ürün	Yan Ürün				
Buğday	400,00	320,00	1,15	0,60	652,00	250,00	402,00	352,97
Arpa	370,00	300,00	1,12	0,60	594,40	240,00	354,40	
Nohut	145,00	-	3,50	-	507,50	205,00	302,50	

Münavebe sistemindeki ürünlerin ortalama verimleri; buğday 400,00 kg/da, buğday samanında 320,00 kg/da, arpa 370,00 kg/da, arpa samanında 300,00 kg/da ve nohut ta 145,00 kg/da, üretici eline geçen ürün satış fiyatları ise; buğdayda 1,15 TL/kg, buğday samanında 0,60 TL/kg, arpa da 1,12 TL/kg, arpa samanında 0,60 TL/kg ve nohut ta 3,50 TL/kg olarak saptanmıştır. Parselin gelir analizinde, arazi üzerinde yapılan araştırma ile saptanan ortalama ürün verimleri dikkate alınmış olup, **2019** üretim yılı fiyatlarıyla arazinin yıllık ortalama net gelirinin **352,97 TL/da** olduğu hesaplanmıştır.

9.3. Taşınmazın Çıplak Toprak Değeri (TL/m²)

Taşınmazın kamulaştırma tarihindeki mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumu dikkate alınarak, **(buğday + arpa + nohut)** münavebe sistemi uygulanan arazinin çıplak toprak değeri 7,06 TL/m² veya 7.059,33 TL/da olarak hesaplanmıştır.

9.4. Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları ile Takdir Edilen Bedeli

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile toplam zemin bedeli **45.647,14 TL** olarak takdir edilmiş olup birim bedeli 7,06 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Afşinbey Mahallesi 925 ada 11 Nolu Taşınmazın 2019 Yılı Fiyatları Bedeli

Malik Ad-Soyadı	Hisse Oranı	Hisseye Düşen Yüzölçümü	Hisseye Düşen Bedel (TL)
Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri	1/1	6.465,60	45.647,14

BELEDİYE HİZMETLERİ GELİŞTİRME PROJESİ

10. TAŞINMAZA AİT 2015 YILI BEDELLERİ İLE 2019 YILI BEDELİNİN KARŞILAŞTIRILMASI VARSA GELİR KAYBININ İNCELENMESİ

Afşinbey Mahallesiindeki 925 ada 16 nolu taşınmaz 09.02.2015 tarihinde Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetleri adına kamulaştırılmıştır. 925 ada 16 nolu taşınmaza kamulaştırma birim bedeli olarak 6,50 TL/m² takdir edilmiştir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmaz 2015 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim fiyatının 5,44 TL/m² olduğu belirlenmiştir.

2015 yılı itibarı ile kamulaştırma bedeli piyasa koşullarına göre yaklaşık %20 oranında yüksek takdir edilmiş olup söz konusu hak sahipleri için ödenen bedelle göre herhangi bir kaybının olmadığı, kamulaştırma bedelinin takdirinde hak sahiplerinin gözetildiği anlaşılmaktadır. Kamulaştırma esasen zorla alım olması nedeni ile piyasa fiyatının üstünde olması gerekliliği göz önüne alındığı da görülmektedir.

Taşınmazın 2019 yılı fiyatları ile incelendiğinde birim bedelinin 7,06 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. 2015 yılı içerisinde kamulaştırma bedeli olarak takdir edilen 6,50 TL/m² olan bedel aradan geçen 4 yıllık bir periyotta içerisinde %8,50 bir artış olduğu görülmektedir. Söz konusu artış yıllık %2,13 tekabül etmektedir.

Türkiye'deki 2015 ve 2019 yılları arasındaki Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksine göre (Yİ-ÜFE) %92, Yurtiçi Tüketici Fiyat Endeksine (Yİ-TÜFE) %76 artış olduğu görülmektedir. Söz konusu taşınmazın 2015 ve 2019 yılları arasındaki artışı %8,50 olması nedeni ile herhangi bir kayba uğramadığı görülmektedir.

11. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Ana Taşınmaz	Kamulaştırma Birim Bedeli (2015) (TL/m ²)	2015 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)	2019 Yılı İtibarı ile Piyasa Değeri (TL/m ²)
925 ada 16 Nolu Parsel	6,50	5,44	7,06
Açıklama	Kamulaştırılan taşınmaz 2015 yılı içerisindeki piyasa değerinden yüksek olduğu hak sahiplerinin herhangi bir gelir kaybına uğramadıkları tespit edilmiştir. 2019 fiyatları incelendiğinde Türkiye'deki mevduat faizleri göz önüne alındığında herhangi bir kaybının olmadığı aksine taşınmazdan 2015 yılı içerisinde elde edilen gelirin mevduat da değerlendirilmesi durumunda taşınmazdan elde edeceği gelirden daha yüksek olduğu ortaya konulmuştur.		

UYDU GÖRÜNÜMÜ



FOTOĞRAF



Ek 9: Parsel no. 925/15 hakkında Kamu Yararı Kararı

T.C.
AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BAŞKANI : Mehmet Fatih GÜVEN

ÜYE : Bekir MERT	MALİ HİZ. MÜDÜR V. : Mehmet ŞAHAN
ÜYE : Yahya ARSLAN	YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ : İsmail CANBOLAT

KARAR TARİHİ : 05/09/2015

KARAR NO : 2015/202

ÖZETİ: KAMU YARARI KARARI ALINMASI

Belediye Encümeni Belediye Başkanı Mehmet Fatih GÜVEN'in başkanlığında üyelerden Bekir MERT, Yahya ARSLAN, Mehmet ŞAHAN ve İsmail CANBOLAT'ın iştirakleri ile meclis toplantı salonunda toplanıldı.

Belediye Başkanlığına Encümenle haviye olunan Enlak ve İstinak Müdür Vekili Turşay KAFALI'nın 04/08/2015 tarih, 13 sayılı iştirakleriyle akleri teklif ve müzakere edildi.

Müzakerede, Afşin Belediyesi'nin de aynı bulduğunda Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyaları Çevre, Altyapı, İçme-Su Hizmetleri Bölge Müdürlüğü'nün aldığı 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı karar ile kazay ihaleleri hizmet, ancak olan Kan'Atık Özenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapımı için mülkiyeti özel kiplere ait Afşin İlçesi Afşinbey Mahallesi'deki 6 adet taşınmazın kamulaştırılması için Afşin Belediye Başkanlığına yetki verilmiş olup, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 2. ve 11. Maddesi gereğince 5 taneşinin (Afşinbey Mahallesi 925 ada 11, 12, 13, 14, 16 parsel) kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır. Geri kalan Afşin İlçesi Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 no.lu parselin inşaatının kamulaştırıldığı takdirde ancak projenin ihaleye çıkabileceği, yani bu kamulaştırma işleminde kamu yararı mevcut olduğundan Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 parsel (8794,69 m²) sayılı taşınmaz için 4650 Sayılı Kanun ile Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5. Maddesi gereği Kamu Yararı Kararı alınması ve 6/a maddesi gereğince Kaymakamlık Makamının onayına sunulması hususlarının Encümeninde görüşülmesi.

KARAR:

Konunun encümenimiz tarafından yapılan teklif ve müzakeresi neticesinde, Afşin İlçesi Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 no.lu parselini inşaatının kamulaştırıldığı takdirde ancak projenin ihaleye çıkabileceği, yani bu kamulaştırma işleminde kamu yararı mevcut olduğundan Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 parsel (8794,69 m²) sayılı taşınmaz için 4650 Sayılı Kanun ile Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5. Maddesi gereği **Kamu Yararı Kararı alınması** ve 6/a maddesi gereğince Kaymakamlık Makamının onayına sunulmasına; gereği için karar verilir. Fimlak ve İstinak Müdürlüğü ile Çevre, Altyapı, İçme-Su Hizmetleri Müdürlüğüne haviye edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Mehmet Fatih GÜVEN
Belediye Başkanı

Bekir MERT
Üye

Yahya ARSLAN
Üye

Mehmet ŞAHAN
Malî Hizmetler Müdürü V.


İsmail CANBOLAT
Yazı İşleri Müdürü

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun
6/a maddesi gereğince:

LAZİK ÖLÇÜLER
18/09/2015
M. Fatih GÜVEN
Belediye Başkanı

925-15
parsel için
kamu yararı
kararı

Ek 10: Anlaşma Toplantısına Davetiye Mektubu



T.C.
AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : 82130242/752.01 - 647
Konu : Kamulaştırma. 15/09/2014

Sayın: Kazım TUNÇ
(Nuriye Müftüoğlu, Hacer AŞIK, Hamit TUNÇ,
Şeniz BÖKE, Cuma TUNÇ, Gülbeden KIRCI'ya vekaleten)

Afşin / KAHRAMANMARAŞ

Müştereken sahibi olduğunuz Afşin İlçesi Afşinbey Mahallesi, Kandil/Suluk mevkiinde imar planı dışında, mücavir alan içerisinde bulunan 925 ada, 11 no.lu parseldeki 14.502,38 m² yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazın Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliğince alınan 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı Meclis Kararı gereğince Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi yapılmak üzere kamulaştırılması için Afşin Belediye Başkanlığına yetki verilmiştir.

Taşınmazınızın Afşin Belediye Encümeninin 05/08/2014 tarih ve 2014/117 Sayılı kararı ile de 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanunu gereğince kamulaştırmasının yapılmasına karar verilmiştir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 8. ve 11. Maddeleri gereğince satın alma yoluyla kamulaştırılacak taşınmaza ilişkin komisyonlar oluşturulmuş ve tahmini bedeli belirlenmiştir. Kanun gereği söz konusu taşınmazınızı pazarlık usulü ile satın almak istiyoruz. Bu nedenle 18 Eylül Perşembe günü saat 10:00 ' da Belediye Meclis Toplantı Salonunda hazır bulunmanızı rica ederim.

Abbas Burak BİNBOĞA
Başkan Yard.
Belediye Başkan Yard.

? diğer parsel sahiplerine de gitti mi? Bilet

E K İ :
Kroki
Encümen Kararı

1. Kamulaştırma daveti

3

Ek 11: Afşin Belediye Komitesi Kamulaştırma Kararı

T.C.
AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

ENCÜMEN ÜYELERİ

BELEDİYE BAŞKAN : Mehmet Fatih GÜVEN

ÜYE : Ayhan KARABULUT

ÜYE : Sebahattin ATALAY

MALİ HİZ. MÜDÜR V. : Osman KALENDER

YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ : İsmail CANBOLAT

KARAR TARİHİ : 05/08/2014

KARAR NO : 2014/117

ÖZETİ: KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSİ İÇİN GEREKEN İLAVE ALAN KAMULAŞTIRMASI

Belediye Encümeni Belediye Başkanı Mehmet Fatih GÜVEN'in başkanlığında üyelerden Ayhan KARABULUT, Sebahattin ATALAY, Osman KALENDER ve İsmail CANBOLAT'ın iştirakleri ile meclis toplantı salonunda toplandı.

Belediye Başkanlığınca Encümene havale olunan İmar ve Şehircilik Müdür Vekili Alpaslan Güray KARABULUT'un 05/08/2014 tarih, 07 sayılı müzakeresiyle ekleri tetkik ve müzakere edildi.

Müzekkerede; Belediyemizin üyesi olduğu "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliği"nce alınan 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı Meclis Kararıyla; İlçemiz Afşinbey Mahallesi Suluk Mevkiinde Kahramanmaraş kuzey ilçelerine hizmet verecek olan Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi Yapımı için özel mülkiyete ait 925 ada 11,12,13,14,15,16 parsel sayılı taşınmazların kamulaştırma işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere Afşin Belediyesine yetki verilmesine ve kamulaştırma bedellerinin ilgili taşınmaz sahiplerine ödenmek üzere Afşin Belediye Başkanlığının bildireceği hesaplara yatırılmasına karar verilmiştir. Bu itibarla Afşinbey Mahallesi 925 ada 11,12,13,14,15,16 parsel sayılı taşınmazların 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırılma yapılması hususunun görüşülmesi teklif edilmektedir.

KARAR:

Konunun encümenimiz tarafından yapılan tetkik ve müzakeresi neticesinde; "Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre Altyapı Temel Hizmetler Birliği"nce alınan 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda İlçemiz Afşinbey Mahallesi Suluk Mevkiinde Kahramanmaraş kuzey ilçelerine hizmet verecek olan Katı Atık Düzenli Depolama ve Bertaraf Tesisi Yapımı için özel mülkiyete ait Afşinbey Mahallesi 925 ada 11,12,13,14,15,16 parsel sayılı taşınmazların 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırılmasının yapılmasına; gereği için karar suretinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne havale edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Mehmet Fatih GÜVEN
Belediye Başkanı

Ayhan KARABULUT
Üye

Sebahattin ATALAY
Üye

Osman KALENDER
Mali Hizmetler Müdür V.


İsmail CANBOLAT
Yazı İşleri Müdürü

Encümen Kararı
Kamulaştırma

keşir

KAMULAŞTIRMA KARARI

Ek 12: Afşin Belediyesi Fiyat Tespit Komisyon Raporu



T.C.
AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sn. Hüseyin GANAK

FIYAT TESPİT KOMİSYON RAPORU

Belediyemizin de üyesi olduğu Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri Çevre-Altyapı Temel Hizmetler Birliği, Katı Atık Düzenli depolama projesi yapılacak alanda kendisine tahsis edilen alana ilaveten teknik nedenlerle ilave alana ihtiyaç duyulmuştur. Birliğin 24/07/2014 tarih ve 2014/3 sayılı kararı ile kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi için Belediyemize yetki verilmiş olup, Afşin Belediye Encümeninin 05/08/2014 tarihli toplantısında ele alınmış ve 2014/117 sayılı kararla tapunun Afşinbey Mahallesi Suluk mevkiinde 925 ada 11,12,13,14,15,16 no.lu parsellerin (45.660,24 m²) proje alanına dahil edilerek 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmalarının yapılmasına karar verilmiştir.

Afşin Belediye Meclisinin 05/06/2014 tarih ve 2014/120 sayılı kararı ile komisyonumuz görevlendirilmiş olup, buna göre özellikleri belirtilen ve ekli krokide durumları görülen taşınmazların emsal m² birim satış fiyatlarının belirlenmesi amacıyla toplandı.

Yapılan incelemede kamulaştırılması gereken 6 adet parselin çöp döküm sahasına çok yakın olduğunu ekteki fotoğraflarla tespit ettik. Toplam kamulaştırılacak alan 45.660,24 m² dir. Afşin İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden istenilen değer tespit raporunu inceledik. Ziraat Mühendisinin Raporuna göre tarla olarak değerlendirilen taşınmazların 1 m² sine 3,1575 TL değer biçilmiştir. Emlak değeri ise 0,50 TL dir. Serbest emlak alım satım büroları ise 1 m² sine 4,00 ile 7,00 TL arasında değer biçmiştir. Taşınmazlar imar planı dışı mücavir alan içerisinde yer almakta Katı atık sahası için hazırlanan mevzi imar planına bitişiktir. Bu yıl içerisinde yakınlarında emsal satış bulunamamıştır. Arsa olarak değeri yoktur. Taşınmazların yerleşim merkezine (Belediye Hizmet Binası) mesafesi 8,5 km.dir. İlçemizde EÜAŞ tarafından yapılan bu tür kamulaştırmaların ise 1 m² sine 8,00 ile 12,00 TL arasında bedel ödendiği de belirlenmiştir.

Komisyonumuz bu hususları göz önüne alarak taşınmazların 1 m² sine 6,00 ile 7,00 TL arasında bedel uygun görülmüştür.

05/09/2014

Hasan Hüseyin KÖŞ
Bld. Meclis Üyesi

Semih COŞKUN
İnşaat Mühendisi

Bekir ÇIRCI
Makine Müh.

Bekir YAVUZAN
İnşaat Mühendisi

A.Güray KARABULUT
İnşaat Mühendisi

fiyat tespit komisyon raporu

8

Ek 13: Mahkemeye Sunulan Banka Hesap Bilgisi

T.C.
KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE BELEDİYELERİ
ÇEVRE ALTYAPI TEMEL HİZMETLER BİRLİĞİ

Sayı : 87799299-848.99/5
Konu : Hesap Açılması

07.02.2018

AFŞİN BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi: 10.01.2018 tarih ve 51049432.641.01-E.101 sayılı yazı.

İlimiz Afşin İlçesi Afşinbey Mahallesi Suluk Mevkiinde yapılacak Katı Atık Düzenli Depolama Tesisi sahasında özel mülkiyete ait 925 ada 15 nolu parselde ait Afşin 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2015/684 E. Sayılı dosyada verilen ara karar gereğince bilirkişi raporunda verilen tutar olan 37.843,55 TL T.C.Ziraat Bankasında açtırılan blokeli olarak hesap açtırılmıştı.

Mahkeme Bilirkişi Raporunda fiyat güncellemesi yapıldığından her iki bedel arasındaki fark olan 7574,69 TL söz konusu hesaba yatırılmış olup, söz konusu hesap bakiyemiz 45.418,24 TL olmuştur.

Bilgilerinizi ve söz konusu dekontun ilgili mahkemeye dava tarihinden tarihindence önce intikalinin sağlanmasını arz ederim.

EKİ: 1 Banka Dekontu (1 adet)
2 Hesap Ekstresi (1 adet)


Şeref BAYAZIT
Birlik Müdürü V.

KAHRAMANMARAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

14.02.2018
712
ince ve seh. rd


Abbas Burak BİNGÖL
Belediye Başkan Yardımcısı

Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Zabıta Daire Başkanlığı Katı) PK 137 Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş
Ayrıntılı Bilgi Fatih MANKIR Telefon (344) 228 46 00 (Dahili 1502) Faks (344) 221 34 73
marascevrcebr@gmail.com.tr

13

Ek 14a: Duruşma Tutanağı 1 (Parsel no. 925/15)

T.C.
AFŞİN
2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DURUŞMA TUTANAĞI

SAYI : 2015/684 Esas

CELSE NO : 19
CELSE TARİHİ : 18/04/2019

HAKİM : Eyyüp TIRNAKÇI 199126
KATİP : İsmail AYDOĞAN 186474

Belirli gün ve saatte celse açıldı.

Davacı Vekili Av. GÜLŞAH TERZİ DOĞAN , Dahili Davalı AYŞE TÜRK -33644080244 , Dahili Davalı BAYRAM AYHAN -62500113536 , Dahili Davalı DÖNE GÜRBÜZ -17174624260 , Dahili Davalı FATMA TAŞBORU -59182223844 , Dahili Davalı GAZİ TAŞBORU -32057127928 , Dahili Davalı HATİCE ÇİRKİN -38884900482 , Dahili Davalı HATİCE ERTEKİN -50128525626 , Dahili Davalı HÜLYA UÇAN -65038029430 , Dahili Davalı MUSTAFA KÖSE -13742738544 , Dahili Davalı NAZİK GÜRSES -38797903310 , Dahili Davalı SONGÜL ÖZCAN -18740577010 , Dahili Davalı SULTAN KÖSE -13745738480 , Kifayet KARAKUŞ duruşmaya katıldı. Başka gelen olmadı. Açık yargılamaya devam olundu.

Celse arasında tebligatı iade dönen Şevket kızı Nihayet Yıldırım, İlyas oğlu Mahir Gürses, Mehmet oğlu Durmuş Ali Gürses, Durmuş kızı Meliha Güzeloğlu, İzzet kızı Döne Atik'e yeniden tebligat yapıldığı ancak tebligat mazbatalarının dönmediği görüldü. Ali kızı Name Şeftali'ye yeniden tebligatın yapılmadığı, dahili davalı Mehmet oğlu Hamdi Gürses'in vefat etmiş olduğu görüldü. Dava konu taşınmazın güncel tapu kaydının dosyamız arasına alındığı görüldü.

Davacı vekilinden soruldu : Eksik tebligatlar tamamlansın, tarafımıza yetki verildiğinde vefat eden Mehmet oğlu Hamdi Gürses'in veraset ilamını alacağız ayrıca Sulh Hukuk Mahkemesince davalı müteveffa Hüseyin oğlu Hüseyin Çirkin için kayyım atanmasını talep ettiğimizde kayyum talebimiz reddedilmiştir, dosyada bulunan Hüseyin oğlu Koca Hüseyin Çirkin'in tapu maliki olduğu gerekçesi ile reddedildiğinden bilirkişi tarafından veraset ilamı talebimiz sırasında Belediye ve Nüfus Birimlerinden tetkikat yapılarak Hüseyin oğlu Koca Hüseyin Çirkin'in malik olduğu kanaatine varılarak veraset ilamı tanzim edilmiştir, dedi.

Davalılardan birlikte soruldu : Kamulaştırmaya bir diyeceğimiz yoktur, taşınmazın değeri neyse onun tespiti ile tarafımıza ödenmesini talep ederiz, dedi.

Ayşe TÜRK	Burhan AYHAN	Döne GÜRBÜZ
Fatma TAŞBORU	Gazi TAŞBORU	Hatice ÇİRKİN
Hatice ERTEKİN	Hülya UÇAN	Mustafa KÖSE

Bu doküman 5070 sayılı yasa hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır. *1/2

UYAP Bilgi Sistemlerindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresinden> DubZnms - p4q6U8Q - eW6nWB4 - nNJa78 ile ulaşabilirsiniz.

Malikene karar, Koca Hüseyin'in vefat ettiği

12

Ek 14b: Duruşma Tutanağı 2 (Parsel no. 925/15)

Mahkeme kararı

T.C.
AFŞİN
2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ
SAYI : 2015/684 Esas
CELSE NO : 24
CELSE TARİHİ : 19/12/2019
HAKİM : Eyyüp TIRNAKÇI 199126
KATİP : İsmail AYDOĞAN 186474

DURUŞMA TUTANAĞI

Belirli gün ve saatte celse açıldı.
Davacı Vekili Av. GÜLŞAH TERZİ DOĞAN , duruşmaya katıldı. Başka gelen olmadı.
Açık yargılamaya devam olundu.
Celse arasında Yurdanur Gürses, Armağan Gürses ve Özcan Gürses'e usulüne uygun tebligatın yapılmış olduğu görüldü. Kamulaştırma bedelinin davacı kurum tarafından ikmal edildiği görüldü.
Davacı vekilinden soruldu:Dosyamız tekemmül etmiştir, karar verilmesini talep ederiz, dedi.
Dosya incelendi.Araştırılacak başkaca husus kalmadığından tahkikatın bittiği bildirildi.
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:
Davanın **KABULÜ İLE;**
1-Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 parsel sayılı taşınmazın **tamamının kamulaştırma bedelinin 45.418,24 TL olduğunun TESPİTİNE,**
2-Mahkememizce kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen **45.418,24 TL'**ye 16/02/2016 tarihinden (dava tarihinden 4 ay sonrası) karar tarihine kadar yasal faiz işletilmesine,
3-Davacı kurum tarafından kıymet taktir komisyonu raporu ile taktir ve tespit edilmiş olan 5.553,03 TL 'nin davalılara(Afşin Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/442 esas,2018/465 karar sayılı ilamında 38989896932 T.C. Kimlik numaralı Hüseyin oğlu Koca Hüseyin Çirkin'in mirasçıları), davalılardan vefat eden olur ise vefat edenin mirasçılarına çıkartılmış veya çıkartılacak veraset ilamı uyarınca miras payları oranında derhal ödenmesi için Ziraat Bankası Kahramanmaraş şubesine müzekkere yazılmasına, tapu kaydında taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, şerh vs takyidat bulunması halinde takyidatın bedele yansıtılmasına,
4-Kıymet taktir komisyon raporunda belirtilen miktarın 5.553,03 TL olduğu, mahkememizce tespit edilen kamulaştırma bedelini daha yüksek olduğu (**45.418,24TL**) bu nedenle fark kamulaştırma bedeli olan **39.865,21 TL 'nin üçer aylık vadeli mevduat hesabında nemalandırılarak karar kesinleştiğinde davalılara, davalılardan vefat eden olur ise vefat edenin mirasçılarına çıkartılmış veya çıkartılacak veraset ilamı uyarınca miras payları oranında ödenmesine, tapu kaydında taşınmaz üzerinde haciz, ipotek, şerh vs takyidat bulunması halinde takyidatın bedele yansıtılmasına,**
5-Kahramanmaraş ili Afşin ilçesi Afşinbey Mahallesi 925 ada 15 parsel sayılı taşınmazın **tamamının tapu kaydının İPTALİ İLE, davacı Afşin Belediye Başkanlığı adına TAPUYA KAYIT VE TESCİLİNE,**
6-Yargılama gideri harç vs hususlara gerekçeli kararda yer verilmesine,
7-Karardan birer örneğinin derhal Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ve Ziraat Bankası Kahramanmaraş Şubesi'ne **GÖNDERİLMESİNE,**
8-Afşin Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/442 esas,2018/465 karar sayılı ilamının kararın eki sayılmasına,
Dair, davacı vekilinin yüzüne, diğerlerinin yokluğunda miktar ve tescil bakımından kesin olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı.19/12/2019
Katip 186474
e-imza
Hakim 199126
e-imza



Bu doküman 5070 sayılı yasa hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır.* 1/1

64444444 - b2k982 - VnDed4N - 14444444 - de-emahkemesi

19



This project is funded by the European Union.
Bu proje Avrupa Birliği tarafından finanse edilmektedir.
هذا المشروع تم تمويله من قبل الاتحاد الأوروبي



BELGEP

Bu yayın Avrupa Birliği ve Türkiye Cumhuriyeti'nin maddi desteği ile hazırlanmıştır. İçerik tamamıyla İLBANK sorumluluğu altındadır ve Avrupa Birliği ve Türkiye Cumhuriyeti'nin görüşlerini yansıt看 zorunda değildir.

