

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

HAZİNE İLE HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İDARE YÖNTEMLERİ

Selver KÖKSAL

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2019**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

HAZİNE İLE HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İDARE YÖNTEMLERİ

Selver KÖKSAL

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Taşınmaz mülkiyeti içinde bulunduğu sosyo-ekonomik dinamiklerle sürekli bir etkileşim içerisindedir. Taşınmaz üzerindeki mülkiyet tekli mülkiyet şeklinde olabileceği gibi, paylı/hisseli mülkiyet şeklinde de olabilmektedir. Hazine ile hisseli taşınmazların idare yöntemlerinin incelendiği bu çalışmada, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar içerisinde özellik arz eden Hazine ile hisseli taşınmazlar analiz edilmiştir. Hazine ile hisseli taşınmazların, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların adet olarak % 5'ine, yüzölçüm olarak % 0,4'üne tekabül etmesine rağmen, süreklilik arz etmesi nedeniyle uzun vadeli yönetim planı yapılması ve değişen dinamiklere göre düzenlemeler yapılmasını gerektirmektedir. Bu çalışmada; Milli Emlak Otomasyon Programı ve Kamu Hesap Bültenleri verilerinden yararlanılmış, bu verilerin analizi sonucunda yeniden oluşturulan çizelgeler kullanılmıştır. Çalışma sonucunda, Hazine ile hisseli taşınmazların çeşitli sebeplerle korunmasında sıkıntı yaşandığı, kira, irtifak hakkı tesisi gibi işlemlerde diğer hissedarın onayını almak gerektiğinden tasarruf yetkisini kısıtladığı, bu durumunda sürecin uzamasına neden olduğu, etkin ve verimli yönetim anlayışının önünde engel oluşturduğu, idarenin ortaklığın giderilmesi davalarına maruz bıraktığı, hatta dava sonucunda İcra ve İflas Kanunu hükümleri dolayısıyla düşük bedelle satılmasını önlemek amacıyla taşınmazı edinmek zorunda kaldığı tespit edilmiştir. Sonuç olarak, Hazine ile hisseli taşınmazları idare etmek yerine satarak ekonomiye özel mülkiyet olarak kazandırılmasının daha uygun olduğu görülmüştür. Bu kapsamda arz odaklı çalışmanın, işlem prosedürlerinin azaltılmasının ve satış işlemlerini takip etmek amacıyla özel ekip ve modülün kurulmasının satış rakamlarını % 120 oranında arttırdığı sonucuna ulaşılmıştır. Ayrıca zaman, emek ve hak kaybı olmaması açısından hissedara doğrudan ve indirimli satış imkânı sağlayacak yasal düzenleme yapılması gerektiği de ortaya konulmuştur.

Şubat 2018, 95 sayfa

Anahtar Kelimeler: Hazine taşınmazı, Hazinesinin özel mülkiyeti, kamu mülkiyeti, Hazine ile hisseli taşınmaz ve ortaklığın giderilmesi.

ABSTRACT

Term Project

MANAGEMENT METHODS OF STATE REAL ESTATE WITH JOINT OWNERSHIP

Selver KÖKSAL

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Real estate ownership is in a constant interaction with the socio-economic dynamics it is existing in. Ownership of the real estate may be in a form of sole ownership or it may be in a form of joint ownership. In this study, examining the management methods of State real estate with joint ownership, the specific real estate among the real estate within public ownership which has a joint ownership with State has been analyzed. Despite the fact that the real estates having a joint ownership with State correspond to 5 % in terms of numbers of the real estate within State private ownership and 0.4 % in terms of area, due to its continuity it is necessary to carry out a long-term management plan and to make arrangements according to the changing dynamics. In the study, the National Real Estate Automation Program and the Public Account Bulletin data were utilized and the reconstructed charts were used as an analysis of these data. As a result of the study, it has been found that there are various reasons causing problems in protecting the State joint-owned real estates and that it restricts the authority of saving because it is necessary to obtain the approval of the other shareholder in the transactions such as the rent and easement right facility and in this case it causes the prolongation of the process and constitutes an obstacle to effective and productive management approach, it also causes being subjected to elimination of joint ownership that the State has been obliged to acquire the real estate in order to prevent the sale of the property at a low price due to the provisions of the Enforcement and Bankruptcy Law. As a result, instead of managing these State joint-owned real estates, it has been seen that it is more appropriate to transfer them into the economy as private ownership via selling. In this context, it has been deduced that the supply-oriented work provided the reduction of transaction procedures and the establishment of special teams and modules in order to follow the sales transactions increased the sales figures by 120 %. In addition, it has been stressed that legal arrangements should be made to provide direct and discounted sale opportunities to shareholders to prevent the loss of time, labor, and rights.

February 2018, 95 pages

Key Words: State real estate, State private ownership, public ownership, State joint-owned real estates, and elimination of joint ownership.

TEŞEKKÜR

Gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisansüstü çalışmam boyunca bana önerilerini ve ilgisini eksik etmeyip, her konuda destekleyen ve yol gösteren değerli danışman hocam Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkan Yardımcısı ve öğretim üyesi), yüksek lisans eğitimi boyunca bilgi ve deneyimiyle büyük katkıları bulunan değerli hocam Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı) ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanlığının çok değerli öğretim üyelerine, çalışmada kullandığım verilerin temininde yardımcı olan Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün değerli yönetici ve çalışanlarına teşekkür ederim. Çalışmam boyunca desteklerini esirgemeyen, tüm başarılarımın ve mutluluğumun sebebi eşim Ahmet KÖKSAL, oğlum Alp KÖKSAL ve kızım Ela KÖKSAL'a, tüm aileme ve sevdiklerime sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Selver KÖKSAL

Ankara, Şubat 2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi ve Amacı	1
1.2 Literatür Araştırması	1
1.3 Araştırmanın Kapsamı, Sınırlılıkları, Materyal ve Yöntemleri	5
2. MÜLKİYET KAVRAMI	6
2.1 Mülkiyet Hakkı ve Yasal Durumu	6
2.2 Mülkiyet Çeşitleri.....	11
2.3 Hisseli Mülkiyet (Paylı) Kavramı	11
2.4 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Kurulması.....	12
2.5 Hisseli (Paylı) Malın Yönetilmesi.....	14
2.6 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Sona Ermesi	19
3. HAZİNE TAŞINMAZLARININ MEVCUT DURUMUNUN İNCELENMESİ	21
3.1 Hazine Taşınmazlarının Mevcut Durumu	21
3.2 Hazine Taşınmazlarının Hisseli Hale Gelme Nedenleri	26
3.3 Hazine İle Hisseli Taşınmazların İdare Yöntemleri	28
3.3.1 Edinim yoluyla idare edilmesi.....	29
3.3.2 Yönetim yoluyla idare edilmesi.....	32
3.3.3 Elden çıkarma yoluyla idare edilmesi	42
3.4 Hazine İle Hisseli Taşınmazların Etkin Yönetimi İçin Belirlenen Politikalar	51
3.4.1 Hazine ile hisseli taşınmazların satışında Özel Satış ve Teşvik Dairesince yürütülen uygulamalar.....	52
3.4.2 Hazine ile hisseli taşınmazların satışı için belirlenecek yeni hedef ve politikalar	58
4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	60
KAYNAKLAR	63
EKLER.....	67
EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi	68

EK 2 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Kurum Bazında Dağılımı Listesi	73
EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı	76
EK 4 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Kira İşlemleri	89
EK 5 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Ecrimisil İhbarnamesi Gönderilenler Listesi	92
EK 6 2017 Yılında Hisseli Taşınmazların Doğrudan Satışı İçin İl Bazında Belirlenen Tebligat Hedef Listesi	93
ÖZGEÇMİŞ.....	95

KISALTMALAR DİZİNİ

DHTA	Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki
DSİ	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
HTİHY	Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
KHB	Kamu Hesap Bülteni
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
MEGM	Milli Emlak Genel Müdürlüğü
MEOP	Milli Emlak Otomasyon Programı
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	Türk Medeni Kanunu
vb.	Ve benzeri
vd.	Ve diğerleri

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Hazine taşınmazlarının tiplerine göre dağılımı (2016 Yılı).....	22
Çizelge 3.2 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazların cinslerine göre dağılımı (2016 Yılı).....	22
Çizelge 3.3 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazların yıllar itibariyle değişim oranları (2012-2017)	23
Çizelge 3.4 Hazine tam/hisseli mülkiyetindeki taşınmaz oranları (2017 Yılı)	24
Çizelge 3.5 Yıllar bazında (2012-2017) milli emlak bütçe hedef ve gelirleri (1.000 TL) ..	24
Çizelge 3.6 KHB 2017 yılı milli emlak gelirleri (1.000 TL)	25
Çizelge 3.7 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri...	26
Çizelge 3.8 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri...	28
Çizelge 3.9 Hazine ile hisseli taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri	30
Çizelge 3.10 Taşınmazlarda tahsis işlemlerinin kurum bazında dağılımları	34
Çizelge 3.11 Hazine ile hisseli taşınmazların kurum bazında dağılım oranları.....	35
Çizelge 3.12 Hazine ile hisseli taşınmazların tahsis amacına göre dağılımları	36
Çizelge 3.13 Tam/hisseli taşınmazlarda kiralama işlemlerinin il/adet bazında dağılımları	37
Çizelge 3.14 Tam/hisseli taşınmazlarda kiralama işlemlerinin il/yüzölçüm bazında dağılımları	38
Çizelge 3.15 Tam/hisseli taşınmazlarda irtifak hakkı tesisi işlemlerinin il bazında dağılımları	39
Çizelge 3.16 Tam/hisseli taşınmazlarda ecrimisil işlemlerinin il/adet bazında dağılımları	41
Çizelge 3.17 Tam/hisseli taşınmazlarda ecrimisil işlemlerinin il/yüzölçüm bazında dağılımları	42
Çizelge 3.18 Hazine ile hisseli taşınmazlarının elden çıkarılma sebepleri	43
Çizelge 3.19 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanunun 6. md kapsamında (2B) satış işlemleri	45
Çizelge 3.20 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanunun 12. md kapsamında satış işlemleri.....	48
Çizelge 3.21 Hazine ile hisseli taşınmazlarda 2017 yılında Valiliklere (Defterdarlık) verilen izale-i şüyu davasına katılma talimatları.....	50
Çizelge 3.22 Hazine ile hisseli taşınmazların tebligat hedeflerini belirleme kriterleri (2017)	53
Çizelge 3.23 Hisseli taşınmazlarının eylem planı kapsamında satışı (2017).....	54
Çizelge 3.24 Hisseli taşınmazlarının 2017 Yılı eylem planı kapsamında satışı	56
Çizelge 3.25 2016-2017 Yılı 4706 4/c satış karşılaştırması.....	58

1. GİRİŞ

1.1 Araştırmanın Önemi ve Amacı

Mülkiyet-insan ilişkisi çok eski çağlara kadar uzanmakta ve her dönemin ilgi konusu olabilmektedir. Mülkiyet ve maliki arasındaki ilişki ekonomik gelişmelere bağlı olarak çeşitlenmektedir. Mülkiyet eskiden sadece bir tarla, at arabası ve köy evi gibi sahiplik çeşitleriyle sınırlı iken, günümüzde menkulleşme sayesinde bir köprü, otoyol gibi varlıklar üzerinde de kurulabilmektedir. Diğer yandan hisseli mülkiyet yapısı, mülkiyet hakkının taşınmaz maliklerine tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerini kısıtlayan bir hukuki durumdur. Bu durum ise, Hazinesinin hisseli mülkiyetinde bulunan taşınmazlar açısından etkin yönetiminde ve ekonomik gelişimin önünde bir engel olarak ortaya çıkmaktadır. Bu engelleri gidermek için Hazine ile hissedar olan diğer malik/maliklere çeşitli yasal düzenlemelerle alım, kiralamalarda ayrıcalık tanınmaktadır. Ancak, mevcut yapı ile sorunların önüne tamamen geçmek mümkün olunamamaktadır.

Kamu hizmetlerinin yürütüldüğü ve toplumun ortak kullanımına ve yararlanmasına ayrılmış olan kamu malları kamu hukukuna tabidir. Bunun aksine, Hazinesinin özel malları özel hukuka tabi olarak farklılık arz etmekte ve diğer taşınmazlarından farklı idare yöntemlerine tabi tutulmasını zorunlu kılmaktadır. Çalışmada, geçmişten günümüze farklı saiklerin etkisi ile gelişen ve çeşitlenen mülkiyet kavramı ve hisse durumu, bu durumların yarattığı etki ve sonuçları Hazine taşınmazları açısından incelenmiştir. Ayrıca, Hazinesinin hisseli mülkiyetindeki taşınmazları nasıl edindiği, idare ettiği, elde çıkardığı açıklanmış ve bu işlemlere ait verilerin değerlendirilmesi ve hangi yöntemlerle idare etmesinin daha uygun olacağı sorusuna cevap bulmaya çalışılmıştır.

1.2 Literatür Araştırması

Hazine ile hisseli taşınmazların idare yöntemleri ile ilgili daha önce yapılan çalışmalar araştırılmış, ancak Hazine ile hisseli taşınmazlara ilişkin yapılan bir çalışmaya rastlanılmamıştır. Taşınmaz mülkiyet hakkı bakımından, özel-kamu mülkiyet yapısı,

Hazine taşınmazlarının idare biçimleri olarak tespit ve ecrimisil işlemleri, satış işlemleri, tahsis ve devir gibi işlemlere konu edilmesi bakımından inceleme konusu edilmiştir. Bu nedenle sadece mülkiyet kavramı dikkate alınmak suretiyle yapılan araştırmalarda birçok çalışmanın yapıldığı ancak mevcut çalışmaların genel olarak mülkiyet kavramı, çeşitleri, zamanaşımı ile kazanılması ya da mülkiyet hakkının sınırları hakkında veyahut Anayasa Mahkemesi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları bağlamında irdelendiği, hisseli mülkiyet kavramı dikkate alınarak yapılan araştırmada ise hisseli mülkiyet kavramı daha çok kentsel gelişme sürecindeki özel parselasyon haritalarına göre tek tapulu alanın hisselerine ayrılması, çok hisseli ve üzerinde birçok hisse sahibinin kaçak yapısının bulunduğu uygulamaların açıklandığı, hisseli tarım arazilerinin mülkiyet ve kullanım sorunları üzerinde durulduğu, kamu taşınmazları, Hazine taşınmazları kavramı dikkate alınarak araştırma yapıldığında ise genel olarak kamu taşınmazlarının tespit işlemleri, işgal edilmesi ve ecrimisil kavramı, Hazine taşınmazlarının satışı, turizm yatırımlarına tahsisi, yatırım teşvik kapsamında değerlendirilmesi, kamu konutlarının yönetimi, 2B alanlarının yada tarım arazilerinin satışı, taşınmaz mülkiyet yapısı ve gelire etkisi kıyı ve orman alanlarındaki mülkiyet kavramları, Hazine taşınmazlarının değerlemesi, tasarrufu üzerinde durulduğu anlaşılmıştır. Bu çalışmalardan bazılarının kısaca özetleri aşağıda verilmiştir

Altunçanak (2009), Mülkiyet Hakkı, Gelişimi ve Kısıtlanması adlı doktora seminerinde, mülkiyet hakkı kavramı hakkında genel bilgi verilerek tarihsel süreçleri, bu süreçlerin hukuk anlayışları ile Türk hukuk sisteminde mülkiyet kavramı, ekonomik sistemler açısından mülkiyet kavramı açıklanmış, mülkiyet hakkının sınırlanması, genel ve özel olarak iki kısımda incelenmiş, 1961 Anayasası ile 1982 Anayasasındaki mülkiyet hakkı ile mülkiyet hakkının sınırlamalarına ilişkin hükümler verilmiş ve bunların kıyaslaması yapılmıştır.

Gündoğan (2009), Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil Uygulamaları ve Sorunları adlı yüksek lisans seminerinde, kamu malı ve ecrimisil kavramları ile Hazine taşınmazlarının mahalli tespitleri, ecrimisil bedelinin takdiri, ilgililerine tebliğ edilmesi ve tahsil aşamaları açıklanmış, özellik arz eden ecrimisil işlemleri üzerinde durulmuş ve gerek tespit işlemlerinde gerekse ecrimisil takdirinde yaşanan sıkıntılara yer verilmiştir.

Önder (2009), Hazine Taşınmazlarının Satışı adlı doktora seminerinde, Hazine taşınmazlarının satılarak kamu mülkiyetinden özel mülkiyete dönüştürülmesi ve böylece mübadeleyi esas alan piyasa ekonomisine kazandırılıp kazandırılmadığı açıklanmıştır. Hazine taşınmazlarının genel ve özel hükümler doğrultusunda satış işlemleri hakkında bilgi verilerek, bu satış işlemlerinden elde edilen gelirler analiz edilmiştir.

Atılğan (2010), Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri adlı yüksek lisans tezinde, gayrimenkul değerlendirme kavramı ve yöntemleri açıklanmış, Hazine taşınmazlarının değerlemesinin nasıl yapıldığı, değerlendirilmesi hususunda uygulanan tahsis, kira, satış, irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi, bedelsiz devir gibi işlemler ile her birinin sayısal verilerin yardımıyla rakamsal büyüklükleri, kamu taşınmazlarının yatırımlara tahsisindeki teşvik esasları ile Hazine taşınmazlarının ülkemizin istihdam, üretim, büyüme, gelir dağılımı, bölgeler arası dengesizlikler gibi sorunları ile konut, tarım ve hayvancılık, turizm, enerji, sanayi sektörlerine etkileri yani Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri incelenmiştir.

Oğuz (2010), Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir Araştırma: Adıyaman Örneği adlı yüksek lisans tezinde, taşınmaz mülkiyeti kamu-ve özel mülkiyet esasında incelenmiş ve taşınmazların Hazine mülkiyetine geçiş süreci ve akabinde bu taşınmazlar üzerindeki işlemler (satış, kira, tahsis gibi) hakkında bilgi verilmiştir. Konu, Adıyaman İli örneğinde, tespit edilen bulgular ile çözüm önerileri hakkındaki matris ile açıklanmıştır.

Gökbayrak (2014), Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri: Esenler Örneği adlı yüksek lisans tezinde, mülkiyet ve mülkiyet hakkı kavramları ile hisseli mülkiyet ve çeşitleri açıklanmış, gecekondulaşma sorunu ile birlikte gelişen hisseli araziler üzerindeki düzensiz yapılaşma olgusu ve hisseli ifraz sorunu Esenler İlçesi örneğinde irdelenerek, kentlerin mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimleri üzerinde olumsuz etkilerinin olduğunun tespitine ulaşılmıştır.

Terzioğlu (2015), Çok Hisseli Parsellerde İmar Planı Uygulaması: Sultanbeyli Örneği adlı yüksek lisans tezinde, Sultanbeyli İlçesinin temel sorunu olan çok hisseli parseller,

arazideki fiili kullanıcılar ile tapu kayıtlarında yer alan maliklerin büyük oranda birbirinden farklı kişi ve kurumların olduğu, bir mülkiyet yapısına sahip yerlerdeki var olan mülkiyet sorununun gelişim süreci ile çok hisseli parseller üzerinde yapılan imar planı uygulaması aşamaları detaylı olarak açıklanmış, imar planı uygulamasıyla soruna getirilen çözüm yaklaşımlarının avantaj ve dezavantajları tartışılarak sunulmuştur.

Kara (2015), Taşınmaz Mülkiyet Yapısı İle Milli Gelir İlişkisinin Analizi adlı dönem projesinde; kamu-özel mülkiyet kavramları açıklanarak kamu-özel mülkiyet oranlarından hareketle ülkelerin milli gelirleri ve insani gelişme endeksleri arasında bir ilişki kurulup kurulamayacağı, ilişki varsa yönü, mülkiyet oranında meydana gelecek bir değişimin milli gelir ve insani gelişme endeksinde nasıl bir değişmeye neden olacağı ve ülkeler arasındaki mülkiyet anlayışı farklılığının toplumsal refaha etkisi incelenmiştir.

Dönmez (2015), Hisseli Tarım Arazilerindeki Mülkiyet ve Kullanım Sorununun Seyhan İlçesi Örneğinde Değerlendirilmesi adlı dönem projesinde; taşınmaz mülkiyeti çoklu-ferdi mülkiyet esasında açıklanarak çalışma alanındaki çok hisseli tarım arazileri incelenmiş ve bu taşınmazlardaki uygulamalar (yenileme, toplulaştırma gibi) değerlendirilmiştir.

Yıldırım (2016), Milli Emlak Genel Müdürlüğü Tarafından Yapılan Tespit İşlemlerinin Etkinlik ve Verimlilik Kavramları Açısından Değerlendirilmesi adlı yüksek lisans tezinde; etkinlik ve verimlilik kavramlarının kamu yönetimi anlayışına ne şekilde yansıdığı, Hazine taşınmazlarının elde edilmesi, yönetimi ve elden çıkarılması gibi her türlü hukuki işlemin gerçekleştirilmesi ile bu işlemlerin temel hareket noktası olan “tespit” çalışmalarının Ankara İli örneğinden, etkinlik ve verimliliği analiz edilmiş, Hazine taşınmazı yönetimine esas tespit işlemlerinin kamu kesimi ve özel sektör tarafından yürütülmesinin maliyet ve performans yönlerinden analizleri yapılmış ve çalışmaların özel sektör tarafından veya özel sektör desteği ile yürütülmesinin etkinlik ve verimlilik açılarından kamuya avantaj sağlama olanakları incelenmiştir.

1.3 Araştırmanın Kapsamı, Sınırlılıkları, Materyal ve Yöntemleri

Çalışmada, Hazine taşınmazlarının tamamından ziyade Hazine ile hisseli özel mülkiyetindeki taşınmazlar incelenmiştir. Hazine ile hisseli taşınmazlar kamu taşınmazı niteliğinden çok özel mülkiyete tabi taşınmazlar olmakla birlikte idare bakımından kısmen özel hukuk hükümlerine kısmen de kamu hukukuna da tabi olmaktadır. Yani Hazine hisseli taşınmazlarını karma bir sistemle yaptığı özel hükümlere göre idare etmektedir. Bu çalışmayla; Hazinesinin üçüncü kişilerle hisseli hale gelme sebepleri, hisseli taşınmazlarını idare etme yöntemleri ve nasıl elden çıkardığı, hangi yöntemin daha etkin ve verimli olduğu analiz edilmiştir.

Çalışmada kullanılan veriler, Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) programından (EK 1, EK 2, EK 3, EK 4, EK 5 ve EK 6), Milli Emlak Genel Müdürlüğü (MEGM) kurum internet sitesinden, Muhasebat Genel Müdürlüğü kurum internet sitesinde yayımlanan Kamu Hesap Bültenlerinden (KHB) elde edilmiştir. Ayrıca, bu verilerin analizi sonucunda yeniden oluşturulan çizelgeler, şekiller kullanılmıştır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde araştırmanın önemi, amaçları, kapsamı ve sınırlılıkları açıklandıktan sonra ikinci bölümde; mülkiyet kavramı, mülkiyet hakkı ve çeşitleri hakkında bilgiler verilmiş; üçüncü bölümde Hazine taşınmazlarının mevcut durumu hakkında genel bilgi verilerek Hazine taşınmazlarının hisseli hale gelme nedenleri açıklanmıştır. Ayrıca Hazine ile hisseli taşınmazların edinimi, yönetimi ve elden çıkarılması alt başlıklarında idare yöntemleri incelenmiştir. Hazine ile hisseli taşınmazların etkin yönetimi için belirlenen politikalar ile bu kapsamda Milli Emlak Genel Müdürlüğüne hisseli taşınmazların hissedarlarına doğrudan satış için yaptıkları mevcut uygulama ve bu uygulama sonuçlarına göre ileride yapılması öngörülen yasal değişiklikler, uygulanması öngörülen politikalar hakkında bilgi verilmiştir.

Çalışmanın dördüncü ve son bölümde, mevcut idare yöntemlerindeki genel sıkıntılar ile Hazine ile hisseli mülkiyetin, tek ve özel mülkiyete dönüştürülmesinin ekonomiye etkileri, hisseli taşınmazların hissedarlarına doğrudan satılması için belirlenen hedefler, hisseli mülkiyetin oluşmasının önüne geçmek için yasal değişiklik önerileri sunulmuştur.

2. MÜLKİYET KAVRAMI

2.1 Mülkiyet Hakkı ve Yasal Durumu

Mülkiyet kavramı, Arapça kökenli “mulk” kelimesinden türemiştir. Mulk, hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu manasında kullanılmaktadır (Etgü 2009). Türk Dil Kurumu (TDK) Güncel Türkçe Sözlüğünde ise mülkiyet, “sahiplik” olarak tanımlanmıştır (Anonim 2017a). Mülkiyet ilişkisi malik ile şey arasında kurulan bir ilişkidir. Arapçada eşya “şey” kelimesinin çoğul halidir. Bu durumda mülkiyet ilişkisinin kurulabilmesi için bir malik bir de sahip olunabilen eşyanın olması gerekir. Maddi bir değeri olan eşyaya mal denileceği gibi bütün maddi varlıklar mülkiyete konu olabilmektedir. Mülkiyet ilişkisinin ikinci unsuru olan şey, taşınır ve taşınmazları ifade etmektedir.

Mülkiyet hakkı sahibine eşya üzerinde, yasanın belirlediği sınırlar içinde, dilediği gibi “tasarruf” etme yetkisini verir ve gerek eşyadan gerekse eşyanın hukuksal ve doğal ürünlerinden yararlanma olanağı sağlar. Mülkiyet hakkı taşınabilir mallar üzerinde olabileceği gibi taşınmaz mallar üzerinde de olabilmektedir (Gözübüyük 1973). Mülkiyet sisteminin dört ögesi bulunmaktadır. Birincisi, mülk edinmenin ilkesi; ikincisi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesinin ilkesi; üçüncüsü, sahip olanın mülkü üstündeki kullanma hakları ve sorumlulukları; dördüncüsü, mülkiyet haklarının kötüye kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlardır (Tekeli 1992).

Mülkiyet hakkının içeriği, malikin yetki ve ödevlerinden oluşmaktadır. Malikin yetkilerini, fiili ve hukuki yetkiler olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür. Fiili yetkiler içine özellikle, eşyayı elde bulundurma (zilyetlik), kullanma, şeklini değiştirme, tüketme, yok etme, eşyanın ürün ve gelirinden yararlanma, eşyayı ayırma (ifraz) gibi yetkiler girer. Hiç kuşkusuz, eşyayı yok etme, şeklini değiştirme gibi fiili yetkiler, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılmalıdır. Eşya üzerindeki hukuki yetkilere örnek olarak, adi kira veya ürün kirası sözleşmeleri gibi kullanma ve yararlanma hakkının devrine ilişkin borçlandırıcı işlemler yapmak, eşya üzerinde sınırlı ayni hak kurmak (mülkiyet hakkını takyit etmek), eşyanın mülkiyetini başkasına devretmek veya mülkiyet hakkından feragat etmek gibi tasarruf işlemleri gösterilebilir. Malike tanınan bu yetkiler mülkiyet hakkının

olumlu yönünü oluşturmaktadır. Malike tanınan yetkilerin olumsuz yönü ise; malikin kendi malını üçüncü kişilere karşı koruma yetkisinin bulunmasıdır. Elbette ki bu yetki malik tarafından yasaların öngördüğü davalar kanalı ile kullanılabilir. Mülkiyet hakkının içeriği konusunda malikin ödevleri genel olarak üçe ayrılır. Bunlar; yapmama, katlanma ve yapma ödevleridir. Yapmama (kaçınma) ödevi; mülkiyet hakkının malike tanıdığı yetkileri kısıtlamakta, yetki alanını da daraltıp sınırlamaktadır. Buna göre malik, mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı kullanmaktan kaçınacaktır. Katlanma ödevi, üçüncü kişilerin menfaatleri veya toplum yararı icabı, malikin, mülkiyet hakkına yönelik müdahalelere tahammül etmesini, katlanmasını ifade eder. Katlanma ödevi, mülkiyete vaki en küçük müdahalelerden, mülkiyet hakkını ortadan kaldıran kamulaştırmaya kadar uzanabilir. Malikin yapma (edim) ödevi içinde, sahip olduğu taşınır ve taşınmaz mallar için ödemek zorunda olduğu vergi, resim ve harçlar, taşınmaz malına sınır çekme gibi yükümlükleri vardır (Eren 2011). Mülkiyet hakkı, hak sahibi tarafından kullanılabilir veya kullanılmasın daimi bir mahiyet arz eder. Malik, malını herhangi bir sebeple başkasına devredebilir ve bu suretle o eşya üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer. Mülkiyete konu teşkil eden eşyanın telef olmasıyla mülkiyet hakkı sona ermektedir (Saymen ve Elbir 1954).

Mülkiyet hakkı elbette içinde bulunduğu ekonomik sistemden ayrı olarak şekillenemez. Bu sebeple; Klasik (liberal), Marksist ve Modern (Karma) mülkiyet sistemlerinde mülkiyet kavramlarını açıklanabilir (Eren 2011).

Liberal sistemde; kişi-eşya ilişkisinde malike şey üzerinde sınırsız hak tanır. Üretim ve tüketim mallarının mülkiyeti ilke olarak, bireylere aittir. Buna, “özel veya bireysel mülkiyet sistemi” adı da verilir. Bireysel özgürlüğün temellerinden birisi de kişinin mülkiyet hakkına sahip olmasıdır. Bu bağlamda özel mülkiyeti mutlak ve dokunulmaz bir hak olarak gören liberal yaklaşım, siyasal açıdan devletin jandarma devlet olması gerektiği fikrine sahiptir. Liberal yaklaşım; mülkiyet hakkının korunmasını merkeze almış ve özel mülkiyeti, özgürlüğü ve güvenliği korumayı devletin temel amacı olarak nitelendirmiştir.

Marksist sistemde; Liberal yaklaşımın eşya-birey anlayışının tam tersi yönünde bir yaklaşımdır. Bu görüşe göre, üretim araçları özel mülkiyetin konusu olamazlar. Üretim araçları üzerindeki mülkiyet, kolektif olarak topluma, başka bir deyişle devlete bırakılmıştır. Özel mülkiyete karşı olan bu yaklaşım, üretim araçları dışındaki eşya üzerinde bireysel mülkiyeti, kural olarak, çok sınırlı da olsa, tanımaktadır. Marksist yaklaşım kolektif mülkiyeti kabul ettiğinden, siyasal açıdan sosyalist devlete tekabül etmektedir (Etgü 2009). Marksist mülkiyeti savunanlarca, kişi-eşya ilişkisinde eşyanın mülkiyeti fertden alınarak Devlet'e verilmiştir. Bu anlayışa göre, mülkiyet, insanın insan tarafından sömürülmesine yol açtığından özel (ferdi) mülkiyete çok dar bir alan bırakılmıştır (Başpınar 2009).

Karma sistemde ise; mülkiyet hakkı, mal sahibine geniş bir yetki sağlamakla birlikte, ödevler ve yükümlükler de yüklemektedir. Bu yaklaşımda özel mülkiyetin kamu yararıyla sınırlandırılabilmesi kabul edilmiştir. Böylece kişisel yarar ile toplumsal yarar arasında bir denge kurulmuştur. Siyasal açıdan sosyal devletin mülkiyet anlayışının temelinde bu yaklaşım hâkimdir. Nitekim TC Anayasası'na yansıyan mülkiyet anlayışı da belirtilen niteliğe sahiptir (Etgü 2009). Modern (karma) mülkiyet anlayışı olarak da nitelendirilen sosyal mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkının iki temel yönü bulunmaktadır. Bunlardan birincisi mülkiyetin kişiye sağladığı haklar, diğeri ise kişiye yüklediği ödevler olarak bilinmektedir.

Mülkiyet kavramının hukuksal temelleri; Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (Anonim 1982a), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) (Anonim 2001a) ve ilgili diğer kanunlar olmak üzere üç ayrı grupta toplanabilir. Anayasalar, temel hak ve hürriyetleri teminat altına alan temel metinlerdir. Çünkü bu metinler hürriyetleri teminat altına almak için kabul edilirler. Nelerin bu temel hak ve hürriyetler arasında yer aldığı anayasalarda açıkça belirtilir. Türk hukuk sistemine göre de; mülkiyet hakkı, temel hak ve hürriyetler arasında yer almaktadır.

Anayasa'nın 35. maddesinde; herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği ayrıca mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı olacak şekilde kullanılmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu maddeden anlaşılacağı üzere herkesin mülkiyet hakkına sahip olması gerektiği ve aynı zamanda mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlandırılması gerektiği birlikte düzenlenmiştir. Ayrıca Anayasa'nın 13. maddesi, mülkiyet hakkının da aralarında bulunduğu temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin hükümler de içermektedir. Bunların yanı sıra, Anayasa'nın kıyıların herkesin kullanımına açık tutulması gerektiği ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu düzenleyen 43. maddesi; topraksız köylülere toprak dağıtımı, bu toprakların genişliğinin belirlenmesi ve devredilmeyeceği hususlarını içeren 44. maddesi, ancak kamu yararının gerektirdiği hallerde yapılması öngörülen kamulaştırmayı düzenleyen 46. maddesi; zorunlu hallerde yapılması öngörülen devletleştirmeyi ve özelleştirmeyi düzenleyen 47. maddesi; tarih, kültür ve tabiat varlıklarındaki özel mülkiyete sınır konulabilmesini düzenleyen 63. maddesi, tabi servet ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu düzenleyen 168. maddesi ve ormanların gözetiminin devlete ait olması, devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilememesi, zamanaşımıyla mülk edinilememesini düzenleyen 169. maddesiyle de mülkiyet hakkının doğrudan ya da dolaylı olarak sınırlandırılması sonucunu doğuran hükümler bulunmaktadır.

Anayasa'dan sonra genel nitelikli bir düzenleme olan 4721 Sayılı Kanunda mülkiyet tanımını yapmak yerine 683. maddesi ile içerdiği yetkileri belirtilmiştir. Söz konusu maddeyle; bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu, malikin malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği ya da her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebileceği belirtilmiştir. Böylece anılan maddeye göre mülkiyetin bir kısmı aktif, bir kısmı koruyucu olmak üzere iki grup yetki sağladığı anlaşılır. Mülkiyetin sağladığı aktif yetkilere, mülkiyetin olumlu içeriği de denilebilir. Bu yetki "hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi" dir. Bu yetki, malın fiilen kullanılması, ürünlerin toplanması, malda değişiklik yapılması, malın tahrip ve taşıyır edilmesi gibi fiili tasarrufları içine aldığı gibi, malı başkasına devretme, üzerinde hak kurma gibi hukuki tasarrufları da kapsar. Mülkiyeti koruyucu yetkilere, mülkiyetin olumsuz içeriği de denilmektedir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye

karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesi davasını da açabilir (Oğuzman ve diğ. 2011).

Mülkiyet hakkının, 4721 Sayılı Kanununun 684 ve 686. maddelerinde, mülkiyetin konusu olan şeyin bütünleyici parçalarını (tamamlayıcı parçalarını) ve eklentilerini (yardımcı parça) de kapsadığını açıklamaktadır. Ayrıca 4721 Sayılı Kanunun gerektirdiği önemli iki sınırlama da herkesin mülkiyet hakkını dürüstlük kurallarına uygun ve iyi niyetle kullanma yükümlülüğüdür. Ayrıca 737. maddesinde de; herkesin mülkiyet hakkını kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlü olduğu belirtilmiştir. Kanunun 688. maddesinde ise; birden çok kişinin maddi olarak bölünmemiş bir eşya üzerinde belli hisselerine sahip olmaları durumu yani paylı mülkiyet açıklanmıştır. 701 ve 702. maddelerinde; elbirliği ile mülkiyette (iştirak halinde mülkiyette) mülkiyet konusu eşya üzerinde malikler hep birlikte mülkiyet hakkına sahip olma durumu ile gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oy birliği ile karar vermeleri gerektiği açıklanmıştır.

Türk Hukuk Sistemi'nde mülkiyet hakkı ile ilgili 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Anonim 1987), 2644 sayılı Tapu Kanunu (Anonim 1934), 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (Anonim 1965), 3194 sayılı İmar Kanunu (Anonim 1985a), 3621 sayılı Kıyı Kanunu (Anonim 1990), 775 sayılı Gecekondu Kanunu (Anonim 1966), 2981-3290-3366 sayılı Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Kanun (Anonim 1984a), 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu (Anonim 1984b), 2872 sayılı Çevre Kanunu (Anonim 1983a), 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (Anonim 1983b), 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu (Anonim 1983c), 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (Anonim 1982b), 6831 sayılı Orman Kanunu (Anonim 1956), 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun (Anonim 1994a), 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Anonim 1983d), Tapu Sicil Tüzüğü (Anonim 1994b) gibi özel nitelikli bir çok kanunda ve diğer mevzuatta birçok hüküm bulunmaktadır.

2.2 Mülkiyet Çeşitleri

Mülkiyet hakkı değişik sınıflandırmalara tabi tutulabilmektedir. Şöyle ki; mülkiyete konu olan malın, taşınır veya taşınmaz olmasına göre taşınır mülkiyeti ve taşınmaz mülkiyeti olarak tanımlanabileceği gibi, mülkiyet hakkı sahibinin toplumsal ve hukuksal konumları yönünden kamu mülkiyeti veya özel mülkiyet nitelemesi yapılabilmektedir. Ayrıca mülkiyet hakkı, sahibinin tayin tarzına göre de kişiye bağlı mülkiyet veya eşyaya bağlı mülkiyet şeklinde ortaya çıkar. Mülkiyet hakkı, hak sahibinin adedi bakımından da, tek kişi mülkiyeti (ferdi mülkiyet, tekli mülkiyet) ve birlikte mülkiyet (topluluk mülkiyeti, çoklu mülkiyet) tarzında bir ayrıma tabi tutulur. Birlikte mülkiyet ise 4721 Sayılı Kanuna göre paylı (hisseli mülkiyet, müşterek mülkiyet) mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır.

Kat mülkiyeti, Türk Hukuk Sistemi yönünden, tamamlanmış bir yapının (binanın), ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümlerini, bütününden ayırarak onlara bağımsız bir nitelik veren ve böylece mülkiyet hakkının konusu haline getiren yeni bir kurumdur. Bu bakımdan, kat mülkiyeti sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorladığı, geniş kitlelerin konut sıkıntısını gidermek amacıyla kabul edilmiş özel bir taşınmaz mülkiyet çeşididir (Eren 2011).

Çalışmada; kamu mülkiyeti olan Hazine taşınmazlarının paylı yani hisseli mülkiyetinde bulunan taşınmazları nasıl idare ettiği konusunda inceleme yapıldığından, mülkiyet çeşitleri bu alanla sınırlandırılmıştır.

2.3 Hisseli Mülkiyet (Paylı) Kavramı

Birlikte mülkiyet 4721 Sayılı Kanunda; paylı ve iştirak halinde mülkiyet olarak iki kısımda düzenlenmiştir. Kanununun 688. maddesinde paylı mülkiyet “paylı mülkiyette birden çok kimse maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.” ifadesi ile tanımlanmıştır. Buradan eğer birden fazla kişi bir eşyanın tamamına paylı olarak, bu malı maddi olarak paylaşmaksızın malik iseler, paylı mülkiyet olduğu

anlaşılmaktadır. Paylı mülkiyetin oluşabilmesi için; birden fazla kişinin bir mala paylı olarak malik olması ve bu malın malikler arasında maddi olarak paylaşılmış olmaması gereklidir.

Paylı mülkiyetin doğuş ve varlık sebebi tamamen bir eşya hukuku ilişkisidir. Böylece, belirli bir eşya üzerinde birden çok kişinin paylı mülkiyet hakkı doğunca, bunlar arasında birliktelik ilişkisi de kurulmuş olur. Bu ilişki, yalnız bu eşya ve hak dolayısıyla mevcuttur. Burada her paydaş, fikri (intellectuel, ideal), soyut bir pay üzerinde diğerlerinden bağımsız bir tasarruf yetkisine sahiptir. Bu anlamda paylı mülkiyet hakkı sahiplerine paydaş, bunlar arasındaki birlikteliğe de “paylı mülkiyet birliği” veya “paylı ortaklık”, “pay ortaklığı = paydaşlar topluluğu” demek de mümkün olabilecektir (Eren 2011).

Müşterek mülkiyette, maliklerden her birisinin ideal, fiilen ayrılmamış paylarını matematiksel olarak (1/2, 1/3, 1/4 gibi) tayin etmek mümkündür. Fakat bu paylar, taşınır veya taşınmaz üzerinde fiilen ayrılmamış olduğundan bu paya isabet eden kısmın hangi kısım olduğu belli değildir. Müşterek maliklerden her birinin yetki ve ödevleri, sahibi oldukları ideal pay oranına göre belirlidir. O halde paylı mülkiyette eşya aslında bölünmediği halde, mülkiyet hakkından doğan yetki ve ödevler bölünmektedir. Müşterek malik, payı üzerinde tasarruf edebilir, payını devir edebilir, rehin edebilir. Fakat müşterek mülkiyete konu teşkil eden malın tamamı üzerinde mülkiyeti nakleden tasarruf muamelesinin yapılabilmesi için bütün müşterek maliklerin rızalarının alınmış olması gerekmektedir. Taşınmazlarda paylı mülkiyet söz konusu olduğu zaman ise pay miktarı tapuya kayıt edilebilmektedir (Esener ve Güven 2012).

2.4 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Kurulması

Müşterek mülkiyet ilişkisi, hukuki işlemle kurulabileceği gibi, bu ilişkinin kanun hükmü ile veya bir makamın kararı dolayısıyla meydana gelmesi de mümkün bulunmaktadır. Bir gayrimenkul veya menkulü birden çok kişi birlikte kullanmak üzere bir hukuki işleme dayanarak iktisap etmeleri mümkündür. Örneğin iki kişinin birlikte bir arsa veya bir otomobil satın alıp, bu satım akdine dayanarak söz konusu eşyanın kendilerine temlik edilmesi-durumunda bunların aralarında kural olarak müşterek mülkiyet ilişkisi meydana

gelir. Bir kimsenin tek başına maliki bulunduğu malın bir kısmının (örneğin 1/2' sinin) mülkiyetini diğer bir kişiye devretmesi halinde de, bu kişiler arasında müşterek mülkiyet ilişkisi doğar. 634 Sayılı Kanununun 14. maddesine göre, bir arsanın tek maliki, o arsayı paylara bölerek, kat irtifakı kurabilmektedir. Aynı Kanununun 13. maddesi uyarınca, kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli binanın tek maliki, gayrimenkulünü bağımsız bölümlere ayırıp, her birine müşterek mülkiyet esaslarına göre arsa payı tahsis ederek kat mülkiyeti kurabilir.

Müşterek mülkiyet ilişkisini doğuran hukuki sebep, tek taraflı bir hukuki işlem (vasiyet) olabileceği gibi, iki taraflı bir hukuki işlem de (satış, bağışlama) olabilir. Miras ortaklığında (şirketinde) mirasçıların taksim sözleşmesiyle ortaklık ilişkisine son vererek elbirliği mülkiyetini müşterek mülkiyet haline çevirmeleri de, müşterek mülkiyetin hukuki işlem ile kurulmasına örnek olarak gösterilebilir (Sirmen 1995). Müşterek mülkiyet, sağlar arası veya ölüme bağlı bir hukuki muamele sonucunda meydana gelebilir. Bir şey, vasiyet suretiyle birden fazla kimseye bırakılmış ise müşterek mülkiyet oluşmaktadır. Birden çok kimse taşınır veya taşınmaz bir eşyaya satış, trampa, bağış sebebiyle müştereken malik olabilmektedir.

Müşterek mülkiyet ilişkisi kanun hükmünden de kaynaklanabilir. Örneğin 4721 Sayılı Kanununun 721. maddesi gereğince iki malın birbiriyle karışma ve birleşmesi hallerinde; duvar çit, parmaklık gibi iki taşınmazı birbirinden ayıran sınırlıklar üzerinde kanun gereği müşterek mülkiyet söz konusudur. Yine, 4721 Sayılı Kanununun 222. maddesine göre, eşler arasında yasal mal rejimi olarak belirlenmiş olan edinilmiş mallara katılma rejiminde, eşlerden hangisine ait olduğu ispat edilemeyen mallar, onların paylı mülkiyetinde sayılır. Kanununun 769-771. maddelerinde, iki kişinin kaybolmuş bir şeyi birlikte bularak mülkiyetini kazanmaları, 772. maddesinde de paylı mülkiyet konusu bir taşınmazda define bulunması gibi durumlarda da paylı mülkiyet ilişkisinin ortaya çıktığı kabul edilir (Şengöz 2017). Müşterek mülkiyet konusu bina üzerinde inşa edilen bina da 4721 Sayılı Kanununun 619. maddesi gereği paydaşların payı oranında müşterek mülkiyete neden olmaktadır.

Yetkili makamların kararları neticesinde de paylı mülkiyet ilişkisi meydana gelebilir. Birden fazla kimsenin tescile zorlama davası açması neticesinde, mahkemenin, davacılar lehine mülkiyet hakkı tesis etmesi durumunda hal böyledir. Yine, talep üzerine, miras ortaklığına ait malvarlığı değerleri üzerinde bulunan elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete çevrilmesi halinde mahkeme kararıyla paylı mülkiyet ilişkisi doğmuş olacaktır. İcra ve İflâs Kanunu uyarınca yapılan bir cebri icra yoluyla arttırmada, bir taşınmaz malın birden çok kimseye ihale edilmesi durumunda da ihale edilenler arasında paylı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olacaktır.

Bir idari makam da, tesis edeceği işlem neticesinde paylı mülkiyet ilişkisi meydana getirebilir. Örneğin; 3194 Sayılı Kanununun 18. maddesine göre, belediyeler veya valiliklerce, taşınmaz maliklerinin rızası aranmaksızın, bazı taşınmazların imar planına uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi amacıyla paylı mülkiyete karar verilebilmektedir (Şengöz 2017).

2.5 Hisseli (Paylı) Malın Yönetilmesi

Her paydaşın, paylı malın yönetimine katılma yetkisi vardır. Paydaşların sahip oldukları pay oranları, yönetim yetkilerinin sınırını temsil etmemektedir. Her paydaş, kural olarak, paylı malın yönetiminde diğer paydaşlarla aynı haklara sahiptir. Bunun yanı sıra, paydaşlar 4721 Sayılı Kanununun 689. maddesi uyarınca, oy birliğiyle, paylı maldan yararlanma, paylı malı kullanma ve paylı malın yönetimi konularında, kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapma yetkisine sahiptir. Ancak, böyle bir anlaşmayla dahi, paydaşların kaldırılamayacak ve sınırlandırılmayacak hak ve yetkileri bulunmaktadır.

Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak, gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek ve eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak gibi görev ve sorumlulukların; anlaşmayla dahi kaldırılması veya sınırlandırılması mümkün bulunmamaktadır. Ayrıca aynı Kanununun 695. maddesi gereği paydaşların, taşınmaz bir

malın yönetimine ilişkin yaptıkları anlaşmanın, malda sonradan paydaş olan ve pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri de bağlayabilmesi için bunların tapu kütüğüne şerh edilmesi gerekir. Aksi takdirde, bu kararların, “tapu siciline güven ilkesi” uyarınca, aynı hak kazananlar üzerinde bir bağlayıcılığı olmaz.

Paydaşlar tarafından paylı malın yönetim şekline ilişkin ayrı bir anlaşma yapılmadığı takdirde, paylı malın yönetimi paydaşların birlikte alacakları karar ile gerçekleşir. Paydaşların kararları, yapılacak işin niteliğine göre değişmektedir. 4721 Sayılı Kanunda, karar nisabının belirlenmesi yönünden yönetim işleri 690, 691 ve 692. maddeleriyle “olağan yönetim işleri”, “önemli yönetim işleri” ve “olağanüstü yönetim işleri” olmak üzere üç gruba ayrılmıştır. Ancak 689. madde de yapılan atıf çerçevesinde, zorunlu yönetim işleri ve ivedi yönetim işleri de mevcuttur.

Zorunlu yönetim işleri; adından da anlaşılacağı üzere, somut olayın özellikleri göz önüne alındığında, paylı mülkiyete konu olan eşyanın değerinin ve kullanılabilirliğinin korunması için gerekli yönetim işleri olarak nitelendirilebilir. Paydaşlar, her ne kadar, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabilirler ise de, 4721 Sayılı Kanunun 689. maddesi uyarınca, paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek yetkisini sınırlandıracak veya kaldıracak bir anlaşma düzenlenememektedir. Diğer bir ifadeyle, paydaşlardan her biri, zorunlu yönetim işlerini tek başına yapmak ve gerekli durumlarda hâkimden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek hak ve yetkisine sahip olduğu görülmektedir (Şengöz 2017).

Zorunlu yönetim işlerini tek başına yapma hak ve yetkisini haiz olan paydaş, yerine getirmiş olduğu yönetim işini sadece kendi adına değil, diğer paydaşların da hesabına yapmış olur. Bu durum, zorunlu yönetim işini yerine getiren paydaş, diğer paydaşların yasal temsilcisi haline getirmektedir. Bunun hukuki sonucu olarak ise, yönetim işini yerine getiren paydaş, yapmış olduğu giderler için diğer paydaşlara payları oranında rücu edebilir. Zorunlu yönetim işlerine; yıpranan elektrik tesisatının onarılması, sızıntı yapan

su depolarının tadilatı, vergilerin ödenmesi, araç muayenesinin yapılması, hayvanların beslenmesi vs. örnek olarak gösterilebilir

İvedi yönetim işleri; eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri ifade etmektedir. Kanun koyucu yönetim işinin taşıdığı aciliyeti göz önünde bulundurarak her bir paydaşa, gereken önlemleri bütün paydaşlar adına alma hak ve yetkisi tanımıştır. Üstelik paydaşlar, bu hak ve yetkiyi kendi aralarında yapacakları anlaşmayla dahi sınırlandıramaz ve kaldıramaz¹. Düzenleme, emredici bir nitelik taşımaktadır. İvedi yönetim işlerini yerine getiren paydaş, tıpkı zorunlu yönetim işlerinde olduğu gibi diğer paydaşların yasal temsilcisi durumundadır ve yapmış olduğu giderleri payları oranında diğer paydaşlara rücu edebilme imkânına sahiptir. İvedi yönetim işlerine örnek olarak, patlayan bir su borusunun onarılması, yangın çıkarma tehlikesi bulunan elektrik tesisatının onarılması, bozulmak üzere olan ürünlerin satılması, aşırı yağmur neticesinde heyelan riski oluşturan toprakların önüne set çekilmesi, patlayan kalorifer kazanının onarılması gösterilebilir.

Olağan yönetim işleri, paydaşlardan her biri olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkilidir². Kanun küçük onarımları ve tarımsal işleri yürütmeyi örnekleme yoluyla belirtmiştir. Olağan yönetim işleri, şüphesiz bunlarla sınırlı değildir. Paydaşların bu tür tasarrufları, malın amacına uygun halde tutulmasını sağlayan tasarruflardır. Olağan yönetim işleri, hayatın olağan akışı içerisinde yapılması gereken ancak mahiyeti itibariyle herhangi bir zorunluluk veya ivedilik arz etmeyen işlerdir.

Önemli yönetim işleri ise, 4721 Sayılı Kanunun 691. maddesinin birinci fıkrasına göre, önemli yönetim işleri; işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi işlerdir. Burada sayılan işler örnek niteliğinde olup, tahdidi olarak belirtilmemiştir. Paylı malın değer ve veriminin arttırılmasını öngören işlemler önemli yönetim işleri olarak değerlendirilebilir. Önemli yönetim işlerinin yerine getirilebilmesi için pay ve paydaş

¹ TMK m.689/2.

² TMK m.690/1.

çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir³. Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır⁴.

Görüldüğü üzere, önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi çifte çoğunluk esasına bağlanmıştır. Örnek vermek gerekirse, A'nın 1/7, B'nin 1/7, C'nin 1/7, D'nin 2/7, E'nin 2/7 hissedar olduğu bir paylı mala ilişkin önemli yönetim işinin yapılabilmesi için, A, B ve C'nin olumlu oyları yeterli olmayacaktır. Çünkü bu halde, paydaş çoğunluğu sağlanmışsa da gerekli pay çoğunluğu sağlanamamıştır. Yine aynı şekilde, D ve E'nin olumlu oyları da önemli yönetim işinin yerine getirilebilmesi için yeterli değildir. Zira bu defa da, pay çoğunluğu sağlanmış fakat paydaş çoğunluğu sağlanamamıştır. Pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanmadığı hallerde ise, paydaşlardan birinin istemi üzerine, hâkim, bütün paydaşların menfaatini gözeterek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir⁵. İşletme usulünün değiştirilmesi, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmeksizin işletilme veya yararlanma biçiminin değiştirilmesidir. Benzinle çalışan bir otomobilin yakıt türünün oto gaza çevrilmesi, kömürle çalışan bir kazanın doğalgaza çevrilmesi işletme usulünün değiştirilmesine örnek teşkil eder.

Paylı mülkiyet konusu mala ilişkin kira sözleşmesi yapılmasını veya mevcut bir kira sözleşmesinin feshini 4721 Sayılı Kanun, önemli yönetim işlerinden saymıştır. Kanunda öngörülen çoğunluk sağlanmaksızın paylı mal veya paylı malın bir kısmının kiraya verilmesi durumunda, diğer paydaşlar bu kira sözleşmesiyle bağlı değildir. Olağan yönetim sınırlarını aşan bakım, onarım ve yapı gibi işlere, yıkılan duvar veya çatının yapılması, balkon ilave edilmesi, binanın içyapısının değiştirilmesi örnek olarak gösterilebilir.

Olağanüstü yönetim işleri, olağanüstü yönetim işleri, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan

³ TMK m. 691/1.

⁴ TMK m. 691/2.

⁵ TMK m. 691/3.

yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemleridir. Bu işlerin yapılması oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, olağanüstü yönetim işleri aşağıda açıklandığı üzere üç grupta toplanabilir.

İlk olarak özgüleme amacının değiştirilmesinden kasıt, eşyanın tahsis edildiği amacın ekonomik bakımdan değiştirilmesidir. Meyve bahçesinin tarlaya çevrilmesi, fırının garaj haline getirilmesi, konutun otel haline getirilmesi paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesine ilişkin işlerdir. Yargıtay'a göre, paylı mülkiyet konusu taşınmazın bir kısmına temelli ve bağımsız nitelikte bina yapmak paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi sonucunu doğurmaktadır.

İkinci olarak korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri ise; paylı mülkiyet konusu eşyanın değerini arttırmaya veya estetik açıdan güzelleşmesini sağlamaya yönelik yapılan işlerdir. Kanun, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan her türlü yapı işini giderine bakmaksızın olağanüstü yönetim işi kategorisine sokmaktadır. Görüldüğü üzere, yararlı işlerle lüks işler arasında bir ayırım gözetilmemiştir.

Üçüncü olarak paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemleri ise; paylı mülkiyete konu eşyanın mülkiyetinin devredilmesi gibi, üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi veya üzerinde kurulan kişisel bir hakkın tapu siciline şerh verilmesi de paydaşların oybirliği ile mümkündür. Bu durumda, adi kira veya ürün kirası önemli yönetim işleri kapsamına girmekte iken, bu hakkın tapu siciline şerh verilmesi olağanüstü yönetim işleri kapsamında kalmaktadır. Tasarruf işlemi, mahiyeti itibariyle ivedilik arz ettiği takdirde şüphesiz, ivedi yönetim işleri kapsamında her paydaş tarafından yerine getirilebilecektir. Örneğin çürümek üzere olan bir ürünün elden çıkarılmasında, durum böyledir (Şengöz 2017).

2.6 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Sona Ermesi

Hisseli mülkiyetin sona ermesi, hisseli mülkiyete konu eşya üzerinde birlikte hak sahipliği bulunan kimselerin mevcut birliktelik durumlarının sona ermesi demektir. Bu birliktelik, genel ya da özel sebeplerle bir veya birkaç paydaş açısından son bulabileceği gibi, bütün paydaşlar bakımından da ortadan kalkabilmektedir.

Bir veya birkaç paydaş bakımından sona erme sebeplerini; paydaşların bir kısmının kendi hisselerini satım, bağışlama veya trampa gibi hukuki sebeplerle bir başkasına rızaları ile devretmeleri, kısmi olarak bazı payların cebri icra yoluyla satışı, pay sahiplerinin bir kısmının haklarından feragat etmeleri ya da kısmi kamulaştırma gibi genel sebeplerle ilgili paydaşlar açısından sona erebilmektedir. Özel bir sona erme biçimi olarak bir veya birkaç paydaşın paydaşlıktan çıkarılması şeklinde olabilmektedir. 4721 Sayılı Kanunun 696. maddesine göre; paydaşın yükümlülüklerini ağır surette ihlal etmesi ve bu suretle paylı mülkiyet ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesi, bu durumun paydaşın kusuruna dayanması halinde açılacak dava sonucu mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılabilmektedir.

Paylı mülkiyetin bütün paydaşlar bakımından sona erme halinde ise yukarıda açıklanan genel sebepler burada da geçerli olacaktır. Mesela, müşterek malın bir üçüncü kişiye temlikinde veya bu malın terkinde gördüğümüz durum budur. Söz konusu hallerde müşterek mülkiyet bütün paydaşlar için sona erer. Şüphesiz temlik veya terk işleminin bütün paydaşların oy birliği ile yapılması aranır. Keza, müşterek mülkiyet konusu nesnenin yok olması, istimlak edilmesi gibi hallerde de, müşterek mülkiyet paydaşların hepsi açısından sona ermiş olacaktır.

Paylı mülkiyetin sona ermesinin en önemli türü paylı halin giderilmesidir ki paydaşların kendi aralarında yapacakları bir sözleşmeyle paylı mülkiyet konusu malı paylaşmaları durumunda, rızai paylaşmadan; paydaşlardan birinin istemi üzerine paylaşmanın yargı kararıyla yapılması durumunda ise, kazai paylaşmadan söz edilir. İzale-i şuyun yani paylı halin ortadan kalkması için paydaşlarca ortaklığın giderilmesi davası açılması gereklidir. 4721 Sayılı Kanunun ancak, bazı durumlarda, paylı halin giderilmesini istemenin

mümkün olmadığını belirtmektedir. Bu haller üç tanedir. Bunlardan birincisi, paydaşların paylı halin giderilmesinin istenemeyeceğini yapacakları bir hukuki işlemle kabul etmiş olmalarıdır (Hatemi ve diğ. 1991).

Paydaşlar, aralarında yapacakları bir anlaşma ile (âdemi izale-i şüyu mukavelesi; müşterek mülkiyet ilişkisini sürdürme sözleşmesi) taksim talebinden vazgeçebilirler (Esener ve Güven 2012). Paylı halin giderilmesini isteme hakkına getirilen sınırlamaların ikincisi, müşterek nesnenin devamlı bir maksada tahsis edilmemiş olması gereklidir. Konuya ilişkin üçüncü ve son sınırlama ise, uygun olmayan zamanda paylı halin giderilmesinin istenememesi durumudur (Hatemi vd. 1991). Olağanüstü sebepler dolayısıyla taksim paydaşlar için ağır külfet veya önemli bir zarar verecekse, zamanın uygun olmadığı değerlendirilir. Uygun olmayan zamanda taksim istenemeyeceğinden, hakkın böyle bir zamanda kullanılması geçerli sayılmamalı ve taksim davası açılmışsa, dava reddedilmelidir. Uygun zaman gelince hak yeniden kullanılabilir (Sirmen 1995).

3. HAZİNE TAŞINMAZLARININ MEVCUT DURUMUNUN İNCELENMESİ

3.1 Hazine Taşınmazlarının Mevcut Durumu

Hazine; genel bütçeli kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından Devlet tüzel kişiliğinin adıdır (Kardeş 2004). Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğine (HTİHY) göre, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri açısından Devlet tüzel kişiliğinin adı Hazine olarak ve Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (DHTA) yerler de Hazine taşınmazı olarak tanımlanmıştır. Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz ise; tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer de: 4721 Sayılı Kanun ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerler olarak tanımlanmıştır (Anonim 2007).

Hazine taşınmazlarını, idare etme görev ve sorumluluğu; 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu (Anonim 2003) ile Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (Anonim 1983e) hükümleri uyarınca Milli Emlak Genel Müdürlüğüne verilmiştir. MEGM uhdesindeki Hazine taşınmazlarının bir kısmını kamunun yararlanmasına ve kamu hizmetine sunmak şeklinde kullanırken bir kısmını da özel hukuk tüzel kişileri gibi tasarruf edecek şekilde kullanmaktadır.

Bu durumda Hazine özel mülkiyetinde bulunan bir taşınmazın sadece tapuda Hazine adına kayıtlı olması yeterli olmamakta kullanım amacı ile de herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemesi halinde, mülkiyet hakkından doğan bütün iktidar ve yetkinin kullanılabilirdiği ve gelirleri ile kamuya dolaylı olarak yarar sağlayan taşınmazlar haline gelebilmektedir. Ayrıca Hazine özel mülkiyetindeki bir taşınmazın satış, kira gibi bir işlem için ihale aşaması (kıymet takdiri yapması ihale ilanı, ihalenin gerçekleştirilmesi gibi) kamu hukukuna tabi ancak satış ya da kira için üçüncü kişilerle düzenlenen sözleşmeler bakımından özel hukuk hükümlerine tabi olmakta yani karma bir hukuki niteliği bulunmaktadır.

MEGM'nin 2016 Yılı Faaliyet Raporuna (Anonim 2017b) göre; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazların, DHTA olan taşınmazların ve mülkiyet ihtilafları v.s. nedenlerle Hazine ile ilişkili olduğu belirtilen taşınmazların dağılımına bakıldığında toplam 262.801.762.941 m² yüzölçüm ve 4.048.612 adet taşınmazın bulunduğu ve bu taşınmazların % 93,4'ünün tescilli, % 4'ünün tescil harici ve % 2,6'sının da ilişkili olduğu görülmektedir. Tescilli taşınmazların, Hazine taşınmazları içinde çok büyük bir paya sahip olması, DHTA ya da ilişkili taşınmazlara nazaran tescilli taşınmazları daha etkin bir politika aracı haline getirmektedir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Hazine taşınmazlarının tiplerine göre dağılımı (2016 Yılı) (Anonim 2017b)

Taşınmazın Tipi	Adedi	Toplam Adet İçindeki Payı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Tescilli	3.841.426	94,9	245.548.399.111	93,4
DHTA (İşlem Gören)	108.312	2,7	10.507.732.837	4,0
Hazine İle İlişkili	98.874	2,4	6.745.630.992	2,6
Toplam	4.048.612	100	262.801.762.941	100

Hazine özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların cinslerine göre dağılımına bakıldığında; 2016 yılı verilerine göre yüzölçüm büyüklüğü bakımından ise % 76,4 oranla orman, % 12,9 oranla arazi, % 7,0 oranla da tarla vasıflı taşınmazların ilk üçte yer aldığı görülmektedir. Adet sayısı olarak bakıldığında ise % 35,6 oranla tarla, % 25 oranla arazi, % 12,3 oranla arsa ve % 11,8 oranla da orman vasıflı taşınmazların ilk dörtte yer aldığı görülmektedir (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazların cinslerine göre dağılımı (2016 Yılı) (Anonim 2017b)

Cinsi	Adedi	Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oranı (%)
Arazi	958.643	25,0	31.629.815.333	12,9
Arsa	472.673	12,3	1.787.370.082	0,7
Bağ-Bahçe	238.803	6,2	1.008.493.375	0,4
Bina	191.243	5,0	650.791.852	0,3
Boşluk	1.917	0	82.767.563	0
Kıyı ve Dolgu Alanları	610	0	5.588.633	0
Maden ve Ocak Alanları	1.194	0	113.280.123	0
Orman	454.875	11,8	187.513.949.998	76,4

Çizelge 3.2 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazların cinslerine göre dağılımı (2016 Yılı)
(Anonim 2017b) (devam)

Cinsi	Adedi	Oranı (%)	Yüzölçümü (m ²)	Oranı (%)
Orta Malları	91.728	2,4	4.583.104.703	1,9
Su ve Su Ürünü Alanları	52.229	1,4	516.805.752	0,2
Tarihi ve Kültürel Alanlar	4.101	0,1	92.698.809	0
Tarla	1.367.151	35,6	17.096.129.404	7,0
Diğer	6.259	0,2	467.603.484	0,2
Toplam	3.841.426	100	245.548.399.111	100

MEOP veritabanından alınan 2012-2017 dönemi verilerine göre Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlarındaki adet ve yüzölçüm bazında yıllara göre değişim oranı incelendiğinde; Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarda 2017 yılında 2016'ya göre % 2,9 oranında artış olduğu görülmektedir. Değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılından 2014 yılına kadar azalarak artma, 2015 ve 2016 yıllarında ise bir önceki yıllara oranla artarak arttığı ancak 2017 yılı için 2016 yılına oranla yine azalarak arttığı görülmektedir (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazların yıllar itibariyle değişim oranları (2012-2017) (Anonim 2017c)

Yıllar	Adet	Hazine Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	Önceki Yıla Göre Yüzölçümdeki Değişim Oranı (%)
2012	3.729.674	220.604.818.639	6,5
2013	3.781.507	228.748.565.256	3,7
2014	3.749.420	229.418.731.608	0,3
2015	3.787.875	234.653.846.902	2,3
2016	3841426	245.548.399.111	4,6
2017	3.893.815	252.611.470.093	2,9

MEOP'tan alınan 2017 yılı verilerine göre, Hazine adına tescilli taşınmazlarının % 99,63'ünün tam mülkiyetindeki taşınmazlardan, % 0,37'sinin de hisseli mülkiyetindeki taşınmazlardan oluştuğu görülmektedir. Hazine taşınmazlarının % 93,4'ünün tescilli taşınmazlardan, bu taşınmazların da % 99,63 oranında tam mülkiyetteki taşınmazlardan meydana geldiği anlaşılmaktadır (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4 Hazine tam/hisseli mülkiyetindeki taşınmaz oranları (2017 Yılı) (Anonim 2017c)

Taşınmaz Tipi	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları	3.709.571	251.685.401.292	99,63
Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları	184.244	926.068.800	0,37
Toplam	3.893.815	252.611.470.093	100,00

MEGM'nin 2016 Yılı Faaliyet Raporu ile MEOP'tan alınan 2017 Yılı verilerine göre; 2012-2017 yılları arasında milli emlak gelirlerine bakıldığında ise 2012 ve 2015 yılı haricinde satış gelirlerinin idare gelirlerinden daha fazla olduğu görülmektedir. Bu durumda 2012 ve 2015 yılları haricinde Hazine taşınmazlarını idare etmek yerine satarak ekonomiye kazandırma yönteminin daha çok benimsendiği görülmektedir. 2014, 2016 ve 2017 yıllarında da bütçe gelir hedeflerinin gerçekleşme oranının % 100'ü geçtiği görülmektedir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 Yıllar bazında (2012-2017) milli emlak bütçe hedef ve gelirleri (1.000 TL) (Anonim 2017b, c)

Yıllar	Bütçe Hedefi	Satış Gelirleri	İdare Gelirleri	Toplam	Bir Önceki Yıla Göre Artış Oranı (%)	Yıllık Gerçekleşme Oranı (%)
2012	2.415.378	297.171	1.158.204	1.455.375	-2,93	60,25
2013	5.275.050	1.794.136	1.323.475	3.117.611	114,21	59,1
2014	3.257.083	1.797.390	1.463.290	3.260.680	4,58	100,11
2015	3.296.573	1.476.907	1.658.139	3.135.046	-3,85	95,1
2016	3.158.176	1.868.011	1.589.624	3.457.635	10,29	109,48
2017	3.158.176	2.348.730	2.167.029	4.515.759	30,6	113

Maliye Bakanlığı, Muhasebat Genel Müdürlüğüne 15.01.2018 tarihinde yayımlanan KHB 2017 yılı Aralık Ayı Genel Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması Tablosundan (Ekod 4) alınan verilerin 2017 yılı için milli emlak gelir kalemlerinin incelenmesinden, taşınmaz ve taşınır satış geliri toplamı olarak 2.348.730.000 TL ve taşınmaz kira, ecrimisil, irtifak gelirleri toplamından oluşan 2.167.029.000 TL'den

oluştugu görülmektedir. Bu durumda 2017 yılı için de satış gelirlerinin idare gelirlerinden daha fazla olduğu görülmektedir (Çizelge 3.6).

Çizelge 3.6 KHB 2017 yılı milli emlak gelirleri (1.000 TL) (Anonim 2017d)

Milli Emlak Gelir Türü	Gelir Toplamı	Bütçe Hedefi
A. Taşınmaz Kira Gelirleri	1.395.308	1.247.309
a. Lojman Kira Gelirleri	580.893	509.309
b. Ecrimisil Gelirleri	410.000	410.000
c. Sosyal Tesis Kira Gelirleri	57	0
d. Diğer Taşınmaz Kira Gelirleri	327.587	328.000
B. Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Gelirleri	771.721	351.000
a. Ön İzin Gelirleri	32.347	16.000
b. İrtifak Hakkı Gelirleri	305.516	85.000
c. Kullanma İzni Gelirleri	255.351	190.000
d. Kiraya Verilen Hazineye Ait Taş.Elde Edilen Hasılat	178.507	60.000
C. Taşınmaz Satış Gelirleri	2.341.445	2.401.961
a. Lojman Satış Gelirleri	604	0
b. Sosyal Tesis Satış Gelirleri	0	0
c. Diğer Bina Satış Gelirleri	1.969	1.855
d. Arazi Satışı	172.517	190.000
e. Arsa Satışı	785.566	1.130.000
f. Diğer Taşınmaz Satış Gelirleri	1.569	945
g. 2B Taşınmazlarının Satış Gelirleri (6292/6 md.)	1.214.583	762.433
h. Proje Alanlarındaki 2B Taş.Dev.Elde.Et.Gelir.	56676	0
i. Hazineye Ait Tarım Arazi Satış Geliri (6292/12 md.)	107.961	316.728
D. Taşınır Satış Gelirleri	7.285	3.500

Kara (2015), ülkeleri Afrika, Asya, Avrupa, Güney Amerika, Kuzey Amerika ve Okyanusya olmak üzere altı grup halinde toplamıştır. Türkiye’de % 60 kamu mülkiyeti-% 40 özel mülkiyet oranlarıyla Avrupa ülkeleri arasında yer almıştır. Altı sınıfa ayrılan bu ülkelerin satın alma gücü paritesine göre milli gelirleri ve insani gelişme endeksleri ile özel mülkiyet oranları arasındaki ilişkiyi regresyon modeli ile analiz etmiş ve sonucunda; özel mülkiyet oranı yüksek olan ülkelerde, kişi başına düşen milli gelir seviyesi ve insani gelişme endeksinin de yüksek olduğu, kamu mülkiyet oranının yüksek olduğu ülkelerde ise tersine bu değerlerin düşük olduğu, yani özel mülkiyet artıka ekonomik gelişmenin de artacağı yönünde pozitif bir ilişki tespit edilmiştir.

3.2 Hazine Taşınmazlarının Hisseli Hale Gelme Nedenleri

Hisseli mülkiyet ilişkisi, 4721 Sayılı Kanun hükümlerinde de açıklandığı üzere; satış işlemi, satın alma, devir, vasiyet, bağışlama, trampa gibi birçok dayanağı olan “hukuki işlem” ile ayrıca bir işleme gerek kalmaksızın “kanun” hükmünden ya da mahkeme kararı, imar uygulaması gibi “yetkili bir makam kararı” ile oluşabilmektedir. Hazine ile hisseli taşınmazların hangi sebeplerle hisseli hale geldiğini bu genel sınıflandırma biçimi ile açıklamak oldukça güçtür. Çünkü MEOP verilerine (EK 1) göre; 2017 yılına kadar hisseli Hazine taşınmazlarının edinme sebeplerinin tamamı aşağıda detayları görüldüğü üzere 167 dayanaktan oluşmaktadır (Çizelge 3.7) (Anonim 2017c).

Çizelge 3.7 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri (Anonim 2017c)

Sıra	Yasal Dayanak	Sıra	Yasal Dayanak	Sıra	Yasal Dayanak
1	667 Sayılı OHAL KHK	24	662 KHK Geçici 11. Mad.	47	Hükmen İptal
2	668 Sayılı OHAL KHK	25	6831/2B Uygulaması	48	Hükmen İptal Tescil
3	670 sayılı KHK	26	7269 Sayılı Afet Kanunu	49	Hükmen İştirakin Feshi
4	675 Sayılı OHAL KHK	27	775 Sayılı Kanun	50	Hükmen Kamulaştırma
5	677 sayılı KHK	28	Ahden	51	Hükmen Tashih
6	689 Sayılı OHAL KHK	29	Ayırma	52	Hükmen Tashih ve İstimlak
7	OHAL KHK Dışında Taşınmaz Edinimi	30	Belediyeden Hazineye Devir	53	Hükmen Tebdil
8	1306 Sayılı Kanun	31	Cebri Satış	54	Hükmen Tescil
9	2510 Sayılı İskân Kanunu	32	Cins Tashihi	55	Hükmen Tescil - Tebdil
10	2942 Sayılı Kanun	33	Çeşitli Kanun ve Anlaşma	56	İdari Yoldan Terk
11	2981 Sayılı Kanun	34	Dağıtım	57	İdari Yoldan Tescil
12	3194 Sayılı Kanun	35	Dağıtımdan İfraz	58	İfraz
13	3402/22-a Uygulaması	36	Denizden Dolgu suretiyle	59	İfraz - Hibe
14	3763 Sayılı Kanun	37	Devir	60	İfraz - İpka
15	4586 Sayılı Kanun	38	Ferdileşme	61	İfraz - İstimlak
16	4916/4 Göre Vakıflardan Takas	39	Gaiplik ve Kayyumluk	62	İfraz - Kamulaştırma
17	5018 Sayılı Kanun	40	Haciz	63	İfraz - Kamulaştırma - İrtifak Hakkı
18	5283 Sayılı Kanun	41	Haciz ve Şerh Terkini	64	İfraz - Satış
19	5302 Sayılı Kanun	42	Hazine Fazlalığı	65	İfraz - Tashih - Satış
20	5831 Sayılı Kanun	43	Hibe	66	İfraz Tebdil
21	6183 Sayılı Kanun	44	Hibe ve Tevhit	67	İfraz, Tashih ve İstimlak
22	6200 Sayılı Kanun	45	Hükmen (Mahkeme Kararı)	68	İfrazden Taksim
23	6360 Sayılı Kanun	46	Hükmen İntikal ve Tevhit	69	İfrazden Tapulama Komisyonu

Çizelge 3.7 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri (Anonim 2017c) (devam)

Sıra	Yasal Dayanak	Sıra	Yasal Dayanak	Sıra	Yasal Dayanak
70	İfrazen Terk	103	Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili	136	Tashih İntikali İfraz ve İstimlak
71	İfrazenTevhid	104	Mah. Kararı ÇEAŞ	137	Tashih İstimlak
72	İhbaren	105	Mahalle Oluşumu	138	Tashih ve İfraz
73	İhdasen Tescil	106	Mahkeme Kararı	139	Tashihen Devir
74	İhyaen	107	Meradan Tescil	140	Tashihen Tescil
75	İktisap	108	Metruken	141	Tebdil
76	İmar	109	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi	142	Tebdilen
77	İmar Islah	110	Mütegayip Eşhaf	143	Teberru
78	İmar Tadilatı	111	Naklen	144	Tedbir
79	İntifa Tanıma	112	Orman Kadastro	145	Teferruğ
80	İntifa Terkini	113	Orta Mallarının Cins Değişikliği	146	Teknik Hata Düzeltilmesi
81	İntikal	114	Özelleştirme	147	Temlik
82	İntikal İfraz İstimlâk	115	Parselleştirme	148	Tereke
83	İntikal İstimlâk	116	Rızai İstimlak	149	Terk
84	İntikal ve Pay Temliki	117	Sahipsizden	150	Terkin İstimlâk
85	İpka	118	Satınalma	151	Tesbit
86	İpotek	119	Satış	152	Tescil
87	İpotek Terkini	120	Satış Vaadi	153	Tevhit
88	İptal Tescil	121	Satış ve Hisse Tevhidi	154	Toplu Veri Sayısallaştırılması
89	İskan - İfraz	122	Senetsiz	155	Toplulaştırma
90	İstimlak	123	Sınır Değişikliği	156	Toprak İskan
91	İstimlaken Şatış	124	Şerh	157	Toprak Tevzii Kom. Kararı
92	İştira	125	Şuyu	158	Trampa
93	İzale - i Şuyu	126	Tahdit	159	Uhdede Kalan
94	Kadastro	127	Tahsis	160	Vasiyet
95	Kadastro Tutanağı	128	Taksim	161	Vatandaşlıktan Çıkarılma
96	Kadimen	129	Tapu İptali	162	Verasete İştirak
97	Kamulaştırma	130	Tapu Senedi İşleminde	163	Veraseten
98	Kamulaştırma - Tebdil	131	Tapulama	164	Yeniden Tescil
99	Kat İrtifakı	132	Tapulama - Hibe	165	Yenilemenin Tescili
100	Kat Mülkiyeti	133	Tapulama Komisyonu	166	Zabit Kaydı
101	Kayıt Dışı Kalmış Yerlerin Tescili	134	Tasfiye	167	Zayien
102	Komisyon Kararı	135	Tashih		

Hazine taşınmazlarının yaptığı her hukuki işlem bir kanun hükmüne ve verdiği idari karara bağlı olacağından, bu iki şart birlikte değerlendirilebilmektedir. Hazine taşınmazlarının hisseli hale gelme nedenleri; mahkeme kararları ve diğer sebepler olarak ele alındığında % 10,14 oranında mahkeme kararı ile % 89,86 oranla da diğer sebeplerle

hisseli hale geldiği anlaşılmaktadır⁶. Mahkeme kararlarının hisseli hale gelmede ancak % 10 civarında etkisinin olduğu, asıl nedenlerin yani hukuki işlem ya da imar uygulaması gibi yetkili bir makam kararının ise % 90 oranında etkili olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 3.8).

Çizelge 3.8 Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri

Yasal Dayanak	Adet	Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazların Yüzölçümü (m ²)	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazların Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Mahkeme Kararı	13.827	279.333.513,80	93.923.444,91	10,14
Diğer Sebepler	170.316	2.974.046.032,00	832.866.414,80	89,86
Genel Toplam	184.143	3.253.379.545,80	926.789.859,71	100,00

3.3 Hazine İle Hisseli Taşınmazların İdare Yöntemleri

Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlar tam mülkiyet halinde olabileceği gibi hisseli mülkiyet halinde de olabilmektedir. Hissedarlar özel hukuk kişileri olabileceği gibi bir başka kamu kurumu da olabilmektedir. Örneğin belediye ile hisseli taşınmazlar, şahıslar ya da hükmi şahıslar ile hisseli taşınmazlar gibi. Taşınmazların birden fazla sahibinin olması elbette değeri etkileyen yasal unsurların arasında yer almaktadır. Çünkü 4721 Sayılı Kanun hükümlerinden kaynaklanan zorunluluklar gereği tescil, yapılaşma ve diğer kullanımlarda hissedarlarla ortak hareket etme zorunluluğu taşınmazın değerini negatif yönde etkilemektedir.

Hazine ile hisseli taşınmazlar; genel olarak edinme (satın alma, kamulaştırma gibi), yönetim (kiralama, tahsis, irtifak hakkı tesisi gibi) ve elden çıkarma (satış, devir, izale-i şuyu gibi) olmak üzere üç ayrı yöntemle idare edilmektedir.

⁶ EK 1'deki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

3.3.1 Edinim yoluyla idare edilmesi

MEOP verilerine göre Hazine ile hisseli taşınmazların bugüne kadarki edinme sebepleri ile edinme işlem adedi sıklığına göre sıralanmış ve işlem sayısı 1.000 adetten az olan edinme sebepleri, diğer sebepler olarak gösterildiğinde 184.143 işlem adedi ile 926.786.860 m² yüzölçümlü Hazine hissesi edinildiği belirlenmiştir (Çizelge 3.9). Buradan Hazinenin en fazla imar işlemi ile hisseli hale geldiği anlaşılmaktadır. Hazine ile hisseli hale gelme işlemlerinin yüzölçümlerine bakıldığında ise toplulaştırma, tapulama, ifraz mahkeme kararları ile hisseli hale gelme sebeplerinin de büyük oranda olduğu dikkat çekmektedir. Satış işlemi hisseli hale gelme işlem sayısı olarak ikinci sırada olsa da yüzölçüm olarak % 0,42 lik bir orana sahip olduğu görülmektedir. Bu nedenle gerek işlem adedi gerekse yüzölçüm hacmini birlikte değerlendirmekte ve ifraz, 3194 Sayılı Kanun gibi işlemler farklı farklı işlem sebebi gibi girilmiş olsa da sonuçta imar uygulaması başlığında toplanabileceğinden adet ve yüzölçüm bazında en başta yer aldığı sonucuna ulaşılmaktadır.

3402 Sayılı Kanunun ilgili hükümleri uyarınca yapılan tespit, tescil ve yenileme işlemleri ile taşınmaz edinebilmektedir. Yapılan kadastro işlemleri sonucunda; kadastro parseli tek malike ait olduğu gibi hisseli de olabilmektedir. 3194 Sayılı Kanunun 18. madde uygulaması ile söz konusu hisseli kadastro parselleri, imar parseline dönüştürülürken müstakil dağıtım yapılır. Yani kadastro parselindeki tüm hissedarlara birlikte, müstakil imar parselinin verilmesi, müstakil dağıtımdır. Bu durumda her bir hissedara müstakil imar parseli verilmesi değil bir kadastro parseline karşılık, müstakil bir ya da birkaç imar parselinin verilmesini ifade eder. 2017 yılı itibariyle 14.679 adet kadastro işlemiyle 47.187.871 m² yüzölçümlü Hazine hissesi meydana gelmiştir. Ayrıca 3402 Sayılı Kanunun 22/a maddesi uyarınca yapılan yenileme işlemlerini bu başlık altında değerlendirmek mümkündür.

Kamulaştırma işlemlerine bakıldığında ise, iki ayrı işlem ile karşılaşılmaktadır. Bunlardan birincisi, mevcutta hisseli bir taşınmazın bir kısmına ihtiyaç duyulması sonucu yapılan kısmi kamulaştırma işlemidir ki, burada payı kamulaştırılan paydaş için paylı mülkiyet birlikteliği son bulur. Ancak kamulaştırmayı yapan idare, ilgili paydaşların

yerini almamaktadır. İlgili kısım paylı mülkiyet konusu taşınmazdan ayrılarak bağımsız bir taşınmaz yaratılmakta ve tapuda Hazine adına tam olarak tescil edilmektedir. Diğer işlemde ise tam mülkiyetteki bir taşınmazın bölünerek sadece bir miktar hissesinin kamulaştırılmasıdır ki hisse kamulaştırmalarında ayırma (ifraz) yapılması zorunlu değildir. 2017 yılı itibarıyla 5.748 adet kamulaştırma işlemiyle 73.280.632 m² yüzölçümlü Hazine hissesi meydana geldiği anlaşılmaktadır.

Ayrıca, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun (Anonim 2002) ilgili maddeleri uyarınca ihtiyaç duyulması halinde taşınmaz satın alabilmekte ve hisseli hale gelebilmektedir. 2017 yılı itibarıyla 1.915 adet satın alma işlemiyle 750.523 m² yüzölçümlü Hazine hissesi meydana gelmiştir. Ayrıca Hazine herhangi bir gerçek ve tüzel kişinin yapacağı bağış sonucunda taşınmaz sahibi olabilmektedir (1.176 adet, 7.660.703 m² yüzölçüm). Miras (17 adet, 44.600 m² yüzölçüm) yoluyla ya da kişinin arkasında varis bırakmadan ölmesiyle sahip olduğu taşınmazların Hazineye kalmasıyla (5 adet, 6.149 m² yüzölçüm) taşınmaz mülkiyetini alabilmektedir. Trampa (746 adet, 6.711.596 m² yüzölçüm) işlemiyle yani kamu hizmeti için ihtiyaç duyulan herhangi bir taşınmazın, Hazine taşınmazları ile karşılıklı değiştirilmesiyle veya sit alanı ya da kesin inşaat yasağı getirilen taşınmaz sahiplerine bu taşınmazlarına karşılık başka bir Hazine taşınmazının verilmesi işlemiyle de bir yandan yeni bir taşınmaz edinilirken bir yandan da başka bir taşınmaz elden çıkarılmaktadır (Çizelge 3.9).

Çizelge 3.9 Hazine ile hisseli taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri⁷

Edinme Sebepleri	Adet	Hazine Hisse Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
İmar	56.639	77.297.235	8,34
Satış	16.034	3.898.550	0,42
Kadastro	14.679	47.187.871	5,09
Tapulama	14.495	100.432.694	10,84
Hükmen (Mahkeme Kararı)	9.893	66.596.731	7,19
İfraz	6.749	82.698.816	8,92
Kamulaştırma	5.748	73.280.632	7,91
Tapu Senedi İşleminde	5.726	27.454.422	2,96
3402/22-a Uygulaması	5.280	18.536.283	2,00
3194 Sayılı Kanun	5.143	4.019.340	0,43

⁷ EK 1'deki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 3.9 Hazine ile hisseli taşınmazlarının hisseli hale gelme sebepleri (devam)

Edinme Sebepleri	Adet	Hazine Hisse Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Toplulaştırma	3.874	92.148.174	9,94
Şuyu	3.128	2.650.740	0,29
6831/2B Uygulaması	3.059	8.726.130	0,94
Devir	2.481	2.903.861	0,31
Hükmen Tescil	2.192	16.622.794	1,79
Komisyon Kararı	1.975	21.843.359	2,36
5018 Sayılı Kanun	1.938	48.350.994	5,22
Satınalma	1.915	750.523	0,08
İntikal	1.733	2.865.840	0,31
Kat Mülkiyeti	1.711	260.138	0,03
Tashihen Tescil	1.488	3.786.742	0,41
Hibe	1.176	7.660.703	0,83
6360 Sayılı Kanun	1.142	7.424.793	0,80
Mahkeme Kararı	1.066	4.750.679	0,51
Diğer Sebepler	14.879	204.641.816	22,08
Genel Toplam	184.143	926.789.860	100

Hazine açısından teferruğ ve tefevvüz, bir taşınmazın Hazinenin mülkiyetine geçmesi anlamını taşımaktadır ki ancak bazı hallerde kanundan doğan zorunlu bir edinim vardır. Teferruğun amacı devletin bir alacağının tahsilinin sağlanması veya devlete ait bir malın ucuza satılmasının önlenmesi ve Hazine haklarının korunmasıdır. Hazinenin teferruğ suretiyle mal edinme yolları üç ayrı durumda söz konusudur. Bunlar, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna (Anonim 1953) tabi alacakların tahsili nedeniyle teferruğ, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna (Anonim 1932) tabi alacakların tahsili nedeniyle teferruğ ve Hazinenin hissedar bulunduğu taşınmazın izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) satışına iştirak ederek ihaleyi alması nedeniyle teferruğdur.

Hazine yasal düzenlemeler ile de Hazine taşınmaz sahibi olabilmektedir. Örneğin özel bütçeli bir kurumun genel bütçeli idareler arasına alınması durumunda taşınmazları Hazine adına tescil edilmektedir. Anayasa Mahkemesi tarafından kapatma kararı verilen partilerin mallarının Hazineye kalmasıdır. Antlaşmalarla da taşınmazlar Hazineye intikal edebilmektedir. Örneğin; Rusya ile imzalanan 1921 tarihli Moskova Antlaşması, Bulgaristan ile yapılan 18.10.1925 tarihli antlaşma ve Lozan'da Yunanistan ile imzalanan 23.08.1923 tarih ve 340 Sayılı Kanunla yapılan antlaşma ile çeşitli şekillerde Hazineye

taşınmaz intikal etmiştir (Kardeş 2007). 6183 sayılı Kanunun geçici 8. maddesi uyarınca özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlar dahil 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında KHK (Anonim 1984c) hükümlerine tâbi iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşları ile bunların müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, 3182 sayılı Bankalar Kanununa (Anonim 1985b) tâbi faaliyeti devam eden kamu bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler, il özel idareleri ve bunlara ait tüzel kişilerin veya bunlara bağlı müstakil bütçeli ve kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşların, vergi borçlarına karşılık, bu idarelere ait ve üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan taşınmazları satın alınabilmektedir. Satış bedeline eşit tutardaki vergi borçları terkin edilmektedir.

Kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan yapı ve tesisler, genel bütçeden herhangi bir ödeme yapılmaksızın Hazineye ait taşınmazların arsa/kat karşılığı inşaata konu edilmesi yoluyla temin edilebilmektedir. Hazine ile hisseli bir taşınmazın kat karşılığı işlemine konu edilmesi halinde; bütün işlemlerin Hazinece yürütülmesi durumunda bütün paydaşlarca arsa karşılığı alınacak bağımsız bölümlerin aralarında nasıl paylaşılacağı bir protokol ile defterdarlıklar belirleyecek olup, Maliye Bakanlığınca onaylanmakta, hissedarların kat karşılığı inşaatı bizzat kendilerinin yapmak istemeleri halinde hissedarların verdiği teklif değerlendirilerek Maliye Bakanlığınca karar verilmekte ve diğer hissedarların Hazinesinin bilgisi dışında üçüncü şahıslarla kat karşılığı inşaat yaptırmak amacıyla bir ön anlaşma yapmaları halinde, Hazine hissesine karşılık verilecek değerler diğer hissedarlara tanınan haklardan aşağı olmamak üzere anlaşmaya muvafakat edilmektedir.

Sonuç olarak Hazinesinin taşınmaz edinmesi, bir çok nedene dayanmakta bazen tamamına bazen de bağımsız bölüme ya da taşınmazın bir kısmına hisseli olarak malik hale gelmektedir. Hazine ile hisseli hale gelmenin en büyük nedeni ise 3194 Sayılı Kanun gereği yapılan imar uygulamaları olduğu görülmektedir.

3.3.2 Yönetim yoluyla idare edilmesi

Hazine taşınmazları, MEGM tarafından 4721 Sayılı Kanun, 6098 sayılı Borçlar Kanunu (Anonim 2011) gibi genel nitelikli kanunlar dışında 5018 Sayılı Kanun, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa (Anonim 1983f), Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında

Yönetmelik, Milli Emlak Genel Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olarak yönetilmektedir. Hazinesinin hisseli taşınmazlarının idaresinde; aşağıda açıklandığı üzere ayrıca özel hükümler uygulanmaktadır.

Tahsis işlemleri; Hazine taşınmazlarının kamu hizmetini yerine getirmek için kamu idarelerince ihtiyaç duyulması halinde mülkiyeti Hazine'de kalmak kaydıyla yasal düzenlemeler doğrultusunda ihtiyaç sahibi kamu idaresinin kullanımına verilmesidir. Taşınmazların kamu idarelerine bedelsiz olarak bırakılması işlemiyle ilgili kamu idaresinin ihtiyaç duyduğu taşınmazı üçüncü kişilerden satın alınması, kiralaması ya da irtifak hakkı tesis etmesi engellenmiş ve böylece kamu idarelerinin bütçesinden para çıkışı engellenmiş yani dolaylı yoldan mali katkı sağlanmış olmaktadır. Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik (Anonim 2006) hükümleri uyarınca kamu idarelerinin hisseli taşınmazları, ancak diğer paydaş veya paydaşların uygun görmesi halinde tahsis edilebilmektedir.

MEOP'tan alınan 2017 yılı verilerine göre, Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Hazine ile hisseli taşınmazların tahsis verileri incelendiğinde Hazine özel mülkiyetindeki tahsisli taşınmazların çok küçük bir kısmının (% 0,03) hisseli taşınmazlardan olduğu anlaşılmaktadır. Diğer paydaş/paydaşların onayı ile ancak tahsis edilebilmesi ve taşınmazın kullanımı için herhangi bir bedel ödenmemesi sebebiyle uygulamada genellikle hisseli kamu kurumunun talebi ve onayı üzerine tahsis işlemi hissedar kamu kurumuna yapılabilmektedir. Hisseli Hazine taşınmazlarının adet ve yüzölçümüne birlikte bakıldığında 4.212 adet ve 24.587.530 m² olmak üzere Bakanlıklara tahsis edildiği, ikinci sırada 172 adet ve 6.227.723 m² olmak üzere Üniversitelere ve Enstitülere tahsis edildiği, üçüncü sırada 258 adet ve 2.009.366 m² olmak üzere Belediyelere tahsis edildiği görülmektedir (Çizelge 3.10).

Çizelge 3.10 Taşınmazlarda tahsis işlemlerinin kurum bazında dağılımları⁸

Tahsisli Kurumlar	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Bakanlıklar	4.212	24.587.530	522.959	131.819.433.707	527.171	131.844.032.542
Mahkeme Başkanlıkları			20	710.973	20	710.973
Başbakanlık	366	645.291	25.578	80.328.145	25.944	80.973.436
Cumhurbaşkanlığı	8	773.787	7	104.756	15	878.543
Kaymakamlıklar	4	7.257	125	1.922.922	129	1.930.179
Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu	-	-	1	8.038	1	8.038
Valilikler	34	115.514	430	5.659.914	464	5.775.427
Köy Tüzel Kişilikleri	12	26.145	3.839	186.033.475	3.851	186.059.620
Belediyeler	258	2.009.366	7.722	235.283.967	7.980	237.293.334
İl Özel İdareleri	106	1.727.131	2.583	43.621.523	2.689	45.348.655
İlçe Özel İdareleri	-	-	46	285.474	46	285.474
Muhtarlıklar	3	6.544	834	16.091.988	837	16.098.531
Özel Kurum ve Kuruluşlar	145	805.473	9.767	60.225.801	9.912	61.031.274
Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı	1	1.020	1	6.790	2	7.810
Türkiye Büyük Millet Meclisi	2	6.144	42	925.942	44	932.086
Üniversiteler, Enstitüler	172	6.227.723	4.559	271.514.440	4.731	277.742.163
Yüksek Hakem Kurulu Başkanlığı	-	-	1	1.600	1	1.600
Yüksek Seçim Kurulu	-	-	6	10.392	6	10.392
Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı	15	1.446.325	89	3.517.894	104	4.964.219
Genel Toplam	5.196	37.581.017	568.903	132.668.357.646	574.099	132.705.938.663

Hazine ile hisseli taşınmazların 100 adet ve üzeri tahsis işlemleri ile tahsis edilen kurumlar baz alınarak sıralandığında 1.535 adet taşınmaz ve 9.221.468 m² yüzölçümlü Hazine hissesi ile birinci sırada Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ)'nin, 893 adet ve 3.611.929 m² yüzölçümlü Hazine hissesi ile ikinci sırada Milli Eğitim Bakanlığının ve 339 adet ve 5.684.885 m² yüzölçümlü Hazine hissesi ile de üçüncü sırada Milli Savunma Bakanlığının olduğu görülmektedir. Tahsisli hisseli taşınmazların toplam yüzölçümü içindeki payına bakıldığında da; DSİ'nin % 24,54, Üniversite ve Enstitülerin % 6,57 ve Milli Savunma Bakanlığının % 15,13 orana sahip olduğu görülmektedir (Çizelge 3.11).

⁸ EK 2'deki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

Çizelge 3.11 Hazine ile hisseli taşınmazların kurum bazında dağılım oranları⁹

Tahsisli Kurum	Adet	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazların Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
Orman ve Su İşleri Bakanlığı-DSİ	1.535	9.221.468	24,54
Milli Eğitim Bakanlığı	893	3.611.929	9,61
Milli Savunma Bakanlığı	339	5.684.885	15,13
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	303	710.525	1,89
Başbakanlık - Diyanet İşleri Başkanlığı	260	219.989	0,59
Mahalli İdareler - Belediyeler	258	2.009.366	5,35
Maliye Bakanlığı	190	66.448	0,18
Üniversiteler, Enstitüler	172	6.227.723	16,57
İçişleri Bakanlığı	148	668.565	1,78
Sağlık Bakanlığı	142	804.234	2,14
Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı - Karayolları Genel Müdürlüğü	124	168.927	0,45
Mahalli İdareler - İl Özel İdaresi	106	1.727.131	4,60
Diğer Tahsisler ¹⁰	726	6.459.828	17,19
Genel Toplam	5.196	37.581.017	100

Hazine ile hisseli taşınmazların ne amaçla tahsis edildiğinin işlem adedi ve yüzölçümü baz alınarak sıralandığında ise tahsis amacı yazılmayan 3.565 adet ve 27.756.334 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin bulunduğu anlaşılmaktadır. MEOP kayıtlarına tahsis amacı yazılmayanlar dikkate alınmadığında ise 271 adet ve 831.950,00 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin en fazla ilkokul olarak kullanılmak üzere tahsis edildiği görülmektedir. İkinci sırada da yine 189 adet ve 815.777,00 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin okul yeri olarak kullanılmak üzere tahsis edildiği, sırasıyla riskli alan, hizmet binası, cami, kamu konutu, kanal olarak kullanılmak üzere hisseli taşınmazların tahsis edilebildiği anlaşılmaktadır (Çizelge 3.12).

⁹ EK 2'deki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

¹⁰ 100 adet ve altı işlem kurum adı belirtilmeden diğer tahsisler olarak alınmıştır.

Çizelge 3.12 Hazine ile hisseli taşınmazların tahsis amacına göre dağılımları¹¹

Tahsis Amacı	Adet	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazların Yüzölçümü (m ²)
Boş	3.565	27.756.334,00
İlkokul	271	831.950,00
Okul Yeri	189	815.777,00
Riskli Alan	91	42.339,00
Hizmet Binası	85	521.212,00
Cami	81	83.466,00
Kamu Konutu	65	33.847,00
Kanal	62	312.858,00
Ortaöğretim Okulu	35	124.115,00
Üniversite Alanı	35	291.446,00
Eğitim Merkezi	28	161.279,00
Baraj	26	195.415,00
Lise	26	148.052,00
Afetzedelere tahsis edilen işyeri-konut	24	6.836,00
Rezerv Yapı Alanı	24	92.748,00
Diğer Amaçlar ¹²	589	6.163.342,00
Genel Toplam	5.196	37.581.017,00

Kiralama işlemleri; Hazine taşınmazlarının ilgili mevzuat hükümleri uyarınca genel olarak sabit tesis yapılmaksızın belli sürelerle ve farklı yöntemlerle (açık teklif usulü, pazarlık usulü, protokol vb.) üçüncü kişilere kiralanmasıdır. Hazine ile hisseli taşınma için rayiç kira bedeli belirlendikten sonra hissedarlarına yazılı tebligatla Hazine ile hisseli taşınmazı tespit edilen kira bedeli üzerinden kiralamak isteyip istemedikleri, diğer hissedarlara veya üçüncü kişilere kiraya verilmesine muvafakat edip etmeyecekleri, muvafakat edilmemesi halinde kendisinin veya üçüncü kişilerin işgal veya tasarrufu olmasa dahi bu taşınmazdaki Hazine hissesinin kiralanamamasından ötürü Hazinenin yoksun kaldığı gelirin kendisinden talep edileceği ve tebligatı yapan idareye 15 gün içerisinde yazılı cevap verilmemesinin bu duruma muvafakat edildiği anlamını taşıyacağı hususları tebliğ edilir.

Hissedar tarafından kiralanmasının talep edilmesi halinde tek hissedar ise bu hissedara birden fazla ise ya payları oranında hissedarların tamamına ya da çoğunluğun vereceği

¹¹ EK 3'teki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

¹² 23 adet ve altı işlem amaç belirtilmeden diğer amaçlar olarak alınmıştır.

kararla belirlenen hissedara yada üçüncü kişiye pazarlıkla kiraya verilebilir. Ayrıca paylı mülkiyet halinde, hissedarların hisse oranı ve hissedar sayısı olarak yarıdan fazlasının yazılı muvafakatının alınması durumunda ihale edilerek üçüncü kişilere kiraya verilir. Elbirliğiyle mülkiyet halinde ise diğer hissedarların tamamının muvafakatının alınması durumunda kiralama işlemi yapılır. Ancak yapılan tebligata müteakip 15 gün içerisinde muvafakat sağlanamadığı takdirde muvafakat etmeyen hissedar veya hissedarlardan Hazinesinin bu taşınmazdaki hissesinin kiralanamamasından ötürü yoksun kaldığı gelire tekabül edecek bir tazminat ecrimisil olarak tahsil edilir.

Hazine adına tescilli taşınmazlar ile hisseli taşınmazların il bazında kiralama bilgilerine (EK 4) bakıldığında 386 adet ve 2.669.197 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin kiralandığı ve 2017 yılı itibariyle kira sözleşmelerinin devam ettiği görülmektedir. Hisseli taşınmaz kiralama işlemlerini adedine göre sıralandığında ve ilk 10 ile bakıldığında 47 adet işlem ve 22.784 m² ile Ankara İlinin birinci sırada olduğu görülmektedir. 660 adet tescilli kiralanmış taşınmaz içindeki 47 adet hisseli kiralanmış taşınmaz oranının da % 7,12 olduğu görülmektedir (Çizelge 3.13).

Çizelge 3.13 Tam/hisseli taşınmazlarda kiralama işlemlerinin il/adet bazında dağılımları¹³

İl Adı	Hazinesinin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinesinin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Ankara	47	22.784	613	13.258.126	660	13.280.910
Hatay	29	109.528	458	5.128.990	487	5.238.517
İzmir	27	15.992	847	21.697.734	874	21.713.726
Kocaeli	24	1.202	252	397.567	276	398.768
Antalya	19	119.176	292	2.030.767	311	2.149.943
Çankırı	19	191.155	231	5.133.776	250	5.324.931
Kahramanmaraş	17	433	196	1.389.954	213	1.390.387
Niğde	17	7.582	81	2.582.519	98	2.590.101
Diyarbakır	15	1.108.140	209	2.831.026	224	3.939.166
İstanbul	14	10.643	490	1.691.419	504	1.702.061
Diğer İller ¹⁴	158	1.082.661	9.329	130.212.486	9.487	131.295.147
Genel Toplam	386	2.669.297	12.998	186.354.361	13.384	189.023.658

¹³ EK 4'teki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

¹⁴ İşlem adet sırasına ilk 10 işlem alınmış olup kalan iller, diğer iller olarak alınmıştır.

Hisseli taşınmaz kiralama işlemleri yüzölçümüne göre sıralandığında ve ilk 10 ile bakıldığında da 15 adet işlem ve 1.108.140 m² ile Diyarbakır İlinin birinci sırada olduğu görülmektedir. 3.939.166 m² kiralanmış taşınmaz içindeki 1.108.140 m² hisseli kiralanmış taşınmaz oranının da % 28,13 olduğu görülmektedir. Kiralama işlem adedinde göre sıralandığında il içindeki oranının % 7,12 oranında olduğu görülmekle birlikte yüzölçüme göre sıralandığında ise il içindeki taşınmazların % 28,13 oranında olduğu görülmüştür. Buradan verilerin sağlıklı değerlendirebilmesi için tek kriterin baz alınması yerine belirlenecek birkaç kriterin baz alınmasının gerektiği, böylece yapılan analizin daha iyi sonuç vereceği sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 3.14).

Çizelge 3.14 Tam/hisseli taşınmazlarda kiralama işlemlerinin il/yüzölçüm bazında dağılımları¹⁵

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Diyarbakır	15	1.108.140	209	2.831.026	224	3.939.166
Karaman	7	526.300	119	8.331.280	126	8.857.581
Çankırı	19	191.155	231	5.133.776	250	5.324.931
Bayburt	8	135.121	93	1.705.553	101	1.840.674
Sivas	1	121.000	344	6.972.830	345	7.093.830
Antalya	19	119.176	292	2.030.767	311	2.149.943
Hatay	29	109.528	458	5.128.990	487	5.238.517
Konya	4	99.000	381	23.274.139	385	23.373.139
Kırklareli	8	94.283	208	2.643.939	216	2.738.222
Mardin	5	44.024	62	107.014	67	151.038
Diğer İller ¹⁶	271	121.569	10.601	128.195.048	10.872	128.316.617
Genel Toplam	386	2.669.297	12.998	186.354.361	13.384	189.023.658

İrtifak hakkı tesisi işlemleri; bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü ifade etmektedir. Böylece irtifak hakkı sahibine, taşınmazı kullanma ya da yararlanma hakkı verilirken, malike de katlanma ya da kaçınma ödevi yüklenmektedir. Hazine ile hisseli taşınmazlarda nasıl irtifak hakkı tesis edileceğine dair mevzuatta herhangi özel bir

¹⁵ EK 4'teki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

¹⁶ Yüzölçüm sırasına ilk 10 işlem alınmış olup kalan iller, diğer iller olarak alınmıştır.

düzenleme bulunmamakta olup hissedarlarından irtifak hakkı süresi sonunda hem Hazine dışındaki hissedarların zemin payının hem de irtifak hakkı uyarınca yapılacak yapı ve tesislerin Hazineye intikal etmesine yönelik muvafakatının alınması halinde tesis edilebilmektedir.

Hazine adına tescilli taşınmazlar ile hisseli taşınmazların il bazında irtifak hakkı tesisi bilgilerine bakıldığında 89 adet ve 3.597.082 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin irtifak hakkı tesis edildiği ve 2017 yılı itibariyle devam eden görülmektedir. Toplam 39 ilde irtifak hakkı tesis edilmiş iken bunlardan sadece 20 ilde hisseli taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi edildiği anlaşılmaktadır. İşlem adedine göre bakıldığında 24 adet işlem ve 389.166 m² ile Ankara ilinin birinci sırada olduğu ancak yapılan işlemlerdeki en fazla yüzölçüme bakıldığında ise 7 adet işlem ve 2.312.277 m² ile Adana İlinin birinci sırada olduğu görülmektedir (Çizelge 3.15).

Çizelge 3.15 Tam/hisseli taşınmazlarda irtifak hakkı tesisi işlemlerinin il bazında dağılımları (Anonim 2017c)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Adana	7	2.312.277	88	4.926.490	95	7.238.767
Adıyaman			123	3.575.467	123	3.575.467
Afyonkarahisar	1	617	89	23.685.926	90	23.686.543
Ağrı			31	995.499	31	995.499
Amasya			62	430.840	62	430.840
Ankara	24	389.166	275	20.318.732	299	20.707.898
Antalya	1	603	59	2.545.033	60	2.545.636
Artvin			138	1.489.159	138	1.489.159
Aydın	2	628	78	1.086.186	80	1.086.814
Balıkesir	2	15.196	289	59.751.712	291	59.766.908
Bilecik			8	366.966	8	366.966
Bingöl			26	647.251	26	647.251
Bitlis			22	4.410.298	22	4.410.298
Bolu			32	4.990.567	32	4.990.567
Burdur			17	511.511	17	511.511
Bursa	2	26.620	289	52.197.803	291	52.224.423
Çanakkale	1	1.944	29	1.532.899	30	1.534.843
Çankırı	3	535.813	71	11.440.067	74	11.975.880
Çorum			264	3.740.977	264	3.740.977
Denizli	1	4.795	55	835.745	56	840.541
Diyarbakır			30	3.451.428	30	3.451.428

Çizelge 3.15 Tam/hisseli taşınmazlarda irtifak hakkı tesisi işlemlerinin il bazında dağılımları (Anonim 2017c) (devam)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Edirne	11	5.043	64	1.095.433	75	1.100.475
Elazığ	5	67.700	118	5.315.739	123	5.383.439
Erzincan			198	13.924.459	198	13.924.459
Erzurum			233	14.684.450	233	14.684.450
Eskişehir			67	1.079.373	67	1.079.373
Gaziantep	5	4.926	48	12.817.125	53	12.822.052
Giresun			343	69.395.720	343	69.395.720
Gümüşhane			117	1.615.789	117	1.615.789
Hakkari			48	4.388.397	48	4.388.397
Hatay	1	547	121	5.882.790	122	5.883.337
Isparta	3	3.545	46	26.646.999	49	26.650.544
İstanbul	11	137.901	86	1.028.250	97	1.166.151
İzmir	4	14.134	205	9.399.723	209	9.413.857
Kars			88	10.213.827	88	10.213.827
Kastamonu	1	2.269	135	52.942.880	136	52.945.149
Kayseri			68	12.037.285	68	12.037.285
Kırklareli	3	766	37	1.170.753	40	1.171.518
Mersin	1	72.592	39	808.253	40	880.845
Genel Toplam	89	3.597.082	4.136	447.377.802	4.225	450.974.884

Her ne kadar ecrimisil işlemleri bir idare biçimi olarak kabul edilmese de maalesef uygulamada idare yöntemi gibi kullanılmaktadır. Ecrimisil işlemleri; Hazine taşınmazlarının idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle geçmişe yönelik ilgisinden tahsil edilen tazminattır. Hazine ile hisseli taşınmazların, hissedarı tarafından işgal edilmesi halinde kullanılan alan hissedarın kendi payına düşen alandan fazla olmaması halinde ecrimisil istenmemektedir. Ancak Hazine ile hisseli taşınmazın üçüncü kişilerce kullanılması halinde, Hazinenin payı oranında ecrimisil takibatı yapılmaktadır.

İmar uygulaması ile hissedar olma durumu için yapılan düzenleme ise şu şekildedir. Kişi tapuda kendi adına kayıtlı iken taşınmaz üzerine bir yapı yapmış ve daha sonradan imar uygulaması ile zeminde Hazine ile hissedar hale gelmişse, bu durumda yapı alanı Hazine payını aşsa dahi ecrimisil takibatı yapılmaması gereklidir. Tahsil edilenler iade edilmemekle birlikte tahakkuk ettirilen ancak henüz tahsil edilmemiş olanlar ise tahsil edilmemektedir. Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardaki Hazine paylarının satışı ya da 4721 Sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılması gereklidir. Ayrıca öncesinde kişiler

adına kayıtlı olan, imar uygulaması nedeniyle tamamı Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde ise sadece yapının bulunduğu alan için ecrimisil takibatı yapılmamakta, tahakkuk etmiş ecrimisiller tahsil edilmemekte, tahsil edilmiş olanlar iade edilmemektedir. Bu nitelikteki taşınmazların değerlendirilebilmesi amacıyla, üzerlerinde bulunan yapıların genel hükümlere göre tasfiyesi yoluna gidilmektedir. Yine öncesinde kişiler adına kayıtlı ve tarımsal amaçlı kullanılıyor iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinesinin sonradan hissedar olduğu taşınmazlar ile bu şekilde tamamı Hazine adına tescil edilen taşınmazların tarımsal amaçla kullanımları nedeniyle hasat sezonu sonuna kadar ecrimisil alınmamakta ve bu taşınmazların tahliyesine ilişkin işlemler hasat sezonu sonunda yapılmaktadır.

Hazine adına tescilli taşınmazlar ile hisseli taşınmazların il bazında ecrimisil bilgilerine (EK 5) bakıldığında 2017 yılı itibariyle ecrimisil ihbarnamesi gönderilen taşınmazlar görülmektedir. İşgal edilen taşınmaz adedine göre sıralandığında ilk 10 il içerisinde 1.086 adet işgalli taşınmazı ve 3.613.526 m² yüzölçüm ile Kırklareli İlinin birinci sırada olduğu ve ildeki tüm tescilli işgal edilen taşınmazların içerisinde hisselilerin % 24'ünü oluşturduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 3.16).

Çizelge 3.16 Tam/hisseli taşınmazlarda ecrimisil işlemlerinin il/adet bazında dağılımları¹⁷

İl Adı	İşgalli Hisseli Taşınmazlar			İşgalli Bütün Tescilli Taşınmazlar			İşgalli Taş./ Hisseli Taş. Oranı (%)
	İşgalli Taşınmaz Adedi	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	İşgalli Taşınmaz Adedi	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	
Kırklareli	1.086	3.613.526	602.444	4.601	31.677.163	4.931.988	24
Kahramanmaraş	315	244.697	187.067	2.406	7.977.133	3.636.936	13
İstanbul	312	336.601	9.837.301	3.008	10.081.030	170.501.746	10
Adana	252	1.034.314	955.736	2.661	44.507.146	24.084.315	9
Ankara	249	821.410	2.162.218	1.318	15.609.621	15.327.922	19
Diyarbakır	214	4.696.213	635.296	1.140	32.894.942	4.201.582	19
Aksaray	196	368.971	121.817	844	9.356.534	2.219.076	23
İzmir	192	514.225	2.412.135	5.429	28.666.184	51.686.708	4
Ordu	179	214.826	190.476	348	514.388	2.409.827	51
Diğer İller ¹⁸	3.021	13.486.969	14.895.681	65.596	568.276.843	523.529.055	172
Toplam	6.016	25.331.752	32.000.170	87.351	749.560.985	802.529.154	344

¹⁷ EK 5'teki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

¹⁸ İşlem adet sırasına göre ilk 10 işlem alınmış olup, kalan iller diğer iller olarak alınmıştır.

İşgal edilen hisseli taşınmazlarda en yüksek yüzölçüme bakıldığında ise 214 adet ve 4.696.213 m² yüzölçüm ile Diyarbakır İlinin birinci sırada olduğu görülmektedir. Ayrıca ildeki işgalli taşınmazların içerisinde yüzölçüm büyüklüğüne göre hisseli ve işgalli olan taşınmazların % 14'ünü oluşturduğu anlaşılmaktadır. Buradan verilerin sağlıklı değerlendirilmesi için tek kriterin baz alınması yerine belirlenecek birkaç kriterin baz alınmasının gerektiği, böylece yapılan analizin daha iyi sonuç vereceği sonucuna ulaşılmıştır (Çizelge 3.17).

Çizelge 3.17 Tam/hisseli taşınmazlarda ecrimisil işlemlerinin il/yüzölçüm bazında dağılımları¹⁹

İl Adı	İşgalli Hisseli Taşınmazlar			İşgalli Bütün Tescilli Taşınmazlar			İşgalli Taş./ Hisseli Taş. Oranı (%)
	İşgalli Taşınmaz Adedi	İşgal Edilen Alan (m ²)	Ecrimisil Bedeli (TL)	İşgalli Taş. Adedi	İşgal Edilen Alan (m ²)	Ecrimisil Bedeli	
Diyarbakır	214	4.696.213	635.296	1.140	32.894.942	4.201.582	14
Kırklareli	1.086	3.613.526	602.444	4.601	31.677.163	4.931.988	11
Karaman	117	1.631.833	176.857	1.497	26.307.062	2.790.454	6
Çankırı	37	1.331.320	98.317	1.050	11.888.763	1.951.011	11
Mardin	53	1.041.533	147.628	831	17.308.115	3.224.561	6
Adana	252	1.034.314	955.736	2.661	44.507.146	24.084.315	2
Ankara	249	821.410	2.162.218	1.318	15.609.621	15.327.922	5
Adıyaman	36	811.640	117.596	535	13.401.149	1.830.007	6
Hatay	103	632.487	737.072	2.268	17.211.960	29.011.325	4
Diğer İller ²⁰	3.869	9.717.476	26.367.006	71.450	538.755.063	715.175.989	2
Toplam	6.016	25.331.752	32.000.170	87.351	749.560.985	802.529.154	67

3.3.3 Elden çıkarma yoluyla idare edilmesi

MEOP verilerine göre Hazine ile hisseli taşınmazların bugüne kadarki elden çıkarma nedenleri ile çıkarma işlem adedi sıklığına göre sıralanmış ve işlem sayısı 500 adetten az olan çıkış sebepleri, diğer sebepler olarak gösterildiğinde 107.264 işlem adedi ile 357.929.505 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin elden çıkarıldığı belirlenmiştir. Hazinenin hisseli taşınmazları en fazla satış, imar uygulaması ve devir yoluyla elden çıkarılmıştır (Çizelge 3.18).

¹⁹ EK 5'teki verilerinden hareketle bu çalışma dâhilinde araştırmacı tarafından oluşturulmuştur.

²⁰ Yüzölçüm sırasına ilk 10 işlem alınmış olup kalan iller, diğer iller olarak alınmıştır.

Çizelge 3.18 Hazine ile hisseli taşınmazlarının elden çıkarılma sebepleri (Anonim 2017c)

Taşınmaz Çıkış Nedeni	Adet	Hazine Hisse Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)
Satış	39.447	41.535.584	140.303.199
İmar Uygulaması	16.512	40.335.290	129.821.895
Devir	8.584	25.058.632	52.160.530
662 Sayılı KHK	8.091	21.557.577	37.010.780
6200 Sayılı Kanuna Göre	7.684	21.174.080	42.495.755
Esas'a Mükerrer	3.379	26.525.472	97.726.207
6001 Sayılı Kanuna Göre	2.621	5.284.274	9.867.359
3402 Sayılı Kadastro Kanunu	2.160	8.537.603	55.077.604
Mahkeme Kararı	1.887	15.404.750	46.612.790
5018 Sayılı Kanuna Göre	1.826	5.372.022	8.230.882
İzale-i Şuyu Satışı	1.749	4.391.937	18.147.065
İşlem İptali	1.636	6.798.963	57.941.908
İfraz	1.634	59.925.288	187.827.440
Mah/Köy İdari Sınır Değişikliği	976	4.659.439	18.732.845
7269 Sayılı Kanun	927	143.373	4.878.399
Toplulaştırma	877	24.864.526	96.155.195
Tevhit	783	2.424.052	13.367.538
Trampa	760	801.991	5.621.924
3083 Sayılı Kanuna göre	680	31.656.155	97.542.882
Tashih	557	393.591	1.721.374
775 Sayılı Kanuna Göre Devir	520	140.140	780.092
Diğer Sebepler ²¹	3.974	10.944.769	58.743.947
Genel Toplam	107.264	357.929.505	1.180.767.610

Hazine taşınmazları, doğrudan ya da ihale yoluyla satılarak elden çıkarabilmektedir. Ancak Hazine ile hisseli taşınmazlarının satış işlemleri ele alındığında bazı özel düzenlemeler getirilmiştir. Hazine ile hisseli olan taşınmazlardan hisse oranı % 40'a kadar olanlar veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmayan taşınmazlar hissedarlarına doğrudan satılabilmekte ancak bu kısıtları aşan hisseli taşınmazlarda ise hissedarına dahi olsa 2886 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca ihale ile satılması gerekmektedir. Ayrıca Hazineye ait tarım arazilerinden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uyarınca bölünemez büyüklük kısıtlamalarına tabi olan taşınmazların ayrıca bir yüzölçüm kısıtı

²¹ İşlem adet sırasına ilk 500 ve üstü alınmış olup kalan sebepler, diğer sebepler olarak alınmıştır.

olmaksızın hissedarına doğrudan veya birden fazla hissedar olması halinde hissedarlar arasında pazarlık usulüyle satılabilmektedir.

Hazinenin hisseli taşınmazlarından olmasa da tapu fazlası Hazineye aittir şerhi bulunan ve kişiler adına kayıtlı olan taşınmazlardaki bu fazlalıkların, tapu malikine veya mirasçılara doğrudan rayiç bedel üzerinden satılabilmesi mümkündür. Tapu fazlalığı bulunan taşınmazın birden fazla hissedarının bulunması durumunda, bu fazlalık yüzölçüm kısıtlı olmadan hissedarlarına hisseleri oranında doğrudan satılabilmektedir. Ayrıca 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (Anonim 2012) hükümleri uyarınca hak sahiplerine yapılacak satış işlemlerinde; ifraz edilerek müstakil parsel olarak satılması mümkün olmayan taşınmazlar paylı olarak, üzerinde çok katlı bina bulunan taşınmazlar ise kat mülkiyeti tesis edilmek suretiyle, bunun mümkün olmaması halinde ise paylı olarak satılabilmesi, 2/B alanlarında kalan ve tarımsal amaçla kullanılan taşınmazların kullanıcıları tarafından kısmen satışının talep edilmesi durumunda talep, 5403 Sayılı Kanun kapsamında bölünemez büyüklüğün altına düşmesi ve birden fazla kullanıcısı olması durumunda kullanıcılarına hisselendirilerek satılabilmesi mümkündür.

Örneğin, Karabük ilinde bulunan tarımsal niteliğe sahip 1923 parsel numaralı 50.000 m² yüzölçümlü taşınmaz beş kişi tarafından kullanılmaktadır. 20.000 m²'lik kısmının (A) tarafından, kalan kısımların ise (B), (C), (D) ve (E) adlı kişiler tarafından kullanıldığı ve bu kişilerin doğrudan satış hakkından yararlanabilecekleri belirlenmiştir. Kullanıcılar taşınmazın müstakil parseller halinde doğrudan satışını talep etmiştir. Buna göre, 5403 Sayılı Kanun uyarınca İdarece; Taşınmazın ve (A)'nın kullandığı miktarın (20.000 m²) bölünemez büyüklüğün üzerinde olduğu dikkate alınarak kullanılan kısmın ifrazı yapılacak ve müstakil parsel olarak (A)'ya satışı yapılabilecektir. (B), (C), (D) ve (E) adlı kişilerin kullandıkları miktarların bölünemez büyüklüğün altında olması nedeniyle, taşınmazın bu kısmının ifraz edilerek müstakil parsel halinde satışı yapılamayacağından, kullandıkları miktarlar da dikkate alınarak hisseli olarak doğrudan satışı yapılabilecektir.

MEOP verilerine göre; bugüne kadar 2B satışına konu edilen Hazinesinin hisseli mülkiyetindeki ve tam mülkiyetindeki taşınmaz adet ve yüzölçümlerinin verileri incelendiğinde 3.779 adet ve 4.147.803 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin elden çıkarıldığı belirlenmiştir. 2B vasıflı tam mülkiyetteki taşınmaz en fazla Antalya İlinde bulunmakta iken 2B vasıflı hisseli Hazine en fazla Balıkesir İlinde bulunmakta olduğu görülmektedir. 2B satışına konu edilen toplam tescilli taşınmazlar içinde hisseli taşınmazların oranı adet bakımından % 0,74, yüzölçüm bakımından da % 0,26 olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 3.19).

Çizelge 3.19 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanununun 6. md kapsamında (2B) satış işlemleri (Anonim 2017c)

İl Adı	Hazinesinin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinesinin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Adana	67	47.379	10.880	41.600.995	10.947	41.648.374
Adıyaman	47	102.828	1.274	6.400.061	1.321	6.502.890
Afyonkarahisar	8	8.855	5.873	23.680.554	5.881	23.689.409
Amasya	6	23.104	1.167	4.324.800	1.173	4.347.904
Ankara	120	63.791	9.070	22.472.931	9.190	22.536.722
Antalya	357	203.286	56.321	136.666.513	56.678	136.869.798
Artvin	2	595	291	404.262	293	404.857
Aydın	6	13.382	8.894	39.627.269	8.900	39.640.651
Balıkesir	389	670.845	34.591	133.418.487	34.980	134.089.333
Bartın			1.924	2.391.630	1.924	2.391.630
Bilecik	84	47.158	1.691	5.040.253	1.775	5.087.411
Bingöl	2	418	770	110.471	772	110.890
Bitlis			345	4.170.924	345	4.170.924
Bolu	20	11.324	3.688	9.736.320	3.708	9.747.643
Burdur	26	33.113	8.431	27.309.960	8.457	27.343.073
Bursa	123	101.200	12.908	40.478.693	13.031	40.579.894
Çanakkale	34	28.664	1.816	8.654.752	1.850	8.683.416
Çankırı	9	34.425	654	836.546	663	870.971
Çorum	39	50.530	869	3.985.129	908	4.035.659
Denizli	49	85.535	5.720	16.729.410	5.769	16.814.945
Düzce	23	20.202	17.410	57.567.175	17.433	57.587.377
Edirne	22	1.400	2.497	12.901.920	2.519	12.903.319
Elazığ			37	159.276	37	159.276
Erzurum	1		65	165.677	66	165.677

Çizelge 3.19 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanunun 6. md kapsamında (2B) satış işlemleri (Anonim 2017c) (devam)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Eskişehir	234	358.010	6.052	37.129.630	6.286	37.487.640
Gaziantep	9	10.342	669	4.026.186	678	4.036.528
Giresun			5.464	10.342.572	5.464	10.342.572
Gümüşhane	9	6.478	353	391.005	362	397.483
Hatay	84	53.698	4.916	10.088.037	5.000	10.141.735
Isparta	77	44.886	2.041	5.396.794	2.118	5.441.680
İstanbul	21	3.667	39.139	23.043.031	39.160	23.046.699
İzmir	36	43.603	14.498	58.289.473	14.534	58.333.076
Kahramanmaraş	57	258.639	10.073	40.107.331	10.130	40.365.970
Karabük	6	742	3.978	4.995.712	3.984	4.996.454
Karaman	1		2.280	5.585.806	2.281	5.585.806
Kastamonu	43	51.949	2.307	5.821.839	2.350	5.873.787
Kayseri	5	8.670	411	1.550.865	416	1.559.535
Kırıkkale	10	89.410	3.457	37.937.553	3.467	38.026.963
Kırklareli	17	60.736	5.661	26.270.106	5.678	26.330.842
Kırşehir			4	12.144	4	12.144
Kilis			65	609.314	65	609.314
Kocaeli	228	72.448	6.886	13.773.891	7.114	13.846.339
Konya	28	32.004	1.193	4.161.620	1.221	4.193.624
Kütahya	231	368.686	9.208	26.930.066	9.439	27.298.752
Malatya	1		42	282.519	43	282.519
Manisa	15	23.267	2.400	11.731.786	2.415	11.755.053
Mersin	117	57.077	33.800	110.293.009	33.917	110.350.086
Muğla	118	156.213	37.522	70.265.215	37.640	70.421.429
Nevşehir			150	736.082	150	736.082
Niğde	10	9.798	263	595.240	273	605.038
Ordu	11	2.106	1.017	2.161.426	1.028	2.163.532
Osmaniye	13	9.590	5.198	21.421.835	5.211	21.431.424
Rize	4	1.205	1.126	1.373.679	1.130	1.374.883
Sakarya	3		46.574	205.579.436	46.577	205.579.436
Samsun	160	162.534	38.016	121.275.923	38.176	121.438.457
Sinop	34	33.505	2.754	6.256.286	2.788	6.289.791
Sivas			18	48.237	18	48.237
Tekirdağ	13	27.171	1.635	5.759.978	1.648	5.787.149
Tokat	42	29.391	6.056	15.953.843	6.098	15.983.234
Trabzon	1	510	2.910	3.842.413	2.911	3.842.923
Uşak	197	195.444	4.103	20.992.701	4.300	21.188.145
Yalova	27	12.286	1.836	3.994.774	1.863	4.007.059
Yozgat	123	164.470	4.215	22.841.566	4.338	23.006.035
Zonguldak	360	251.235	4.743	4.567.655	5.103	4.818.889
Genel Toplam	3.779	4.147.803	500.219	1.545.270.586	503.998	1.549.418.389

6292 Sayılı Kanun kapsamında kalan ve özel hükümler uyarınca hak sahiplerine satılan tarım arazilerinin hisseli olması durumunda; kullanım ve süre şartları gibi kısıtlamalara tabi olunmaksızın paydaşına satılabilmesi, paydaş dışında bu kanunda öngörülen kiracı veya kullanıcı sıfatıyla öncelik hakkı bulunması dahi paydaş önceliği daha üstün tutulmakta, ancak paydaşlar tarafından satın alınmaması halinde taşınmaz varsa sırasıyla hak sahibi kiracıya veya kullanıcıya satılabilmektedir. Tarım arazilerinde de bu kanun uyarınca birden fazla hak sahibi olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir. Yüzölçümü bölünemez büyüklüğün üzerinde ve birden fazla kullanıcısı olan taşınmazlarda, bölünemez büyüklüğün altına düşecek şekilde ifraz edilmemek şartıyla oranına bakılmaksızın paylı olarak da satılabilir.

Yukarıda bahsedilen uygulamaya ilişkin; Kastamonu ilinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan tarımsal niteliğe sahip ve tamamı mutlak tarım arazisi sınıfında olan 1864 parsel numaralı 21.000 m² yüzölçümlü taşınmazın 10.000 m²'lik kısmının (A) tarafından kullanıldığı, 7.000 m²'lik kısmının (B) tarafından kiralandığı, 4.000 m²'lik kısmının ise (C) tarafından kullanıldığı ve bu kişilerin doğrudan satış hakkından yararlanabilecekleri belirlenmiştir. Hak sahipleri taşınmazın müstakil parseller halinde doğrudan satışını 25/2/2013 tarihinde talep etmiştir. Buna göre, 5403 Sayılı Kanun uyarınca; satışı istenilen tarım arazisinin mutlak tarım arazisi sınıfında olması ve bu araziler için öngörülen bölünemez büyüklüğün 2 hektar (20.000 m²) olması nedeniyle; (A), (B) ve (C) adlı kişilerin satışını talep ettikleri kısımların bölünemez büyüklüğün altında olduğundan ve bu taşınmazın ifraz edilerek her birine ayrı ayrı satışı yapılamayacağından; kullandıkları miktarlar dikkate alınarak paylı olarak veya (A)'ya bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla (B) ve (C)'den noterde düzenlenecek muvafakat alması şartıyla doğrudan satılabilir. Taşınmaz aynı koşullarla (B) veya (C)'ye de doğrudan satılabilir.

Anılan Kanun kapsamında kalan taşınmazların verileri incelendiğinde 2.076 adet ve 14.752.858 m² yüzölçümlü Hazine hissesinin tarım arazisi olarak satış işlemine konu

edildiği belirlenmiştir. 6292 Sayılı Kanununun 12. maddesi kapsamında kalan taşınmazlar içindeki hisseli taşınmazlarının oranı adet bakımından % 4,70, yüzölçüm bakımından da % 2,87 olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 3.20).

Çizelge 3.20 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanununun 12. md kapsamında satış işlemleri (Anonim 2017c)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Afyonkarahisar	21	405.322	873	6.097.213	894	6.502.535
Aksaray	96	1.453.256	753	14.027.171	849	15.480.427
Ankara	65	855.351	3.828	84.359.882	3.893	85.215.233
Antalya	32	146.390	1.174	5.673.505	1.206	5.819.895
Artvin	0	0	11	30.287	11	30.287
Balıkesir	48	336.520	4.042	9.898.766	4.090	10.235.286
Bayburt	22	244.461	252	3.991.805	274	4.236.265
Bilecik	21	141.535	707	2.994.543	728	3.136.078
Bolu	14	14.536	142	643.630	156	658.166
Bursa	45	159.738	460	1.920.609	505	2.080.346
Çankırı	84	2.088.330	469	9.832.386	553	11.920.716
Çorum	56	332.625	2.195	23.369.624	2.251	23.702.249
Denizli	67	300.435	4.534	21.353.573	4.601	21.654.008
Düzce	3	8.718	255	1.319.304	258	1.328.022
Edirne	132	865.845	3.302	27.736.560	3.434	28.602.405
Eskişehir	147	536.302	1.445	20.228.846	1.592	20.765.147
Giresun	1	2.304	0	0	1	2.304
Isparta	8	81.203	417	2.432.635	425	2.513.838
İzmir	37	238.529	1.192	6.310.972	1.229	6.549.501
Kahramanmaraş	0	0	40	1.253.124	40	1.253.124
Karabük	0	0	9	17.238	9	17.238
Karaman	10	101.612	544	7.577.643	554	7.679.256
Kastamonu	33	128.659	128	689.731	161	818.390
Kayseri	17	147.054	1.055	15.295.057	1.072	15.442.111
Kırıkkale	0	0	141	2.028.934	141	2.028.934
Kırşehir	13	126.810	1.741	34.429.327	1.754	34.556.136
Konya	144	2.584.582	3.891	116.943.638	4.035	119.528.220
Kütahya	216	927.433	1.771	10.466.067	1.987	11.393.500
Manisa	9	34.217	279	2.762.559	288	2.796.777
Muğla	6	5.181	240	1.312.770	246	1.317.952
Nevşehir	1	2.343	166	1.677.920	167	1.680.263
Niğde	38	360.734	306	4.708.688	344	5.069.422
Ordu	0	0	1	10.402	1	10.402
Osmaniye	14	162.012	189	3.373.931	203	3.535.943
Sakarya	14	36.675	590	5.065.834	604	5.102.509

Çizelge 3.20 Tam/hisseli taşınmazlarda 6292 sayılı Kanunun 12. md kapsamında satış işlemleri (Anonim 2017c) (devam)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Samsun	189	493.118	502	2.086.644	691	2.579.762
Sivas	17	125.606	1.597	19.689.650	1.614	19.815.256
Tekirdağ	164	508.079	1.192	9.390.464	1.356	9.898.544
Tokat	37	314.437	698	5.750.270	735	6.064.707
Uşak	0	0	28	222.412	28	222.412
Yalova	254	481.967	6	22.886	260	504.853
Yozgat	1	938	843	11.686.404	844	11.687.342
Genel Toplam	2.076	14.752.858	42.008	498.682.903	44.084	513.435.761

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun (Anonim 2001b) 5. maddesi uyarınca; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 30.4.2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu kapsamda belediyelere devredilecek taşınmazın kıymet takdiri taşınmazın bulunduğu defterdarlıktan iki kişinin katılımı ve taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden görevlendirilecek üç kişinin katılımı olmak üzere toplam beş kişilik komisyonca oyçokluğu ile takdir edilecek olup, belirlenen bu rayiç bedel üzerinden yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan ya da uygun görülmemesi halinde genel hükümlere göre satışı yapılacaktır. Bu kapsamda kalan Hazine ile hisseli taşınmazlar için mevzuatta özel bir düzenleme yapılmamış ancak uygulamada genel hükümlere uygun olması açısından hissedarın muvafakat vermesi halinde yapı sahiplerine satılmak üzere belediyeye devri yapılabilmektedir.

Hazine ile hisseli taşınmazlarının elden çıkarılma sebeplerinden biri de izale-i şuyu (ortaklığın giderilmesi) işlemleridir ki; Hazinenin hissedar olduğu taşınmazlardaki ortaklığın giderilmesi için açılan davalar sonucu mahkemelerce ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi durumunda icra dairelerince 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca gerçekleştirilen satış ihalelerine katılmaktadır. Burada asıl

amaç taşınmaz edinmek yerine ortaklığın giderilmesidir. Ancak Hazine hissesinin rayiç değerinin altında satışını önlemek veya imar planında genel bütçeli kamu kuruluşlarının hizmetine ayrılmış olan taşınmazların ileride Hazine lehine kamulaştırılması gerekebileceğinden uygun bir bedelle satın alınması hali mümkün olmaktadır.

MEOP verilerine göre, Hazine ile hisseli taşınmazlardan 2017 yılında Valiliklere (Defterdarlık) ortaklığın giderilmesi ihalesine katılım sağlanması talimatlarının verileri incelendiğinde 2017 yılı için toplam 164.076.506,24 TL bedelli ve 47.166,14 m² yüzölçümlü 37 adet taşınmazdaki Hazine hissesi için izale-i şuyu ihalesine katılma talimatının verildiği anlaşılmaktadır (Çizelge 3.21).

Çizelge 3.21 Hazine ile hisseli taşınmazlarda 2017 yılında Valiliklere (Defterdarlık) verilen izale-i şuyu davasına katılma talimatları (Anonim 2017c)

S.No	İli	Yüzölçümü (m ²)	Hazine Payı (m ²)	Mahkemece Takdir Edilen Değer (TL)	İdarece Takdir Edilen Değer (TL)
1	Bursa	4.586,57	1.528,86	2.284.285,00	2.751.942,00
2	İstanbul	259	100	1.172.000,00	1.206.686,29
3	İstanbul	4.880,00	3.253,30	2.684.000,00	2.928.000,00
4	İzmir	2.601,00	721,78	1.300.500,00	910.000,00
5	Ankara	4.834,00	2.517,00	9.668.000,00	10.634.800,00
6	Antalya	719,02	169,51	350.000,00	503.314,00
7	Denizli	2.585,00	424,37	775.500,00	1.163.250,00
8	Ankara	14.941,00	4.245,73	41.087.750,00	44.823.000,00
9	Hatay	3.786,77	387,9	3.874.370,01	4.733.462,50
10	İstanbul	2.120,00	282	3.279.840,00	4.339.840,00
11	Niğde	2.976,41	837,11	1.500.000,00	2.100.000,00
12	Muğla	1.471,00	70	441.300,00	957.430,00
13	Balıkesir	1.817,87	480,51	1.871.870,00	3.692.768,99
14	Aksaray	643	286	225.050,00	434.025,00
15	Hatay	24.101,00	12.050,50	755.780,00	996.790,00
16	İzmir	1.200,00	120	1.440.000,00	1.440.000,00
17	Samsun	746,15	99,33	2.683.719,91	4.103.825,00
18	Mersin	4.422,52	737,08	5.307.024,00	5.307.024,00
19	Mersin	2.275,22	379,2	2.730.264,00	2.730.264,00
20	Mersin	1.975,26	329,21	2.370.312,00	2.370.312,00
21	Mersin	2.371,23	395,2	2.871.876,00	2.845.476,00
22	Amasya	751,27	185,31	721.795,12	131.472,25
23	Samsun	763,38	245,55	422.609,00	572.535,00

Çizelge 3.21 Hazine ile hisseli taşınmazlarda 2017 yılında Valiliklere (Defterdarlık) verilen izale-i şüyu davasına katılma talimatları (Anonim 2017c) (devam)

S.No	İli	Yüzölçümü (m ²)	Hazine Payı (m ²)	Mahkemece Takdir Edilen Değer (TL)	İdarece Takdir Edilen Değer (TL)
24	İstanbul	2.687,50	533,02	10.481.250,00	10.481.250,00
25	Aksaray	504	221	151.200,00	327.600,00
26	Aksaray	510	288	250.886,50	357.000,00
27	Aksaray	804	96	483.514,00	522.600,00
28	Aksaray	536	207	257.660,30	375.200,00
29	Çanakkale	3.746,00	2.497,00	430.790,00	430.790,00
30	Çanakkale	11.400,00	5.700,00	250.800,00	250.800,00
31	Aksaray	639	274	447.300,00	447.300,00
32	Aksaray	636	172	520.332,40	615.732,40
33	Hatay	7.063,00	3.531,50	211.890,00	494.410,00
34	Hatay	692	119,21	622.800,00	1.660.800,00
35	Mersin	2.000,00	1.800,00	820.000,00	1.300.000,00
36	Ankara	14.961,00	65	13.464.900,00	14.212.950,00
37	Kocaeli	17.539,34	1.816,96	29.567.714,71	30.923.856,81
Toplam		346.396,71	47.166,14	147.778.882,95	164.076.506,24

2017 yılı itibariyle ortaklığın giderilmesi davası sonuçları incelendiğinde, 34 adet davadan 27 adedinin (% 79) şahıslar üzerinde kaldığı, 4 adedinin (% 12) Hazine üzerinde kaldığı, 3 adedinin de (% 9) ihalesinin gerçekleşmediği görülmektedir. Buradan anlaşıldığı üzere amacına uygun olarak % 79 oranda Hazine hissesi satılarak elden çıkarılmış taşınmazın hissedarlığı sona erdirilmiş ve % 12 oranında açıklanan sebeplerle Hazine taşınmazın tamamını edinmiştir.

3.4 Hazine İle Hisseli Taşınmazların Etkin Yönetimi İçin Belirlenen Politikalar

Hazine ile hisseli taşınmazların rakamsal büyüklüğü tam mülkiyetteki taşınmazlar ya da Hazine taşınmazlarının tamamına oranlandığında oldukça az olduğu bir gerçektir. Ancak Hazine en fazla imar uygulaması ile hisseli hale gelmesi ve bu sebebin sonlandırılmayacağı düşünüldüğünde hisseli mülkiyet hali devamlılık arz eden özel bir durum halini almaktadır. O halde nitelik olarak hisseli mülkiyette bulunan taşınmazların nasıl etkin bir şekilde yönetileceği sorusunun cevabı yapılan mevcut araştırmalarla da desteklendiği üzere satılarak ekonomiye kazandırılmasıdır.

Dördüncü bölümde de açıklandığı üzere; kira ecrimisil ya da irtifak gibi esaslı yönetim işlerinde kamu gücünün orantısız kullanımı sonucunda en temel haklar ve bu hakların korunduğu 4721 Sayılı Kanun hükümlerini aşacak şekilde düzenlemeler yapıldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle; hem ekonomik hem de sosyal ve hukuksal yönden satılarak tasfiyesini sağlanması ve mümkün olduğunca tek mülkiyet ve özel mülkiyete dönüştürülmesidir.

3.4.1 Hazine ile hisseli taşınmazların satışında Özel Satış ve Teşvik Dairesince yürütülen uygulamalar

Özel Satış ve Teşvik Dairesince 2886 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca ihale ile yapılan satış işlemleri dışında kalan ve özel kanun hükümlerine istinaden yapılan satış işlemlerinin tamamı yürütülmektedir. 4706 Sayılı Kanununun 4. maddesinin c fıkrası uyarınca hissedarlarına yapılan doğrudan satış işlemleri de bu kapsamdadır. Anılan kanun hükmü uyarınca Hazine ile hisseli olan taşınmazlardan hisse oranı % 40'a kadar olanlar veya hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmayan taşınmazlar hissedarlarına doğrudan satılabilmektedir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünce talep odaklı bir çalışma sistemi mevcut iken yani ancak talep edilmesi halinde satış, kira gibi işlemler tesis edilmekte iken 2017 yılı itibariyle bazı işlemlerde talep beklemeden arzı sunmaya yönelik yani arz odaklı çalışma sisteminde projeler yürütülmekte ve alınan sonuçların değerlendirilmesine müteakip yeni uygulamalar bu yönde geliştirilmektedir. Bu kapsamda hissedarlarına doğrudan satış işlemleri için hissedarların taleplerinin beklenilmesi yerine mevcut hisseli taşınmaz kayıtları üzerinden hissedarlara tebligat yapılarak Hazine ile hisseli taşınmazlarını satın almak isteyip istemedikleri, bu işlemlere sağlayacakları vergi muafiyeti, taksitle ödeme gibi imkânlar hakkında vatandaşlara bilgi verilmesi hedeflenmiştir.

Arz odaklı çalışmaya esas olmak üzere ilk olarak Hazine yüzölçümü 400 m²'nin altında olan Hazine hissesi taşınmaz bilgileri Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi(TAKBİS)'den 31.05.2017 tarihi itibarıyla temin edilmiş ve bu bilgiler MEOP sisteminde oluşturulan bir modüle eklenmiştir. 81 İl Valiliğine (Defterdarlık) yazılan 21.07.2017 tarihli ve 21417

sayılı genel yazıyla hissedarına doğrudan satış işlemlerinin Maliye Bakanlığı “2017 Yılı (6 aylık) Eylem Planı” kapsamına alındığı ve işlemlerin daha hızlı yürütülebilmesi için Hazine hissesi 400 m² nin altında olan hisseli taşınmazların Başbakanlığın 2012/15 sayılı Genelgesinden muaf tutulduğu bildirilmiş ve işlemlerin yürütülmesi ve koordinasyon sağlanabilmesi için komisyon kurulması, hafta yapılacak tebligat bilgilerinin belirlenen kişilere mail ile bildirilmesi istenilmiş ve işlemler Genel Müdürlükte kurulan ekip tarafından da titizlikle takip edilmiştir.

Hazine ile hisseli taşınmazların satışına esas 2017 yılı tebligat hedeflerini belirleyebilmek amacıyla 81 İl için ayrı ayrı olmak üzere, toplam hisseli taşınmaz adetleri, hissedar sayıları, Hazine hisse yüzölçümü 0-400 m² aralığında olan hisseli taşınmazlardaki hissedar sayıları, kıymet takdiri yapılacak taşınmaz sayısı tespit edilmiş ve bu verilere göre her ay yapılması gereken tebligat hedefleri her il için özel olarak düzenlenmiştir (EK 6) (Çizelge 3.22).

Çizelge 3.22 Hazine ile hisseli taşınmazların tebligat hedeflerini belirleme kriterleri (2017) (Anonim 2017c)

1. Toplam Hisseli Taşınmaz Sayısı
2. Toplam Hissedar Sayısı
3. Hazine Hissesi 0-400 (m ²) Olan Hisseli Taşınmaz Sayısı
4. Hazine Hissesi 0-400(m ²) Olan Hisseli Taşınmazların Hissedar Sayısı
5. Hazine Hissesi 50-400 (m ²) ve Hissedar Sayısı 1-3 arasında olan Hisseli Taşınmaz Sayısı
6. Hazine Hissesi 50-400 (m ²) ve Hissedar Sayısı 1-3 arasında olan Hisseli Taşınmazların Toplam Hissedar Sayısı
7. Kıymet Takdiri Yapılacak Taşınmaz Sayısı
8. Tebligat Gönderilmesi Gereken Hissedar Sayısı
9. Tebligat Gönderilmesi İçin Belirlenen Hedef Sayısı

Elbette 2017 yılı için yapılacak tebligat hedefi 30.000 adet olarak belirlenmiş olması satış işlemlerinin aynı ölçüde başarılı olacağıın göstergesi olmayabilirdi. Ancak elde edilen satış sonuçları da aşağıda açıklanacağı üzere oldukça verimli olmuştur (Çizelge 3.23). 2017 yılın ikinci yarısında yapılan satış işlemleri birinci yarısında yapılan satış işlemlerine oranla yaklaşık ikiye katlanmıştır.

Çizelge 3.23 Hisseli taşınmazlarının eylem planı kapsamında satışı (2017)

İLLER	TEMMUZ 2017 ÖNCESİ				TEMMUZ 2017 SONRASI			
	Hissedar Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Satış Bedeli	Toplam Tahsilât	Hissedar Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Satış Bedeli	Toplam Tahsilât
Adana	49	36	1.983.500	1.223.569	86	83	1.724.807	454.087
Adıyaman	4	4	284.860	287.346	14	14	313.617	284.901
Afyonkarahisar	1	1	2.710	2.710	11	6	240.324	148.854
Aksaray	111	71	4.054.653	3.294.661	442	291	12.622.972	8.546.644
Amasya	7	7	340.390	274.636	4	4	40.917	8.063
Ankara	101	82	8.213.757	3.396.203	245	196	9.735.002	5.567.887
Antalya	194	147	13.053.560	8.131.714	164	132	8.036.216	4.386.783
Artvin	2	2	43.500	45.362				
Aydın	7	7	388.330	309.968	23	19	949.108	509.904
Balıkesir	3	3	170.600	170.600	21	19	858.244	158.792
Batman	4	4	144.300	129.790	2	2	39.150	30.193
Bilecik	1	1	22.300	22.300				
Bingöl					20	9	297.440	257.892
Bitlis					2	2	10.494	10.964
Bolu	3	3	20.065	20.065	17	16	238.522	163.081
Burdur	1	1	2.300	2.371	1	1	83.088	83.088
Bursa	64	53	5.946.315	3.722.626	148	104	12.144.987	10.368.884
Çanakkale					2	1	3.100	2.860
Çorum	10	10	160.350	82.598	22	15	220.319	120.127
Denizli	23	22	1.060.184	912.718	19	19	2.742.479	1.042.696
Düzce	3	2	29.893	26.216	5	5	264.256	84.283
Edirne	2	2	161.500	75.592	5	5	38.517	28.493
Elazığ	12	12	1.568.528	1.042.872	16	13	1.488.534	814.769
Erzincan	1	1	54.935	42.000	3	3	32.900	26.624
Erzurum	3	3	381.238	285.609	2	2	199.988	50.059
Eskişehir	1	1	101.990	93.992	8	7	434.655	45.859
Gaziantep	6	6	1.046.074	411.963	18	17	562.912	309.334
Giresun	27	26	863.013	297.691	50	40	347.483	141.438
Gümüşhane	1	1	7.750	7.750				
Hatay	6	5	205.499	177.621				
Iğdır	5	5	121.700	84.261	1	1	65.000	65.000
İsparta					1	1	80.742	80.742
İstanbul	321	222	29.942.502	15.702.548	511	354	53.347.249	20.929.417
İzmir	47	42	8.741.825	3.853.087	273	209	20.083.872	8.790.203
Kahramanmaraş	53	53	2.759.609	1.327.383	35	29	1.696.344	792.442
Karabük	4	4	309.983	219.983	3	3	92.350	77.100
Karaman	1	1	35.200	35.200	13	13	197.316	197.316
Kastamonu	9	9	200.467	136.536	12	12	554.187	279.270
Kayseri	22	13	642.731	566.393	46	35	1.011.876	594.196
Kırıkkale	22	21	371.093	243.294	9	9	204.619	178.654
Kırklareli	101	87	2.465.615	1.408.000	48	40	1.305.162	718.687
Kırşehir	13	7	117.398	68.828	6	6	151.767	100.788
Kocaeli	30	28	1.988.942	1.117.625	50	46	3.969.178	1.831.467

Çizelge 3.23 Hisseli taşınmazlarının eylem planı kapsamında satışı (2017) (devam)

İLLER	TEMMUZ 2017 ÖNCESİ				TEMMUZ 2017 SONRASI			
	Hissedar Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Satış Bedeli	Toplam Tahsilât	Hissedar Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Satış Bedeli	Toplam Tahsilât
Konya	29	29	2.902.780	1.327.617	73	69	1.895.326	1.290.080
Kütahya	17	15	1.568.693	775.531	29	28	279.000	147.441
Malatya	5	5	120.307	92.697	72	66	881.312	554.974
Manisa	8	7	1.199.223	906.259	36	34	977.505	443.804
Mardin	1	1	182.700	176.460				
Mersin	12	12	205.650	89.061	8	8	424.600	353.500
Muğla	36	25	879.149	870.209	29	27	1.514.100	691.387
Muş					14	14	1.013.566	482.756
Nevşehir	6	6	72.370	43.665	6	5	1.188.745	1.149.582
Niğde	8	8	224.900	223.995	46	40	1.114.378	623.742
Ordu	4	4	731.050	397.342	5	5	142.054	142.054
Osmaniye	5	4	23.208	15.526	1	1	53.600	13.400
Sakarya	29	23	1.035.364	834.694	73	56	3.706.559	1.849.907
Samsun	31	28	911.735	791.303	113	90	3.754.098	2.469.434
Siirt					23	23	271.510	180.378
Sinop	2	2	18.365	15.070	1	1	79.380	22.334
Sivas	5	5	872.005	447.674	74	61	1.196.150	698.054
Şanlıurfa	5	5	2.232.074	1.878.881				
Tekirdağ	2	2	92.000	8.611	8	8	1.227.000	731.234
Tokat	26	17	456.929	345.842	64	54	1.329.042	754.539
Trabzon	2	2	104.280	112.285	14	8	451.391	211.876
Tunceli	6	6	475.093	433.083	3	3	384.900	63.619
Uşak	6	6	56.340	53.671	5	5	37.760	11.265
Van					4	4	305.282	197.276
Yalova	19	14	893.821	619.993	14	10	758.304	398.145
Yozgat	3	3	26.418	7.998	17	17	110.028	62.678
Zonguldak					4	3	26.857	9.146
Genel Toplam	1.542	1.234	103.293.612	59.721.147	3.094	2.423	159.552.137	81.834.444
01 Ocak - 15 Temmuz (~7,5 Ay)					15 Temmuz - 31 Aralık 2017 (~5,5 Ay)			

2017 yılına bakıldığında ise 3.654 adet hisseli taşınmaz hissedarına doğrudan satılarak 141.544.042 TL satış geliri elde edilmiştir. Hisseli taşınmaz adedi 250 ve üzerinde olan ilk beş ile bakıldığında 576 adet taşınmaz ile İstanbul, 362 adet taşınmaz ile Aksaray, 279 adet taşınmaz ile Antalya, 278 adet taşınmaz ile Ankara ve 251 adet taşınmaz ile İzmir illeri sıralanmıştır (Çizelge 3.24).

Çizelge 3.24 Hisseli taşınmazlarının 2017 Yılı eylem planı kapsamında satışı

İl Adı	Hissedar Sayısı (Adet)	Taşınmaz Sayısı (Adet)	Toplam Satış Bedeli (TL)	Toplam Tahsilât (TL)
Adana	135	119	3.708.307	1.677.656
Adıyaman	18	18	598.477	572.246
Afyonkarahisar	12	7	243.034	151.564
Aksaray	553	362	16.677.625	11.841.306
Amasya	11	11	381.307	282.699
Ankara	346	278	17.948.760	8.964.090
Antalya	358	279	21.089.776	12.518.497
Artvin	2	2	43.500	43.500
Aydın	30	26	1.337.438	819.873
Balıkesir	24	22	1.028.844	329.392
Batman	6	6	183.450	159.984
Bilecik	1	1	22.300	22.300
Bingöl	20	9	297.440	257.892
Bitlis	2	2	10.494	10.494
Bolu	20	19	258.587	183.146
Burdur	2	2	85.388	85.388
Bursa	212	157	18.091.302	14.091.509
Çanakkale	2	1	3.100	2.860
Çorum	32	25	380.669	202.725
Denizli	42	41	3.802.662	1.955.414
Düzce	8	7	294.148	110.499
Edirne	7	7	200.017	104.085
Elazığ	28	25	3.057.062	1.857.641
Erzincan	4	4	87.835	68.624
Erzurum	5	5	581.225	335.668
Eskişehir	9	8	536.645	139.851
Gaziantep	24	23	1.608.986	721.296
Giresun	77	66	1.210.496	439.128
Gümüşhane	1	1	7.750	7.750
Hatay	6	5	205.499	177.621
İğdır	6	6	186.700	149.261
Isparta	1	1	80.742	80.742
İstanbul	832	576	83.289.751	36.631.965
İzmir	320	251	28.825.698	12.643.289
Kahramanmaraş	88	82	4.455.952	2.119.825
Karabük	7	7	402.333	297.083
Karaman	14	14	232.516	232.516
Kastamonu	21	21	754.654	415.806
Kayseri	68	48	1.654.606	1.160.589
Kırıkkale	31	30	575.711	421.948
Kırklareli	149	127	3.770.777	2.126.687
Kırşehir	19	13	269.165	169.616
Kocaeli	80	74	5.958.120	2.949.091

Çizelge 3.24 Hisseli taşınmazlarının 2017 Yılı eylem planı kapsamında satışı (devam)

İl Adı	Hissedar Sayısı (Adet)	Taşınmaz Sayısı (Adet)	Toplam Satış Bedeli (TL)	Toplam Tahsilât (TL)
Konya	102	98	4.798.106	2.617.697
Kütahya	46	43	1.847.693	922.972
Malatya	77	71	1.001.619	647.671
Manisa	44	41	2.176.728	1.350.063
Mardin	1	1	182.700	176.460
Mersin	20	20	630.250	442.561
Muğla	65	52	2.393.249	1.561.596
Muş	14	14	1.013.566	482.756
Nevşehir	12	11	1.261.115	1.193.247
Niğde	54	48	1.339.278	847.738
Ordu	9	9	873.104	539.396
Osmaniye	6	5	76.808	28.926
Sakarya	102	79	4.741.923	2.684.600
Samsun	144	118	4.665.832	3.260.737
Siirt	23	23	271.510	180.378
Sinop	3	3	97.745	37.403
Sivas	79	66	2.068.155	1.145.728
Şanlıurfa	5	5	2.232.074	1.878.881
Tekirdağ	10	10	1.319.000	739.845
Tokat	90	71	1.785.971	1.100.381
Trabzon	16	10	555.671	324.161
Tunceli	9	9	859.993	496.702
Uşak	11	11	94.100	64.936
Van	4	4	305.282	197.276
Yalova	33	24	1.652.125	1.018.138
Yozgat	20	20	136.447	70.676
Zonguldak	0	0	0	0
Genel Toplam	4.632	3.654	262.818.892	141.544.042

2016 ve 2017 yıllarında yapılan hisseli taşınmazların doğrudan satış işlemlerine bakıldığında satış rakamlarında % 120 oranında artış sağlandığı görülmektedir. Temmuz 2017 itibariyle çalışmanın başladığı hususu dikkate alındığında ise artış oranının daha fazla olacağı açıktır. Başbakanlıktan bu konuyla ilgili genel muafiyet alınmasının, uygulama öncesinde genel bir yaklaşım yerine her ilin iş yükü, taşınmaz potansiyeli ve diğer hususlarında dikkate alınması sonucu her ille ayrı bir hedef öngörülmesi ve olağan sürecin dışında illerle yapılan birebir iletişimin de bu artışta etkisi muhakkaktır (Çizelge 3.25).

Çizelge 3.25 2016-2017 Yılı 4706 4/c satış karşılaştırması

Taşınmaz Tipi	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Yüzölçümü İçindeki Payı (%)
4706 4/C Satışı (2016)	969	217.817	31,24
4706 4/C Satışı (2017)	3.654	479.564	68,76
TOPLAM	4.623	697.381	100

3.4.2 Hazine ile hisseli taşınmazların satışı için belirlenecek yeni hedef ve politikalar

Arz odaklı satış işlemine yönelik yürütülen hissedarına satış işlemi sonucu elde edilen gelirlerde artış olduğundan bu çalışmanın artarak sürekliliğini sağlamak için bazı yeni hedefler öngörülmektedir. Genel ekonomik gelişmelerden bağımsız olarak ele alınması mümkün olamayacak satış işleminde başarı oranının daha da artmasını sağlayabilmek için yeni yöntemler geliştirmeye çalışmakta fayda görülmektedir. Örneğin, üçüncü kişilerin alım gücü doğrudan arttırılamayacağı için satış bedelinde indirim sağlama imkanı ile alım gücünün dolaylı olarak da olsa artmasına imkan verebilmektedir. Hazine ile hisseli taşınmazların da hissedarına doğrudan satışını hızlandırmak ve alıcı açısından daha cazip hale getirebilmek açısından satış bedelinde indirim yapılması veya ödeme biçiminde taksitli ödemede taksit süresinin uzatılması, peşin ödemelerde ayıca indirim yapılması gibi kolaylıkların yapılabilmesi için yasal düzenlemelerin yapılması öngörülmektedir.

Ayrıca taşınmazların Hazine ile hisseli hale gelme sebeplerini en aza indirmek için Hazinece yapılan işlemlerde bazı özel düzenleme yapılması gerekmektedir. Konuyu bir örnek ile açıklayacak olursak Adana İli, Seyhan İlçesindeki 2B vasıflı 3219 parsel numaralı ve 1.200 m² yüzölçümlü taşınmazın 1.000 m² yüzölçümlü kısmının hak sahibi (X) tarafından 6292 sayılı Kanun hükümleri uyarınca m² birim satış rayiç bedeli 100 TL olarak belirlenmiş iken indirimli olarak 50.000 TL ödeyerek satın alması halinde geriye kalan 200 m² si Hazineye ait olmak üzere (X) ile hisseli taşınmaz haline gelmektedir. (X)'in taşınmazı 4706 sayılı Kanunun 4/c maddesi uyarınca rayiç bedel üzerinden doğrudan satın alma hakkı bulursa da yeniden talep etme ve m² si 100 TL'den olmak üzere 20.000 TL ödeyerek almak için satın alma sürecini tekrardan başlatması gerekmektedir. Ancak bu iki işlemin aynı anda gerçekleştirilmiş olması durumunda hem

zaman kaybı önlenecek hem de (X) şahsına 2B satışı ile hisseli hale gelecek taşınmazı satın alması durumunda indirim yapılmasının sağlanması durumunda alıcı içinde teşvik edici bir unsur olacaktır. Böylece taşınmazın hangi sebeple olursa olsun hisseli hale gelmesi durumunda geriye kalan kısmında hissedar olan üçüncü kişilere doğrudan ve indirimli satış işleminin aynı anda yapılması sağlanmış olacaktır.

4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Taşınmaz mülkiyeti içinde bulunduğu sosyo-ekonomik dinamiklerle sürekli ve gelişen bir etkileşim içindedir. Bunun içindir ki her dönemde, farklı açılardan inceleme konusu yapılmıştır. Bir ülkedeki taşınmaz mülkiyeti temelde kamu ve özel mülkiyetten oluşmaktadır. Kamu mülkiyetinin özel mülkiyetten daha az ağırlıklı olması ve mülkiyet haklarının güvence altında olmasının ekonomik büyümeyi olumlu olarak etkilediği ekonometrik analizlerden de anlaşılmaktadır.

Kamu - özel mülkiyet ayrımında kamu mülkiyetindeki taşınmazları, genel bütçe kapsamında kamu idareleri adına Hazine genel adıyla idare etme görev ve yetkisi MEGM'e verilmiştir. MEGM, hem nitelik, hem de nicelik olarak Türkiye yüzölçümünün % 30'lara yaklaşan bir kısmının yönetiminden sorumludur. Ekonomik gelişme açısından bu kaynakların ekonomiye girdi unsuru olarak yönlendirilmesi, kamu mülkiyetinden kaynaklanan kısıtlılıkların kaldırılması önemlidir. Bu açıdan mülkiyet hakkının malikine tanıdığı yetkileri kısıtlayan hisseli mülkiyet yapısından tam mülkiyete geçilmesi, taşınmazların daha etkin ve verimli kullanılmasını sağlayacaktır.

Hazine ile hisseli taşınmazların idare yöntemlerinin incelendiği bu çalışmada, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar içerisinde özellik arz eden Hazine ile hisseli taşınmazlar ele alınmıştır. Taşınmazların nasıl Hazine ile hisseli hale geldikleri, idare yöntemleri bakımından ne tür farklılıklar bulunduğu, hissedarlığın sona erdirilmesinde kullanılan yöntemlerin neler olduğu incelenmiştir. Sonuç olarak hisseli taşınmazların satılarak özel mülkiyete dönüştürülmesinde etkin çalışma yöntemlerinin belirlenmesi hususları irdelenmiştir.

Taşınmazların Hazine ile hisseli hale gelme sebepleri incelendiğinde genel olarak Hazine dışında başka kamu kurum kuruluşları tarafından ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yürütülen görevler kapsamında hisseli hale getirildiği anlaşılmaktadır. 3194 Sayılı Kanun uyarınca belediyelerce yapılan imar uygulamaları ya da 3402 Sayılı Kanun uyarınca tapu kadastro idaresince yapılan kadastro uygulamaları sonucunda Hazine taşınmazları hisseli hale gelebilmektedir. Bunların yanında Hazinece yapılan bazı işlemlerle de taşınmazlar

hisseli hale gelebilmektedir. Örneğin, orman vasfını yitirmiş olan taşınmazlardaki (2B arazilerindeki) hak sahipliğine istinaden yapılan kısmi satış işlemi ile taşınmaz hisseli hale gelebilmektedir.

Hazine dışında başka kamu kurumlarınca yapılan işlemlere istinaden hisseli hale gelme sebepleri ile ilgili tasarruf hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle Hazine tarafından yapılan ve hisseli hale gelmesine neden olan işlem ile birlikte aynı anda hisseli hale gelme durumunun da ortadan kaldırılması sağlanabilir.

Hazinenin hissedarı olan üçüncü kişilerce her zaman 4706 Sayılı Kanunun 4/c maddesi uyarınca doğrudan alma hakkı mevcuttur. Örneğin, 2B vasıflı bir taşınmazın ya da aynı Kanun kapsamında kalan tarım arazisinin % 50 indirimli bir bedelle satın alınması ve taşınmazın kısmen yine Hazine ile hisseli hale gelmesi mümkün olabilmektedir. Bu durumda hak sahibinin hissedar olma sıfatı nedeniyle yine doğrudan alma hakkı bulunsa da hem % 50 indirimli değil rayiç değer üzerinden alması gerekmekte hem de yeniden talep ve işlem sürecini beklemek zorunda kalmaktadır. Bu nedenle zaman, emek ve hak kaybı olmaması açısından ikinci bir işleme gerek kalmadan hissedara doğrudan ve mümkün olması halinde ilk işlemle aynı oranda ya da farklı bir oranda indirimli satış imkânı sağlayacak yasal düzenleme yapılması gerekmektedir.

Hazine taşınmazlarının genel olarak korunmasında personel, araç ve teçhizat gibi sıkıntılar nedeniyle zorluklar yaşanırken, hukuken hissedarların taşınmazları kendi hisse miktarı oranında kullanma hakkı işgale davetiye çıkarmaktadır. Ayrıca hissedarların ortaklığı gidermek için izale-i şuyu davası açması durumunda 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılan ihalelerde, taşınmazın takdir edilen bedelin % 50'si ve masrafları bulması halinde satılabilmektedir. Bu durumda Hazine payı da düşük bedelle satılmış olmakta ve Hazine zararına sebebiyet verilmektedir. Bu nedenle Hazine kaybına sebep vermemek için Hazine taşınmaz edinmek durumunda kalabilmektedir.

Hazine ile hisseli taşınmazların, Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlar içinde adet olarak % 5, yüzölçüm olarak ise ancak % 0,4'üne tekabül etmektedir. Oldukça az bir oran

olmasına rağmen süreklilik arz eden bir durum olması nedeniyle uzun vadeli yönetim planı yapılması ve ihtiyaca göre zamanla değişiklik yapılması gerekmektedir.

Hisseli taşınmazları korumada güçlüklerin yaşanması, kira, irtifak gibi işleme konu edebilmek için hissedarların onayının alınmasının gerekmesi, ortaklığın giderilmesi davasına taraf olunması, bazen değer kaybına uğramasını engellemek için edinmek zorunda kalınması gibi sıkıntıların önüne geçebilmek için hisseli taşınmazların satılarak tek ve özel mülkiyet halinde piyasa ekonomisine dâhil edebilmesi gerekmektedir. Bunun için mevcut satış yöntemleri daha etkin yürütülmeli, gerekli yasal düzenlemeler yapılmalı, hissedarın satın alma talebi beklenmeksizin arz odaklı bir yönetim anlayışıyla daha hızlı ve etkin politikalar belirlenmelidir. Sonuç olarak Hazine açısından tasarruf yetkisi kısıtlanmamış, hisseli mülkiyetten kaynaklanan sorunların olmadığı bir taşınmaz portföyüne sahip olunacak ve böylece mevcut taşınmazlar daha yönetilebilir kılınacak, ekonominin gelişmesine katkı sağlanmış olacaktır. Hissedar özel kişiler açısından ise, taşınmaz üzerindeki kamudan kaynaklanan kısıtlılıkların kalkması ile taşınmaz üzerindeki aidiyatlık duygusu artacak, mülkiyetten hakkından kaynaklanan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerini daha rahat kullanılabilecektir.

Hazinenin taşınmaz varlığının etkin yönetim modellerinin geliştirilmesi bakımından teknoloji, güçlü yasal düzenleme ve nitelikli insan kaynağının oluşturulması zorunlu görülmektedir. Dinamik Hazine taşınmazları idaresi açısından merkez ve taşra birimlerinde teknoloji altyapısının güçlendirilmesi, dinamik veritabanı oluşturulması ve çerçeve yasal düzenleme yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. Buna ilave olarak idarenin merkez ve taşra birimlerinde üniversitelerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinin lisans ve lisansüstü programlarında mezun olanların kariyer uzmanı ve denetim elemanı olarak istihdam edilmesi ve bu yolla taşınmazların teknik, ekonomik ve yasal yönleri ile birlikte ele alınması ve çok yönlü analizlerin yapılmasına dayalı yönetim kararlarının geliştirilmesi ile en etkin ve en iyi kullanım analizlerine dayalı yönetim kararlarının ortaya konulması mümkün olacaktır. Belirtilen biçimde yapısal ve kurumsal değişimin yapılması yoluyla Hazine taşınmazlarının toplumsal yönden en yüksek faydayı sağlayabilecek biçimde kullanımı ve ulusal ekonomiye uzun dönemde mümkün olabilecek maksimum avantajın sağlanması hedefine ulaşılabilecektir.

KAYNAKLAR

- Altunçanak, H. 2009. Mülkiyet Hakkı, Gelişimi ve Kısıtlanması. Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Doktora Semineri, Ankara.
- Anonim. 1932. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 19.06.1932, Sayısı: 2128.
- Anonim. 1934. 2644 sayılı Tapu Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 29.12.1934, Sayısı: 2892.
- Anonim. 1953. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 28.07.1953, Sayısı: 8469.
- Anonim. 1956. 6831 sayılı Orman Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 08.09.1956, Sayısı: 9402.
- Anonim. 1965. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 02.07.1965, Sayı: 12038.
- Anonim. 1966. 775 sayılı Gecekondu Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 30.07.1966, Sayısı: 12362.
- Anonim. 1982a. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 09.11.1982, Sayısı: 17863.
- Anonim. 1982b. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 16.03.1982, Sayı: 17635.
- Anonim. 1983a. 2872 sayılı Çevre Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 11.08.1983, Sayısı: 18132.
- Anonim. 1983b. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 23.07.1983, Sayısı: 18113.
- Anonim. 1983c. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 11.08.1983, Sayı: 18132.
- Anonim. 1983d. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 08.11.1983, Sayı: 18125.
- Anonim. 1983e. 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 14.12.1983, Sayısı: 18251.
- Anonim. 1983f. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 10.09.1983, Sayı: 18161.

- Anonim. 1984a. 2981 sayılı Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Kanun. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 08.03.1984, Sayı: 18335.
- Anonim. 1984b. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 07.03.1984, Sayısı: 18344.
- Anonim. 1984c. 233 sayılı Toplu Konut Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 07.03.1984, Sayı: 18344.
- Anonim. 1985a. 3194 sayılı İmar Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 09.05.1985, Sayısı: 18749.
- Anonim. 1985b. 3182 sayılı Bankalar Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 25.04.1985, Sayısı: 19126.
- Anonim. 1987. 3402 sayılı Kadastro Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 09.07.1987, Sayısı: 19512.
- Anonim. 1990. 3621 sayılı Kıyı Kanunu T.C. Resmi Gazete Tarihi: 17.04.1990, Sayısı: 20495.
- Anonim. 1994. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 27.11.1994, Sayısı: 22124.
- Anonim. 1994. Tapu Sicil Tüzüğü. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 07.06.1994, Sayısı: 21953.
- Anonim. 2001a. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 08.12.2001, Sayısı: 24607.
- Anonim. 2001b. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 18.07.2001, Sayısı: 24466.
- Anonim. 2002. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 22.01.2002, Sayısı: 24648.
- Anonim 2003. 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 24.12.2003, Sayı: 25326.
- Anonim. 2006. Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik. T.C. Resmi Gazete Tarihi:10.10.2006, Sayısı: 26315.
- Anonim. 2007. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 19.06.2007, Sayısı: 26557.
- Anonim. 2011. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 04.02.2011, Sayı: 27836.
- Anonim. 2012. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye

Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun. T.C. Resmi Gazete Tarihi: 26.04.2012, Sayısı: 28275.

Anonim. 2017a. Web Sitesi: <http://www.tdk.gov.tr>, Erişim Tarihi: 18.12.2017.

Anonim. 2017b. Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2015 Yılı Faaliyet Raporu. Web Sitesi: <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/kurumsalilgiler/calismalarimiz/faaliyet-raporlari.aspx>, Erişim Tarihi: 21.11.2017.

Anonim. 2017c. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Milli Emlak Otomasyon Programı.

Anonim. 2017d. Web Sitesi: <https://www.kbs.gov.tr/gen/login.htm>, Erişim Tarihi: 21.11.2017.

Atılğan, Y. 2010. Hazine Taşınmaz Mallarının Değerlemesi ve Türkiye Ekonomisine Etkileri. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış). 189 s., İstanbul.

Başpınar, V. 2009. Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler. Yetkin Yayınları, 110 s., Ankara.

Dönmez, İ. F. 2015. Hisseli Tarım Arazilerindeki Mülkiyet ve Kullanım Sorununun Seyhan İlçesi Örneğinde Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.

Eren, F. 2011. Mülkiyet Hukuku. Yetkin Yayınları, 528 s., Ankara.

Ertaş, Ş. 2008. Eşya Hukuku. 8. Baskı. Seçkin Yayıncılık, 606 s., Ankara.

Esener, T. ve Güven, K. 2012. Eşya Hukuku. Yetkin Yayınları, 5. Baskı, 632 s., Ankara.

Etgü, M. A. 2009. Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı. Oniki Levha Yayıncılık, 319 s., İstanbul.

Gökbayrak, T.Ü. 2014. Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Gelişmelerine Etkileri: Esenler Örneği. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış).170 s., İstanbul.

Gözübüyük, Ş. 1973. Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları. 3. Baskı. S Yayını, 268 s., Ankara.

Gündoğan, S.2011. Türkiye’de Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsis İşlemleri ve Sorunlarının Analizi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış). 146 s., Ankara.

Hatemi, H., Serozan, R. ve Arpacı, A. 1991. Eşya Hukuku. Filiz Kitabevi, 824 s., İstanbul.

- Kara, İ. 2015. Taşınmaz Mülkiyet Yapısı İle Milli Gelir İlişkisinin Analizi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi. 75 s., Ankara.
- Kardeş, S. 1999. Hazine Malları, Maliye Bakanlığı Araştırma ve Planlama Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, 910 s., Ankara.
- Kardeş, S. 2004. Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü. Maliye Bakanlığı Yayınları, 341 s., Ankara.
- Köktürk, E. 2007. Mülkiyet Hakkının Kullanılmasında Hangi Yarar: Kamu Yararı Mı Toplum Yararı Mı? Kocaeli Kent Sempozyumu. 6-7-8 Aralık 2007 Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Kocaeli İl Koordinasyon Kurulu, Kocaeli.
- Oğuz, A. 2010. Hazine Taşınmazlarının Tasarrufuna İlişkin Bir Araştırma: Adıyaman Örneği. Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış). 85 s., Bolu.
- Oğuzman, K. , Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S. 2011. Eşya Hukuku. Filiz Kitabevi, 612 s., İstanbul.
- Önder, A. 2009. Hazine Taşınmazlarının Satışı. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Doktora Semineri, Ankara.
- Saymen, F. ve Elbir, H.K. 1954. Türk Eşya Hukuku. İsmail Akgün Matbaası, 225 s., İstanbul.
- Sirmen, L. 1995. Eşya Hukuku Dersleri. Savaş Yayınları, 709 s., Ankara.
- Şengöz, Ç. 2017. Paylı Mülkiyet Kavramı ve Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Özel Hukuk, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış).176 s., Ankara.
- Tekeli, İ. 1992. Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine. Planlama Dergisi, (92/1-4): 48-57.
- Terzioğlu, A.G. 2015. Çok Hisseli Parsellerde İmar Planı Uygulaması: Sultanbeyli Örneği. Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış). 149 s., Kocaeli.
- Yıldırım, İ. 2006. Milli Emlak Genel Müdürlüğü Tarafından Yapılan Tespit İşlemlerinin Etkinlik ve Verimlilik Kavramları Açısından Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi (basılmamış).186 s., Ankara.

EKLER

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi

EK 2 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Kurum Bazında Dağılımı Listesi

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı Listesi

EK 4 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Kira İşlemleri

EK 5 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Ecrimisil İhbarnamesi
Gönderilenler Listesi

EK 6 2017 Yılında Hisseli Taşınmazların Doğrudan Satışı İçin İl Bazında
Belirlenen Tebligat Hedef Listesi

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi

(1/5)

Yasal Dayanak	Toplam Adet	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Dernek İdari ve İktisadi İşletmeleri	164	135561,95	274110,22
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Eğitim Kurumları	245	191.369	1.174.056
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Sağlık Kurumları	20	728	5.220
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Sendika Federasyon Konfederasyon	2	30	740
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Yurt ve Pansiyon	75	16.800	49.446
_667 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Yüksek Öğretim Kurumları	31	137.548	333.038
_668 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Dergi	1	259	1.556
_668 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Gazete	2	3	84
_668 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Özel Radyo	4	97	1.865
_668 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi - Yayınevi	6	519	9.338
_670 sayılı KHK ya göre edinilen taşınmazlar	20	2.460	108.264
_675 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi	81	7.386	51.388
_677 sayılı KHK ya göre Taşınmaz Edinimi	8	43	3.851
_689 Sayılı OHAL KHK Göre Taşınmaz Edinimi	5	775	46.742
_OHAL Kapsamında KHK Dışında Taşınmaz Edinimi	122	86.061	726.703
1306 Sayılı Kanun	4	424	3.494
2510 Sayılı İskan Kanunu	3	3.031	3.652
2942 Sayılı Kanun	125	464.503	1.811.080
2981 Sayılı Kanun	962	526.427	1.074.534
3194 Sayılı Kanun	5.143	4.019.340	11.699.480
3402/22-a Uygulaması	5.280	18.536.283	52.272.759
3763 Sayılı Kanun	4	39.089	45.540
4586 Sayılı Kanun	1	462	550
4916/4 Göre Vakıflardan Takas	305	282.032	781.188
5018 Sayılı Kanun	1.938	48.350.994	14.353.017
5283 Sayılı Kanun	64	419.127	515.013
5302 Sayılı Kanun	1	5	
5502 Sayılı Kanun	31	101.085	233.550
5831 Sayılı Kanun	7	3.866	57.964
6183 Sayılı Kanun	3	4.002	16.957
6200 Sayılı Kanun	2	143	1.595
6360 Sayılı Kanun	1.142	7.424.793	17.424.432
662 KHK Geçici 11. Maddesi	8	8.678	22.232
6831/2B Uygulaması	3.059	8.726.130	18.519.337

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi

(2/5)

Yasal Dayanak	Toplam Adet	Toplam Hazine Yüzölçümü (m ²)	Toplam Hazine Yüzölçümü (m ²)
7269 Sayılı Afet Kanunu	46	10.651	107.135
775 Sayılı Kanun	10	19.188	26.687
Ahden	5	7.784	16.955
Ayırma	110	23.461.700	45.214.477
Belediyeden Hazineye Devir	312	181.430	615.624
Cebri Satış	49	25.840	134.447
Cins Tashihi	117	393.223	593.361
Çeşitli Kanun ve Anlaşma	85	254.989	578.900
Dağıtım	55	653.424	2.721.188
Dağıtımdan İfraz	8	6.292	15.226
Denizden Dolgu suretiyle	1	140	300
Devir	2.481	2.903.861	17.628.309
Ferdileşme	41	88.060	239.228
Gaiplik ve Kayyumluk	273	142.473	1.210.752
Haciz	13	2.445	45.475
Haciz ve Şerh Terkini	2	5.158	7.754
Haciz ve Terk Şerhin	6	16.763	143.936
Hazine Fazlalığı	34	17.848	69.012
Hibe	1.176	7.660.703	43.637.212
Hibe ve Tevhit	13	27.914	81.961
Hükmen (Mahkeme Kararı)	9.893	66.596.731	192.043.535
Hükmen İfraz	383	3.724.035	13.119.423
Hükmen İntikal ve Tevhit	75	153.229	539.242
Hükmen İptal	31	302.125	719.952
Hükmen İptal Tescil	48	490.355	1.012.518
Hükmen İştirakin Feshi	2	48	3.070
Hükmen Kamulaştırma	30	109.490	170.252
Hükmen Tashih	69	1.105.888	5.797.427
Hükmen Tashih ve İstimlak	3	6.654	25.387
Hükmen Tebdil	6	9.588	42.367
Hükmen Tescil	2.192	16.622.794	54.285.536
Hükmen Tescil - Tebdil	5	49.562	362.983
İdari Yoldan Terk	11	43.144	263.703
İdari Yoldan Tescil	151	454.912	3.071.501
İfraz	6.749	82.698.816	277.421.135
İfraz - Hibe	2	811	4.400
İfraz - İpka	10	29.137	52.010
İfraz - İstimlak	124	378.184	1.066.313
İfraz - Kamulaştırma	91	68.252	236.123
İfraz - Kamulaştırma - İrtifak Hakkı	47	54.791	104.758
İfraz - Satış	7	9.196	32.526
İfraz - Tashih - Satış	4	21.137	25.944
İfraz Tebdil	5	1.705	13.302
İfraz, Tashih ve İstimlak	2	232	1.881
İfrazın Taksim	261	5.849.304	12.370.302

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi**(3/5)**

Yasal Dayanak	Toplam Adet	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)
İfrazen Tapulama Komisyonu	4	4.640	10.300
İfrazen Terk	7	33.303	37.767
İfrazenTevhid	76	257.094	525.769
İhbaren	1	480	1.000
İhdasen Tescil	451	1.499.898	3.519.793
İhyaen	6	5.710	13.298
İktisap	24	57.196	86.017
İmar	56.639	77.297.235	212.867.645
İmar Islah	322	135.192	521.020
İmar Tadilatı	271	451.444	866.614
İntifa Tanıma	40	1.302	4.507
İntifa Terkini	9	149.797	199.902
İntikal	1.733	2.865.840	29.072.012
İntikal İfraz İstimlak	2	1.189	5.632
İntikal İstimlak	16	24.242	90.559
İntikal ve Pay Temliki	68	778.399	1.979.210
İpka	827	43.774.264	170.729.379
İpotek	7	394	1.227
İpotek Terkini	275	143.997	450.755
İptal Tescil	56	132.185	246.080
İskan - İfraz	4	4.611	11.114
İstimlak	99	250.230	376.904
İstimlakenSatış	64	94.683	164.587
İştira	5	9.238	57.951
İzale - i Şuyu	8	47.337	177.273
Kadastro	14.679	47.187.871	141.902.759
Kadastro Tutanağı	49	45.697	305.352
Kamulaştırma	5.748	73.280.632	219.135.139
Kamulaştırma - Tebdil	14	37.646	57.427
Kat İrtifakı	275	18.074	1.118.517
Kat Mülkiyeti	1.711	260.138	2.115.785
Kayıt Dışı Kalmış Yerlerin Tescili	19	226.806	1.426.968
Komisyon Kararı	1.975	21.843.359	69.339.605
Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili	152	1.552.314	3.344.514
Mah. Kararı ÇEAŞ	24	2.268	6.158
Mahalle Oluşumu	4	58.435	158.295
Mahkeme Kararı	1.066	4.750.679	11.205.665
Meradan Tescil	15	1.473.176	1.881.961
Metruken	35	9.137	27.372
Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi İşleminde	527	658.057	3.016.118
MütegayipEşhaf	66	258.800	885.188
Naklen	7	8.737	10.212
Orman Kadastro	2	2.624	11.067
Orta Mallarının Cins Değişikliği	1	104	

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi**(4/5)**

Yasal Dayanak	Toplam Adet	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)
Özelleştirme	16	262.608	300.499
Parselleştirme	66	521.986	1.850.529
Rızai İstimlak	23	25.506	57.075
Sahipsizden	5	6.149	72.109
Satınalma	1.915	750.523	3.440.348
Satış	16.034	3.898.550	489.864.466
Satış Vaadi	1	2	305
Satış ve Hisse Tevhidi	67	160.505	274.086
Senetsiz	145	1.113.224	3.945.139
Sınır Değişikliği	21	1.920.004	6.758.013
Şerh	2	519	1.438
Şuyu	3.128	2.650.740	6.386.955
Tahdit	8	7.137	16.690
Tahsis	100	252.699	490.963
Taksim	68	1.015.828	1.347.284
Tapu İptali	36	129.864	321.236
Tapu Senedi İşleminden	5.726	27.454.422	84.384.390
Tapulama	14.495	100.432.694	344.213.634
Tapulama - Hibe	4	2.568	30.726
Tapulama Komisyonu	289	4.069.273	16.352.622
Tasfiye	9	33.360	78.210
Tashih	515	6.511.171	17.603.825
Tashih İntikali İfraz ve İstimlak	4	556.758	2.678.031
Tashih İstimlak	1	1.900	3.800
Tashih ve İfraz	13	20.681	38.236
Tashihen Devir	696	1.070.994	6.819.675
Tashihen Tescil	1.488	3.786.742	8.131.046
Tebdil	9	175.504	721.613
Tebdilen	301	66.311.781	225.771.904
Teberru	3	2.982	9.684
Tedbir	8	100.545	173.322
Teferruğ	12	94.961	230.786
Teknik Hata (Yüzölçümünün) Düzeltilmesi	16	175.722	322.792
Temlik	8	187	6.581
Tereke	79	126.840	512.185
Terk	15	100.186	792.701
Terkin İstimlak	1	70	94
Tesbit	1	4.843	7.600
Tescil	953	4.651.534	13.104.152
Tevhit	757	9.934.056	29.842.034
Toplu Veri Sayısallaştırılması	23	111.231	266.304
Toplulaştırma	3.874	92.148.174	266.434.008
Toprak İskan	23	1.201.189	3.545.759
Toprak TevziiKom.Kararı	11	954.938	3.749.942
Trampa	746	6.711.596	25.727.281

EK 1 Hisseli Taşınmazların Edinme Sebepleri Listesi**(5/5)**

Yasal Dayanak	Toplam Adet	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)	Toplam Hazine Yüzölçümü (m²)
Uhdede Kalan	3	12.396	46.123
Vasiyet	17	44.600	161.322
Vatandaşlıktan Çıkarılma	1	72	144
Verasete İştirak	26	45.427	184.344
Veraseten	165	232.198	1.051.899
Yeniden Tescil	153	518.144	1.409.353
Yenilemenin Tescili	700	2.427.069	7.681.632
Zayien	74	202.696	703.940
Kadimen			
Zabıt Kaydı			
Genel Toplam	184.143	926.789.860	3.253.379.546

EK 2 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Kurum Bazında Dağılımı Listesi (1/3)

Tahsisli Kurum	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Adalet Bakanlığı	38	900.571	2.378	78.625.680	2.416	79.526.250
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı	17	70.025	365	3.233.617	382	3.303.642
Anayasa Mahkemesi Başkanlığı			1	63.826	1	63.826
Avrupa Birliği Bakanlığı			2	20.184	2	20.184
Başbakanlık	48	367.111	1.407	30.917.151	1.455	31.284.262
Başbakanlık - Diyanet İşleri Başkanlığı	260	219.989	17.671	23.695.288	17.931	23.915.277
Başbakanlık - Vakıflar Genel Müdürlüğü			1	42	1	42
Başbakanlık-Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı	55	16.702	6.225	17.714.291	6.280	17.730.993
Başbakanlık-Milli İstihbarat Teşkilatı Müsteşarlığı	2	41.393	247	7.950.824	249	7.992.217
Başbakanlık-Vakıflar Genel Müdürlüğü	1	96	27	50.550	28	50.645
Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı	2	119	1.706	4.137.030	1.708	4.137.149
Cumhurbaşkanlığı	8	773.787	7	104.756	15	878.543
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı			2	2.702	2	2.702
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı	7	4.134	81	271.641	88	275.775
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı-İş ve İşçi Bulma Kurumu Genel Müdürlüğü			12	22.204	12	22.204
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	303	710.525	31.604	3.803.183.737	31.907	3.803.894.261
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü			7	11.305	7	11.305
Danıştay Başkanlığı			5	64.693	5	64.693
Dışişleri Bakanlığı	3	6.474	35	468.530	38	475.004
Ekonomi Bakanlığı	2	1.405	319	4.898.351	321	4.899.756
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı	84	297.576	4.485	42.847.402	4.569	43.144.978
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı - Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)	1	3	15	2.257	16	2.260
Gençlik ve Spor Bakanlığı	46	650.396	891	20.360.980	937	21.011.376
Gençlik ve Spor Bakanlığı-Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğü	20	275.757	264	5.903.247	284	6.179.004
Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı	85	540.233	5.948	334.551.963	6.033	335.092.196
Gümrük ve Ticaret Bakanlığı	7	50.835	396	4.711.374	403	4.762.209

EK 2 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Kurum Bazında Dağılımı Listesi (2/3)

Tahsisli Kurum	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
İçişleri Bakanlığı	148	668.565	10.610	172.714.779	10.758	173.383.343
İçişleri Bakanlığı - Emniyet Genel Müdürlüğü			45	1.581.338	45	1.581.338
İçişleri Bakanlığı - Jandarma Genel Komutanlığı			69	2.349.876	69	2.349.876
İçişleri Bakanlığı - Kaymakamlıklar	4	7.257	125	1.922.922	129	1.930.179
İçişleri Bakanlığı - Valilikler	34	115.514	430	5.659.914	464	5.775.427
Kalkınma Bakanlığı			3	18.247	3	18.247
Kalkınma Bakanlığı-Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı	1	281	13	36.837	14	37.118
Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu			1	8.038	1	8.038
Kültür ve Turizm Bakanlığı	67	166.523	6.995	141.102.327	7.062	141.268.850
Mahalli İdareler - Köy Tüzel Kişiliği	12	26.145	3.839	186.033.475	3.851	186.059.620
Mahalli İdareler - Belediyeler	258	2.009.366	7.722	235.283.967	7.980	237.293.334
Mahalli İdareler - İl Özel İdaresi	106	1.727.131	2.583	43.621.523	2.689	45.348.655
Mahalli İdareler - İlçe Özel İdaresi			46	285.474	46	285.474
Mahalli İdareler - Muhtarlıklar	3	6.544	834	16.091.988	837	16.098.531
Maliye Bakanlığı	190	66.448	1.860	34.848.325	2.050	34.914.773
Maliye Bakanlığı - Gelir İdaresi Başkanlığı	30	3.156	174	364.940	204	368.096
Milli Eğitim Bakanlığı	893	3.611.929	30.494	196.165.149	31.387	199.777.078
Milli Savunma Bakanlığı	339	5.684.885	32.239	1.608.854.409	32.578	1.614.539.294
Orman ve Su İşleri Bakanlığı	25	92.450	68.555	28.670.465.139	68.580	28.670.557.589
Orman ve Su İşleri Bakanlığı - Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü	1.535	9.221.468	30.515	404.375.647	32.050	413.597.115
Orman ve Su İşleri Bakanlığı - Orman Genel Müdürlüğü	44	192.001	273.914	96.149.016.294	273.958	96.149.208.295
Özel Kurum Kuruluş ve Şahıslar - Birlikler			29	2.290.540	29	2.290.540
Özel Kurum Kuruluş ve Şahıslar - Dernekler			7	12.648	7	12.648
Özel Kurum Kuruluş ve Şahıslar - İştirakler			2	19.774	2	19.774
Özel Kurum Kuruluş ve Şahıslar - Özel Sektör Şirketler			3	26.983	3	26.983
Özel Kurum Kuruluş ve Şahıslar - Vakıflar	3	1.239	20	545.761	23	547.000
Sağlık Bakanlığı	142	804.234	9.701	57.097.395	9.843	57.901.628

EK 2 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Kurum Bazında Dağılımı Listesi (3/3)

Tahsisli Kurum	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Sayıştay			5	232.700	5	232.700
Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı	1	1.020	1	6.790	2	7.810
Türkiye Büyük Millet Meclisi	2	6.144	42	925.942	44	932.086
Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı	59	398.612	4.907	40.675.089	4.966	41.073.701
Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı - Karayolları Genel Müdürlüğü	124	168.927	4.344	36.470.493	4.468	36.639.420
Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı - Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi			4	9.629	4	9.629
Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı-Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu (BTK)			7	35.591	7	35.591
Üniversiteler, Enstitüler	172	6.227.723	4.559	271.514.440	4.731	277.742.163
Yargıtay			9	349.754	9	349.754
Yüksek Hakem Kurulu Başkanlığı			1	1.600	1	1.600
Yüksek Seçim Kurulu			6	10.392	6	10.392
Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı	15	1.446.325	89	3.517.894	104	4.964.219
Genel Toplam	5.196	37.581.017	568.903	132.668.357.646	574.099	132.705.938.663

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı**(1/13)**

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	3	7.157	519	4.144.090	522	4.151.247
112 Acil İstasyon Alanı			123	303.365	123	303.365
2. Derece Arkeolojik Sit Alanı	5	626	71	27.445	76	28.071
3. Derece Arkeolojik Sit Alanı			22	831.137	22	831.137
A tipi cezaevi			4	77.982	4	77.982
ABK İstasyonu			10	75.562	10	75.562
Açık cezaevi			145	13.858.115	145	13.858.115
Açık Lise	1	1.603	6	25.702	7	27.305
Açık hava Müzesi			21	31.983	21	31.983
Adliye Sarayı	6	16.415	161	1.479.730	167	1.496.145
Afet Konutu	1	792	315	656.435	316	657.226
Afet Yönetim Merkezi	6	1.479	1.845	10.272.213	1.851	10.273.692
Afetzedede Yerleşim alanı	1	2.590	365	849.968	366	852.558
Afetzedelere tahsis edilen işyeri-konut	24	6.836	1.259	1.919.005	1.283	1.925.841
Ağaçlandırma	2	3.643	1.290	490.890.607	1.292	490.894.250
Ağıl			1	75.000	1	75.000
Ağırlık ve boyut İstasyonu			20	123.949	20	123.949
Ağız ve Diş Hastalıkları Hastanesi	1	9.399	36	190.083	37	199.482
Ahır			7	3.153	7	3.153
Aile Danışma Rehabilitasyon Merkezi			10	66.707	10	66.707
Aile Merkezi	1	466	3	7.322	4	7.788
Aile Sağlık Merkezi	18	33.894	565	1.208.003	583	1.241.897
Akaryakıt Boru Hattı	10	2.751	1.364	2.197.696	1.374	2.200.447
Akaryakıt Deposu	1	17.191	25	3.574.545	26	3.591.736
Akşam Sanat Okulu	1	1.661	29	123.606	30	125.267
Alarm İskan Tesisi			1	5.211	1	5.211
Altyapı çalışma alanı			4	280.497	4	280.497
Ambar Yeri			2	83.850	2	83.850
Ambulans İstasyonu			7	24.568	7	24.568
Ana Jet Üs Komutanlığı			9	7.909.875	9	7.909.875
Ana Çocuk Sağlığı ve Aile Planlama Merkezi			16	36.219	16	36.219
Anadolu Endüstri Meslek Lisesi	2	37.354	63	513.524	65	550.878
Anadolu İmam Hatip Lisesi	4	19.632	117	1.008.653	121	1.028.285
Anadolu Lisesi	12	70.917	305	3.072.950	317	3.143.866
Anadolu Öğretmen Lisesi	1	7.385	25	822.339	26	829.724
Anadolu Sağlık Meslek Lisesi	1	3.000	17	131.964	18	134.964

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (2/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Anaokulu	18	37.302	351	960.034	369	997.336
Anıt Mezar			4	10.808	4	10.808
Anıtkabir			2	605.065	2	605.065
Anten Yeri			1	10.910	1	10.910
Antrenman Sahası			1	11.187	1	11.187
Araç Depolama Alanı	1	2.503	12	74.958	13	77.461
Araç Park Yeri			23	155.251	23	155.251
Arıcılık			5	66.754	5	66.754
Ariyet Ocağı			9	316.930	9	316.930
Arkeolojik Sit Alanı			117	2.456.160	117	2.456.160
Arşiv Binası	2	1.067	28	343.400	30	344.467
Asfalt tesisi			60	1.779.586	60	1.779.586
Asfalt Üretim Tesisi	1	935	28	750.764	29	751.699
Askeri amaçlarda kullanılmak üzere	12	664.574	2.140	311.258.777	2.152	311.923.350
Askeri Dikim Evi			3	1.071.510	3	1.071.510
Askeri Havaalanı			18	24.105.617	18	24.105.617
Askeri Hizmetlerde Kullanılmak üzere	14	173.631	975	93.524.021	989	93.697.652
Askeri İkmal ve Nato Tesisleri			20	2.277.975	20	2.277.975
Askeri Liman	2	3.796	11	770.710	13	774.507
Askerlik Şubesi	1	4.183	43	170.432	44	174.615
Astsubay Okulu	1	232			1	232
Aşevi	1	2.968	6	4.812	7	7.780
Atık su arıtma tesisi	5	99.329	213	6.602.139	218	6.701.468
Atık su terfi merkezi			11	47.423	11	47.423
Atıksu Tesisi			3	8.301	3	8.301
Atış Alanı			78	96.962.203	78	96.962.203
Atış Poligonu			48	1.745.164	48	1.745.164
Atletizm Sahası			2	1.548	2	1.548
Atletizm Salonu			2	158.057	2	158.057
B tipi cezaevi			1	164.288	1	164.288
Bahçe			29	365.791	29	365.791
Bakım İstasyonu	1	2.037	5	49.361	6	51.399
Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi			5	41.268	5	41.268
Bakımevi	2	14.694	67	707.366	69	722.060
Bal Ormanı			247	195.539.302	247	195.539.302
Baraj	26	195.415	2.169	20.242.829	2.195	20.438.244

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (3/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Baraj alanı			12	145.971	12	145.971
Baraj Gölü			1	2.640	1	2.640
Baraj gölü rezervuar alanı			1	678.400	1	678.400
Basketbol Sahası			10	63.643	10	63.643
Baz İstasyonu			1	694	1	694
Bilim Merkezi			1	426	1	426
Boğa Barınağı			12	17.836	12	17.836
Boru Hattı			21	100.522	21	100.522
Bölge İlköğretim Okulu	2	4.960	92	302.088	94	307.048
Cami	81	83.466	5.837	6.950.372	5.918	7.033.838
Cami ve Bahçesi	23	31.954	5.393	6.588.971	5.416	6.620.925
Cephanelik			5	404.475	5	404.475
Cezaevi			198	21.458.314	198	21.458.314
Cirit Sahası			2	86.328	2	86.328
Cumhurbaşkanlığı Külliyesi Hizmet Binası	1	405.861			1	405.861
Çadırkent			1	3.551	1	3.551
Çamaşılık			2	1.839	2	1.839
Çeşme			61	38.894	61	38.894
Çıraklık Eğitim Merkezi	1	5.737	38	237.282	39	243.019
Çim Saha			5	51.558	5	51.558
Çocuk İslahevi			1		1	
Çocuk evi	1	461	28	423.871	29	424.332
Çok Programlı Lise			80	878.746	80	878.746
Çöp Depolama Alanı			45	2.751.188	45	2.751.188
Çöp Döküm Alanı	1	96.864	9	747.774	10	844.638
Çöp Dönüşüm Yeri			8	239.264	8	239.264
Demiryolu	1	10	553	1.474.279	554	1.474.288
Demiryolu Bağlantı Hattı			47	343.051	47	343.051
Denetim İstasyonu			26	154.626	26	154.626
Denetleme Noktası			1	1.867	1	1.867
Deniz Terminali			1	714	1	714
Depo			61	5.636.344	61	5.636.344
Depo yeri			3	183	3	183
Devlet Hastanesi	5	26.944	212	4.959.232	217	4.986.176
DGD Depo			1	5.000	1	5.000
Dini tesis alanı	1	1.785	283	1.168.486	284	1.170.271

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (4/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Dispanser			18	19.599	18	19.599
Doğal Sit Alanı	1	9.213	86	1.322.037	87	1.331.251
Dolgu alanı			3	112.400	3	112.400
Dolusavak			4	373.922	4	373.922
Drenaj Kanalı			21	64.738	21	64.738
Durak Yeri			1	612	1	612
E tipi cezaevi			9	650.048	9	650.048
Eğitim Merkezi	28	161.279	653	17.838.710	681	17.999.989
Eğitim Sahası			30	3.857.896	30	3.857.896
Eğitim ve Araştırma Hastanesi	2	123.721	10	838.504	12	962.226
Eğitim ve Dinlenme Tesisi	4	26.264	118	1.939.361	122	1.965.625
Eğitim ve Tatbikat Alanı			59	3.414.302	59	3.414.302
Emniyet Müdürlüğü	9	11.955	397	11.623.619	406	11.635.574
Endüstri Meslek Lisesi	3	63.194	143	1.345.341	146	1.408.535
Endüstri Teknik Lisesi	1	14.430	22	240.380	23	254.810
Enerji Nakil Hattı			1	839	1	839
Erkek Öğrenci Yurdu	5	6.074	176	497.076	181	503.150
Erkek Teknik Lisesi			13	134.203	13	134.203
F tipi cezaevi			2	76.762	2	76.762
Fen Lisesi	2	7.634	68	1.233.149	70	1.240.782
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi			3	101.805	3	101.805
Fosseptik Yeri			28	60.531	28	60.531
Fuar Alanı			5	12.858	5	12.858
Futbol Sahası	4	24.932	109	1.696.968	113	1.721.900
Gasilhane			8	31.240	8	31.240
Geçici İskan Alanı (Çadırkent)			11	868.159	11	868.159
Gençlik Merkezi	4	14.357	95	629.721	99	644.078
Gençlik ve İzcilik Tesisi			5	18.708	5	18.708
Gıda Bankacılığı			1	272.400	1	272.400
Göçmen Yerleşim Alanı			31	2.570.820	31	2.570.820
Göğüs Hastalıkları Hastanesi (Sanatoryum)	1	1.584	4	77.296	5	78.880
Gölet	19	49.024	587	31.059.694	606	31.108.718
Gölet Alanı	1	1.463	4	84.050	5	85.513
Görme Engelliler Okulu	1	9.725	2	43.596	3	53.321
Gösteri Merkezi			1	94.905	1	94.905

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (5/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Gözlem İstasyonu			47	27.740.284	47	27.740.284
Gümrük Kapısı			4	166.364	4	166.364
Gümrük Muayene İstasyonu			1	40.268	1	40.268
Gümrük Sahası			59	683.132	59	683.132
Gümrük ve Muhafaza Müdürlüğü			5	69.746	5	69.746
Güneş Enerji Santrali			20	336.062	20	336.062
Güreş Salonu			2	6.920	2	6.920
Hal Yeri			22	699.524	22	699.524
Halı Saha			15	101.999	15	101.999
Halk Eğitim Merkezi	4	6.242	167	301.652	171	307.894
Halk Sağlığı Merkezi	3	3.566	224	477.551	227	481.117
Hamam			4	2.190	4	2.190
Harabe			7	173.925	7	173.925
Hastane	9	67.571	387	9.834.015	396	9.901.586
Hatıra Ormanı			23	1.009.216	23	1.009.216
Hava Harp Okulu			15	413.880	15	413.880
Havaalanı			222	12.877.931	222	12.877.931
Havaalanı Işıklendirme Sahası			4	39.782	4	39.782
Hayvan Barınağı/Bakımevi	1	18.766	43	1.098.470	44	1.117.236
Hayvan Muayene İstasyonu			8	98.838	8	98.838
Hayvan Satış Yeri	3	47.135	37	1.062.788	40	1.109.922
Hidroelektrik Santrali			1	606	1	606
Hidroelektrik Santrali(HES)			23	3.100	23	3.100
Hipodrom Sahası	1		4	2.251.247	5	2.251.247
Hizmet Binası	85	521.212	2.892	33.729.859	2.977	34.251.071
Höyük			8	98.457	8	98.457
Huzurevi	2	20.923	66	977.663	68	998.587
Hükümet Konağı	13	78.229	331	1.725.694	344	1.803.923
İslah ve Taşkın Önleme Yapı Alanı			66	874.255	66	874.255
İbadet yeri	10	5.611	459	762.455	469	768.066
İçme suyu			110	17.503.851	110	17.503.851
İçme Suyu Alanı	1	37.304	22	120.722	23	158.026
İçme suyu arıtma tesisi	1	3.568	69	796.423	70	799.991
İçme Suyu Hattı	1	471	126	957.762	127	958.232
İkmal İstasyonu			3	26.885	3	26.885
İlçe Grup Tarım Merkezi			3	6.515	3	6.515

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (6/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
İleri Savunma Mevzii			3	15.026	3	15.026
İlkokul	271	831.950	9.001	34.589.841	9.272	35.421.791
İlköğretim okulu	7	26.851	29	141.053	36	167.904
İmam Hatip Lisesi	9	84.240	315	2.371.301	324	2.455.541
İnşaat ve Emniyet Sahası			89	597.482	89	597.482
İşitme Engelliler Okulu			5	44.851	5	44.851
İtfaiye Merkezi	9	18.693	68	540.725	77	559.419
Jandarma Karakolu			504	9.160.137	504	9.160.137
Jeneratör Yeri			24	269.414	24	269.414
Jimnastik Salonu			1	5.396	1	5.396
K tipi cezaevi			3	17.406	3	17.406
Kadın Çocuk Koruma Evi			5	2.334	5	2.334
Kadın Doğum ve Çocuk Hastanesi			14	248.600	14	248.600
Kadın Sağlığı Eğitim ve Araştırma Hastanesi			1	90.009	1	90.009
Kadın Sığınma Evi			5	9.014	5	9.014
Kadın ve Gençlik Merkezi			1	445	1	445
Kale			10	675.448	10	675.448
Kale Duvarı			3	102.981	3	102.981
Kalp Ve Damar Hastalıkları Hastanesi			1	24.247	1	24.247
Kamp Alanı			18	800.819	18	800.819
Kamp yeri			37	1.793.840	37	1.793.840
Kamu Konutu	65	33.847	2.471	3.940.706	2.536	3.974.552
Kanal	62	312.858	1.002	7.782.844	1.064	8.095.702
Kanalizasyon			19	127.548	19	127.548
Kapalı Yüzme Havuzu			11	106.527	11	106.527
Kara Harp Okulu			2	3.386	2	3.386
Kara Havacılık Okulu ve Eğitim Alanı			3	1.098.457	3	1.098.457
Karakol Binası			43	1.428.040	43	1.428.040
Karayolu			190	659.727	190	659.727
Kargir ilkokul ve bahçesi			3	12.243	3	12.243
Katı Atık Depolama Yeri			62	8.848.033	62	8.848.033
Katı Atık Transfer istasyonu			6	98.730	6	98.730
Kayak Tesisi			5	178.000	5	178.000
Kaymakam konutu			15	53.000	15	53.000
Kazı Alanı	1		80	1.234.237	81	1.234.237

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (7/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Kentsel Sit Alanı			4	25.851	4	25.851
KGS Gişesi			1	10	1	10
Kırma Eleme Sahası			2	44.991	2	44.991
Kışla			11	4.669.436	11	4.669.436
Kıyı Emniyet Sahası			3	11.927	3	11.927
Kız Öğrenci Yurdu	6	8.273	151	504.972	157	513.245
Kız Teknik Lisesi	1	9.947	45	439.505	46	449.452
Kız Yetiştirme Yurdu			2	3.930	2	3.930
Kil Sahası			18	1.027.185	18	1.027.185
Kilise	1		20	823.969	21	823.969
Konferans Salonu			15	24.314	15	24.314
Kongre Salonu	1	5.983	4	74.410	5	80.393
Konkasör Sahası			11	794.520	11	794.520
Konut	1	25	25	82.829	26	82.854
Koruluk			2	68.255	2	68.255
Koruması Gereken Kültür ve Tabiat Varlığı			59	75.711	59	75.711
Köprü			6	39.578	6	39.578
Köy Gelir Arazisi			4	564.976	4	564.976
Köy Gelişim Alanı			1	678	1	678
Köy Gelişme Alanı			11	153.130	11	153.130
Köy İskan Yeri	1	33.531	1.640	7.689.522	1.641	7.723.053
Köy Konağı	3	2.236	477	894.534	480	896.770
Köy Kütüphanesi			2	3.633	2	3.633
Köy Meydanı			5	10.141	5	10.141
Köy Mezarlığı			110	1.089.740	110	1.089.740
Köy Odası	1	185	32	31.445	33	31.629
Köy Okulu Gelir Arazisi			3	32.897	3	32.897
Köy Okulu Uygulama Bahçesi			6	23.738	6	23.738
Köy Oyunları Yeri			14	30.707	14	30.707
Köy Pazar Yeri			9	81.574	9	81.574
Köy Salonu			14	18.349	14	18.349
Köy Spor Sahası			1	7.578	1	7.578
Köy Şenlik,Sergi,Panayır Alanı			14	134.016	14	134.016
Köy Tarım Merkezi			14	46.926	14	46.926
Köy Taziye Evi			12	9.519	12	9.519

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (8/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Köy Yerleşim Alanı			2	1.602	2	1.602
Kreş			27	53.796	27	53.796
Kule			1	87.625	1	87.625
Kuran Kursu	7	12.180	384	556.423	391	568.603
Kurban Satış Yeri			3		3	
Kültür Kompleksi	1	15.285	8	38.500	9	53.785
Kültür Merkezi	8	30.511	179	840.088	187	870.599
Kültür Park			1	7.000	1	7.000
Kültür ve Sanat Evi			4	4.724	4	4.724
Kültür ve Sanat Merkezi			3	1.874	3	1.874
Kültür ve Sergievi			2	1.021	2	1.021
Kültür ve Tabiat Varlığı			47	380.002	47	380.002
Kütüphane	4	2.904	88	94.398	92	97.302
L tipi cezaevi			13	281.536	13	281.536
Laboratuvar			4	520.899	4	520.899
Lise	26	148.052	506	5.892.379	532	6.040.431
Lojman	1	1.045	29	81.612	30	82.657
Maden			7	2.599.940	7	2.599.940
Makine Park Yeri	1	27.102	8	29.150	9	56.251
Manastır			3	4.844	3	4.844
Mera			105	7.556.768	105	7.556.768
Mescit	3	630	442	239.588	445	240.219
Mesire alanı			250	7.155.674	250	7.155.674
Mesire Yeri			10	181.783	10	181.783
Meslek Lisesi	7	38.830	220	2.880.744	227	2.919.575
Mesleki Eğitim Kursu			1	268	1	268
Mezarlık	6	112.928	301	6.358.441	307	6.471.368
Mezbaha	2	8.202	39	382.082	41	390.284
Minare			1	78	1	78
Misafirhane	1	402	342	731.240	343	731.642
MOBESE takip, PTS izleme ve haber merkezi			15	24.712	15	24.712
Motokros Parkuru			1	10.003	1	10.003
Muhtarlık Binası			20	40.185	20	40.185
Müze	3	1.259	84	628.300	87	629.560
Nikah Salonu			8	21.448	8	21.448

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (9/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Okul Yeri	189	815.777	5.952	31.966.193	6.141	32.781.970
Okuma Salonu			2	503	2	503
Olgunlaşma Enstitüsü			4	15.541	4	15.541
Olimpik Yüzme Havuzu	1	15.977	5	99.560	6	115.537
Onkoloji Hastanesi			1		1	
Opera Salonu			2	24.961	2	24.961
Orduevi			7	63.475	7	63.475
Organik Tarım	1	449	9	369.630	10	370.079
Orman	8	73.574	72.921	35.412.223.929	72.929	35.412.297.503
Ortaokul	6	50.676	62	351.358	68	402.033
Ortaöğretim Okulu	35	124.115	915	7.601.743	950	7.725.858
Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi			29	238.791	29	238.791
Otlak			16	517.805	16	517.805
Otobüs Park Yeri			3	46.149	3	46.149
Otomotiv Test Merkezi			22	3.243.718	22	3.243.718
Otopark	1	27.971	104	25.826.362	105	25.854.333
Otoyol	2	948	69	229.223	71	230.171
Öğrenci Yurdu	6	16.245	84	1.564.880	90	1.581.125
Ören Yeri			160	479.676	160	479.676
Özel Eğitim Okulu			4	43.385	4	43.385
Özel Orman	1	808	28	504.332	29	505.140
Park	6	59.020	161	3.279.429	167	3.338.449
Park Yeri	3	15.463	48	968.665	51	984.128
Pazar Yeri	13	55.943	79	342.608	92	398.550
Piknik alanı	5	210.435	106	2.616.305	111	2.826.740
Poligon sahası			2	2.432.422	2	2.432.422
Polis Akademisi			6	948.564	6	948.564
Polis Karakolu	1	12.044	172	665.192	173	677.236
Polis Meslek Yüksek Okulu	1	25.487	27	3.118.328	28	3.143.815
Polis Noktası			102	1.881.959	102	1.881.959
Pompa İstasyonu			4	12.468	4	12.468
Pompaj istasyonu			16	40.562	16	40.562
Proje Alanı	1	934	42	543.863	43	544.797
PTT			2	1.478	2	1.478
Radar Alanı			37	514.872	37	514.872

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) 10/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Raylı Sistem			11	2.240	11	2.240
Rehabilitasyon Merkezi	4	8.517	85	1.037.881	89	1.046.398
Rekreasyon			1	276.834	1	276.834
Rekreasyon Alanı	1	102.350	54	4.304.943	55	4.407.294
Restorasyon			12	796.158	12	796.158
Restorasyon yapılmak üzere	4	30.644	29	65.678	33	96.322
Rezerv Alanı			2	4.589	2	4.589
Rezerv Yapı Alanı	24	92.748	384	6.649.705	408	6.742.453
Riskli Alan	91	42.339	870	1.272.515	961	1.314.854
Ruh Sağlığı Hastahıkları Hastanesi			2	41.900	2	41.900
Sağlık Alanı ve Dini Tesis Alanı			6	11.995	6	11.995
Sağlık Kampus Alanı			50	3.854.653	50	3.854.653
Sağlık Meslek Lisesi	1	100	33	253.562	34	253.662
Sağlık Ocağı	15	28.723	1.148	2.293.417	1.163	2.322.140
Sağlıkevi	4	35.269	712	1.050.956	716	1.086.226
Sanayi Bölgesi			1	14.700	1	14.700
Santral Binası			2	1.231	2	1.231
Satış Ofisi			1	27	1	27
Sel Kapanı			5	212.626	5	212.626
Selektör Binası			50	47.696	50	47.696
Selektör Yeri			10	5.930	10	5.930
Semt Spor Sahası	2	2.389	6	76.111	8	78.501
Sentetik Çim Saha			19	227.274	19	227.274
Sera			7	88.676	7	88.676
Serbest Bölge	1	1.383	20	771.621	21	773.004
Sergileme ve Teşhir Salonu			1	425	1	425
Set			58	609.828	58	609.828
Sevgi Evi	1	4.517	21	227.332	22	231.849
Sınır Karakolu			2	68.002	2	68.002
Sit Alanı			26	346.248	26	346.248
Sosyal Güvenlik Müdürlüğü Hizmet Binası	1	422	8	11.592	9	12.013
Sosyal Tesis	15	31.270	456	3.504.012	471	3.535.282
Spastik Engelliler Okulu			3	13.505	3	13.505
Spor Alanı			11	89.311	11	89.311
Spor Kompleksi	7	37.665	97	4.718.305	104	4.755.970

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (11/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Spor Merkezi	8	74.608	133	2.759.634	141	2.834.242
Spor Sahası	5	45.979	73	1.991.318	78	2.037.297
Spor Salonu	7	123.672	138	1.242.287	145	1.365.959
Sportif Hizmetler	3	161.186	127	4.544.712	130	4.705.898
Stadyum			19	603.499	19	603.499
Stok alanı	1	14.704	19	171.132	20	185.835
Su Deposu	4	28.457	232	1.737.643	236	1.766.100
Su Kaynağı	2	10.750	217	1.290.974	219	1.301.724
Su Kuyusu			5	7.694	5	7.694
Su sondajı yeri			76	530.750	76	530.750
Su Sporları Merkezi			2	183.346	2	183.346
Sulama Göleti			219	2.754.467	219	2.754.467
Sulama Kanalı	5	77.709	155	12.412.764	160	12.490.473
Şadırvan/Abdest alma yeri	1	576	25	6.245	26	6.821
Şantiye	4	12.680	134	4.972.374	138	4.985.054
Şantiye Alanı			4	6.634	4	6.634
Şehitlik			78	487.949	78	487.949
Şehitlik anıtı ve park	2	12.634	60	691.187	62	703.821
Tanıtım Ofisi			3	2.536	3	2.536
Tank Çiftliği	1	2.582	22	624.823	23	627.405
Tanker ve Vagon Dolum Tesisi			4	5.078	4	5.078
Tarım ve Hayvancılık faaliyetleri			19	1.225.493	19	1.225.493
Tarımsal Araştırma Enstitüsü			94	20.874.131	94	20.874.131
Tarımsal İskan Alanı			89	6.512.614	89	6.512.614
Tarihi Eser			26	83.156	26	83.156
Tartı İstasyonu			1	30.600	1	30.600
Tartı Yeri			1	7.545	1	7.545
Tasarım ve Test Alanı			6	218.321	6	218.321
Taş Kırma Tesisi			4	27.786	4	27.786
Taş Ocağı			17	684.847	17	684.847
Taşocağı			3	3.666	3	3.666
Tatbikat Sahası			121	13.121.899	121	13.121.899
Taziye Evi			9	21.547	9	21.547
Teknoloji parkı			4		4	
Teknoloji Üssü			1.686	4.046.744	1.686	4.046.744

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (12/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Tenis Kortu			2	14.112	2	14.112
Termal Turizm Alanı			38	3.905.855	38	3.905.855
Terminal	3	41.124	16	337.012	19	378.136
Tıbbi Atık Alanı			2	15.600	2	15.600
Tır Parkı			3	50.793	3	50.793
Ticaret Meslek Lisesi	2	3.768	37	334.027	39	337.795
TİGEM Hizmetleri			1	3.412	1	3.412
Tiyatro			4	14.026	4	14.026
TMO Şube Müdürlüğü			4	14.942	4	14.942
Tohum İslah İstasyonu			2	1.845	2	1.845
Tohum Üretim Tesisi			8	3.090.743	8	3.090.743
Toplu Taşıma İstasyonu			4	92.303	4	92.303
Toplum Ruh Sağlığı Merkezi			18	67.788	18	67.788
Toprak Saha			3	30.130	3	30.130
Tören Alanı			31	503.652	31	503.652
Trafik Gözetleme İstasyonu			8	13.922	8	13.922
Trafo	2	75	23	85.936	25	86.011
Tramvay Hattı			1	154	1	154
Tren Hattı			4	19.846	4	19.846
Turizm Hizmetlerinde kullanılmak üzere	1	7.792	365	31.512.332	366	31.520.124
Tutukevi			1	41.322	1	41.322
Tuvalet yeri			37	7.685	37	7.685
Tünel			2	52.768	2	52.768
Tüp geçit			3	7.276	3	7.276
Türbe			1	9.880	1	9.880
Uydu Fırlatma Merkezi			172	6.420.362	172	6.420.362
Üniversite Alanı	35	291.446	627	55.949.361	662	56.240.808
Üniversite Kampus alanı	15	1.556.843	323	55.234.520	338	56.791.363
Üretim Çifliği			12	2.649.625	12	2.649.625
Vali konağı			3	11.668	3	11.668
Verem Savaş Dispanseri			19	24.239	19	24.239
Vergi Kontrol Noktası			1	1.608	1	1.608
Voleybol Sahası			1	5.790	1	5.790
Yaşam Merkezi			16	166.947	16	166.947
Yaşlılar Bakımevi			1	2.152	1	2.152

EK 3 Tahsisli Tam/Hisseli Taşınmazların Amacına Göre Dağılımı (devam) (13/13)

Tahsis Amaçları	Hisseli Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Toplam	
	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)	Adet	Yüzölçüm (m ²)
Yat Limanı			3	252.371	3	252.371
Yat Limanı ve İskele			1	loj	1	33.126
Yatılı İlköğretim Bölge Okulu (YİBO)			37	673.053	37	673.053
Yemekhane	2	39.517	19	84.158	21	123.675
Yenilenebilir Enerji Alanı			2	36.568	2	36.568
Yeraltı ve Yerüstü Suları			20	908.103	20	908.103
Yeşil Alan			18	84.115	18	84.115
Yetiştirme Yurdu	4	33.768	10	135.180	14	168.948
Yol	23	13.458	909	2.826.525	932	2.839.983
Yol Güvenlik Sahası			53	163.489	53	163.489
Yurt	1	23.312	5	25.008	6	48.320
Yüksekokul Alanı	5	13.661	122	3.399.113	127	3.412.774
Yükseköğrenim Öğrenci Yurdu	11	101.286	133	2.023.604	144	2.124.890
Yüzme Havuzu			8	50.717	8	50.717
Zabıta Karakolu			2	3.661	2	3.661
BOŞ	3.565	27.756.334	419.784	95.176.596.895	423.349	95.204.353.229
Genel Toplam	5.196	37.581.017	568.903	132.668.357.646	574.099	132.705.938.663

EK 4 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Kira İşlemleri (1/2)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Adana	3	93	199	3.016.986	202	3.017.079
Adıyaman			62	2.449.520	62	2.449.520
Afyonkarahisar	2	86	136	753.135	138	753.221
Ağrı			86	1.900.522	86	1.900.522
Aksaray	3	206	21	340.853	24	341.059
Amasya	2	12	51	262.505	53	262.517
Ankara	47	22.784	613	13.258.126	660	13.280.910
Antalya	19	119.176	292	2.030.767	311	2.149.943
Ardahan			39	106.762	39	106.762
Artvin			61	116.828	61	116.828
Aydın	2	240	329	6.519.862	331	6.520.102
Balıkesir	4	146	267	1.960.049	271	1.960.195
Bartın			30	6.463	30	6.463
Batman	2	21	54	588.029	56	588.050
Bayburt	8	135.121	93	1.705.553	101	1.840.674
Bilecik			59	178.850	59	178.850
Bingöl			41	68.647	41	68.647
Bitlis	1	45	93	81.005	94	81.050
Bolu	3	73	53	14.166	56	14.239
Burdur			31	694.117	31	694.117
Bursa	7	267	263	903.490	270	903.757
Çanakkale	2	29	671	5.333.292	673	5.333.321
Çankırı	19	191.155	231	5.133.776	250	5.324.931
Çorum	2	6.820	410	2.609.272	412	2.616.092
Denizli	13	686	178	2.529.977	191	2.530.663
Diyarbakır	15	1.108.140	209	2.831.026	224	3.939.166
Düzce	1	12	47	75.188	48	75.200
Edirne			180	2.016.259	180	2.016.259
Elazığ			80	1.557.703	80	1.557.703
Erzincan			90	541.696	90	541.696
Erzurum	1	102	207	1.334.362	208	1.334.464
Eskişehir	5	176	189	2.656.305	194	2.656.481
Gaziantep	1	6	66	1.029.149	67	1.029.155
Giresun			63	346.880	63	346.880
Gümüşhane			62	628.393	62	628.393
Hakkari	1	6	28	27.197	29	27.203
Hatay	29	109.528	458	5.128.990	487	5.238.517
Iğdır			53	1.046.381	53	1.046.381
Isparta	4	55	131	753.710	135	753.765
İstanbul	14	10.643	490	1.691.419	504	1.702.061
İzmir	27	15.992	847	21.697.734	874	21.713.726
Kahramanmaraş	17	433	196	1.389.954	213	1.390.387

EK 4 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Kira İşlemleri (2/2)

İl Adı	Hazinenin Hisseli Mülkiyetindeki Taşınmazları		Hazinenin Tam Mülkiyetindeki Taşınmazları		Toplam	
	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)	Adet	Yüzölçümü (m ²)
Karabük	2	241	54	381.447	56	381.688
Karaman	7	526.300	119	8.331.280	126	8.857.581
Kars			73	1.977.826	73	1.977.826
Kastamonu	2	515	118	1.032.739	120	1.033.253
Kayseri	8	783	396	3.946.364	404	3.947.147
Kırıkkale	10	446	42	1.252.640	52	1.253.085
Kırklareli	8	94.283	208	2.643.939	216	2.738.222
Kırşehir	1	23	102	4.449.721	103	4.449.743
Kilis	1	2.909	92	606.298	93	609.207
Kocaeli	24	1.202	252	397.567	276	398.768
Konya	4	99.000	381	23.274.139	385	23.373.139
Kütahya			140	706.386	140	706.386
Malatya	5	55	90	1.756.356	95	1.756.411
Manisa	5	11.016	420	4.991.289	425	5.002.305
Mardin	5	44.024	62	107.014	67	151.038
Mersin	1	3.939	157	1.611.791	158	1.615.730
Muğla	5	2.182	367	1.695.627	372	1.697.809
Muş	2	29	34	18.800	36	18.829
Nevşehir			83	778.876	83	778.876
Niğde	17	7.582	81	2.582.519	98	2.590.101
Ordu			118	376.586	118	376.586
Osmaniye	2	128	59	114.277	61	114.405
Rize	3	325	59	650.088	62	650.413
Sakarya	2	2.307	158	1.237.514	160	1.239.822
Samsun	3	190	131	986.812	134	987.002
Siirt			117	1.888.849	117	1.888.849
Sinop	1	19.034	37	3.472.133	38	3.491.167
Sivas	1	121.000	344	6.972.830	345	7.093.830
Şanlıurfa	1	70	89	2.782.462	90	2.782.532
Şırnak			18	572.110	18	572.110
Tekirdağ	1	6	131	1.303.955	132	1.303.961
Tokat	1	1.700	140	1.461.242	141	1.462.942
Trabzon	1	11	100	580.607	101	580.618
Tunceli	2	33	55	155.042	57	155.075
Uşak	1	20	32	337.178	33	337.198
Van	1	237	152	2.524.452	153	2.524.689
Yalova	3	7.350	83	233.000	86	240.351
Yozgat	1	150	50	47.017	51	47.167
Zonguldak	1	152	95	800.691	96	800.844
Genel Toplam	386	2.669.297	12.998	186.354.361	13.384	189.023.658

**EK 5 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Ecrimisil İhbarnamesi
Gönderilenler Listesi (1/2)**

İl Adı	HİSSELİ TAŞINMAZLAR				TAM OLANLAR				TÜMÜ			
	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli
Adana	252	363	1.034.314	955.736	2.409	4.378	43.472.832	23.128.580	2.661	4.741	44.507.146	24.084.315
Adıyaman	36	48	811.640	117.596	499	1.327	12.589.509	1.712.411	535	1.375	13.401.149	1.830.007
Afyonkarahisar	25	35	66.308	47.815	1.808	2.181	11.311.205	3.106.810	1.833	2.216	11.377.514	3.154.625
Ağrı	15	18	182.383	20.081	478	696	9.049.051	810.631	493	714	9.231.434	830.713
Aksaray	196	336	368.971	121.817	648	1.106	8.987.563	2.097.259	844	1.442	9.356.534	2.219.076
Amasya	43	66	65.556	36.683	1.223	1.754	5.891.671	2.191.898	1.266	1.820	5.957.227	2.228.582
Ankara	249	435	821.410	2.162.218	1.069	1.657	14.788.212	13.165.704	1.318	2.092	15.609.621	15.327.922
Antalya	139	209	119.144	727.511	2.373	7.804	14.187.765	138.085.412	2.512	8.013	14.306.909	138.812.923
Ardahan					36	39	241.426	113.189	36	39	241.426	113.189
Artvin	1	1	40	1941,49	105	181	77.974	733.854	106	182	78.014	735.796
Aydın	56	132	234763,25	190461,77	2.403	3.436	18.253.418	13.475.034	2.459	3.568	18.488.182	13.665.496
Bahçeşehir	77	125	144641,65	207115,61	2.338	3.838	6.779.869	25.749.561	2.415	3.963	6.924.511	25.956.676
Bartın					9	15	3.209	51.883	9	15	3.209	51.883
Batman	24	47	181464,48	98633,2	456	869	10.757.829	2.493.671	480	916	10.939.293	2.592.305
Bayburt	1	1	9.664	190	163	177	548.919	118.462	164	178	558.583	118.652
Bilecik	3	3	10.755	1.745	187	264	406.844	346.649	190	267	417.599	348.394
Bingöl	5	6	23.281	9.514	266	352	1.356.433	1.514.584	271	358	1.379.714	1.524.098
Bitlis	1	1	4.280	2.795	309	436	5.511.981	478.222	310	437	5.516.261	481.017
Bolu	7	12	14.730	8.544	120	145	319.175	453.816	127	157	333.905	462.360
Burdur	10	10	10.260	25.405	874	1.104	5.753.256	864.385	884	1.114	5.763.516	889.790
Bursa	133	161	287.027	1.683.196	1.221	1.698	3.966.159	9.393.165	1.354	1.859	4.253.185	11.076.361
Çanakkale	15	17	122.163	29.184	776	1.117	4.084.928	3.434.648	791	1.134	4.207.091	3.463.832
Çankırı	37	96	1.331.320	98.317	1.013	1.386	10.557.442	1.852.695	1.050	1.482	11.888.763	1.951.011
Çorum	31	40	68.037	22.132	2.197	3.059	15.886.309	2.713.811	2.228	3.099	15.954.346	2.735.943
Denizli	62	81	58.392	58.894	1.875	2.316	8.226.959	2.780.292	1.937	2.397	8.285.352	2.839.186
Diyarbakır	214	780	4.696.213	635.296	926	2.117	28.198.730	3.566.286	1.140	2.897	32.894.942	4.201.582
Düzce	4	6	1.538	15.478	93	128	468.098	2.692.007	97	134	469.636	2.707.486
Edirne	112	133	330.940	97.867	1.064	1.740	12.595.923	3.166.926	1.176	1.873	12.926.863	3.264.793
Elazığ	155	170	359.466	112.856	1.180	1.781	7.988.127	1.784.747	1.335	1.951	8.347.593	1.897.604
Erzincan	12	12	11.091	3.097	213	303	806.636	417.329	225	315	817.728	420.426
Erzurum	15	17	243.772	9.014	595	635	4.960.754	916.389	610	652	5.204.526	925.403
Eskişehir	38	46	160.642	90.277	1.789	2.370	10.880.057	3.010.037	1.827	2.416	11.040.699	3.100.315
Gaziantep	83	111	495.268	140.375	1.303	2.353	13.937.598	3.254.105	1.386	2.464	14.432.866	3.394.480
Giresun	86	118	61.992	55.789	264	400	354.883	2.341.098	350	518	416.875	2.396.887
Gümüşhane					66	71	80.083	587.065	66	71	80.083	587.065
Hakkari					53	62	48.334	23.756	53	62	48.334	23.756
Hatay	103	220	632.487	737.072	2.165	6.414	16.579.473	28.274.253	2.268	6.634	17.211.960	29.011.325
İğdır	76	93	257.700	58.447	1.263	1.733	8.987.135	1.554.640	1.339	1.826	9.244.835	1.613.087
İsparta	9	10	22.424	21.948	348	568	1.491.590	803.209	357	578	1.514.014	825.157
İstanbul	312	606	336.601	9.837.301	2.696	5.621	9.744.429	160.664.445	3.008	6.227	10.081.030	170.501.746
İzmir	192	286	514.225	2.412.135	5.237	8.001	28.151.959	49.274.573	5.429	8.287	28.666.184	51.686.708
Kahramanmaraş	315	360	244.697	187.067	2.091	2.789	7.732.435	3.449.868	2.406	3.149	7.977.133	3.636.936
Karabük	1	1	51	11.970	29	36	63.938	101.822	30	37	63.989	113.792
Karaman	117	168	1.631.833	176.857	1.380	1.699	24.675.229	2.613.597	1.497	1.867	26.307.062	2.790.454
Kars					135	178	1.755.741	1.749.104	135	178	1.755.741	1.749.104
Kastamonu	32	37	22.032	65.904	244	395	1.143.865	942.145	276	432	1.165.897	1.008.049
Kayseri	25	34	54.401	60.032	1.317	2.068	14.870.813	3.099.496	1.342	2.102	14.925.214	3.159.528
Kırıkkale	7	7	14.183	3.157	96	131	1.089.337	137.691	103	138	1.103.520	140.849
Kırklareli	1.086	1.256	3.613.526	602.444	3.515	4.842	28.063.637	4.329.543	4.601	6.098	31.672.163	4.931.988
Kırşehir	30	31	159.213	73.350	2.166	2.442	32.433.526	1.563.471	2.196	2.473	32.592.739	1.636.821
Kilis	17	22	92.216	15.313	438	665	4.505.540	1.491.241	455	687	4.597.755	1.506.554

**EK 5 2017 Yılında Tam/Hisseli Taşınmazlarda İl Bazında Ecrimisil İhbarnamesi
Gönderilenler Listesi (2/2)**

İl Adı	HİSSELİ TAŞINMAZLAR				TAM OLANLAR				TÜMÜ			
	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli	İşgali Taşınmaz Adedi	Ecrimisil Adet	İşgal Edilen Alan	Ecrimisil Bedeli
Kocaeli	77	141	100.494	6.514.973	271	438	442.946	8.445.374	348	579	543.440	14.960.347
Konya	85	105	203.702	92.602	2.397	4.985	70.928.429	10.184.986	2.482	5.090	71.132.131	10.277.588
Kütahya	27	52	94.634	21.564	1.010	1.296	2.968.337	1.053.436	1.037	1.348	3.062.971	1.075.000
Malatya	42	68	211.254	172.083	175	289	1.791.446	745.891	217	357	2.002.700	917.974
Manisa	122	152	405.931	293.233	2.325	3.753	19.848.928	10.916.627	2.447	3.905	20.254.859	11.209.860
Mardin	53	252	1.041.533	147.628	778	1.574	16.266.582	3.076.933	831	1.826	17.308.115	3.224.561
Mersin	45	66	84.543	153.542	1.579	2.677	8.550.299	9.171.082	1.624	2.743	8.634.842	9.324.624
Muğla	78	174	220.515	392.851	1.401	2.793	6.234.047	78.407.195	1.479	2.967	6.454.562	78.800.046
Muş	8	11	70.621	7.651	440	545	4.947.776	334.166	448	556	5.018.397	341.817
Neveşehir	62	67	56.185	8.452	1.651	2.125	8.285.320	2.365.774	1.713	2.192	8.341.504	2.374.226
Niğde	51	69	239.736	19.196	1.226	2.026	11.878.337	2.416.524	1.277	2.095	12.118.074	2.435.720
Ordu	179	288	214.826	190.476	169	306	299.562	2.219.351	348	594	514.388	2.409.827
Osmaniye	36	65	99.084	35.115	1.703	3.604	17.259.810	9.111.887	1.739	3.669	17.358.894	9.147.002
Rize					77	382	58.053	2.476.183	77	382	58.053	2.476.183
Sakarya	3	8	1.228	16.122	145	207	877.899	1.276.349	148	215	879.126	1.292.471
Samsun	170	278	136.891	1.135.575	836	1.369	3.000.677	11.316.448	1.006	1.647	3.137.569	12.452.023
Siirt	3	3	683	912	216	289	3.026.532	393.925	219	292	3.027.215	394.836
Sinop	19	27	62.867	21.396	368	820	1.721.775	1.761.528	387	847	1.784.642	1.782.924
Sivas	103	124	483.361	82.701	1.507	2.017	19.193.195	1.407.639	1.610	2.141	19.676.556	1.490.340
Şanlıurfa	41	41	531.042	58.645	913	1.554	14.295.354	4.407.258	954	1.595	14.826.395	4.465.902
Şırnak					35	60	715.128	397.885	35	60	715.128	397.885
Tekirdağ	70	83	506.891	109.602	1.558	2.055	9.305.319	20.057.221	1.628	2.138	9.812.209	20.166.824
Tokat	134	182	157.398	103.936	1.606	2.286	9.273.071	2.577.100	1.740	2.468	9.430.469	2.681.035
Trabzon	22	45	7.212	88.428	257	524	490.933	5.256.268	279	569	498.145	5.344.696
Tunceli					102	135	394.296	400.203	102	135	394.296	400.203
Uşak	17	17	26.912	27.257	1.057	1.392	5.152.528	1.827.580	1.074	1.409	5.179.440	1.854.837
Van	5	6	2.269	14.152	76	83	355.727	360.250	81	89	357.996	374.402
Yalova	52	89	88.313	198.297	152	288	621.076	4.015.937	204	377	709.389	4.214.234
Yozgat	49	53	356.214	26.786	802	907	7.612.635	953.032	851	960	7.968.848	979.818
Zonguldak	4	5	358	16.423	982	1.672	3.815.409	40.519.480	986	1.677	3.815.766	40.535.903
Toplam	6.016	9.238	25.331.752	32.000.170	81.335	133.328	724.229.233	770.528.984	87.351	142.566	749.560.985	802.529.154

EK 6 2017 Yılında Hisseli Taşınmazların Doğrudan Satışı İçin İl Bazında Belirlenen Tebligat Hedef Listesi

(1/2)

İLLER	Toplam Hisseli Taşınmaz Sayısı	Toplam Hissedar Sayısı (Maliye Hariç)	Maliye Hissesi 0-400 m2 Olan Hisseli Taşınmaz Sayısı	Maliye Hissesi 0-400 m2 Olan Hisseli Taşınmazların Hissedar Sayısı (Maliye Hariç)	Maliye Hissesi 50-400 m2 ve Maliye Hariç Hissedar Sayısı 1-3 arasında olan Hisseli Taşınmaz Sayısı	Maliye Hissesi 50-400 m2 ve Maliye Hariç Hissedar Sayısı 1-3 arasında olan Hisseli Taşınmazların Toplam Hissedar Sayısı	Kıymet Takdiri Yapılacak Taşınmaz Sayısı	Tebligat Gönderilmesi Gereken Hissedar Sayısı	HEDEFLER R Tebligat Gönderilmesi Gereken Hissedar Sayısı
Adana	4.067	59.215	3.827	54.218	1.293	1.754	1.293	1.754	1.400
Adıyaman	662	4.981	577	4.849	203	277	203	277	277
Afyonkarahisar	786	3.868	746	3.603	477	589	477	589	589
Ağrı	23	118	21	118	11	15	21	118	118
Aksaray	5.571	15.360	5.361	13.973	3.745	4.867	1.537	1.537	1.700
Amasya	438	5.011	433	4.996	177	224	177	224	224
Ankara	9.074	211.705	8.122	180.369	3.497	5.092	1.840	1.840	2.500
Antalya	5.600	70.512	5.439	63.019	2.695	4.015	1.416	1.416	1.700
Ardahan	134	1.808	131	1.807	77	123	131	1.807	1.807
Artvin	120	660	117	660	44	55	117	660	660
Aydın	477	1.956	467	1.909	269	335	269	335	250
Balıkesir	1.148	16.379	1.133	15.923	616	845	616	845	750
Bartın	184	906	179	898	84	131	179	898	898
Batman	176	1.925	173	1.913	103	115	173	1.913	1.913
Bayburt	147	1.362	145	1.356	44	63	145	1.356	1.356
Bilecik	269	3.023	250	2.936	129	191	250	2.936	190
Bingöl	429	2.669	425	2.668	171	228	171	228	228
Bitlis	118	303	117	297	78	92	117	297	297
Bolu	366	4.863	359	4.854	137	216	137	216	216
Burdur	201	750	198	742	113	173	198	742	742
Bursa	1.668	17.663	1.651	15.172	483	675	483	675	675
Çanakkale	407	4.736	393	4.685	190	284	190	284	250
Çankırı	380	11.085	370	11.064	131	201	131	201	201
Çorum	1.177	8.215	1.143	7.990	452	701	452	701	701
Denizli	1.129	14.967	1.081	14.371	563	781	563	781	781
Diyarbakır	820	52.439	777	34.148	190	247	190	247	247
Düzce	208	1.870	204	1.870	110	162	204	1.870	1.870
Edirne	378	6.262	366	6.077	176	248	176	248	248
Elazığ	1.048	9.829	1.010	9.674	517	681	517	681	681
Erzincan	584	2.656	574	2.647	298	391	298	391	391
Erzurum	728	4.737	658	4.658	267	352	267	352	352
Eskişehir	643	8.408	622	8.326	362	449	362	449	449
Gaziantep	812	15.709	688	14.230	296	404	296	404	404
Giresun	1.425	8.909	1.420	8.842	591	770	591	770	770
Gümüşhane	445	2.581	416	2.366	171	279	171	279	279
Hakkari	5	25	4	19	1	1	4	19	19
Hatay	1.062	16.177	995	15.319	367	521	367	521	521
Iğdır	839	4.862	821	4.531	419	559	419	559	350
Isparta	256	6.583	252	6.506	119	166	119	166	166
İstanbul	8.273	84.231	8.060	65.862	2.938	4.065	2.081	2.081	2.081
İzmir	2.516	27.074	2.467	23.941	1.082	1.514	1.082	1.514	1.300
Kahramanmaraş	2.867	21.671	2.788	21.222	1.583	2.027	936	936	936
Karabük	395	4.748	392	4.517	199	286	199	286	250
Karaman	118	1.247	109	1.159	55	73	109	1.159	1.159
Kars	465	4.677	453	4.366	151	268	151	268	268

**EK 6 2017 Yılında Hisseli Taşınmazların Doğrudan Satışı İçin İl Bazında
Belirlenen Tebligat Hedef Listesi**

(2/2)

Kastamonu	370	1.220	352	1.214	239	310	239	310	250
Kayseri	6.382	244.289	6.120	243.791	748	1.042	748	1.042	1.300
Kırıkkale	2.685	13.132	2.546	12.903	1.337	1.798	770	770	770
Kırklareli	807	3.198	793	3.154	438	585	438	585	450
Kırşehir	1.092	3.571	1.068	3.526	693	909	693	909	750
Kilis	207	732	200	678	132	189	200	678	678
Kocaeli	3.622	68.123	3.486	66.395	2.054	2.579	1.440	1.631	1.500
Konya	1.788	17.065	1.716	16.581	1.034	1.329	1.034	1.329	1.250
Kütahya	967	6.555	911	6.526	367	506	367	506	506
Malatya	1.152	11.118	815	9.995	471	634	471	634	634
Manisa	757	7.270	742	6.898	364	481	364	481	481
Mardin	199	2.213	174	2.213	75	122	99	156	156
Mersin	1.993	31.611	1.764	26.886	704	962	704	962	900
Muğla	1.136	8.897	1.121	8.880	647	944	647	944	850
Muş	475	1.921	464	1.879	242	345	242	345	300
Nevşehir	780	9.366	770	9.227	361	527	361	527	500
Niğde	320	2.519	297	2.519	169	230	205	277	277
Ordu	2.761	14.812	2.759	14.808	679	820	679	820	800
Osmaniye	546	15.880	503	14.604	131	178	131	178	178
Rize	130	2.359	123	2.256	47	61	53	71	71
Sakarya	736	8.312	711	8.160	356	515	356	515	515
Samsun	3.695	25.389	3.642	24.546	1.948	2.763	1.026	1.026	1.026
Siirt	279	532	279	532	187	224	279	532	250
Sinop	288	1.589	286	1.587	143	180	286	1.587	180
Sivas	874	7.395	852	7.052	390	538	390	538	450
Şanlıurfa	2.293	33.544	2.229	32.203	1.145	1.361	919	953	953
Şırnak	37	604	32	421	10	18	32	421	421
Tekirdağ	895	16.971	870	16.603	424	585	424	585	500
Tokat	781	4.244	775	4.242	401	609	401	609	550
Trabzon	257	4.787	251	4.781	87	131	87	131	131
Tunceli	147	3.277	146	3.277	65	87	65	87	87
Uşak	453	5.977	435	5.967	196	292	196	292	200
Van	507	5.912	503	4.770	288	363	288	363	300
Yalova	616	7.771	616	7.771	277	361	277	361	300
Yozgat	745	2.959	737	2.930	454	625	454	625	500
Zonguldak	505	2.070	497	2.056	263	377	263	377	250
Toplam	99.915	1.345.919	95.519	1.236.501	43.240	59.085	35.453	57.987	52.378

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Selver KÖKSAL
Doğum Yeri : Adana
Doğum Tarihi : 13.11.1976
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Adana Kız Lisesi (1993)
Lisans : Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi İktisat Bölümü (2000)
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü (2001-)